

# Document de référence



## Douja Promotion Groupe Addoha

### Document de référence relatif à l'exercice 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 16 juillet 2021 sous la référence EN/EM/011/2021.

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 dûment visé par l'AMMC.

#### **Mise à jour annuelle 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 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 : [https://www.ammc.ma/sites/default/files/Note\\_BT\\_DPGA\\_007\\_2021\\_0.PDF](https://www.ammc.ma/sites/default/files/Note_BT_DPGA_007_2021_0.PDF)

Ladite mise à jour a été visée par l'AMMC sous la référence VI/EM/012/2021.

## 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

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

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

|   |           |
|---|-----------|
| > | Supérieur |
| < | Inférieur |
| + | Plus      |
| - | Moins     |

## Lexique et définitions

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bidonville</b>                | 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.                                                                                                                                                       |
| <b>FOGALEF</b>                   | Fonds de Garantie (Logement, Éducation et Formation) destiné aux fonctionnaires de l'enseignement.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>FOGALOGÉ</b>                  | 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                                                                                                                                                             |
| <b>FOGARIM</b>                   | 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.                                                                                                                                                                              |
| <b>Logement social</b>           | Un logement social est un logement dont la superficie varie entre 50 et 80 m <sup>2</sup> 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,...). |
| <b>Groupe Addoha ou Groupe</b>   | Dans le présent document de référence, les dénominations « Groupe Addoha » et « Groupe » désignent Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales.                                                                                                                                                                                                |
| <b>Habitat insalubre</b>         | L'habitat insalubre se compose généralement de trois types d'habitat : les bidonvilles, l'habitat non réglementaire ou clandestin et les tissus anciens.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Habitat non réglementaire</b> | 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                                                                                                                                                |
| <b>ISO 9001</b>                  | 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

|                                                                                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Avertissement .....</b>                                                               | <b>2</b>   |
| <b>Abréviations .....</b>                                                                | <b>3</b>   |
| <b>Lexique et définitions.....</b>                                                       | <b>6</b>   |
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                    | <b>7</b>   |
| <b>Partie I.        ATTESTATIONS ET COORDONNÉES .....</b>                                | <b>9</b>   |
| I.        PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....                                    | 10         |
| II.       COMMISSAIRES AUX COMPTES.....                                                  | 11         |
| III.       ORGANISME CONSEIL .....                                                       | 12         |
| IV.       RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE .....                                  | 13         |
| <b>Partie II.       PRÉSENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA .....</b>              | <b>14</b>  |
| I.        PRESENTATION GENERALE DE DPGA .....                                            | 15         |
| II.       CAPITAL SOCIAL.....                                                            | 17         |
| III.       GOUVERNANCE DE L'EMETTEUR .....                                               | 30         |
| <b>Partie III.       ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....</b>                  | <b>44</b>  |
| I.        HISTORIQUE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA .....                              | 45         |
| 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 .....            | 89         |
| VI.       SECTEUR D'ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA .....                      | 115        |
| VII.       PRODUITS ET MARCHES DU GROUPE ADDOHA.....                                     | 136        |
| VIII.       EVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE ADDOHA .....                               | 159        |
| IX.       APPROVISIONNEMENT .....                                                        | 165        |
| X.        INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES .....                               | 166        |
| XI.       STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET MOYENS TECHNIQUES .....                          | 171        |
| <b>Partie IV.       SITUATION FINANCIERE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA.....</b>       | <b>181</b> |
| I.        INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES .....                                   | 182        |
| II.       RAPPORTS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES.....                      | 183        |
| III.       PRESENTATION DES COMPTES .....                                                | 194        |
| IV.       PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....                                               | 195        |
| V.        ANALYSE DES COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES .....                               | 198        |
| VI.       ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE .....                                               | 205        |
| VII.       ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE.....                       | 223        |
| <b>Partie V.        INDICATEURS TRIMESTRIELS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021 .....</b>  | <b>226</b> |
| I.        INDICATEURS D'ACTIVITE.....                                                    | 227        |
| II.       INDICATEURS BILANCIELS.....                                                    | 227        |
| <b>Partie VI.       INDICATEURS TRIMESTRIELS AU 2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2021 .....</b> | <b>228</b> |

|                     |                                                          |            |
|---------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| I.                  | INDICATEURS D'ACTIVITE.....                              | 229        |
| II.                 | INDICATEURS BILANCIELS.....                              | 230        |
| <b>Partie VII.</b>  | <b>STRATEGIE ET PERSPECTIVES .....</b>                   | <b>231</b> |
| I.                  | VISION STRATEGIQUE DU GROUPE ADDOHA .....                | 232        |
| II.                 | BILAN DU PLAN STRATEGIQUE PAC 2020 .....                 | 232        |
| III.                | PERSPECTIVES ET PREVISIONS .....                         | 233        |
| <b>Partie VIII.</b> | <b>FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES .....</b>              | <b>234</b> |
| <b>Partie IX.</b>   | <b>FACTEURS DE RISQUE .....</b>                          | <b>236</b> |
| I.                  | RISQUE LIE AU FONCIER.....                               | 237        |
| II.                 | RISQUE CONCURRENTIEL.....                                | 237        |
| III.                | RISQUE LIE A LA REDUCTION DE LA DEMANDE .....            | 237        |
| IV.                 | RISQUE LIE AU CHANGEMENT DES REGIMES FISCAUX .....       | 238        |
| V.                  | RISQUE LIE AUX MAITRES D'OEUVRE ET AUX FOURNISSEURS..... | 238        |
| VI.                 | RISQUE AFFERENT A LA HAUSSE DES TAUX D'INTERETS .....    | 238        |
| VII.                | RISQUE LIE AU SURENDETTEMENT.....                        | 238        |
| VIII.               | RISQUE LIE A L'ACCES AU FINANCEMENT.....                 | 238        |
| <b>Partie X.</b>    | <b>ANNEXES.....</b>                                      | <b>240</b> |
| I.                  | ANNEXES .....                                            | 241        |

## **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           | <a href="mailto:pdg@addoha.ma">pdg@addoha.ma</a> |

### 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 14 juillet 2021

**Anas Sefrioui**

Président du Conseil d'Administration

## II. Commissaires Aux Comptes

### II.1. Représentant

|                                                                    |                                                                                         |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Prénoms et noms                                                    | M <sup>me</sup> Sakina Bensouda Korachi                                                 | M <sup>me</sup> Bahaa Saaïdi                                                 |
| 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                                               | <a href="mailto:sbensouda@deloitte.com">sbensouda@deloitte.com</a>                      | <a href="mailto:b.saaïdi@saaïdi-associés.ma">b.saaïdi@saaïdi-associés.ma</a> |
| Date du 1 <sup>er</sup> 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 2023                                                                           | Exercice 2023                                                                |

### 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 2018, 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 2018, 2019 et 2020 ;
- Les états de synthèse annuels consolidés tels qu'audités par nos soins au titre des exercices clos au 31 décembre 2018, 2019 et 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 14 juillet 2021

**Sakina Bensouda Korachi**

Deloitte Audit

**Bahaa Saaïdi**

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           | <a href="mailto:mj.drafate@bmcek.co.ma">mj.drafate@bmcek.co.ma</a> |

#### 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 2018, 2019 et 2020 ;
- les états de synthèse consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha relatifs à l'exercice 2018, 2019 et 2020 ;
- les rapports de gestion relatifs aux exercices 2018, 2019 et 2020 ;
- 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 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 2018, 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 2018, 2019 et 2020.

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 lie.

Fait à Casablanca, le 14 juillet 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 href="mailto:a.berrada@groupeaddoha.com">a.berrada@groupeaddoha.com</a> |

## **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                                    | <a href="http://www.groupeaddoha.com">www.groupeaddoha.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Adresse électronique                             | <a href="mailto:douja.promotion@addoha.ma">douja.promotion@addoha.ma</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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<br>(30 avril 2021)                | 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Numéro d'inscription au<br>Registre de Commerce  | 52 045 – Casablanca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tribunal compétent en cas<br>de litige           | Tribunal de Commerce de Casablanca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lieu de consultation des<br>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                                     | <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• L'acquisition de tous terrains, bâtis ou non bâtis, ainsi que de toute propriété sise au Maroc ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• La transformation des biens immeubles, leur vente en copropriété par lot ou unité ;</li> <li>• La rédaction d'actes constatant la mutation de tout bien immobilier ;</li> <li>• 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.</li> <li>• Et plus généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières qui pourraient se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société.</li> </ul> |

**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 jourmada 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 avril 2021, 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 <sup>1</sup> (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

<sup>1</sup> 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 2016 à 2020 :

**Tableau 3 Evolution de l'actionnariat**

| Actionnaires                          | 31/12/2016         |                                     | 31/12/2017         |                                     | 31/12/2018         |                                     | 31/12/2019         |                                     | 31/12/2020         |                                     |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
|                                       | 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 | Nombre de titres   | % du capital et des droits de votes |
| <b>Famille Sefrioui</b>               | <b>181 909 687</b> | <b>56,4%</b>                        | <b>182 441 793</b> | <b>56,6%</b>                        | <b>182 441 793</b> | <b>56,6%</b>                        | <b>182 441 793</b> | <b>56,6%</b>                        | <b>258 093 313</b> | <b>64,1%</b>                        |
| <i>M. Anas Sefrioui</i>               | <i>181 882 673</i> | <i>56,4%</i>                        | <i>182 420 353</i> | <i>56,6%</i>                        | <i>182 420 353</i> | <i>56,6%</i>                        | <i>182 420 353</i> | <i>56,6%</i>                        | <i>258 066 665</i> | <i>64,1%</i>                        |
| <i>M<sup>me</sup> Mounia Benzekri</i> | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>6 662</i>       | <i>0,0%</i>                         |
| <i>M<sup>lle</sup> Alia Sefrioui</i>  | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>6 662</i>       | <i>0,0%</i>                         |
| <i>M<sup>lle</sup> Kenza Sefrioui</i> | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>6 662</i>       | <i>0,0%</i>                         |
| <i>M. Malik Sefrioui</i>              | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>5 360</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>6 662</i>       | <i>0,0%</i>                         |
| <i>O.I.P.</i>                         | <i>5 574</i>       | <i>0,0%</i>                         | <i>-</i>           | <i>0,0%</i>                         | <i>-</i>           | <i>0,0%</i>                         | <i>-</i>           | <i>0,0%</i>                         | <i>-</i>           | <i>0,0%</i>                         |
| <b>Actions auto-détenues</b>          | <b>2 723 024</b>   | <b>0,8%</b>                         | <b>2 723 024</b>   | <b>0,8%</b>                         | <b>2 723 024</b>   | <b>0,8%</b>                         | <b>2 723 024</b>   | <b>0,8%</b>                         | <b>2 723 024</b>   | <b>0,8%</b>                         |
| <b>RCAR</b>                           | <b>20 417 866</b>  | <b>6,3%</b>                         | <b>20 417 866</b>  | <b>6,3%</b>                         | <b>20 417 866</b>  | <b>6,3%</b>                         | <b>20 417 866</b>  | <b>6,3%</b>                         | <b>n.d</b>         | <b>n.d</b>                          |
| <b>M. Anas Berrada Sounni</b>         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>10</b>          | <b>0,0%</b>                         |
| <b>M. Philippe Faure</b>              | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         |
| <b>M. Jean-René Fourtou</b>           | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         |
| <b>M. Azzedine Kettani</b>            | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         |
| <b>M. Mohamed El Mernissi</b>         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>1</b>           | <b>0,0%</b>                         | <b>0</b>           | <b>0,0%</b>                         |

|                     |                |        |                |        |                |        |                |        |                |        |
|---------------------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
| Autres actionnaires | 117 506<br>537 | 36,4%  | 116 974<br>431 | 36,3%  | 116 974<br>431 | 36,3%  | 116 974<br>431 | 36,3%  | 141 734<br>907 | 35,1%  |
| Total               | 322 557<br>118 | 100,0% | 322 557<br>118 | 100,0% | 322 557<br>118 | 100,0% | 322 557<br>118 | 100,0% | 402 551<br>254 | 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 64,1% à fin 2020.

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.

Le RCAR a déclaré avoir franchi directement à la baisse, le 23 février 2021, le seuil de participation de 5% dans le capital de la société « Douja Promotion Groupe Addoha ». Cela fait suite à un apport de 3 662 564 actions, représentant 0,91% du capital de ladite société, au profit de 5 Fonds Communs de Placement (FCP).

### 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 <sup>2</sup> | 693,55 MMAD                                      |

Source : RCAR

## II.4. Actionnariat actuel

Au 22 juin 2021, le capital de DPGA est composé de 402 551 254 actions et réparti comme suit :

Tableau 4 Actionnariat au 22 juin 2021

| Actionnaires                    | 22/06/2021                          |                    |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                                 | % du capital et des droits de votes | Nombre de titres   |
| <b>Famille Sefrioui</b>         | <b>64,11%</b>                       | <b>258 093 313</b> |
| M. Anas Sefrioui                | 64,10%                              | 258 066 665        |
| M <sup>me</sup> Mounia Benzekri | 0,00%                               | 6 662              |
| M <sup>lle</sup> Alia Sefrioui  | 0,00%                               | 6 662              |
| M <sup>lle</sup> Kenza Sefrioui | 0,00%                               | 6 662              |
| M. Malik Sefrioui               | 0,00%                               | 6 662              |

<sup>2</sup> Régime général et régime complémentaire

|                        |         |             |
|------------------------|---------|-------------|
| M. Anas Berrada Sounni | 0,00%   | 10          |
| Autres actionnaires    | 35,89%  | 144 457 931 |
| Total                  | 100,00% | 402 551 254 |

Source : Bourse de Casablanca

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

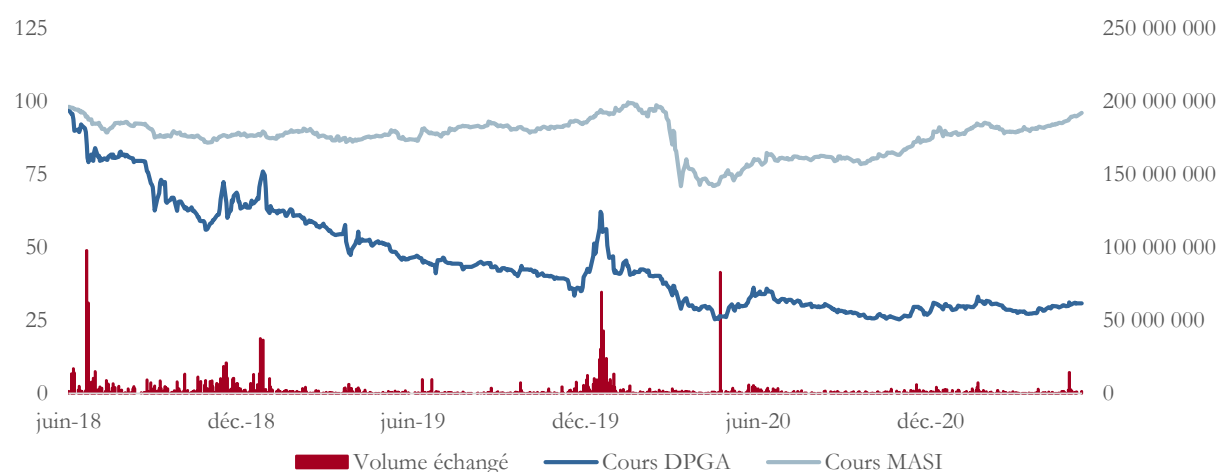
Douja Promotion Groupe Addoha est cotée à la Bourse de Casablanca depuis le 6 juillet 2006 sous le code ticker ADH. L'opération d'introduction en Bourse s'est faite par cession de 35% du capital.

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 17 mai 2018 au 17 mai 2021 :

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



|                                            |       |                    |       |
|--------------------------------------------|-------|--------------------|-------|
| Perf. 1-mois (du 16/04/2021 au 17/05/2021) | 3,0%  | Dernier cours      | 6,90  |
| Perf. 3-mois (du 17/02/2021 au 17/05/2021) | 1,2%  | Cours min. Période | 5,67  |
| Perf. 6-mois (du 17/11/2020 au 17/05/2021) | 12,2% | Cours max. Période | 22,50 |

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 (2018-2020)**

|                                        | 2018          | 2019          | 2020          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre d'actions composant le capital  | 322 557 118   | 322 557 118   | 402 551 254   |
| Plus haut – cours de clôture (MAD)     | 37,7          | 16,7          | 10,5          |
| Plus bas – cours de clôture (MAD)      | 12,5          | 7,5           | 5,7           |
| Capitalisation boursière moyenne (MAD) | 7 185 684 578 | 3 506 340 106 | 2 855 763 004 |

Source : Bourse de Casablanca

**Tableau 6 Le cours le plus haut et le plus bas par trimestre au titre de l'année 2020**

|                 | Q1 2020 | Q2 2020 | Q3 2020 | Q4 2020 |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| Cours plus haut | 10,5    | 8,1     | 7,3     | 6,9     |
| Cours plus bas  | 6,5     | 5,7     | 5,8     | 5,7     |

Source : Bourse de Casablanca

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

|                 | nov-20 | déc-20 | janv-21 | févr-21 | mars-21 | avr-21 |
|-----------------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|
| Cours plus haut | 6,6    | 6,9    | 7,4     | 7,1     | 6,4     | 6,8    |
| Cours plus bas  | 5,7    | 6,0    | 6,5     | 6,4     | 6,1     | 6,3    |

Source : Bourse de Casablanca

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

| En KMAD                | 2018      | 2019    | 2020    |
|------------------------|-----------|---------|---------|
| Volume quotidien moyen | 6 979     | 2 176   | 1 496   |
| Volume global          | 1 723 745 | 535 275 | 374 382 |

Source : Bourse de Casablanca

**Tableau 9 Volume des transactions mensuel sur les 6 derniers mois**

| En MAD                          | nov-20     | déc-20     | janv-21    | févr-21    | mars-21   | avr-21     |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| Volume des transactions mensuel | 25 757 582 | 31 002 818 | 32 289 109 | 15 332 268 | 7 024 000 | 13 002 287 |

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 ».

## 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**

|                                                      | 2018        | 2019        | 2020        |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Résultat net social – MMAD                           | 87,3        | 87,2        | -726,4      |
| Résultat net part du groupe – MMAD                   | 376,6       | 335,6       | -744,3      |
| Dividendes distribués en n+1 – MMAD                  | 0           | 0           | 0           |
| Taux de distribution du résultat social (%)          | 0           | 0           | 0           |
| Nombre d'actions                                     | 322 557 118 | 322 557 118 | 402 551 254 |
| <i>Résultat net part du groupe par action* (MAD)</i> | <i>1,2</i>  | <i>1,1</i>  | <i>-1,8</i> |
| <i>Dividende par action (MAD)</i>                    | <i>0</i>    | <i>0</i>    | <i>0</i>    |

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                 |
| <i>Spread</i>              | 160 pbs                | 170 pbs               |
| Taux nominal               | Révisable annuellement | 5,55% - Fixe          |

|                                               |              |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Prix d'émission (en MAD)                      | 100 000      | 100 000      |
| Taux du 1 <sup>er</sup> coupon au 11/08/2015  | 4,76%        | 5,55%        |
| Taux du 2 <sup>ème</sup> coupon au 11/08/2016 | 4,20%        | 5,55%        |
| Taux du 3 <sup>ème</sup> coupon au 11/08/2017 | 3,92%        | 5,55%        |
| Taux du 4 <sup>ème</sup> coupon au 11/08/2018 | 3,93%        | 5,55%        |
| Taux du 5 <sup>ème</sup> coupon au 11/08/2019 | 4,00%        | 5,55%        |
| Taux du 6 <sup>ème</sup> coupon au 11/08/2020 | 3,93%        | 5,55%        |
| Taux du 7 <sup>ème</sup> coupon au 11/08/2021 | 3,27%        | 5,55%        |
| Paieement des intérêts                        | Annuel       | Annuel       |
| Remboursement du principal                    | Amortissable | Amortissable |
| Encours au 30/04/2021 – 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 348 hectares, 48 ares et 80 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.

Le Conseil d'Administration, réuni le 20/05/2021, a proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires d'autoriser l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 500 000 000 dirhams (cinq cent millions de dirhams), réservée aux détenteurs des obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant en principal de deux milliards (2.000.000.000) de dirhams émis par la Société en juillet 2014. Cette nouvelle émission est garantie par une hypothèque portant sur un bien immobilier.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2021, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et constaté que les conditions prévues à l'article 293 de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée (la Loi 17-95) sont remplies par la Société :

- (a) autorise le Conseil d'Administration à procéder sur ses seules délibérations, à l'émission d'un emprunt obligataire par voie d'appel public à l'épargne auprès des détenteurs des obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant en principal de deux milliards (2.000.000.000) de dirhams émis par la Société en Août 2014 (Code ISIN Tranche A : MA0000092231 et code ISIN Tranche C : MA0000092223), dans la limite d'un montant maximum en principal de cinq cent millions (500.000.000) de dirhams, en application des dispositions des articles 292 à 315 de la Loi 17- 95 (l'Emission) ;
- (b) autorise la constitution, en garantie du remboursement dudit emprunt obligataire, d'une hypothèque de deuxième rang portant sur la propriété dite « Bled Ouled Sbita » situé à Salé – Bouknadel, d'une superficie de 348 hectares, 48 ares et 80 centiares objet du titre foncier numéro 27916/58 (l'Hypothèque) ;
- (c) autorise la limitation du montant de l'Emission au montant souscrit, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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.

En vertu de ce qui précède et sur décision du Conseil d'Administration en date du 08 juillet 2021 prise dans le cadre de la délégation de pouvoirs susmentionnée, les tranches retenues pour la présente opération se présentent comme suit :

- Une tranche A à taux fixe et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base. Ladite tranche aura une maturité de 6 ans. Elle sera remboursable en six

amortissements annuels linéaires et ce à partir de la 1<sup>ère</sup> année et portera sur un montant maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams avec une valeur nominale de vingt cinq mille (25 000) dirhams par obligation ;

- Une tranche B à taux révisable annuellement et négociable de gré à gré (non cotée) avec une prime de risque de 300 points de base. Ladite tranche aura une maturité de 6 ans. Elle sera remboursable en six amortissements annuels linéaires et ce à partir de la 1<sup>ère</sup> année et portera sur un montant maximum de 454 025 000 (quatre cent cinquante-quatre millions vingt-cinq mille) dirhams avec une valeur nominale de vingt cinq mille (25 000) dirhams par obligation.

L'émission obligataire d'un montant de 454 025 000 dirhams est en cours de finalisation.

#### **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.

Il convient de préciser qu'à ce jour, DPGA n'a pas émis d'obligations par placement privé conformément à l'autorisation précitée.

#### **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 obligataire 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 superficie de 920 921 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 vigueur.

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.

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

**Tableau 12 Caractéristiques de l'émission obligataire 2021**

|                            | Tranche A - Non cotée | Tranche B - Non cotée |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Montant émis de la tranche | 332 500 000           | 261 500 000           |
| Valeur nominale (en MAD)   | 100 000               | 100 000               |

|                            |                                                                                                  |                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'émission            | Au pair                                                                                          | Au pair                                                                                          |
| Date de jouissance         | 26/02/2021                                                                                       | 26/02/2021                                                                                       |
| Date d'échéance            | 26/02/2028                                                                                       | 26/02/2028                                                                                       |
| Durée de l'emprunt         | 7 ans                                                                                            | 7 ans                                                                                            |
| Spread                     | 300 pbs                                                                                          | 300 pbs                                                                                          |
| Taux nominal               | 5,16% - Fixe                                                                                     | 4,71% - 1 <sup>ère</sup> année – révisable annuellement                                          |
| Prix d'émission (en MAD)   | 100 000                                                                                          | 100 000                                                                                          |
| Paieement des intérêts     | Annuel                                                                                           | Annuel                                                                                           |
| Remboursement du principal | Deux ans de différé d'amortissement de principal puis amortissement annuel linéaire sur cinq ans | Deux ans de différé d'amortissement de principal puis amortissement annuel linéaire sur cinq ans |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### **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 1<sup>er</sup> 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) a été appliqué le 26 février 2021 suite au règlement-livraison relatif 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 18 juin 2021, aucun billet de trésorerie de Douja Promotion Groupe Addoha n'est en circulation.

### **Récapitulatif de l'encours de la dette privée de Douja Promotion Groupe Addoha au niveau consolidé**

| En MAD                                     | 2018                 | 2019                 | 2020                 |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Encours Billets de Trésorerie <sup>3</sup> | 423 000 000          | 423 000 000          | 594 000 000          |
| Encours Emission Obligataire *             | 1 235 951 705        | 922 721 950          | 635 538 386          |
| <b>Total</b>                               | <b>1 658 951 705</b> | <b>1 345 721 950</b> | <b>1 229 538 386</b> |

(\*) chiffres retraités suivant la norme IFRS 9

### **Récapitulatif de l'encours de la dette privée de Douja Promotion Groupe Addoha au niveau social**

| En MAD                                     | 2018          | 2019        | 2020        |
|--------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|
| Encours Billets de Trésorerie <sup>4</sup> | 423 000 000   | 423 000 000 | 594 000 000 |
| Encours Emission Obligataire               | 1 000 000 000 | 750 000 000 | 500 000 000 |
| <b>Total</b>                               |               |             |             |

## **II.9.2. Dette bancaire**

Les crédits bancaires à moyen et à long terme de l'entité Douja Promotion Groupe Addoha, au 31 décembre 2020, se présentent comme suit :

<sup>3</sup> Il convient de préciser qu'en février 2021, l'encours des billets de trésorerie de DPGA d'un montant de 594 000 000 de dirhams a été transformé en obligations

<sup>4</sup> Il convient de préciser qu'en février 2021, l'encours des billets de trésorerie de DPGA d'un montant de 594 000 000 de dirhams a été transformé en obligations

| Montant Initial en MMAD | Type | Date 1er déblocage | Date fin de l'Emprunt | Mode de remboursement | Montant débloqué <sup>5</sup> |
|-------------------------|------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 60                      | CMT  | 15/03/2019         | 14/03/2021            | Mensuel               | 60                            |
| 300                     | CMT  | 19/04/2018         | 17/04/2022            | Mensuel               | 300                           |
| 30                      | CMT  | 01/11/2017         | 29/10/2021            | Mensuel               | 30                            |
| 51.6                    | CPI  | 30/01/2018         | 29/06/2023            | Quotité/bien          | 51.6                          |
| 102.5                   | CPI  | 02/08/2017         | 29/06/2023            | Quotité/bien          | 102.5                         |
| 200                     | CPI  | 08/07/2018         | 29/06/2023            | Quotité/bien          | 200                           |
| 100                     | CPI  | 22/08/2017         | 31/12/2023            | Quotité/bien          | 82                            |
| 650                     | CMT  | 10/07/2018         | 02/07/2025            | Mensuel               | 650                           |
| 100                     | CMT  | 10/11/2020         | 10/11/2024            | Mensuel               | 100                           |
| 269                     | CMT  | 22/01/2018         | 31/01/2022            | Mensuel               | 269                           |
| 150                     | CMT  | 14/08/2019         | 30/08/2021            | Mensuel               | 150                           |
| 50                      | CMT  | 26/12/2018         | 26/12/2020            | Mensuel               | 50                            |
| 127.5                   | CMT  | 26/03/2019         | 31/10/2022            | Mensuel               | 127.5                         |
| 440                     | CPI  | 21/05/2018         | 21/05/2022            | Quotité/bien          | 100                           |
| 75                      | CPI  | 08/02/2016         | 30/10/2020            | Quotité/bien          | 75                            |
| 70                      | CPI  | 21/08/2019         | 21/08/2021            | Quotité/bien          | 70                            |
| 150                     | CPI  | 31/11/2020         | 31/11/2023            | Quotité/bien          | 150                           |
| 120                     | CMT  | 01/10/2020         | 30/09/2022            | Mensuel               | 120                           |
| 170                     | CPI  | 21/05/2018         | 21/05/2022            | Quotité/bien          | 170                           |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

| En MMAD      | 2018         | 2019         | 2020         |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| CMT et CPI   | 2 165        | 1 890        | 1 715        |
| Spot         | 50           | 44           | 115          |
| Découverts   | 1 363        | 1 144        | 1 064        |
| <b>Total</b> | <b>3 578</b> | <b>3 078</b> | <b>2 894</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

| En MMAD           | 2018         | 2019         | 2020         |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| CMT et CPI        | 3 208        | 3 054        | 2 625        |
| Spot              | 50           | 44           | 115          |
| Découverts        | 1 407        | 1 169        | 1 095        |
| Autres dettes (*) | 23           | 100          | 71           |
| <b>Total</b>      | <b>4 688</b> | <b>4 367</b> | <b>3 906</b> |

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

Les crédits bancaires obtenus au niveau social depuis le dernier arrêté des comptes, au 31 décembre 2020, se présentent comme suit :

<sup>5</sup> Il s'agit du cumul des montants tirés au 31/12/2020 et ne représente pas le solde de ces lignes qui font l'objet de remboursement au fur et à mesure

| Montant Initial en MMAD | Type               | Date 1er déblocage | Date fin de l'Emprunt | Mode de remboursement | Montant déblocué |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| 10                      | Damane Relance     | 28/05/2021         | 28/05/2024            | Quotité/bien          | 6                |
| 220                     | Facilité de caisse | -                  | -                     | -                     | -                |
| 30                      | Damane Relance     | -                  | 31/11/2023            | Quotité/bien          | -                |

Il convient de préciser que la facilité de caisse obtenue auprès de Bank Of Africa est assorti d'un taux de 5% HT.

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 2020 se présentent comme suit :

**Tableau 13 Engagements donnés et reçus (au niveau social)**

| <i>En milliers de dirhams</i>                             | 2020             |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Engagements donnés</b>                                 |                  |
| Avals et cautions bancaires                               | 2 465 594        |
| Promesse d'hypothèque                                     | 500 000          |
| Autres engagements donnés                                 | 205 150          |
| <b>TOTAL (1)</b>                                          | <b>3 170 744</b> |
| <b>(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées</b> | <b>707 783</b>   |

| <i>En milliers de dirhams</i>                 | 2020           |
|-----------------------------------------------|----------------|
| <b>Engagements reçus</b>                      |                |
| Avals et cautions BFO (bonne fin d'opération) | 149 529        |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>149 529</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 14 Engagements donnés et reçus (au niveau consolidé)**

| <i>En milliers de dirhams</i>                               | 2020             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Engagements donnés</b>                                   |                  |
| Avals et cautions bancaires Douja Promotion                 | 2 465 594        |
| Avals et cautions bancaires – Autres filiales               | 815 801          |
| Promesse d'hypothèque                                       | 500 000          |
| Autres engagements donnés (Max. autorisé) Douja Promotion   | 205 150          |
| Autres engagements donnés (Max. autorisé) – Autres filiales | 140 000          |
| <b>TOTAL (1)</b>                                            | <b>4 126 545</b> |
| <b>(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées</b>   | <b>707 783</b>   |

| <i>En milliers de dirhams</i> | 2020           |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Engagements reçus</b>      |                |
| Cautions reçues               | 292 758        |
| Autres engagements reçus      | -              |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>292 758</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### **Engagements donnés dans le cadre de contrats de crédit conclus après la clôture ou qui sont en cours de négociation :**

Le crédit d'un montant de 10 MMAD obtenu auprès de CIH Bank est garanti par le bien immobilier suivant, appartenant à la Société à hauteur de 11 500 000 MAD :

|                                            |                                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Propriété d'une contenance de              | 23 402 m <sup>2</sup>           |
| Dénommée                                   | « SAHA GZENAIA 3 »              |
| Titre Foncier n°                           | 132.225/06                      |
| Immatriculée à la Conservation Foncière de | Tanger                          |
| Sise à                                     | Tanger, Commune Urbaine Gzenaia |

Le crédit d'un montant de 30 MMAD obtenu auprès de CIH Bank est garanti par le bien immobilier suivant, appartenant à la Société :

|                                            |                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------|
| Superficie                                 | 15 Hectare 21 Are 54 Centiare |
| Dénomination                               | « NEW HIVERNAGE LOT C »       |
| Titre Foncier n°                           | 180780/04                     |
| Immatriculée à la Conservation Foncière de | Marrakech Menara              |

La facilité de caisse d'un montant de 220 MMAD obtenu auprès de Bank Of Africa est garantie par les biens immobiliers suivants, appartenant à la Société :

| Numéro du TF | Dénomination     | Situation   | Superficie             | Valeur de l'hypothèque |
|--------------|------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 47864/61     | YACOUT TANGER    | TANGER      | 159.019 m <sup>2</sup> | 70 800 000             |
| 135674/06    | MARINA TANGER    | TANGER      | 28.331 m <sup>2</sup>  | 32 000 000             |
| 70139/C      | BELAD EL BAHLOUL | DAR BOUAZZA | 39.420 m <sup>2</sup>  | 30 000 000             |
| 100051/C     | BELAD CHAMA      | DAR BOUAZZA | 31.170 m <sup>2</sup>  | 29 500 000             |

### **II.10.2. Sûretés réelles données ou reçues**

Au 31 décembre 2020, les sûretés réelles données et reçues par Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

**Tableau 15 Sûretés réelles données ou reçues (au niveau social)**

| En milliers de MAD | Montant couvert par la sureté | Nature (1)         | Date et lieu d'inscription        | Objet (2) et (3)                           | Valeur comptable nette de la sureté donnée à la date de clôture |
|--------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Sûretés données    | 3 147 600                     | Hypothèque         | Diverses villes et diverses dates | Entreprises (banques) et personnes tierces | 1 066 064                                                       |
| Sûretés reçues     | 1 476 000                     | Caution PDG + CITA | Casa                              | Couverture emprunt BCP                     | 648 805                                                         |

(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 reçues (au niveau consolidé)

| En milliers de MAD | Montant couvert par la sûreté | Nature (1)          | Date et lieu d'inscription        | Objet (2) et (3)                           | Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture |
|--------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Sûretés données    | 3 572 600                     | Hypothèque /Caution | Diverses villes et diverses dates | Entreprises (banques) et personnes tierces | 1 154 922                                                       |
| Sûretés reçues     | 1 476 000                     | Hypothèque /Caution | Diverses villes et diverses dates | Entreprises (banques) et personnes tierces | 648 805                                                         |

(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 (au niveau social)

Les déclarations fiscales au titre de la période allant de 2018 à 2020 ne sont pas prescrites et sont sujettes au contrôle fiscal et à d'éventuels redressements en matière d'Impôt sur les Sociétés (I.S), d'Impôt sur le Revenu (I.R) et de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A).

Le non-respect des engagements prévus dans les conventions conclues avec l'Etat relatives à la construction de logements sociaux peut être source de passifs éventuels.

Les déclarations sociales au titre de la C.N.S.S pourraient faire l'objet de contrôle et d'éventuels redressements.

Les rôles émis au titre des autres impôts et taxes pourraient également faire l'objet de rappels sur la période non prescrite.

### II.10.4. Nantissement d'actions

Au 31 décembre 2020, les actions détenues par la Famille SEFRIQUI ne font l'objet d'aucun nantissement.

### II.10.5. Hypothèques

Au 31 décembre 2020, 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    | 839 952 000            |
| Biens immobiliers | CNCA                      | 270 000 000            |
| Biens immobiliers | CIH                       | 349 845 886            |
| Biens immobiliers | Crédit du Maroc           | 99 990 000             |
| Biens immobiliers | BMCE Bank of Africa       | 499 000 000            |
| Biens immobiliers | Société Générale Maroc    | 30 000 000             |
| Biens immobiliers | Wafa Immobilier           | 454 100 000            |
| Biens immobiliers | Masse obligataire         | 250 000 000            |
| <b>Total</b>      |                           | <b>2 920 744 250</b>   |
| Actifs            | Bénéficiaire              | Montant total (en MAD) |
| Biens immobiliers | Banque Atlantique Sénégal | 114 300 000            |

|                   |      |                    |
|-------------------|------|--------------------|
| Biens immobiliers | NSIA | 58 333 333         |
| Biens immobiliers | BACI | 80 000 000         |
| <b>Total</b>      |      | <b>252 633 333</b> |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| <b>Total</b> | <b>3 173 377 583</b> |
|--------------|----------------------|

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.

Suite à l'émission obligataire initiée par DPGA d'un montant de 594 000 000 Dhs en 2021, ladite émission est assortie des hypothèques ci-dessous :

- D'une hypothèque de premier rang, à hauteur d'un montant de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « Ain Slim » située à Marrakech ; et
- D'une hypothèque de cinquième rang, à hauteur de 594 000 000 dirhams, sur la propriété dite « El Bahr » située à Sala Al Jadida, lieu-dit Bou Knadel.

## 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 avril 2021 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 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>M. Anas Sefrioui</b>              | Président<br>Directeur Général                                    | Président                                    | 15/06/2017                              | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022 | Lui-même                          |
| <b>M<sup>me</sup> Kenza Sefrioui</b> | Vice-Président /<br>Directrice Générale<br>Déléguée Haut Standing | Vice-président                               | 15/06/2017                              | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022 | Fille du président                |
| <b>M. Anas Berrada Sounni</b>        | Directeur Général<br>Délégué Finances & Ressources                | Administrateur                               | 27/06/2019                              | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022 | Aucun                             |
| <b>M. Philippe Faure</b>             | -                                                                 | Administrateur indépendant                   | 27/06/2019                              | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024 | Aucun                             |
| <b>M. Jean-René Fourtou</b>          | -                                                                 | Administrateur indépendant                   | 27/06/2019                              | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024 | Aucun                             |
| <b>M. Azzedine Kettani</b>           | -                                                                 | Administrateur indépendant                   | 22/06/2021                              | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2026 | Aucun                             |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Le Conseil d'Administration, réuni le 20/05/2021, a proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires d'autoriser le renouvellement du mandat de M. Azzedine Kettani en qualité d'administrateurs de la société pour une durée de six années. Son mandat arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaires qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### 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, 3 membres du Conseil d'Administration sont des administrateurs indépendants, et ce, sur un total de 6 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 dispositions 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 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 avril 2021, 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                |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Douja Promotion Groupe Addoha</b>   | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Cita</b>                            | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Tanger Sakane</b>                   | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Addoha Essalam</b>                  | Promotion Immobilière                    | Gérant                  |
| <b>Dar Jawda</b>                       | Promotion Immobilière                    | Gérant                  |
| <b>Marrakech Golden Resorts</b>        | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Promif</b>                          | Promotion Immobilière                    | Gérant                  |
| <b>Promolog</b>                        | Promotion Immobilière                    | Gérant                  |
| <b>Optim Immobilier</b>                | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Maroc Villages &amp; Résidences</b> | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Trade Management</b>                | Services                                 | Président               |
| <b>Immolog</b>                         | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Mabani Détroit</b>                  | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Al Qudra Addoha</b>                 | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Mabani Zellidja</b>                 | Promotion Immobilière                    | Président du Directoire |
| <b>Beladi Hadj Fatah</b>               | Promotion Immobilière                    | Co-gérant               |
| <b>Ciments de l'Atlas</b>              | Production de ciment et de béton         | Président               |
| <b>Ciments de l'Atlas Nador</b>        | Production de ciment et de béton         | Président               |
| <b>OIP</b>                             | Holding de participations                | Président               |
| <b>Cement Africa Holding</b>           | Holding de participations                | Président               |
| <b>Awal Sakane</b>                     | Promotion Immobilière                    | Co-gérant               |
| <b>Bétons et Granulats du Maroc</b>    | Béton Granulat                           | Président               |
| <b>CAP Spartel</b>                     | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Prestigia Golf City</b>             | Services                                 | Gérant                  |
| <b>Foncière Iskane</b>                 | Promotion Immobilière                    | Président               |
| <b>Pépinière Atlas</b>                 | Services                                 | Gérant                  |
| <b>Kamam</b>                           | Promotion Immobilière                    | Gérant                  |
| <b>Real Fly</b>                        | Services de transport aérien             | Gérant                  |
| <b>Ciment Granulats</b>                | Production et distribution des Granulats | Gérant                  |
| <b>Al Makane Al Jamil</b>              | Promotion Immobilière                    | Gérant                  |
| <b>Addoha Sud</b>                      | Promotion Immobilière                    | Gérant                  |
| <b>Douja Promotion Cameroun</b>        | Promotion Immobilière                    | Administrateur général  |
| <b>Douja Promotion Côte d'Ivoire</b>   | Promotion Immobilière                    | Administrateur général  |
| <b>Douja Promotion Sénégal</b>         | Promotion Immobilière                    | Administrateur général  |
| <b>Douja Promotion Guinée</b>          | Promotion Immobilière                    | Administrateur général  |
| <b>Douja Promotion Tchad</b>           | Promotion Immobilière                    | Administrateur général  |

|                                                     |                                  |                                                         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Douja Promotion Burundi</b>                      | Promotion Immobilière            | Administrateur général                                  |
| <b>Douja Promotion Congo</b>                        | Promotion Immobilière            | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF</b>                                        | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF SAN PEDRO</b>                              | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF BURKINA FASO</b>                           | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF DIOULASO</b>                               | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF GABON</b>                                  | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF GUINEE CONAKRY</b>                         | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF CAMEROUN</b>                               | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF DOUALA</b>                                 | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF MALI</b>                                   | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF GUINEE BISSAU</b>                          | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF TCHAD</b>                                  | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMAF GHANA</b>                                  | Production de ciment et de béton | Administrateur général                                  |
| <b>CIMGABON</b>                                     | Production de ciment et de béton | Administrateur et Président du Conseil d'administration |
| <b>CIMAF MAURITANIE</b>                             | Production de ciment et de béton | Administrateur et Président du Conseil d'administration |
| <b>Cimenterie de SAHEL</b>                          | Production de ciment             | Administrateur et Président du Conseil d'administration |
| <b>Société Mauritanienne d'exportation du Gypse</b> | Exportation de gypse             | Administrateur et Président du Conseil d'administration |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### M<sup>me</sup> Kenza Sefrioui

M<sup>me</sup> 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.

M<sup>me</sup> Kenza Sefrioui est née le 09/07/1983.

Les autres mandats de M<sup>me</sup> Kenza Sefrioui se présentent comme suit :

**Tableau 20 Mandats de M<sup>me</sup> Kenza Sefrioui**

| Société / Mandat       | Fin du Mandat            | Fonction       |
|------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>DPGA</b>            | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>IMMOLOG</b>         | AG sur les comptes 2025  | Administrateur |
| <b>MABANI ZELLIDJA</b> | AG sur les comptes 2024  | Administrateur |
| <b>CAP SPARTEL</b>     | AG sur les comptes 2023  | Administrateur |
| <b>FONCIERE ISKANE</b> | AG sur les comptes 2020* | Administrateur |

|                                 |                          |                |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>AL QUDRA</b>                 | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>MVR</b>                      | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>MGR</b>                      | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>OPTIM IMMOBILIER</b>         | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>TANGER SAKANE</b>            | AG sur les comptes 2020* | Administrateur |
| <b>TRADE MANAGMENT</b>          | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>ADDOHA AFRIQUE</b>           | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>CITA</b>                     | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>MABANI DETROIT</b>           | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>MARINA BLANCA</b>            | AG sur les comptes 2025  | Administrateur |
| <b>BAYT AL HMAD</b>             | AG sur les comptes 2025  | Administrateur |
| <b>ALIKEN</b>                   | AG sur les comptes 2025  | Administrateur |
| <b>Ciments de l'Atlas</b>       | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>Ciments de l'Atlas Nador</b> | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>OIP</b>                      | AG sur les comptes 2024  | Administrateur |
| <b>Cement Africa Holding</b>    | AG sur les comptes 2024  | Administrateur |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (\*) Renouvellement en cours pour une durée de 6 ans

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<sup>6</sup> se présentent comme suit :

| Société / Mandat ADM    | Fin du Mandat            | Fonction       |
|-------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>DPGA</b>             | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>FONCIERE ISKANE</b>  | AG sur les comptes 2020* | Administrateur |
| <b>MGR</b>              | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>OPTIM IMMOBILIER</b> | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>TRADE MANAGMENT</b>  | AG sur les comptes 2022  | Administrateur |
| <b>ADDOHA AFRIQUE</b>   | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>CITA</b>             | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |
| <b>MABANI DETROIT</b>   | AG sur les comptes 2021  | Administrateur |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (\*) Renouvellement en cours pour une durée de 6 ans

<sup>6</sup> Eléments corrigés en comparaison aux mandats présentés au niveau du rapport de gestion 2019

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<sup>7</sup> se présentent comme suit :

| Société                                   | Fonction                                                             |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>BANQUE TRANSATLANTIQUE</b>             | Représentant permanent de CICOVAL, membre du conseil de surveillance |
| <b>PIERRE FABRE SA</b>                    | Administrateur                                                       |
| <b>SOCIETE DE LA TOURNELLE DE BETHUNE</b> | Président                                                            |
| <b>PH FAURE CONSEIL</b>                   | 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       |
|-----------------------|----------------|
| <b>SOCIETE BARRES</b> | Administrateur |
| <b>SOCIETE GERI</b>   | Administrateur |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### M. Azzedine Kettani

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

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

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

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

<sup>7</sup> Eléments corrigés en comparaison aux mandats présentés au niveau du rapport de gestion 2019

M. Azzeddine Kettani est aussi membre du conseil d'administration d'une société de courtage d'assurance ASK Gras Savoye et de la Chambre de Commerce Suisse au Maroc (CCSM).

### III.2.4. Fonctionnement du Conseil d'Administration

#### Actions de garantie

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

#### Durée des fonctions des administrateurs

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

#### Allocations du Conseil

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

#### Réunions de Conseil

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

#### Quorum, majorité et procès-verbaux

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

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

#### Pouvoirs du Conseil

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

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

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

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

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

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

| En MMAD          |         |    |         | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------|---------|----|---------|------|------|------|
| Rémunérations    | versées | au | Conseil | 2,5  | -    | 2,0  |
| d'Administration |         |    |         |      |      |      |

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 avril 2021, ledit comité se compose des membres suivants :

Tableau 21 Composition du comité d'audit<sup>8</sup>

| 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. Azzeddine KETTANI | Membre du Comité           | 30/03/2021                | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2026 |
|                | M. Jean-René FOURTOU | Membre du Comité           | 30/03/2021                | AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### **Fonctionnement du Comité d'Audit :**

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

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

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

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

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

### **Attributions du Comité d'Audit :**

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

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

<sup>8</sup> Comité instauré en 2017 et a été opérationnel début d'année 2019

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

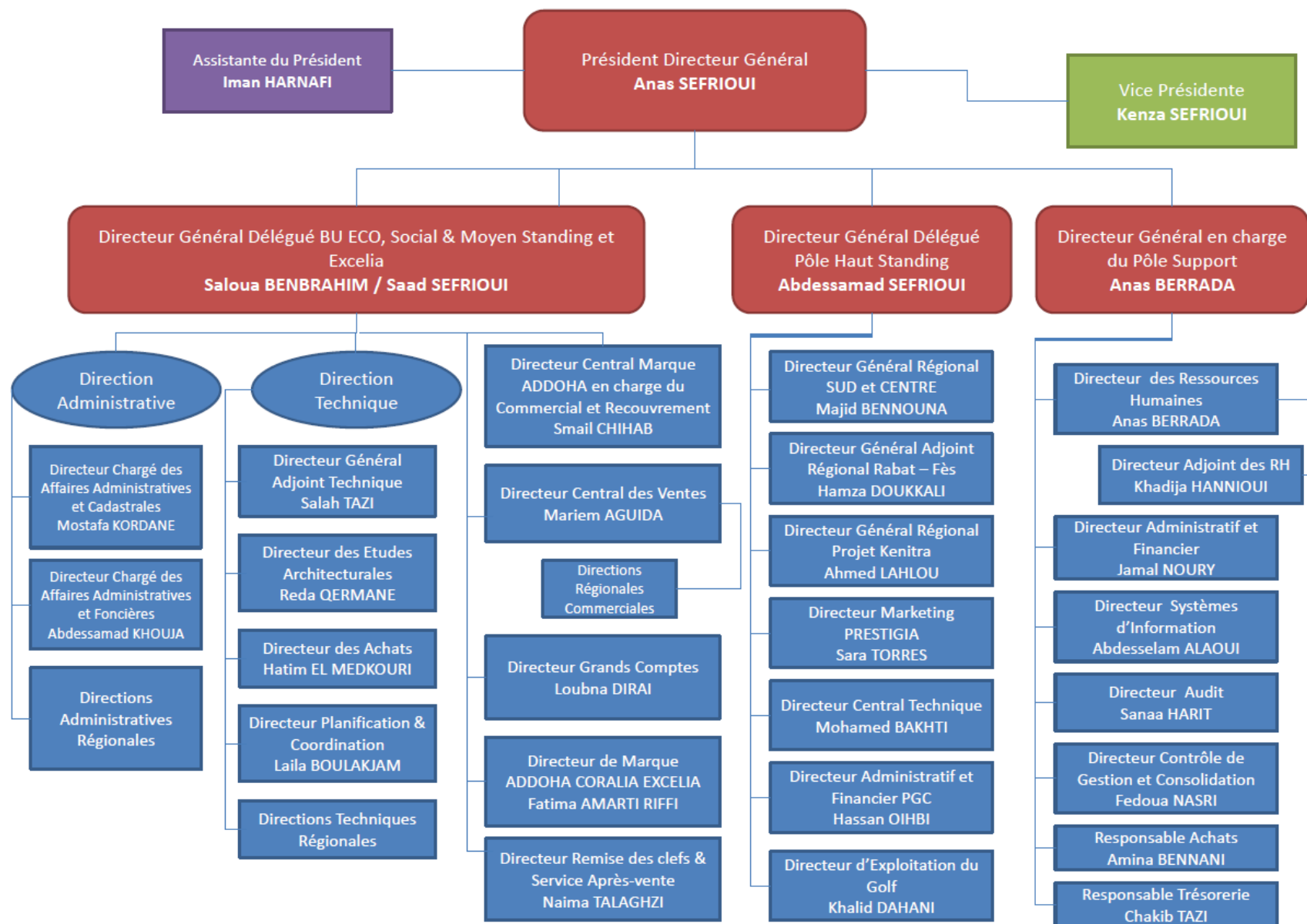
---

##### **Organigramme actuel de la société<sup>9</sup>**

L'organigramme de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 avril 2021, se présente comme suit :

---

<sup>9</sup> 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



### III.3.2. Dirigeants

Au 30 avril 2021, 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 |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>M. Anas Sefrioui</b>       | Président Directeur Général                                          | 1988                          | 1988                                         |
| <b>Mme Kenza Sefrioui</b>     | Vice-Présidente                                                      | 2007                          | 2011                                         |
| <b>M. Saad Sefrioui</b>       | Directeur Général Délégué BU Eco, Social & Moyen Standing et Excelia | 2011                          | 2020                                         |
| <b>Mme Saloua Benbrahim</b>   | Directeur Général Délégué BU Eco, Social & Moyen Standing et Excelia | 1992                          | 2020                                         |
| <b>M. Anas Berrada</b>        | Directeur Général en charge du Pôle support                          | 2011                          | 2013                                         |
| <b>M. Abdessamad Sefrioui</b> | 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.

#### M<sup>me</sup> 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.

#### M<sup>me</sup> 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<sup>10</sup>

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                                                                | 2018   | 2019   | 2020   |
|------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Enveloppe annuelle nette des salaires versés aux principaux directeurs | 22 230 | 19 263 | 17 682 |

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 avril 2021 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 :

<sup>10</sup> 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  |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Comité Exécutif</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des projets stratégiques du Groupe</li> <li>• Fixation des objectifs annuels en termes de volume des ventes, de chiffre d'affaires et de rentabilité</li> <li>• Détermination des nouveaux programmes et des investissements</li> <li>• Suivi global des réalisations commerciales</li> <li>• Suivi global de la formalisation des contrats</li> <li>• Examen des états financiers du Groupe</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Président</li> <li>• Le Conseiller du Président</li> <li>• Les Directeurs Généraux Délégués</li> <li>• Les Directeurs Généraux Adjoints</li> </ul>                                                                                                                           | Hebdomadaire |
| <b>Comité Technique</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Validation des cahiers des charges</li> <li>• Ouverture des plis et passation des marchés</li> <li>• Choix des prestataires (architecte, BET, géomètre, bureau de contrôle...)</li> <li>• Elaboration des plannings et des budgets de construction des programmes</li> <li>• Suivi des réalisations et des budgets par rapport aux objectifs prévisionnels</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Directeurs Généraux Délégués</li> <li>• Les Directeurs Généraux Adjoints</li> <li>• Le Directeur Technique</li> <li>• Le Directeur de la Production</li> <li>• Le Directeur des Marchés</li> <li>• Les Directeurs régionaux</li> <li>• Les Directeurs de projets</li> </ul> | Hebdomadaire |
| <b>Comité Commercial et Formalisation</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des réalisations en termes de contrats définitifs et analyse par rapport aux objectifs</li> <li>• Suivi par programme des ventes par rapport aux objectifs</li> <li>• Elaboration des offres relatives aux campagnes promotionnelles</li> <li>• Suivi des grandes tendances du marché et de la concurrence</li> <li>• Prise de décision sur le barème du commissionnement des agents commerciaux</li> <li>• Analyse des propositions visant à réduire les délais de signature des contrats (clientèle, Administrations, Banques, Ministère des Finances, etc.)</li> <li>• Agrément des modèles des compromis de ventes et des contrats acquéreurs en vigueur au niveau du Groupe</li> <li>• Suivi du recouvrement</li> <li>• Suivi global des réalisations commerciales</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Président</li> <li>• Le conseiller du Président</li> <li>• Les Directeurs Généraux Délégués</li> <li>• Les Directeurs Généraux Adjoints</li> <li>• Les Directeurs Commerciaux</li> <li>• Les Directeurs de projets</li> </ul>                                                | Bimensuelle  |
| <b>Comité Communication</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrément des budgets et des plans annuels de communication médias et hors médias proposés par le Service Communication</li> <li>• Suivi des actions et des budgets de communication définis dans le cadre des plans annuels</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Président</li> <li>• Le conseiller du Président</li> <li>• Les Directeurs Généraux Délégués</li> <li>• Les Directeurs Généraux Adjoints</li> <li>• La Direction Commerciale</li> <li>• La Direction Communication</li> </ul>                                                 | Mensuel      |
| <b>Comité RH et Formation</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Décisions relatives aux recrutements et au plan de formation</li> <li>• Définition de l'organigramme et des définitions de fonctions</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Président</li> <li>• Le conseiller du Président</li> <li>• Les Directeurs Généraux Délégués</li> <li>• Les Directeurs Généraux Adjoints</li> <li>• Le Directeur des Ressources Humaines</li> </ul>                                                                           | Semestrielle |
| <b>Comité de Suivi des Performances</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Procéder à la mise au point générale des réalisations du mois précédent</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Président</li> <li>• Le Conseiller du Président</li> <li>• Les Directeurs Généraux Délégués</li> <li>• Les Directeurs Généraux Adjoints</li> <li>• Les responsables des Directions et Départements</li> </ul>                                                                | 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 2020, les intérêts comptabilisés en charge sont nuls. Le solde des avances au 31 décembre 2020 est de 536,5 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 2020, 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 2020, 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, Samed, 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. Rappel des dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 23 Dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1988</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Création de la société Douja Promotion S.A.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1995</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Démarrage effectif de l'activité dans le domaine de l'habitat économique, avec la réalisation du 1<sup>er</sup> programme d'envergure sous la dénomination « Addoha » portant sur la réalisation de 2 371 logements.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2000</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Signature de la 1<sup>ère</sup> 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2001</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Septembre : Obtention de la certification ISO 9001 – version 2000 – couvrant les domaines de la conception, du développement, de la production et de la commercialisation ;</li> <li>Décembre : Signature de la 2<sup>ème</sup> 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2002</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Septembre : Signature de la 3<sup>ème</sup> 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 ;</li> <li>Décembre : Acquisition du siège situé à Casablanca, Km 7 Route de Rabat (Aïn Sebâa).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2003</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2003 – 2004</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Signature des conventions de partenariat avec la Banque Populaire, le CIH et la BMCE Bank of Africa au titre du financement des acquéreurs.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>2004</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Novembre : Signature de la 4<sup>ème</sup> 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2005</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Janvier : Démarrage du nouveau système d'information ;</li> <li>Octobre : Signature de la 5<sup>ème</sup> 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 ;</li> <li>Octobre : Création de la filiale Immolog ;</li> <li>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 ;</li> <li>Décembre : Signature par la filiale Immolog de la 6<sup>ème</sup> 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.</li> </ul>                                             |
| <b>2006</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mai : Changement de dénomination : Douja Promotion S.A. devient Douja Promotion Groupe Addoha S.A. ;</li> <li>Juin : Signature de la 7<sup>ème</sup> 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 ;</li> <li>Juin : Signature de la 8<sup>ème</sup> 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 ;</li> <li>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.</li> </ul> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 ;</li> <li>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 ;</li> <li>Octobre : Acquisition de 100% de Cita et Optim Immobilier, filiales de General Firm Of Morocco.</li> </ul> |
| 2009 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Février : Lancement de la marque Prestigia Luxury Homes (Prestigia), positionnée sur le segment de l'immobilier haut standing.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2010 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 ;</li> <li>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.</li> </ul>                                                                                                                                    |
| 2013 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles portant le capital à 3 225 571 180 MAD ;</li> <li>Lancement des programmes en Côte d'Ivoire, Guinée Conakry, Cameroun, et Congo Brazzaville ;</li> <li>Passage aux normes comptables internationales IFRS.</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
| 2014 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement d'un projet de plus de 15 000 logements au Tchad ;</li> <li>Emission d'un emprunt obligataire sécurisé de 2 milliards de dirhams</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2015 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement du plan Génération Cash ;</li> <li>Signature d'une convention entre l'Etat Guinéen et le Groupe Addoha ;</li> <li>Désendettement de GFM détenue à 50% conjointement avec Fadesa Espagne, grâce au remboursement de 900 MMAD de dettes financières à fin 2015 ;</li> <li>Désendettement du groupe Addoha de plus de 1,8 Milliards de Dirhams en 2015, la première année du Plan Génération Cash.</li> </ul>                                                                             |
| 2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation de 70% du Plan Génération Cash et la baisse du désendettement global du Groupe de 22% par rapport à l'exercice précédent.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2017 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidation de la solidité financière du Groupe au 1<sup>er</sup> semestre</li> <li>Acquisition d'une réserve foncière à haut potentiel dans le centre de Casablanca</li> <li>Accélération de la cadence de la construction des programmes Lagoon City et Cité des Orchidées en Côte d'Ivoire, Cité de l'Emergence au Sénégal, et Cité Douane en Guinée Conakry.</li> </ul>                                                                                                                    |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Premières livraisons concrétisées en Côte d'Ivoire avec des livraisons qui s'élèvent à 149 unités.</li> <li>Lancement du plan PAC 2020 en janvier.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ambition du management du groupe Addoha de poursuivre le développement des activités du groupe en Afrique de l'Ouest.</li> <li>Premières livraisons concrétisées en Guinée avec des livraisons qui s'élèvent à 14 unités.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2020 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de capital en numéraire et par conversion de comptes courants</li> <li>Visa de l'AMMC sur la notice d'information relative au programme de rachat de la société Douja Promotion Groupe Addoha</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2021 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Emission d'un emprunt obligataire d'un montant de 594 millions de dirhams réservé aux détenteurs de billets de trésorerie existants éligibles</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### I.3. Partenariats stratégiques et conventions signées

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 Saniat Marrakech.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Une convention signée avec l'Etat de Côte d'Ivoire portant sur le développement de 10 100 logements dans le quartier de Locodjoro (consistance de 7 500 logements réalisés en 5 tranches) et dans le quartier de Koumassi (consistance de 2 600 logements répartis sur une seule tranche). A la fin de l'année 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 1<sup>ère</sup> 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 24 Etat des programmes relatifs aux conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 (DPGA)<sup>11</sup>**

| Convention/Programme                | Société | Ville      | Nombre de logements<br>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     |                                                   |

<sup>11</sup> Pour l'état d'avancement se référer à la partie « produits et marchés »

| Convention/Programme               | Société | Ville  | Nombre de logements<br>requis par les conventions |
|------------------------------------|---------|--------|---------------------------------------------------|
| Convention signée en décembre 2007 |         |        |                                                   |
| Oliveraie                          | DPGA    | Fès    | 2 500                                             |
| Ouislane                           | DPGA    | Meknès |                                                   |
| 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 25 Etat des programmes relatifs aux conventions conclues avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la Loi de Finances 1999-2000 (Filiales)**

| Convention/Programme               | Société         | Ville      | Nombre de logements<br>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 26 Etat des programmes entrant dans le cadre du partenariat public/privé**

| Ville                  | Projet          | Nombre d'unités<br>requis par les<br>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           |
| <b>Total Agadir</b>    |                 |                                                  |             |                   |
| Fès                    | Dalila          | 2 500                                            | DPGA        | oct.-05           |
|                        | Dalila 2        | 2 500                                            | Dar Jawda   | 2008              |
| <b>Total Fès</b>       |                 |                                                  |             |                   |
| Marrakech              | Abraj Koutoubia | 2 500                                            | DPGA        | oct.-05           |
| <b>Total Marrakech</b> |                 |                                                  |             |                   |
| 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           |
| <b>Total Rabat</b>     |                 |                                                  |             |                   |
| Kénitra                | Al Imane        | 500                                              | Awal Sakane | avr.-10           |
| <b>Total Kénitra</b>   |                 |                                                  |             |                   |

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 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> ;
- Possibilité accordée aux promoteurs immobiliers de conclure avec l'État des conventions pour les programmes autorisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et non encore commercialisés avant cette date. Cette disposition vise à créer une offre immédiate dès le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

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

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

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

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

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

| Société                      | Projet                | Localisation    | Nombre de logements requis par les conventions |
|------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| Addoha Essalam               | Al Azhar              | Casablanca      | 500                                            |
| Addoha Essalam               | Cite Essalam          | Casablanca      | 500                                            |
| Addoha Essalam               | Cite Essalam Al Farah | Casablanca      | 500                                            |
| Addoha Essalam               | Abraj Menara          | Marrakech       | 500                                            |
| <b>Total Addoha Essalam</b>  |                       |                 | <b>2 000</b>                                   |
| 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                                            |
| <b>Total Awal Sakane</b>     |                       |                 | <b>3 000</b>                                   |
| 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              | Ouisslane 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              | Pépinère 2            | Tanger          | 500                                            |
| Douja Promotion              | Jawharat Tétouan      | Tétouan         | 500                                            |
| <b>Total Douja Promotion</b> |                       |                 | <b>16 000</b>                                  |
| 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           |
| <b>Total Foncière Iskane</b>             |                       |            | <b>2 500</b>  |
| 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           |
| <b>Total Immolog</b>                     |                       |            | <b>4 500</b>  |
| Mabani Detroit                           | Sables D'or           | Tanger     | 500           |
| <b>Total Mabani Detroit</b>              |                       |            | <b>500</b>    |
| Beladi                                   | Ouled Azzouz          | Casablanca | 500           |
| <b>Total Beladi</b>                      |                       |            | <b>500</b>    |
| Mabani Zellidja                          | Attaissir             | Kénitra    | 500           |
| <b>Total Mabani Zellidja</b>             |                       |            | <b>500</b>    |
| GFM                                      | Pépinère              | Tanger     | 500           |
| <b>Total GFM</b>                         |                       |            | <b>500</b>    |
| Tanger Sakane                            | Al Irfane 2           | Tanger     | 500           |
| Tanger Sakane                            | Val Fleuri            | Tanger     | 500           |
| <b>Total Tanger Sakane</b>               |                       |            | <b>1 000</b>  |
| Cita                                     | Bahia                 | Marrakech  | 500           |
| <b>Total Cita</b>                        |                       |            | <b>500</b>    |
| Urbatlas                                 | Moulouya              | Saïdia     | 500           |
| <b>Total Urbatlas (filiale GFM)</b>      |                       |            | <b>500</b>    |
| Kamam                                    | Al Mahd               | Casablanca | 500           |
| Kamam                                    | Al Mansour            | Casablanca | 500           |
| <b>Total Kamam</b>                       |                       |            | <b>1 000</b>  |
| Al Makane Al Jamil                       | La Perle de Bouznika  | Bouznika   | 500           |
| <b>Total Al Makane Al Jamil</b>          |                       |            | <b>500</b>    |
| Addoha Sud                               | Al Moustakbal         | Laayoune   | 500           |
| <b>Total Addoha Sud</b>                  |                       |            | <b>500</b>    |
| <b>Total général au 31 décembre 2018</b> |                       |            | <b>34 000</b> |

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<sup>12</sup> logements ;

<sup>12</sup> 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 28 Etat des programmes relatifs aux conventions conclues à l'international achevés ou en cours de réalisation**

| Société                              | Projet              | Localisation |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|
| Douja Promotion CIV                  | Lagoona City        | Abidjan      |
| Douja Promotion CIV                  | Cité des Orchidées  | Abidjan      |
| <b>Total Douja Promotion CIV</b>     |                     |              |
| Douja Promotion Sénégal              | Cité de l'émergence | Dakar        |
| <b>Total Douja Promotion Sénégal</b> |                     |              |
| Douja Promotion Guinée               | Cité Douane         | Conakry      |
| <b>Total Douja Promotion Guinée</b>  |                     |              |
| <b>Total international</b>           |                     |              |

*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<sup>13</sup>. 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.

<sup>13</sup> Cf. partie Produits et marchés du Groupe Addoha

### III. Appartenance de Douja Promotion Groupe Addoha à un groupe

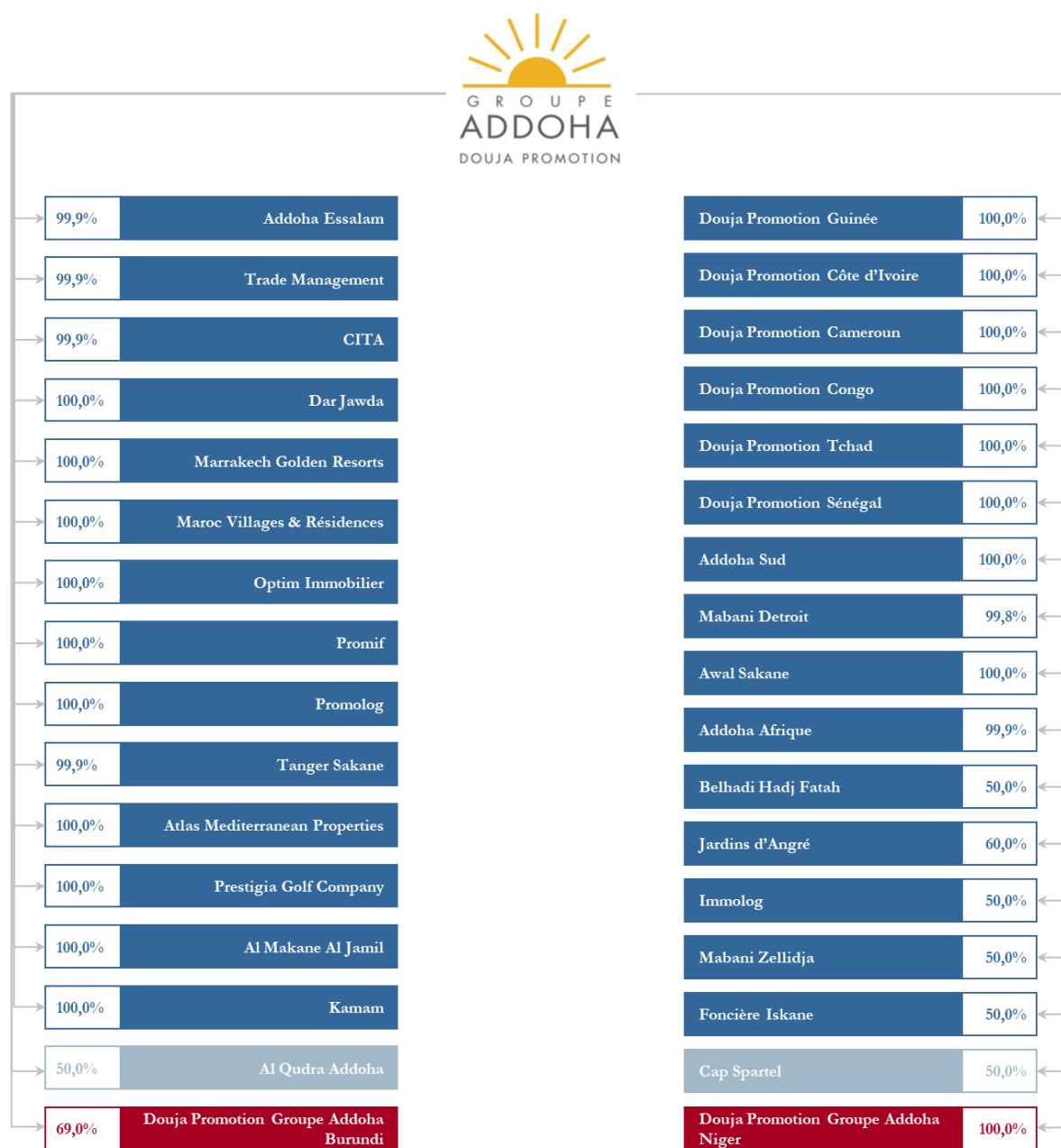
La société Douja Promotion Groupe Addoha est détenue en majorité par la famille Sefrioui, représentée par M. Anas Sefrioui, actionnaire majoritaire et Président Directeur Général de la Société. À ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha ne fait partie d'aucun groupe.

### IV. Filiales de Douja Promotion Groupe Addoha

#### IV.1. Organigramme Juridique

Au 31 décembre 2020, l'organigramme juridique du Groupe Addoha se présente comme suit :

**Figure 3 Organigramme juridique de Douja Promotion Groupe Addoha au 31/12/2020**



Source : Douja Promotion Groupe Addoha



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

### IV.2.1. CITA

**Tableau 29 Renseignements sur CITA au 31/12/2020**

|                                                     |                                              |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Dénomination sociale</b>                         | CITA                                         |
| <b>Date de création/Acquisition</b>                 | 2008                                         |
| <b>Siège social</b>                                 | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca |
| <b>Forme juridique</b>                              | Société anonyme                              |
| <b>Domaine d'activité</b>                           | Promotion immobilière                        |
| <b>Capital social</b>                               | 300 000 MAD                                  |
| <b>Valeur nominale des actions</b>                  | 100 MAD                                      |
| <b>Exercice social</b>                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| <b>Actionnariat au 31.12.2020</b>                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| <b>Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020</b> | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

**Tableau 30 Principaux agrégats financiers de CITA durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020     |
|---------------------------------------------------|---------|---------|----------|
| Chiffre d'affaires                                | 182 037 | 100 127 | 14 926   |
| Capital Social                                    | 300     | 300     | 300      |
| Fonds propres                                     | 23 611  | -15 183 | -174 621 |
| Endettement net <sup>14</sup>                     | 40 637  | 9 508   | -20 391  |
| Résultat net                                      | 32 514  | -15 595 | -159 437 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | 23 169  | -        |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Exercice 2019 :

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.

<sup>14</sup> 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

**Exercice 2020 :**

En 2020, le chiffre d'affaires de la société CITA affiche une baisse de 85,1% comparé à l'année précédente et s'établit à 14,9 MMAD. Le résultat net suit la même tendance et ressort négatif à -159,4 MMAD vs. -15,5 MMAD à fin 2019 expliqué essentiellement par des provisions pour dépréciation de stock d'un montant de 103,9 MMAD.

L'endettement net, quant à lui, s'améliore passant de 9,5 MMAD à fin 2019 à - 20,4 MMAD à fin 2020 en raison de la baisse des dettes de financement et la hausse de la trésorerie actif.

**IV.2.2. Tanger Sakane****Tableau 31 Renseignements sur Tanger Sakane au 31/12/2020**

|                                                     |                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Dénomination sociale</b>                         | Tanger Sakane                             |
| <b>Date de création/Acquisition</b>                 | 11/05/2006                                |
| <b>Siège social</b>                                 | 27-28, Avenue Moulay Youssef – Tanger     |
| <b>Forme juridique</b>                              | Société anonyme                           |
| <b>Domaine d'activité</b>                           | Promotion immobilière                     |
| <b>Capital social</b>                               | 10 246 800 MAD                            |
| <b>Valeur nominale des actions</b>                  | 100 MAD                                   |
| <b>Exercice social</b>                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre |
| <b>Actionnariat au 31.12.2020</b>                   | 99,9% Douja Promotion Groupe Addoha       |
| <b>Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020</b> | 99,9% Douja Promotion Groupe Addoha       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

**Tableau 32 Principaux agrégats financiers de Tanger Sakane durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020     |
|---------------------------------------------------|---------|---------|----------|
| Chiffre d'affaires                                | 108 197 | 49 852  | 207      |
| Capital Social                                    | 10 247  | 10 247  | 10 247   |
| Fonds propres                                     | -10 345 | -17 750 | - 12 676 |
| Endettement net                                   | -1 740  | -13 516 | -8 040   |
| Résultat net                                      | -25 523 | -7 404  | 5 073    |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | 15 000  | -       | -        |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Exercice 2019 :**

Le chiffre d'affaires 2019 connaît 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 -13,5 MMAD (vs - 1,7 MMAD en 2018). Cette amélioration de l'endettement 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.

#### Exercice 2020 :

En 2020, le chiffre d'affaires de la société a connu un fort repli comparé à l'année précédente atteignant 0,2 MMAD vs. 49,9 MMAD en 2019. Le résultat net, quant à lui, affiche une hausse et s'établit à 5,1 MMAD à fin 2020 vs. -7,4 MMAD à fin 2019 expliqué essentiellement par des reprises pour provisions sur créances clients.

L'endettement net de Tanger Sakane augmente au cours de l'exercice 2020 pour s'établir à -8,0 MMAD contre -13,5 MMAD en 2019 en raison d'une baisse de la trésorerie Actif.

#### IV.2.3. Promolog

**Tableau 33 Renseignements sur Promolog au 31/12/2020**

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

**Tableau 34 Principaux agrégats financiers de Promolog durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------------------------|------|------|------|
| Chiffre d'affaires                                | -    | -    | -    |
| Capital Social                                    | 200  | 200  | 200  |
| Fonds propres                                     | -110 | -150 | -243 |
| Endettement net                                   | -4   | 0,5  | -4   |
| Résultat net                                      | -25  | -40  | -93  |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -    | -    | -    |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## IV.2.4. Promif

Tableau 35 Renseignements sur Promif au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 36 Principaux agrégats financiers de Promif durant la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------------------------|------|------|------|
| Chiffre d'affaires                                | -    | -    | -    |
| Capital Social                                    | 200  | 200  | 200  |
| Fonds propres                                     | 245  | 221  | 191  |
| Endettement net                                   | -11  | -9   | -24  |
| Résultat net                                      | -14  | -25  | -30  |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -    | -    | -    |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## IV.2.5. Addoha Essalam

Tableau 37 Renseignements sur Addoha Essalam au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 99,9% Douja Promotion Groupe Addoha          |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 99,9% Douja Promotion Groupe Addoha          |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 38 Principaux agrégats financiers d'Addoha Essalam durant la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 207 262 | 105 949 | 34 219  |
| Capital Social                                    | 1 762   | 1 762   | 1 762   |
| Fonds propres                                     | 38 332  | -13 916 | -17 325 |
| Endettement net                                   | -7 843  | 14 980  | - 1 353 |
| Résultat net                                      | 33 821  | -16 048 | - 3 409 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | 24 999  | 36 182  | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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 et fin 2018.

**Exercice 2020 :**

En 2020, le chiffre d'affaires de la société Addoha Essalam baisse pour s'établir à 34,2 MMAD vs. 105,9 MMAD en 2019. Le résultat net de la société ressort à -3,4 MMAD en 2020.

L'endettement net de la société s'améliore et ressort à -1,4 MMAD en 2020 (contre 15,0 MMAD en 2019) en raison de la baisse des dettes de financement.

## IV.2.6. Optim Immobilier

Tableau 39 Renseignements sur Optim Immobilier au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 Saniat à Marrakech. Le projet n'est pas encore entamé.

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

Tableau 40 Principaux agrégats financiers d'Optim Immobilier durant la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018  | 2019  | 2020      |
|---------------------------------------------------|-------|-------|-----------|
| Chiffre d'affaires                                | -     | -     | -         |
| Capital Social                                    | 6 544 | 6 544 | 6 544     |
| Fonds propres                                     | 4 076 | 3 976 | - 108 999 |
| Endettement net                                   | -2    | -8    | -14       |
| Résultat net                                      | -89   | -100  | -112 975  |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -     | -     | -         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2018-2020, la société Optim Immobilier n'a réalisé aucune livraison.

Le résultat net ressort négatif à -113,0 MMAD vs. -0,1 MMAD à fin 2019 expliqué essentiellement par des provisions pour dépréciation de stock d'un montant de 104,9 MMAD.

## IV.2.7. Dar Jawda

Tableau 41 Renseignements sur Dar Jawda au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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                               | 4 500 000 MAD                                |
| Valeur nominale des actions                  | 100 MAD                                      |
| Exercice social                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 42 Principaux agrégats financiers de Dar Jawda durant la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018   | 2019   | 2020  |
|---------------------------------------------------|--------|--------|-------|
| Chiffre d'affaires                                | 4 659  | -      | 550   |
| Capital Social                                    | 17 500 | 17 500 | 4 500 |
| Fonds propres                                     | 17 905 | 17 555 | 8 766 |
| Endettement net                                   | -63    | 105    | -110  |
| Résultat net                                      | -2 063 | -351   | 1 211 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -      | -      | -     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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 maître 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.

**Exercice 2020 :**

Le chiffre d'affaires de la société Dar Jawda enregistre un chiffre d'affaires de 0,6 MMAD. Le résultat net ressort positif et s'établit à 1,2 MMAD à fin 2020.

Il est à noter que la société Dar Jawda a réalisé à fin juin 2020 une réduction de capital de 13 MMAD, justifiée 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 &amp; Résidences

Tableau 43 Renseignements sur Maroc Villages &amp; Résidences au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 44 Principaux agrégats financiers de Maroc Villages &amp; Résidences durant la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018   | 2019 | 2020 |
|---------------------------------------------------|--------|------|------|
| Chiffre d'affaires                                | -      | -    | -    |
| Capital Social                                    | 300    | 300  | 300  |
| Fonds propres                                     | -250   | -278 | -293 |
| Endettement net                                   | -1 013 | -987 | -958 |
| Résultat net                                      | -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 45 Renseignements sur Marrakech Golden Resorts au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

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

Tableau 46 Principaux agrégats financiers de Marrakech Golden Resorts durant la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018  | 2019  | 2020     |
|---------------------------------------------------|-------|-------|----------|
| Chiffre d'affaires                                | -     | -     | -        |
| Capital Social                                    | 6 783 | 6 783 | 6 783    |
| Fonds propres                                     | 3 986 | 3 876 | -246 559 |
| Endettement net                                   | -499  | -209  | 9        |
| Résultat net                                      | -120  | -109  | -250 435 |
| 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 des pertes.

**Exercice 2019 :**

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

**Exercice 2020 :**

La société Marrakech Golden Resorts affiche un déficit net de -250,4 MMAD à fin 2020 contre -0,1 MMAD à fin 2019 expliqué essentiellement par des provisions pour dépréciation de stock d'un montant de 250,3 MMAD.

## IV.2.10. Trade Management

Tableau 47 Renseignements sur Trade Management au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Tableau 48 Principaux agrégats financiers de Trade Management pour la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019   | 2020   |
|---------------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Chiffre d'affaires                                | 104 455 | 33 112 | 48 775 |
| Capital Social                                    | 34 184  | 34 184 | 34 184 |
| Fonds propres                                     | 25 109  | 16 164 | 7 103  |
| Endettement net                                   | 5 175   | 8 110  | 6 595  |
| Résultat net                                      | -5 560  | -8 945 | -9 061 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | -      | -      |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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.

**Exercice 2020 :**

En 2020, la société Trade Management enregistre un chiffre d'affaires de 48,8 MMAD, en hausse de 47,3% comparé à l'année précédente. Le résultat net de la société Trade Management est en quasi-stagnation et s'établit à -9,0 MMAD en 2020.

L'endettement net de la société, quant à lui, composé uniquement de la trésorerie nette, s'améliore pour atteindre 6,6 MMAD en raison de la baisse de la trésorerie Passif.

#### IV.2.11. Immolog

**Tableau 49 Renseignements sur Immolog au 31/12/2020**

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 50,0% DPGA / 50,0% CGI                       |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 50 Principaux agrégats financiers d'Immolog durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018      | 2019      | 2020      |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires                                | 329 960   | 227 498   | 126 391   |
| Capital Social                                    | 550 000   | 550 000   | 550 000   |
| Fonds propres                                     | 1 057 007 | 1 069 285 | 1 025 267 |
| Endettement net <sup>15</sup>                     | 154 129   | 169 039   | 106 178   |
| Résultat net                                      | 14 949    | 12 279    | -44 018   |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -         | -         | -         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### 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%.

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

#### Exercice 2020 :

<sup>15</sup> Trésorerie Passif + Dettes de financement – Trésorerie Actif – Titres de valeurs de placement

En 2020, la société Immolog connaît un recul de son activité impactant négativement son chiffre d'affaires qui atteint 126,4 MMAD, soit en baisse de 44,4% par rapport à 2019. Par conséquent, le résultat net baisse considérablement pour s'établir à -44,0 MMAD.

L'endettement net baisse, passant de 169,0 MMAD en 2019 à 106,2 MMAD en 2020. Cette baisse est largement expliquée par la diminution du montant des dettes de financement.

#### IV.2.12. Mabani Détroit

**Tableau 51 Renseignements sur Mabani Détroit au 31/12/2020**

|                                                     |                                                                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dénomination sociale</b>                         | Mabani Détroit SA                                                            |
| <b>Date de création/Acquisition</b>                 | Mars 2007                                                                    |
| <b>Siège social</b>                                 | 27-28, Avenue Moulay Youssef – Tanger                                        |
| <b>Forme juridique</b>                              | Société anonyme                                                              |
| <b>Domaine d'activité</b>                           | Promotion immobilière                                                        |
| <b>Capital social</b>                               | 405 000 000 MAD                                                              |
| <b>Valeur nominale des actions</b>                  | 100 MAD                                                                      |
| <b>Exercice social</b>                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                    |
| <b>Actionnariat au 31.12.2020</b>                   | - 99,8% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 0,2% Gulf Promoland International |
| <b>Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020</b> | - 99,8% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 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 52 Principaux agrégats financiers de Mabani Détroit durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 39 093  | 141 123 | 28 610  |
| Capital Social                                    | 405 000 | 405 000 | 405 000 |
| Fonds propres                                     | 129 999 | 128 518 | 71 210  |
| Endettement net                                   | -1 517  | - 6 352 | -9 397  |
| Résultat net                                      | -19 919 | - 1 482 | -57 308 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | -       | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### 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.

#### Exercice 2020 :

En 2020, la société Mabani Detroit enregistre un recul de son chiffre d'affaires s'établissant ainsi à 28,6 MMAD vs. 141,1 MMAD. Cette baisse s'est répercutée sur le résultat net qui reste déficitaire avec des pertes

de 57,3 MMAD contre -1,5 MMAD en 2019 expliqué essentiellement par des provisions pour dépréciation de stock d'un montant de 50,1 MMAD.

L'endettement net de la société atteint -9,3 MMAD (contre -6,3 MMAD en 2017) en raison de la hausse de la trésorerie Actif.

#### IV.2.13. Al Qudra Addoha

**Tableau 53 Renseignements sur Al Qudra Addoha au 31/12/2020**

|                                              |                                                                           |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                 |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | - 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 50,0% Al Qudra Holding Morocco |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | - 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 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 54 Principaux agrégats financiers de Al Qudra Addoha durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018   | 2019   | 2020  |
|---------------------------------------------------|--------|--------|-------|
| Chiffre d'affaires                                | -      | -      | -     |
| Capital Social                                    | 3 000  | 3 000  | 3 000 |
| Fonds propres                                     | 2 275  | 3 059  | 3 063 |
| Endettement net                                   | -1 275 | -1 141 | -865  |
| Résultat net                                      | -313   | 783    | 5     |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -      | -      | -     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### 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.

#### Exercice 2020 :

A fin 2020, aucune unité n'a été livrée.

Le résultat net s'établit à 5 KMAD à fin 2020 contre 783 KMAD à fin 2019.

En ce qui concerne l'endettement net, celui-ci passe de -1,1 MMAD à fin 2019 contre -0,9 MMAD à fin 2020.

#### IV.2.14. Mabani Zellidja

**Tableau 55 Renseignements sur Mabani Zellidja au 31/12/2020**

|                                                     |                                            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Dénomination sociale</b>                         | Mabani Zellidja                            |
| <b>Date de création/Acquisition</b>                 | 01/10/2007                                 |
| <b>Siège social</b>                                 | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca |
| <b>Forme juridique</b>                              | Société anonyme                            |
| <b>Domaine d'activité</b>                           | Promotion immobilière                      |
| <b>Capital social</b>                               | 500 000 000 MAD                            |
| <b>Valeur nominale des actions</b>                  | 100 MAD                                    |
| <b>Exercice social</b>                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre  |
| <b>Actionnariat au 31.12.2020</b>                   | - 50,0% DPGA / - 50,0% SOMED               |
| <b>Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020</b> | - 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 56 Principaux agrégats financiers de Mabani Zellidja durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 96 648  | 68 453  | 15 346  |
| Capital Social                                    | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| Fonds propres                                     | 541 912 | 549 975 | 520 386 |
| Endettement net                                   | -69 563 | -72 406 | -38 535 |
| Résultat net                                      | 7 494   | 8 063   | -14 788 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | 34 500  | -       | 7 400   |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Exercice 2019 :

En 2019, le chiffre d'affaires de Mabani Zellidja atteint 68,5 MMAD contre 96,6 MMAD enregistré en 2018. Cette baisse 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).

#### Exercice 2020 :

En 2020, le chiffre d'affaires de Mabani Zellidja connaît un recul par rapport à l'année précédente, s'établissant ainsi à 15,3 MMAD vs. 68,4 MMAD. Le résultat net, quant à lui, se repli et atteint -14,8 MMAD (contre 8,1 MMAD en 2019).

L'endettement net de la société Madani Zellidja augmente pour atteindre -38,5 MMAD en 2020 (contre -72,4 MMAD en 2019).

#### IV.2.15. Beladi Hadj Fatah

**Tableau 57 Renseignements sur Beladi Hadj Fatah au 31/12/2020**

|                                                     |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dénomination sociale</b>                         | Beladi Hadj Fatah                                                                  |
| <b>Date de création/Acquisition</b>                 | Février 2008                                                                       |
| <b>Siège social</b>                                 | Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca                                       |
| <b>Forme juridique</b>                              | Société à responsabilité limitée                                                   |
| <b>Domaine d'activité</b>                           | Promotion immobilière                                                              |
| <b>Capital social</b>                               | 11 010 000 MAD                                                                     |
| <b>Valeur nominale des actions</b>                  | 100 MAD                                                                            |
| <b>Exercice social</b>                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                          |
| <b>Actionnariat au 31.12.2020</b>                   | - 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 50,0% Anassi Société Civile Immobilière |
| <b>Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020</b> | - 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 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 complètement 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 58 Principaux agrégats financiers de Beladi Hadj Fatah durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018   | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 5 576  | 7 713   | -       |
| Capital Social                                    | 11 010 | 11 010  | 11 010  |
| Fonds propres                                     | 12 487 | -6 217  | - 6 394 |
| Endettement net                                   | -7 860 | - 1 756 | -850    |
| Résultat net                                      | -608   | -18 705 | -177    |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -      | -       | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### 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.

#### Exercice 2020 :

A fin 2020, aucune unité n'a été livrée.

Le résultat net s'établit à -177 KMAD à fin 2020 contre -18 705 KMAD à fin 2019.

En ce qui concerne l'endettement net, celui-ci passe de -1,7 MMAD à fin 2019 contre -0,9 MMAD à fin 2020.

#### IV.2.16. Cap Spartel

**Tableau 59 Renseignements sur Cap Spartel au 31/12/2020**

|                                              |                                                                           |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                 |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | - 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 50,0% Detroit Nt Développement |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | - 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 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 60 Principaux agrégats financiers de Cap Spartel durant la période 2018-2020**

| KMAD                                              | 2018  | 2019  | 2020  |
|---------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Chiffre d'affaires                                | -     | -     | -     |
| Capital Social                                    | 1 500 | 1 500 | 1 500 |
| Fonds propres                                     | 346   | 328   | 319   |
| Endettement net                                   | -352  | -314  | -293  |
| Résultat net                                      | -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.2.17. Awal Sakane

Tableau 61 Renseignements sur Awal Sakane au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | - 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha       |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | - 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 62 Principaux agrégats financiers d'Awal Sakane sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 8 079   | 25 437  | 3 403   |
| Capital Social                                    | 50 000  | 20 000  | 20 000  |
| Fonds propres                                     | -2 470  | 6 300   | - 7 439 |
| Endettement net                                   | 1 048   | -1 707  | 1 151   |
| Résultat net                                      | -24 554 | -11 230 | -13 739 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | -       | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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.

**Exercice 2020 :**

Le chiffre d'affaires de la société Awal Sakane enregistre une baisse en 2020 comparé à l'année précédente et s'établit à 3,4 MMAD (contre 25,4 MMAD en 2019). Le résultat net s'en retrouve négativement impacté et demeure déficitaire à -13,7 MMAD.

L'endettement net de la société augmente à 1,1 MMAD, principalement en raison de la baisse de la trésorerie Actif.

## IV.2.18. Atlas &amp; Mediterranean Properties

Tableau 63 Renseignements sur Atlas &amp; Mediterranean Properties au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> avril au 31 mars          |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 64 Principaux agrégats financiers Atlas &amp; Mediterranean Properties sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018   | 2019   | 2020    |
|---------------------------------------------------|--------|--------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 3 286  | 2 837  | 2 799   |
| Capital Social                                    | 10     | 10     | 10      |
| Fonds propres                                     | -4 677 | -5 299 | - 5 142 |
| Endettement net                                   | -147   | 409    | -499    |
| Résultat net                                      | -747   | -622   | 320     |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -      | -      | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

A fin 2020, le chiffre d'affaires de la société Atlas & Mediterranean Properties s'établit à 2,8 MMAD.

Les fonds propres de la société sont négatifs sur la période 2018-2020 en raison des résultats nets déficitaires réalisés sur ladite période.

## IV.2.19. Foncière Iskane

Tableau 65 Renseignements sur Foncière Iskane au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | - 50,0% DPGA / - 50,0% ALEM                  |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | - 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 66 Principaux agrégats financiers de Foncière Iskane sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 452 582 | 152 265 | 90 214  |
| Capital Social                                    | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| Fonds propres                                     | 565 336 | 569 401 | 527 659 |
| Endettement net                                   | 200 948 | 178 447 | 78 323  |
| Résultat net                                      | 67 125  | 4 065   | -41 743 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | 10 000  | -       | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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).

**Exercice 2020 :**

En 2020, la société Foncière Iskane enregistre un chiffre d'affaires de 90,2 MMAD. Le résultat net, quant à lui, accuse une baisse pour atteindre -41,7 MMAD, contre 4,1 MMAD en 2019. Cette baisse est largement due aux provisions pour dépréciation de stock d'un montant de 27,3 MMAD.

L'endettement net de Foncière Iskane a baissé en 2020, passant de 178,5 MMAD en 2019 à 78,3 MMAD en 2020. Cette évolution est due à la baisse des dettes de financement qui atteignent 88,9 MMAD en 2020 (contre 186,9 MMAD en 2019).

## IV.2.20. Prestigia Golf Company

Tableau 67 Renseignements sur Prestigia Golf Company au 31/12/2020

|                                              |                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre  |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha       |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 68 Principaux agrégats financiers de Prestigia Golf Company sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 20 902  | 16 348  | 11 704  |
| Capital Social                                    | 69 666  | 69 666  | 69 666  |
| Fonds propres                                     | -3 137  | -16 208 | -28 135 |
| Endettement net                                   | 1 082   | 579     | 344     |
| Résultat net                                      | -16 751 | -13 071 | -11 927 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | -       | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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.

**Exercice 2020 :**

Le chiffre d'affaires de la société Prestigia Golf Company enregistre une baisse de 39,4% en 2020 pour s'établir à 11,7 MMAD (contre 16,3 MMAD en 2019). Le résultat net de 2020 ressort à -11,9 MMAD en 2020.

## IV.2.21. Al Makane Al Jamil

Tableau 69 Renseignements sur Al Makane Al Jamil au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 70 Principaux agrégats financiers de la société Al Makane Al Jamil sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018   | 2019   | 2020    |
|---------------------------------------------------|--------|--------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 7 555  | 61 334 | 1 374   |
| Capital Social                                    | 10 000 | 10 000 | 10 000  |
| Fonds propres                                     | 2 035  | 4 136  | - 5 088 |
| Endettement net                                   | -531   | 80     | 26      |
| Résultat net                                      | -2 993 | 2 101  | - 9 224 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -      | -      | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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.

**Exercice 2020 :**

En 2020, la société Al Makane Al Jamil connaît une baisse de son chiffre d'affaires qui s'établit ainsi à 1,4 MMAD à fin 2020 vs. 61,3 MMAD à fin 2019. Cette baisse de l'activité baisse le résultat net de la société qui est déficitaire à -9,2 MMAD.

L'endettement net de la société s'établit à 26 KMAD en 2020 contre 80 KMAD à fin 2019.

## IV.2.22. Kamam

Tableau 71 Renseignements sur Kamam au 31/12/2020

|                                              |                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha      |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 72 Principaux agrégats financiers de la société Kamam sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020     |
|---------------------------------------------------|---------|---------|----------|
| Chiffre d'affaires                                | 71 077  | 67 335  | 7 090    |
| Capital Social                                    | 99 990  | 99 990  | 99 990   |
| Fonds propres                                     | 96 913  | 88 780  | -259 954 |
| Endettement net                                   | 474 402 | 600 098 | 512 440  |
| Résultat net                                      | 676     | - 8 133 | -348 734 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | -       | -        |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 nouvelle CPI en 2019 auprès d'Attijari Wafa Bank pour un montant de 146 MMAD).

En 2020, le chiffre d'affaires de la société a connu en baisse et passe à 7,1 MMAD, contre 67,3 MMAD en 2019. L'endettement net s'améliore légèrement entre 2019 et 2020 pour atteindre 512 MMAD.

Le résultat baisse drastiquement en 2020 et atteint – 348,7 MMAD vs. -8,1 MMAD en 2019. Cette baisse est expliquée par des provisions pour dépréciation de stock d'un montant de 299,4 MMAD.

## IV.2.23. Addoha Sud

Tableau 73 Renseignements sur Addoha Sud au 31/12/2020

|                                              |                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Dénomination sociale                         | Addoha Sud                                                           |
| Date de création/Acquisition                 | 2014                                                                 |
| Siège social                                 | Avenue de la Mecque, immeuble n°2, 4 <sup>ème</sup> étage – Laayoune |
| Forme juridique                              | Société à responsabilité limitée                                     |
| Domaine d'activité                           | Promotion immobilière                                                |
| Capital social                               | 100 000 MAD                                                          |
| Exercice social                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                            |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha                                 |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 74 Principaux agrégats financiers d'Addoha Sud sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018   | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 82 231 | 132 002 | 104 727 |
| Capital Social                                    | 100    | 100     | 100     |
| Fonds propres                                     | 44 063 | 40 825  | 22 227  |
| Endettement net                                   | -1 223 | -8 800  | -13 455 |
| Résultat net                                      | 29 539 | 40 662  | 22 107  |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | 23 000 | 43 900  | 40 704  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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.

**Exercice 2020 :**

En 2020, le chiffre d'affaire a connu une baisse de 26% et affiche 104,7 MMAD. Le résultat net suit la même tendance et connaît aussi une baisse passant de 40,7 MMAD en 2019 à 22,1 MMAD en 2020.

L'endettement net s'améliore en 2020 en raison de la hausse de la trésorerie Actif passant ainsi à -13,4 MMAD (contre -8,8 MMAD en 2019).

## IV.2.24. Douja Promotion Groupe Addoha Guinée

Tableau 75 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Guinée au 31/12/2020

|                                              |                                                                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 <sup>16</sup>                                                      |
| Exercice social                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                                            |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha                                                                 |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 76 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Guinée sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | -       | 61 669  | 44 853  |
| Capital Social                                    | 1 147   | 1 147   | 1 147   |
| Fonds propres                                     | -13 268 | 11 660  | 12 321  |
| Endettement net                                   | - 3 422 | - 6 145 | -25 355 |
| Résultat net                                      | 697     | 26 034  | 537     |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | -       | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2020, le chiffre d'affaires de la société baisse de 27,3% et s'établit à 44,9 MMAD vs. 61,7 MMAD à fin 2019. Le résultat net suit la même tendance et ressort en baisse à 0,5 MMAD à fin 2020 vs. 26 MMAD à fin 2019.

L'endettement net s'améliore à fin 2020 et ressort à -25,4 MMAD vs. -6,1 MMAD un an auparavant. Cette amélioration est justifiée par la hausse de la trésorerie actif.

<sup>16</sup> 1 MAD = 963,05 GNF

## IV.2.25. Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire

Tableau 77 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire au 31/12/2020

|                                              |                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 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 <sup>17</sup>                                   |
| Exercice social                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                        |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha                                             |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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)<sup>18</sup>.

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

Tableau 78 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018   | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | 46 960 | 233 542 | 219 622 |
| Capital Social                                    | 5 024  | 5 024   | 5 024   |
| Fonds propres                                     | -1 650 | 37 397  | 97 402  |
| Endettement net                                   | 82 853 | 164 066 | 165 315 |
| Résultat net                                      | -6 599 | 39 047  | 60 005  |
| 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 Lagoon City.

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.

A fin 2020, le chiffre d'affaires accuse un repli de 6,0% et s'établit à 219,6 MMAD vs. 233,5 MMAD à fin 2019. Le résultat net, quant à lui, est en hausse de 53,7% et s'établit à 60,0 MMAD à fin 2020 vs. 39,0 à fin 2019.

<sup>17</sup> 1 MAD = 60 FCFA<sup>18</sup> Voir partie produits et marchés

## IV.2.26. Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun

Tableau 79 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun au 31/12/2020

|                                              |                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha      |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 80 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun sur la période 2018-2020

| KMAD                                                 | 2018 | 2019   | 2020 |
|------------------------------------------------------|------|--------|------|
| Chiffre d'affaires                                   | -    | -      | -    |
| Capital Social                                       | 168  | 168    | 168  |
| Fonds propres                                        | -989 | -1 000 | -986 |
| Endettement net                                      | -22  | -22    | -22  |
| Résultat net                                         | -103 | -104   | -    |
| Dividendes versés à DPGA<br>relatif à l'exercice n-1 | -    | -      | -    |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2018-2020, la société n'a procédé à aucune livraison et enregistre des pertes expliquées par le non-démarrage des travaux.

## IV.2.27. Douja Promotion Groupe Addoha Congo

Tableau 81 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Congo au 31/12/2020

|                                              |                                                                              |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha                                         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 82 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Congo sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018   | 2019   | 2020   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Chiffre d'affaires                                | -      | -      | -      |
| Capital Social                                    | 168    | 168    | 168    |
| Fonds propres                                     | -1 209 | -1 222 | -1 206 |
| Endettement net                                   | -141   | -142   | -140   |
| Résultat net                                      | -184   | -186   | -      |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -      | -      | -      |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2018-2020, la société continue d'enregistrer des pertes liées au démarrage de son activité.

## IV.2.28. Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal

Tableau 83 Renseignements sur DPGA Sénégal au 31/12/2020

|                                              |                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Dénomination sociale                         | Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal       |
| Date de création/Acquisition                 | 2014                                        |
| Siège social                                 | Dakar (Sénégal) - Amitié Ii Villa N° 4049   |
| Forme juridique                              | Société anonyme                             |
| Domaine d'activité                           | Promotion immobilière                       |
| Capital social                               | 164 724 MAD / 10 000 000 FCFA <sup>19</sup> |
| Exercice social                              | Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre   |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha        |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 84 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires                                | -       | 140 253 | -       |
| Capital Social                                    | 165     | 165     | 165     |
| Fonds propres                                     | -21 772 | 5 063   | - 8 895 |
| Endettement net                                   | 110 169 | 117 527 | 98 921  |
| Résultat net                                      | -10 421 | 38 875  | -13 858 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -       | -       | -       |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Au 31 décembre 2020, la société n'enregistre pas de chiffre d'affaires et par conséquent enregistre un résultat net négatif de -13,9 MMAD.

<sup>19</sup> 1 MAD = 60,7 FCFA

## IV.2.29. Douja Promotion Groupe Addoha Tchad

Tableau 85 Renseignements sur DPGA Tchad au 31/12/2020

|                                              |                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha      |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 86 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Tchad sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018 | 2019  | 2020  |
|---------------------------------------------------|------|-------|-------|
| Chiffre d'affaires                                | -    | -     | -     |
| Capital Social                                    | 165  | 168   | 168   |
| Fonds propres                                     | -195 | 1 519 | 1 498 |
| Endettement net                                   | -286 | -36   | -36   |
| Résultat net                                      | -55  | 1 716 | -6    |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -    | -     | -     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2018-2020, la société continue d'enregistrer des pertes liées au démarrage de son activité.

## IV.2.30. Addoha Afrique

Tableau 87 Renseignements sur Addoha Afrique au 31/12/2020

|                                              |                                                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre           |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha                |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 88 Principaux agrégats financiers d'Addoha Afrique sur la période 2018-2020

| KMAD                                              | 2018 | 2019  | 2020  |
|---------------------------------------------------|------|-------|-------|
| Chiffre d'affaires                                | -    | 8 729 | 7 983 |
| Capital Social                                    | 750  | 750   | 750   |
| Fonds propres                                     | -93  | 8 016 | 9 886 |
| Endettement net                                   | -6   | 14    | -91   |
| Résultat net                                      | -113 | 8 110 | 1 869 |
| Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1 | -    | -     | -     |

## IV.2.31. 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 89 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Burundi au 31/12/2020

|                                              |                                                                                        |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre                                              |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | - 69,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 30,0% Anas Sefrioui<br>- 1,0% Saad Sefrioui |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | - 69,0% Douja Promotion Groupe Addoha<br>- 30,0% Anas Sefrioui<br>- 1,0% Saad Sefrioui |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## Douja Promotion Groupe Addoha Niger

Tableau 90 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Niger au 31/12/2020

|                                              |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 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 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre    |
| Actionnariat au 31.12.2020                   | 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha         |
| Pourcentage des droits de vote au 31.12.2020 | 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 2020

#### V.1.1. Convention préalablement autorisée de cession des actions de la société General Firm of Morocco GFM détenues par la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA au profit de la société HOLD PRO (Convention écrite)

- Date de la convention : le 01 octobre 2020 ;
- Date d'autorisation de la convention par le Conseil d'administration : le 30 septembre 2020 ;
- Objet de la convention : Convention écrite ayant pour objet la cession de la totalité des actions détenues par la société Douja Promotion Groupe ADDOHA au profit de la société HOLD PRO ;
- Personne concernée : Mr. Saad SEFRIQUI ;
- Produit de la cession comptabilisé et encaissé au 31 décembre 2020 : 11 000 000 MAD.

### V.2. Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2020

#### V.2.1. Conventions d'assistance et de services

##### **Prestations de services non rémunérées avec les sociétés du groupe (Convention 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 ne font pas l'objet de rémunération ;

- Sociétés bénéficiaires des prestations :
  - ✓ Cap Sparte, 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 99,98% ;
  - ✓ 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 Mr. Anas SEFRIQUI ;
  - ✓ Atlas & Méditerranéan Properties, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
  - ✓ Bayt Al Hamd, le directeur général concerné est Mr. Saad SEFRIQUI ;
  - ✓ 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 100% ;
  - ✓ 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 KAMAM SCI :**

- Date de signature : 2017 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Kamam SCI, détenue par DPGA à hauteur de 99,99% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2020 : MAD 354 500,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 11 380 800 ;
- 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 et/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 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : 2 janvier 2016, modifié par avenant du 02 janvier 2019 ;
- 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 : 8% 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 2020 : MAD 8 378 00,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 37 251 782,40 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 et/ou comptable de la société Awal Sakane, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- 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 2020 : MAD 170 100,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 24 250 011,14 ;
- 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 2020 : MAD 746 315,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : MAD 1 373 228,40 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 895 578,00 ;
- 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 2020 : MAD 1 710 930,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 8 410 044,00 ;
- 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 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : 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 2020 : MAD 634 000,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 4 867 920,00 ;
- 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 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : 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 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : 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 2020 : 27 500,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 33 000,00 ;
- 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 administrative, 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 2020 : MAD 6 319 500,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : MAD 32 630 760,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : Néant ;
- 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 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 8 508 416,00 ;
- 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 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Mabani Détroit, détenue par DPGA à hauteur de 99% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Mabani Détroit ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 30 828 000,00 ;
- Administrateurs concernés : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : Néant ;
- Montant de l'avoir émis par DPGA en 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 8 400 000,00.
- Administrateur concerné : Mr Saad 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 Iskane », détenue par DPGA à hauteur de 50%, confie à Douja Promotion Groupe Addoha, qui l'accepte, la mission de Maîtrise 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 2020 : MAD 2 915 300,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 20 012 576,40 ;
- Administrateurs concernés : M. Anas SEFRIOUI.

**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 Al Jamil ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2020 : MAD 68 712,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : MAD 6 426 933,20 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 82 454,40 ;
- 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.
- 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.
- Date de Résiliation de Bail : 30 Mai 2018 ;
- Montants des loyers comptabilisés en charges en 2020 : Néant ;
- Loyers versés en 2020 : Néant ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2020 : MAD 3 767 451,74 ;
- Personne concernée : Mr Saad 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 2020 : MAD 149 850,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 3 236 760,00.
- Personne concernée : Mr Saad SEFRIOUI.

**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 m<sup>2</sup> ;
- 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 1<sup>er</sup> de chaque trimestre ;
- Loyers facturés par DPGA en 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : MAD 379 890,00 ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI.

**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 100%, 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 2020 : MAD 2 381 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 10 139 940,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 26 693 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 53 697 557,81 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 27 076 926,19 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**Avances de trésorerie à la société ADDOHA AFRIQUE :**

- Date de signature : Non formalisé ;
- 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 2020 : MAD 114 000,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 102 600,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 4 471 200,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 4 947 765,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUL.

**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 : 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 2020 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUL.

**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 2020 : MAD 780 000,00 HT ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2020 : MAD 277 200,00 ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2020 : MAD 1 879 200,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 11 345 556,17 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 515 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 24 767 190,36 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUL.

**Avances de trésorerie à la société CITA :**

- Date de signature : 3 janvier 2013, modifié par l'avenant du 1<sup>er</sup> 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 2020 : Néant ;
- Intérêts reçus au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 1 426 500,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 69 140 061,54 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 103 217 397,09 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : MAD 14 319 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 131 748 300,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 121 910 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 5 010 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 381 852 987,96 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : MAD 6 079 000, 00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 7 555 500,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 61 326 184,97 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 3 449 152,32 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 116 162 117,79 ;

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : MAD 1 692 900,00 ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 450 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 6 075 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : Non formalisée ;
- 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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 3 797 694,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 4 430 000,00 ;
- Administrateur concerné : M. Saad SEFRIOUI.

**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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 2 868 552,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;

- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 164 749,56 ;
- Administrateur concerné : M. Saad 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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 9 548 901,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 36 725 414,52 ;
- Administrateur concerné : M. Saad 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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 1 715 926,50 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 1 063 948,15 ;
- Administrateur concerné : M. Saad SEFRIOUI.

**Avances de trésorerie à la société Urvatlas (Non écrite) :**

- Date de signature : Non formalisée ;
- 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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;

- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 2 718 477,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 5 620 001,00 ;
- Administrateur concerné : M. Saad 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 2020 : MAD 8 895 400,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 60 612 660,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 14 634 451,91 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 31 321 683,07 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 181 206 799,72 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 1 750 950,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 18 090 546,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 29 438 169,58 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**Avances de trésorerie à la société Mabani Zellidja :**

- Date de signature : 1<sup>er</sup> 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 2020 : Néant ;

- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 126 791 156,52 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 123 951 936,27 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 40 757 902,61 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

#### **Avances de trésorerie à la société Mabani Détroit :**

- Date de signature : 3 mai 2010, modifié par les avenants du 2 janvier 2014 et du 1<sup>er</sup> 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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 169 944 210,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 32 844 456,17 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 54 920 438,04 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 425 872 054,45 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

#### **Avances de trésorerie à la société Immolog :**

- Date de signature : 1<sup>er</sup> septembre 2009, modifiée par un avenant du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- 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 : 5,06% HT l'an ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2020 : MAD 19 259 500,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 138 504 149,98 ;
- Montants prêtés au cours de l'exercice 2020 : MAD 101 647 728,42 ;
- Montants récupérés au cours de l'exercice 2020 : MAD 52 531 281,06 ;
- Solde des prêts au 31 décembre 2020 : MAD 404 384 975,46 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

#### **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 2020 : MAD 5 714 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 39 965 055,87 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 12 760 398,78 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : 1 100 088,24 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 115 927 515,41 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI et OIP.

#### **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 2020 : MAD 8 009 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 95 084 817,14 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 100 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 157 642 221,90 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

#### **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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 149 179 281,63 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 1 000 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 18 015 766,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 394 489 282,08 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

#### **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 2020 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2020 : MAD 142 000 000,00 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2020 : MAD 160 803 450,00 ;
- Montant ayant servi à l'augmentation de capital : MAD 596 463 120,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 536 485 003,58 (dont MAD 500 000 000,00 bloqués pour 4 ans) ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

#### **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 Al Qudra Addoha pour l'Investissement Immobilier ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Intérêts comptabilisés en produits par DPGA en 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

#### **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 2020 : MAD 1 430 000,00 ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 2 268 900,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 31 550 246,46 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 54 408 695,80 ;

- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 22 426 129,30 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : MAD 11 997 800,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 124 436 220,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 16 052 640,73 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 69 987 602,64 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 216 671 625,72 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**Avances de trésorerie à la société Dar Jawda :**

- Date de signature : 2 janvier 2007 modifié par les avenants du 2 janvier 2008 et du 1<sup>er</sup> 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 2020 : MAD 253 100,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 227 790,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 10 000 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 5 014 475,18 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 4 985 524,82 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2020 : MAD 80 370,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2020 : MAD 920 000,00 ;

- Avances remboursées au cours de l'exercice 2020 : MAD 5 264 475,18 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : MAD 868 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 9 990 900,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 12 403 672,23 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 500 000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 22 669 465,43 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : MAD 3 692 996,33 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 19 065 861,80 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 502 230,43 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 74 250 837,93 ;
- 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 2020 : MAD 3 551 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;

- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 14 895 572,40 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 142 551,60 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 1 037 684,40 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 68 583 908,30 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 422 100,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 4 178 504,95 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : le 1<sup>er</sup> 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 2020 : MAD 3 067 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 8 222 922,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 5 999 999,81 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : MAD 65 533 551,86 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 734 400,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 8 031 622,47 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : le 31 décembre 2013 ;
- 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 2020 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2020 : MAD 354 600,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2020 : MAD 2 557 957,78 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2020 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

**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 2020 : MAD 694 436,10 HT ;
- Sommes versées au cours de l'exercice 2020 : MAD 53 096 662,60 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2020 : MAD 239 454,29 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Objet de la convention : 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                | 35 000 000,00                |
| Foncière Iskane | 49,99%         | BMCE                | 45 000 000,00                |
| <b>Total</b>    |                |                     | <b>330 000 000,00</b>        |

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.
- Conditions de rémunération : Ces cautions ne font pas l'objet de rémunération.

#### V.2.6. Cautions consenties 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.

Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI

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, 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 disposition de DPGA des voitures de services. Les primes d'assurance et les vignettes y afférentes d'environ KMAD 20, supportées par ladite société, n'ont pas fait l'objet de refacturation au cours de l'exercice 2020 et des exercices antérieurs.
- Administrateurs concernés : Mr. Anas SEFRIOUI et OIP.

#### V.2.8. Contrat de mise à disposition et de gestion d'infrastructures golfiques 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 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 2020 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2020 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 3 882 762,58 ;
- Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI.

#### V.2.9. Vente de meubles d'un appartement témoin à la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire

- Date de signature : 17 novembre 2014 ;
- Objet de la convention : 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 2020 : Néant ;

- Solde de la créance au 31 décembre 2020 : MAD 1 266 614,36 ;
- Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI.

#### V.2.10. Autres comptes des sociétés et entités liées non rémunérés

**Objet de la convention :** Les comptes débiteurs et créditeurs des sociétés et entités du groupe au 31 décembre 2020 non rémunérés ainsi que les encaissements et décaissements y afférents se détaillent comme suit :

| Entités                               | Soldes au 31 décembre 2020 dû<br>(en KMAD) |               | Mouvements de l'exercice 2020<br>(en KMAD) |               |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|---------------|
|                                       | A DPGA                                     | Par DPGA      | Décaissements                              | Encaissements |
| Atlas & Mediterranean Properties      |                                            |               |                                            | 3 370         |
| Promif                                | 224                                        |               | 74                                         |               |
| Promolog                              | 1 475                                      |               | 810                                        | 400           |
| Douja Promotion Groupe Addoha RDC     |                                            |               |                                            | 374           |
| Douja Promotion Groupe Addoha Niger   |                                            | 78            |                                            |               |
| Douja Promotion Groupe Addoha Burundi |                                            | 119           |                                            |               |
| Douja Promotion Groupe Addoha Mali    |                                            |               |                                            | 338           |
| Ciment Afrique (Cote d'Ivoire)        |                                            | 42            |                                            |               |
| Cita                                  |                                            |               | 35 531                                     | 35 531        |
| Marina Blanca                         |                                            | 11 483        | 1 017                                      |               |
| Foncière Iskane                       | 220                                        |               | 220                                        |               |
| Cap Spartel                           |                                            |               | 20                                         | 20            |
| Beladi Hadj Fateh                     |                                            | 660           |                                            | 474           |
| <b>Total</b>                          | <b>1 919</b>                               | <b>12 382</b> | <b>37 672</b>                              | <b>40 507</b> |

#### 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 présentés sur les 3 exercices comme suit (par type) :

**Tableau 91 Flux relatifs aux conventions de trésorerie versés par DPGA**

| En KMAD                      | 2018   | 2019   | 2020    |
|------------------------------|--------|--------|---------|
| Addoha Sud                   | 33 000 | 28 890 | 26 693  |
| Addoha Afrique               | 500    | 420    | 4 471   |
| AL MAKANE ALJAMIL            | 14 150 | 11 285 | 11 345  |
| CITA                         | 57 330 | 43 165 | 69 140  |
| KAMAM                        | 99 868 | 9 420  | 121 910 |
| Fonciere iskane              | 44 950 | 89 417 | 61 326  |
| Pépinières de l'Atlas        | 6 455  | 550    | 450     |
| GFM                          | -      | -      | -       |
| Les terrasses du Soleil      | -      | -      | -       |
| Société d'Aménagement Saidia | -      | -      | -       |
| Les résidences du Soleil     | -      | -      | -       |

|                        |                  |                |                |
|------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Urbatlas               | -                | -              | -              |
| Awal Sakane            | 60 284           | 20 340         | 14 634         |
| Marrakech Country Club | 262              | 84             | 18 090         |
| Mabani Zellidja        | 145 385          | 140 794        | 126 791        |
| Mabani détroit         | 491 728          | 24 610         | 32 844         |
| Immolog                | 33 693           | 45 055         | 101 648        |
| Trade Management       | 13 552           | 24 730         | 12 760         |
| Optim Immobilier       | 5 480            | 200            | 100            |
| MGR                    | 6 301            | 4 540          | 1 000          |
| Al Qudra               | -                | -              | -              |
| Addoha Essalam         | 26 545           | 69 335         | 31 550         |
| Tanger Sakane          | 35 563           | 20 140         | 16 053         |
| Dar Jawda              | 2 000            | 1 557          | 10 000         |
| Prestigia Golf Company | 16 760           | 8 800          | 12 404         |
| DPGA Guinée            | 2 000            | 10             | 502            |
| DPGA CIV               | 602              | 590            | 143            |
| DPGA Cameroun          | -                | -              | -              |
| DPGA Sénégal           | 26 000           | -              | 6 000          |
| DPGA Tchad             | -                | -              | -              |
| DPGA Congo             | -                | -              | -              |
| <b>Total</b>           | <b>1 122 407</b> | <b>543 932</b> | <b>679 854</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 92 Flux relatifs aux conventions de trésorerie reçus par DPGA**

| En KMAD                      | 2018    | 2019    | 2020    |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| Addoha Sud                   | 14 333  | 27 398  | 53 698  |
| Addoha Afrique               | -       | -       | -       |
| AL MAKANE ALJAMIL            | 22 834  | 2 396   | 515     |
| CITA                         | 278 707 | 122 606 | 103 217 |
| KAMAM                        | 376     | 150 212 | 5 010   |
| Foncière iskane              | 64 535  | 31 132  | 3 449   |
| Pépinières de l'Atlas        | -       | -       | 6 075   |
| GFM                          | -       | -       | -       |
| Les terrasses du Soleil      | -       | -       | -       |
| Société d'Aménagement Saidia | -       | -       | -       |
| Les résidences du Soleil     | -       | -       | -       |
| Urbatlas                     | -       | -       | -       |
| Awal Sakane                  | 10 400  | 56 556  | 31 322  |
| Marrakech Country Club       | -       | -       | -       |
| Mabani Zellidja              | 146 831 | 161 911 | 123 952 |
| Mabani détroit               | 30 929  | 23 522  | 54 920  |
| Immolog                      | 195 308 | 84 071  | 52 531  |
| Trade Management             | 1 885   | 1 009   | 1 100   |
| Optim Immobilier             | -       | -       | -       |
| MGR                          | 6 326   | -       | 18 016  |
| Al Qudra                     | -       | -       | -       |
| Addoha Essalam               | 19 973  | 31 208  | 54 409  |

|                        |                |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tanger Sakane          | 27 450         | 48 218         | 69 988         |
| Dar Jawda              | 6 955          | 1 242          | 5 014          |
| Prestigia Golf Company | 70 450         | -              | 500            |
| DPGA Guinée            | 5 200          | 10             | -              |
| DPGA CIV               | 10 000         | -              | 1 038          |
| DPGA Cameroun          | -              | -              | 4 178          |
| DPGA Sénégal           | -              | -              | -              |
| DPGA Tchad             | -              | -              | 8 032          |
| DPGA Congo             | -              | -              | 2 558          |
| <b>Total</b>           | <b>912 493</b> | <b>741 492</b> | <b>599 522</b> |

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 93 Redevances de gestion versées à DPGA**

| Filiale/ Montant en KMAD | 2018           | 2019          | 2020          |
|--------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Immolog                  | 19 487         | -             | 32 631        |
| Mabani Zellidja          | 18 576         | 1 414         | -             |
| Foncière Iskane          | 37 258         | -             | -             |
| CITA                     | 18 348         | 9 134         | 1 373         |
| DAR JAWDA                | 87             | 297           | -             |
| AL MAKANE AL JAMIL       | -              | -             | 6 427         |
| ADDOHA Essalam           | 6 900          | 12 436        | -             |
| Kamam                    | -              | -             | -             |
| Awal Sakane              | -              | -             | -             |
| Addoha Sud               | -              | -             | -             |
| Al Qudra                 | -              | -             | -             |
| Tanger Sakane            | -              | -             | -             |
| Promif                   | -              | -             | -             |
| Tarde Management         | -              | -             | -             |
| Mabani Détroit           | -              | -             | -             |
| GFM                      | -              | -             | -             |
| Marina Blanca            | 6 000          | -             | -             |
| <b>Total</b>             | <b>106 656</b> | <b>23 281</b> | <b>40 431</b> |

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 2018-2020 se présentent comme suit :

| En KMAD                                                                                                 | 2018        | 2019     | 2020          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|---------------|
| 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)  | -           | -        | -             |
| Cession des actions de la société GFM détenues par DPGA au profit de la société HOLD PRO (flux entrant) | -           | -        | 11 000        |
| <b>Total</b>                                                                                            | <b>-412</b> | <b>-</b> | <b>11 000</b> |

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 2018-2020 se présentent comme suit :

| En KMAD          | 2018          | 2019          | 2020          |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| Trade Management | 54 350        | 45 575        | 53 097        |
| <b>Total</b>     | <b>54 350</b> | <b>45 575</b> | <b>53 097</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux autres comptes des sociétés et entités liées non rémunérés sur la période 2018-2020 se présentent comme suit :

| Entités                               | Mouvements de l'exercice 2018 (en KMAD) |               | Mouvements de l'exercice 2019 (en KMAD) |               | Mouvements de l'exercice 2020 (en KMAD) |               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|
|                                       | Décaissements                           | Encaissements | Décaissements                           | Encaissements | Décaissements                           | Encaissements |
| Atlas & Mediterranean Properties      |                                         |               | 50                                      |               |                                         | 3 370         |
| Immolog                               |                                         |               | 8 581                                   | 8 581         |                                         |               |
| Dar Jawda                             | 110                                     | 110           | 41                                      | 41            |                                         |               |
| Promif                                | 50                                      |               |                                         |               | 74                                      |               |
| Promolog                              | 10                                      |               |                                         |               | 810                                     | 400           |
| Bayt Al Hamd                          |                                         |               |                                         |               |                                         |               |
| Douja Promotion Groupe Addoha RDC     |                                         |               |                                         |               |                                         | 374           |
| Douja Promotion Groupe Addoha Niger   |                                         |               |                                         |               |                                         |               |
| Douja Promotion Groupe Addoha Burundi |                                         |               |                                         |               |                                         |               |
| Douja Promotion Groupe Addoha Mali    |                                         |               |                                         |               |                                         | 338           |
| 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                     |                                         |               |                                         |               |                                         |               |
| Real Fly                              |                                         |               |                                         |               |                                         |               |
| Ciment Afrique (Cote d'Ivoire)        |                                         |               |                                         |               |                                         |               |
| Cita                                  | 8 561                                   | 8 561         | 5 319                                   | 5 319         | 35 531                                  | 35 531        |
| Marina Blanca                         |                                         | 12 500        |                                         |               | 1 017                                   |               |
| Maroc Villages & Résidences           |                                         |               |                                         |               |                                         |               |
| Foncière Iskane                       | 7 544                                   | 9 784         | 5 424                                   | 3 184         | 220                                     |               |
| Mabani Zellidja                       | 2 355                                   | 2 355         | 60                                      | 60            |                                         |               |
| Cap Spartel                           |                                         |               |                                         |               | 20                                      | 20            |
| Beladi Hadj Fetah                     |                                         |               |                                         | 186           |                                         | 474           |
| Addoha Sud                            | 523                                     | 523           |                                         |               |                                         |               |
| Al Makane Al Jamil                    | 334                                     | 334           | 546                                     | 546           |                                         |               |
| Kamam                                 | 386                                     | 386           | 1 481                                   | 1 481         |                                         |               |
| Tanger Sakane                         | 780                                     | 780           | 1 142                                   | 1 142         |                                         |               |

|                |               |               |               |               |               |               |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Mabani Détroit | 302           | 302           | 122           | 122           |               |               |
| <b>Total</b>   | <b>46 384</b> | <b>61 064</b> | <b>26 799</b> | <b>24 695</b> | <b>37 672</b> | <b>40 507</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux dividendes versés par les filiales<sup>20</sup> à la société mère sur la période 2018-2020 se présentent comme suit :

| En KMAD            | 2018           | 2019           | 2020          |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|
| Addoha Essalam     | 46 116         | 54 337         | -             |
| Al Makane Al Jamil | -              | 70 000         | -             |
| Beladi             | 40 102         | -              | -             |
| Dar Jawda          | -              | -              | -             |
| Foncière Iskane    | 44 599         | -              | -             |
| Mabani Zellidja    | 34 500         | -              | -             |
| CITA               | -              | -              | 41 085        |
| <b>Total</b>       | <b>165 317</b> | <b>124 337</b> | <b>41 085</b> |

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.

<sup>20</sup> 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

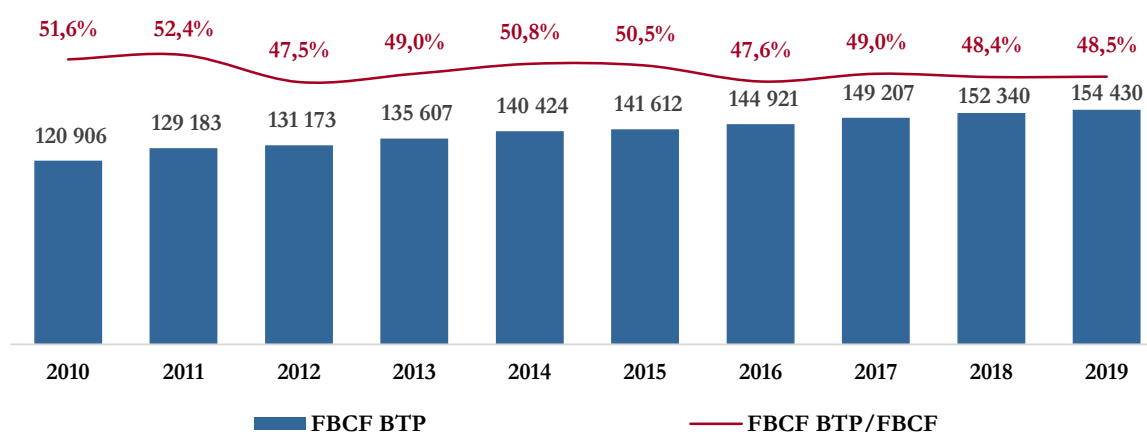
### VI.1. Contribution du secteur à l'économie nationale

#### 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

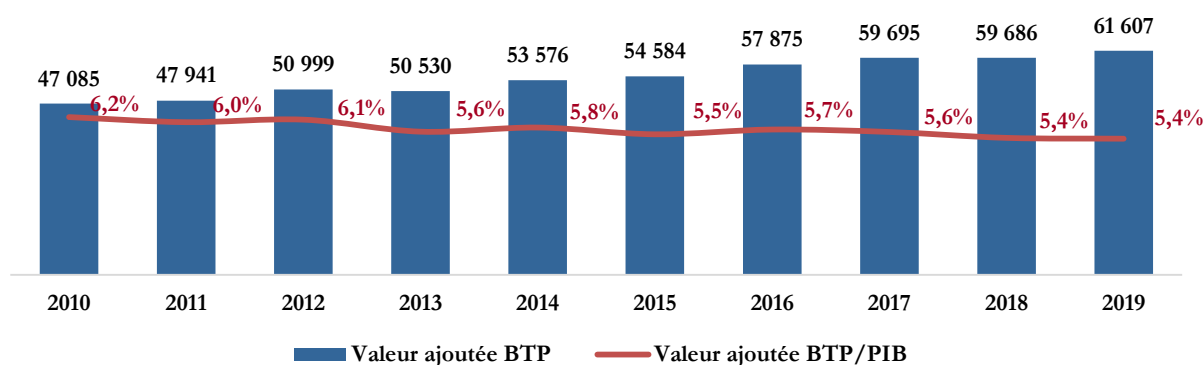
#### VI.1.2. Valeur ajoutée

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



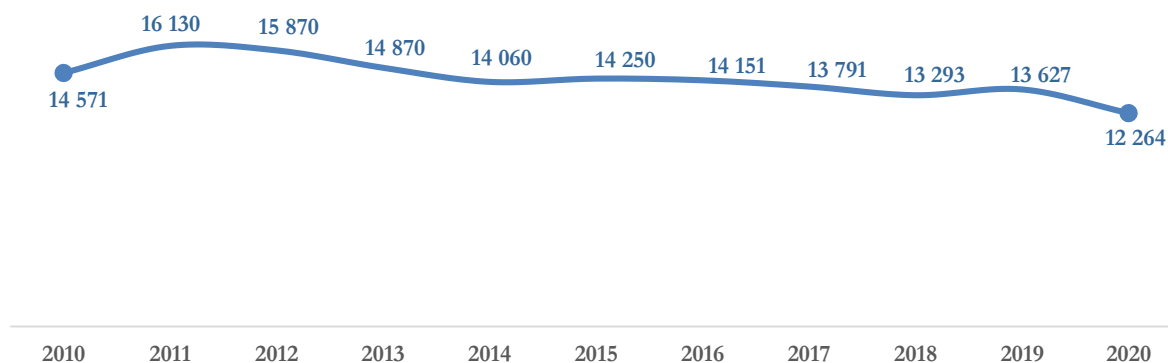
Source : Haut-Commissariat au Plan

### VI.1.3. Ventes de ciment

Le secteur du BTP stimule des effets d'entraînement 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 2010-2020 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<sup>21</sup>.

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.

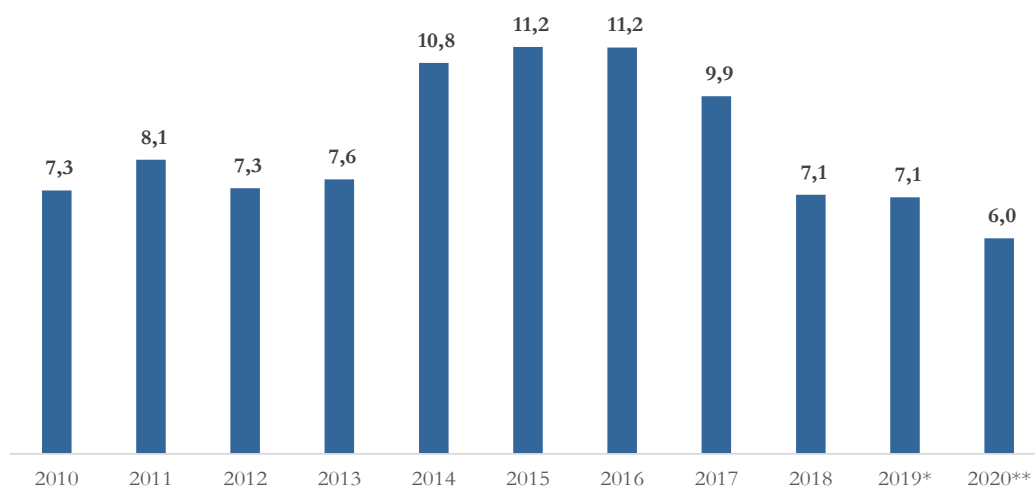
Cette tendance baissière s'est poursuivie jusqu'en 2018 et le cumul des ventes de ciment a atteint un volume de 13,3 millions de tonnes contre 13,8 millions de tonnes observé en 2017 soit un recul de 3,7% entre 2017 et 2018.

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, puis a connu une baisse de 10% en 2020 pour s'établir à 12,3 millions de tonnes à fin 2020.

#### **VI.1.4. Investissements directs étrangers immobiliers**

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2010-2020 se présente comme suit :

<sup>21</sup> Source : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers – Note de conjoncture octobre 2013.

Figure 7 Évolution des IDEI<sup>22</sup> (en Md MAD)

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

Depuis la régression des IDE à l'immobiliser en 2009 suite à la crise financière internationale qui a freiné les investissements immobiliers principalement dans le secteur du haut standing et du tourisme, les recettes des IDEI ont atteint 7,3 Mrds MAD en 2010 témoignant de la reprise des investissements directs.

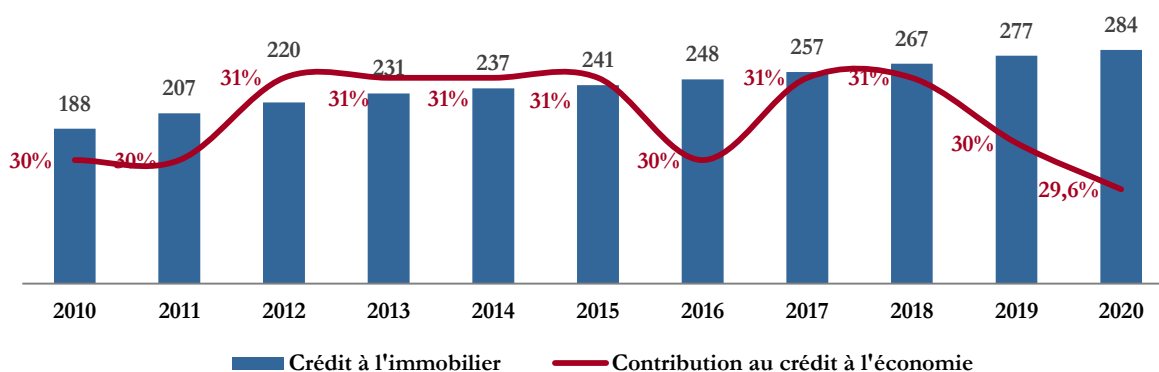
En 2013, les IDEI ont atteint 7,6 milliards de dirhams, enregistrant une baisse de la croissance annuelle moyenne de 0,2% sur la période 2007-2013.

A partir de l'année 2017, les IDEI ont connu une tendance baissière passant de 9,9 mrds MAD à fin 2017 à 6,0 Mrds MAD à fin 2020.

#### 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

<sup>22</sup> Il s'agit des acquisitions nettes d'avoirs

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'établit 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.

A fin 2020, l'encours du crédit à l'immobilier s'élève à 283,7 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 :

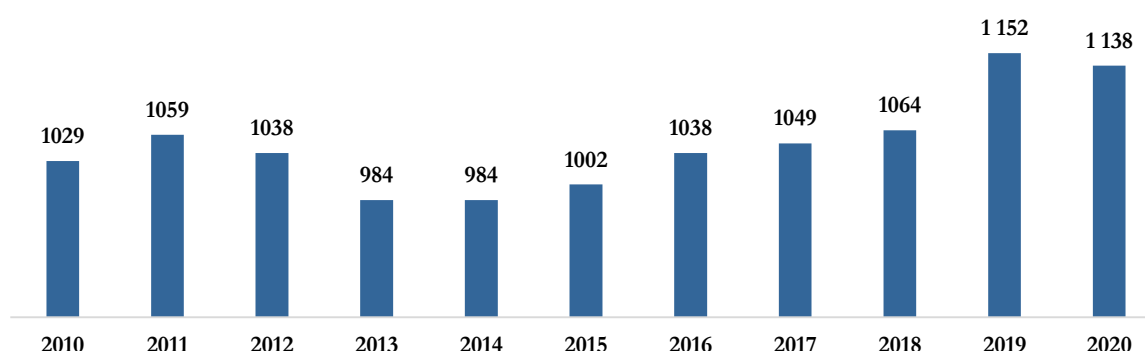
- La création d'un marché de la titrisation des créances hypothécaires en 1998 afin de permettre la mobilisation des ressources à long terme nécessaires pour assurer le financement des crédits immobiliers. Toutefois, seul le CIH a eu recours à ce marché à travers trois opérations qui ont porté au total sur trois milliards de dirhams ;
- La création de trois fonds de garantie (FOGARIM, FOGALOGUE, FOGALEF) en remplacement du système de ristourne des intérêts en vigueur jusqu'en 2004 et qui ne concernait pas la population à revenu irrégulier et excluait donc une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de l'irrégularité de ses revenus.

L'amélioration de l'accès des ménages au crédit bancaire s'est 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 urbain 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.

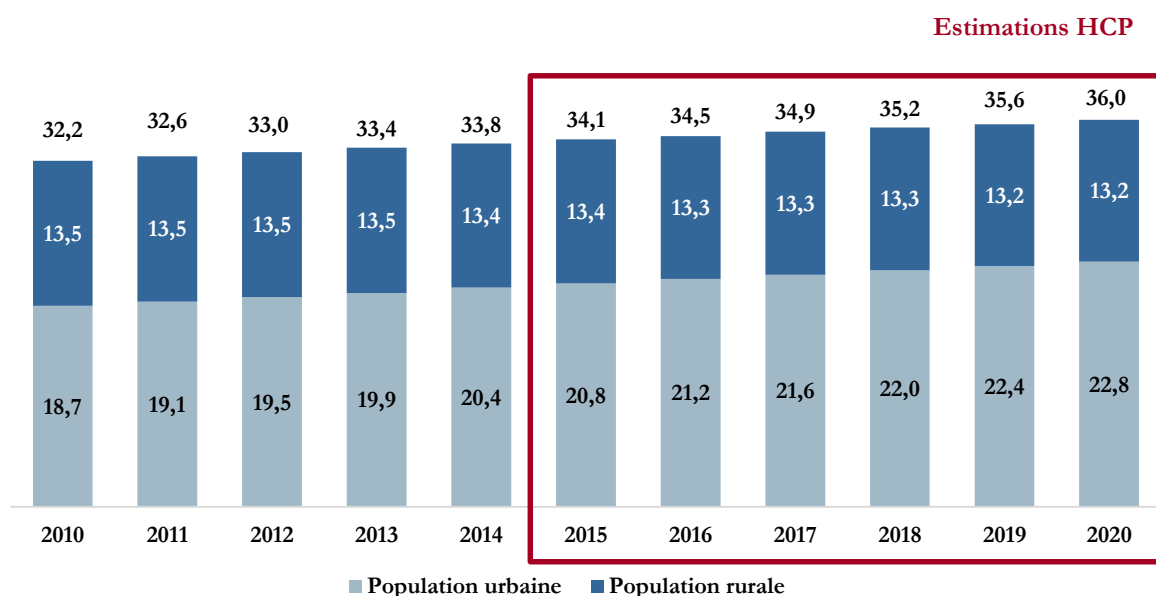
A fin 2019, le secteur du BTP emploie 1 152 375 personnes, avec une création d'emplois essentiellement localisée en milieu rural.

En 2020, le secteur du BTP a employé 1.138.536 personnes. Avec une perte de 9.000 emplois par rapport à 2019. Une perte localisée essentiellement en milieu urbain avec 8.000 emplois et 1.000 postes perdu en milieu rural<sup>23</sup>.

### 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.

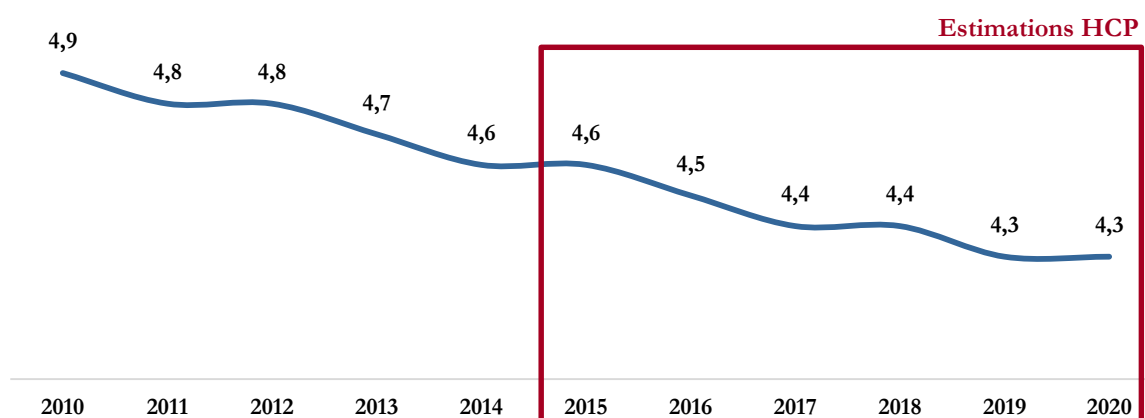
<sup>23</sup> Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

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 2020 (prévision HCP), soit une taille moyenne des ménages en milieu urbain de 3,9 et en milieu rural de 5.

**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 :

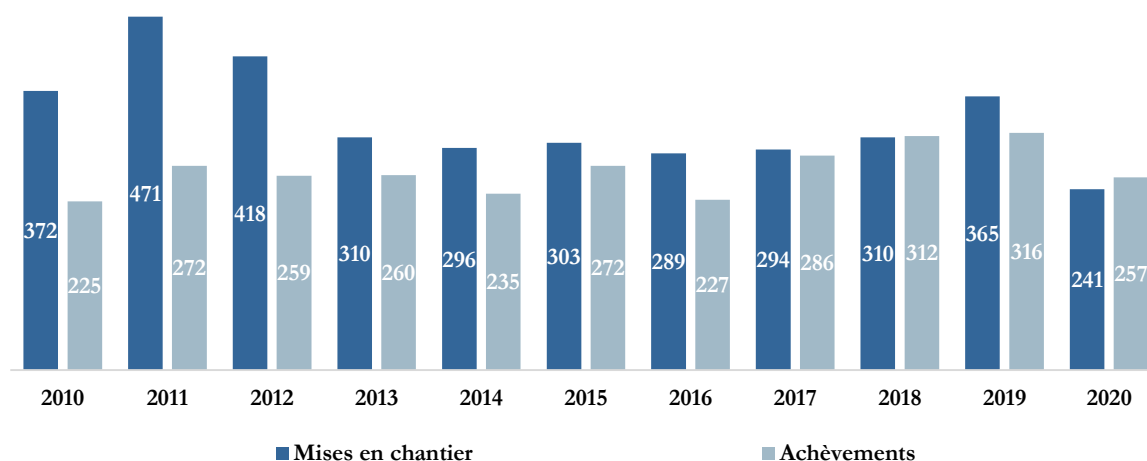
- L'urbanisation et l'accroissement de l'exode rural ;
- La croissance démographique enregistrée par le Maroc durant ces dernières années ;
- La lutte contre l'habitat insalubre à travers l'accroissement de l'offre de logements sociaux ;
- La facilitation de l'accès aux crédits immobiliers.

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 passer 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 ;

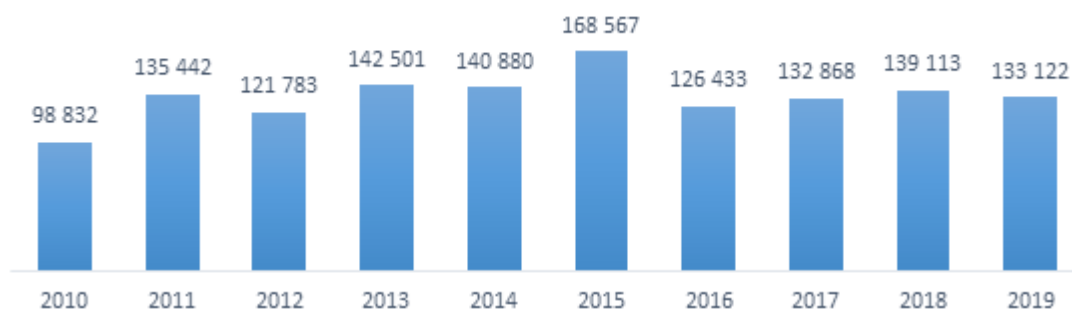
- La déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire ;
- Un secteur locatif peu dynamique ;
- Une offre inadaptée aux besoins des tranches défavorisées ;
- Une pratique de l'informel (non déclaration de la totalité du prix d'acquisition d'un bien foncier par 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

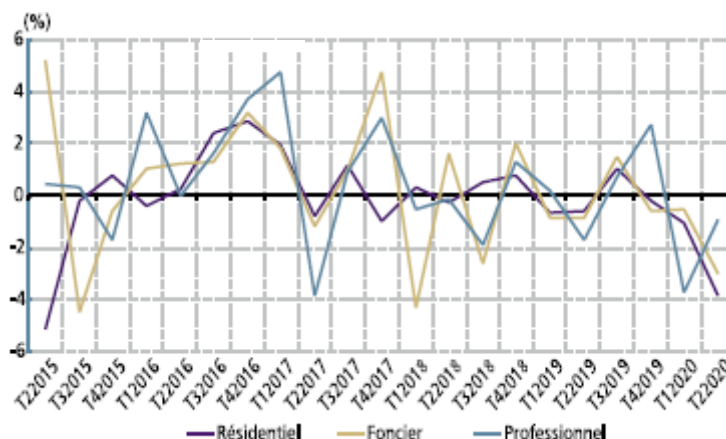
L'année 2010 a été marquée par une reprise de la production en logements sociaux avec près de 98 823 unités de logements produites. La tendance se poursuit en 2011 avec 135 442 unités produites, soit une croissance de 37,1%.

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)<sup>24</sup>

Source : Bank Al Maghrib

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont augmenté de 0,9%, avec des hausses de 0,1% pour les biens résidentiels, de 2,4% pour les terrains et de 1,4% pour les biens à usage professionnel. Concernant le nombre de transactions, il a affiché une baisse de 0,5%, reflétant une diminution de 4,4% des ventes de biens résidentiels et des augmentations respectives de 13,4% et de 6,3% de celles de terrains et de biens à usage professionnel.

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.

<sup>24</sup> 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 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 94 Principales mesures de la Loi de Finances 2008

| Rubrique                                                                                         | Anciennes dispositions                                                                                 | Nouvelles dispositions                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Abrogation de la réduction de 50% et remplacement par un taux fixe de 17,50% (article 19)</b> | 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.                                                      |
| <b>Habitat social (article 247)</b>                                                              | 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 m <sup>2</sup> et dont le prix de cession n'excède pas 140 000 DH bénéficient du remboursement de la TVA. |
| <b>Logements sociaux (article 247)</b>                                                           | 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 couvre du 1<sup>er</sup> janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2020.

Tableau 95 Récapitulatif des avantages et conditions relatifs à la Loi de Finances 2010

| Rubrique          | Conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Avantages                                                                                                                                                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Acquéreurs</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements acquis chez un promoteur immobilier, personne physique ou morale ayant conclu une convention avec l'État ;</li> <li>Acte notarié ;</li> <li>Affecter le logement à titre de logement principal pendant une durée minimum de 4 ans ;</li> <li>Accorder à l'État une hypothèque de 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> plan en garantie.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Versement par l'État du montant de la TVA sur le logement permettant de réduire le prix effectif du bien.</li> </ul> |

**Promoteurs**

- Cahier des charges portant au minimum sur 500 logements sociaux sur une période de maximum 5 ans à partir de la délivrance du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>.
- 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 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> et cent 100 m<sup>2</sup> 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 assujéti à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux. Ces dispositions excluent du bénéfice de cette exonération les propriétaires dans l'indivision du fait qu'ils sont soumis à la taxe de services communaux. En vue de pallier cette situation contraignante pour cette catégorie qui veut disposer d'une habitation à titre principal, la loi de finance pour l'année 2013 a étendu le bénéfice de l'exonération de TVA, aux logements sociaux acquis par chacun des indivisaires.
- Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux destinés aux couches défavorisées, la Loi de 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 m<sup>2</sup>.
- 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 1<sup>er</sup> 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 96 Synthèse des principaux programmes de soutien à l'habitat social**

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Programme villes sans bidonvilles</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ Le programme devrait nécessiter un investissement de 25 Mrd MAD dont 10 Md provenant du Fonds Solidarité Habitat ;</li> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ L'année 2015 connaîtra la déclaration de 4 nouvelles villes sans bidonvilles.</li> </ul> |
| <b>Programme de mise à niveau des quartiers non réglementaires</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ 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.</li> </ul>                                                                                                                 |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Programme d'habitat social dans les provinces du sud</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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 ;</li> <li>■ 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).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Programme des villes nouvelles/pôles urbains</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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 ;</li> <li>■ 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 ;</li> <li>■ 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 ;</li> <li>■ Autres villes : Melloussa à Tanger (60 000 habitants), Tadirt à Agadir (250 000 habitants).</li> </ul> |
| <b>Programme 140 000 MAD / 250 000 MAD</b>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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 ;</li> <li>■ En 2012, les mises en chantier s'élèvent à 267 360 logements et les achèvements ont atteint 121 783 logements ;</li> <li>■ La limite des 140 000 MAD est repoussée à 250 000 MAD depuis 2010 ;</li> <li>■ Dans le cadre du nouveau dispositif du logement social, 84 414 logements ont été autorisés ;</li> <li>■ Le nombre de projets démarrés en 2011 est de 107 projets avec une consistance de 66 102 logements.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Programme de mise à niveau urbain et d'intervention sur les logements menaçant ruine</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Projet d'aménagement urbain de Jnanates à Fès ;</li> <li>■ 12 programmes au profit de 8 448 ménages nécessitant un investissement de 490 MMAD ;</li> <li>■ 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 ;</li> <li>■ 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Programme des zones d'aménagement progressif</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prévention du développement de quartiers d'habitat non réglementaire ;</li> <li>■ Relogement des ménages actuellement dans des bidonvilles ;</li> <li>■ Répondre à un besoin de logement en milieu rural, dans des centres en développement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

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 97 Fonds de garantie

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FOGALEF       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fonds de garantie logement, destiné aux fonctionnaires de l'enseignement et aux adhérents de la fondation Mohamed VI ;</li> <li>▪ Financement de l'achat du logement principal ou de l'acquisition du terrain et/ou sa construction pour y édifier le logement principal ;</li> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ Montant maximum de 200 000 MAD à un taux de 2% sur une période maximale de 20 ans, donnant droit à un crédit complémentaire ;</li> <li>▪ 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| DAMAN ASSAKAN | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ 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% ;</li> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ Le fonds de garantie FOGALOGUE 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 » ;</li> <li>▪ Les logements éligibles sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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 ;</li> <li>✓ 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.</li> </ul> </li> </ul> |

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 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.

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 d'habitation 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 98 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 construction 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 créées après 1990 et 54 % réalisaient un chiffre d'affaires de moins de 5 millions de MAD.

Un autre phénomène persistant au Maroc est matérialisé par le « noir », pratique largement courue dans le pays consistant à ce que l'acquéreur d'un bien immobilier ne déclare pas à l'administration la totalité du prix de la vente. Outre son impact négatif dans la collecte des revenus fiscaux de l'Etat, cette pratique a pour effet de biaiser les prix sur le marché et d'alimenter leur inflation d'année en année, pénalisant un nombre important de ménages désirant accéder à la propriété.

Les mesures prises par l'Etat se concrétisent en 2009, à travers la signature d'une charte d'éthique par la FNPI obligeant les parties au respect de règles dans la conduite professionnelle des promoteurs, la transparence des ventes et la sauvegarde des intérêts des acheteurs.

## VII. Produits et marchés du Groupe Addoha

### AVERTISSEMENT

**NB :** Au 31 décembre 2020 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 403 552 logements et ceux de haut standing portent sur 29 421 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>25</sup>        |
|----------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Appartement    | 45 m <sup>2</sup> à 160 m <sup>2</sup>  | 285 000 à 1 525 000 MAD   |
| Villa          | 251 m <sup>2</sup> à 298 m <sup>2</sup> | 3 900 000 à 4 895 500 MAD |
| Lot de terrain | 150 m <sup>2</sup> à 868 m <sup>2</sup> | 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.

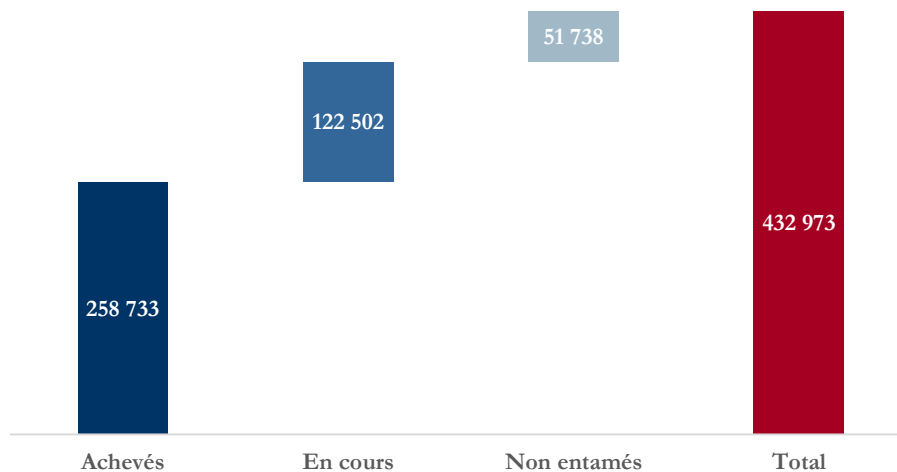
| Type           | Surfaces titrées                          | Prix <sup>26</sup>         |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Appartement    | 38 m <sup>2</sup> à 343 m <sup>2</sup>    | 400 000 à 6 300 000 MAD    |
| Villa          | 223 m <sup>2</sup> à 1 311 m <sup>2</sup> | 2 500 000 à 12 700 000 MAD |
| Lot de terrain | 226 m <sup>2</sup> à 775 m <sup>2</sup>   | 440 000 à 2 360 000 MAD    |

<sup>25</sup> Il s'agit d'une fourchette historique sur la période 2015-2020

<sup>26</sup> Il s'agit d'une fourchette historique sur la période 2015-2020

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



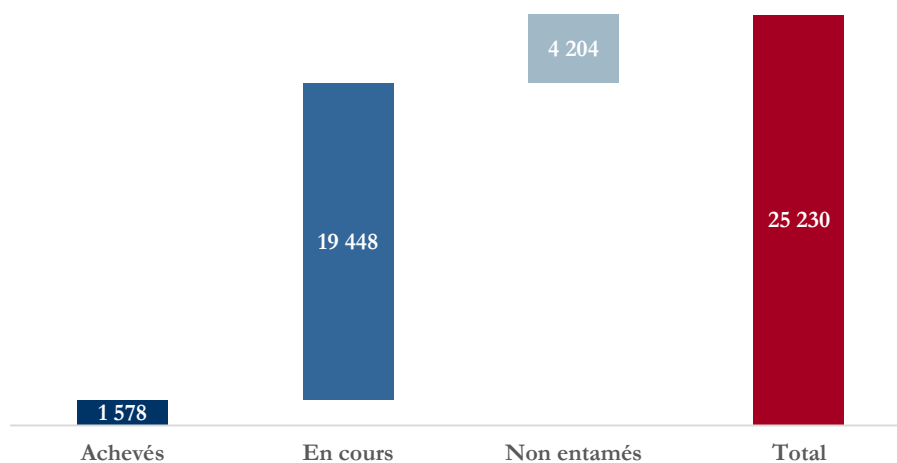
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2020, les unités réalisées, en cours de réalisation ainsi que celles non encore entamées par le Groupe Addoha, tous segments confondus au Maroc, totalisent 432 973 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements complètement achevés : 258 733 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 122 502 unités ;
- Logements non encore entamés : 51 738 unités.

Il est à noter que suite à la sortie de General Firm Of Morocco du périmètre de DPGA, ses unités ont été déduites du cumul des réalisations expliquant par conséquent le différentiel par rapport au Document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

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 :

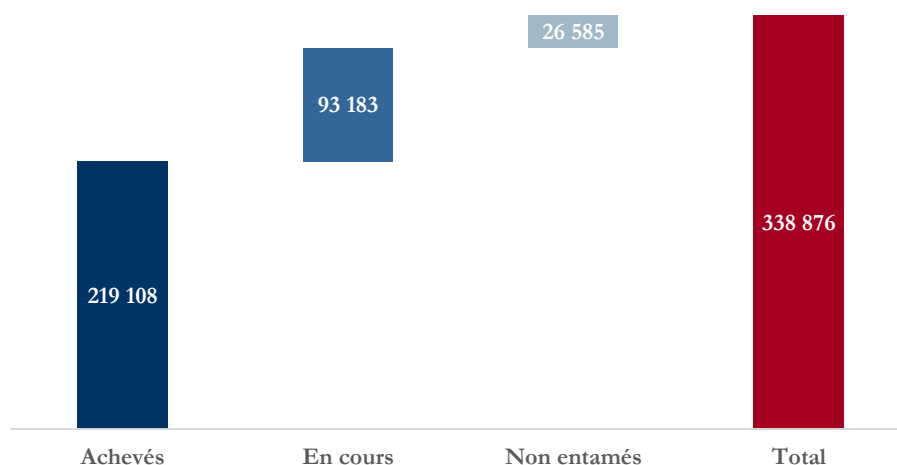
**Figure 16 Cumul des réalisations tous segments confondus (en unités / Afrique Subsaharienne)**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2020, les unités réalisées, en cours de réalisation ainsi que celles non encore entamées par le Groupe Addoha, tous segments confondus en Afrique Subsaharienne<sup>27</sup>, totalisent 25 230 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements achevés : 1 578 unités ;
- Logements en cours de réalisation : 19 448 unités ;
- Logements non encore entamés : 4 204 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 2020 (hors unités en Afrique subsaharienne) :

**Figure 17 Cumul des réalisations pour le segment économique au Maroc au 31/12/2020 (en unités)**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

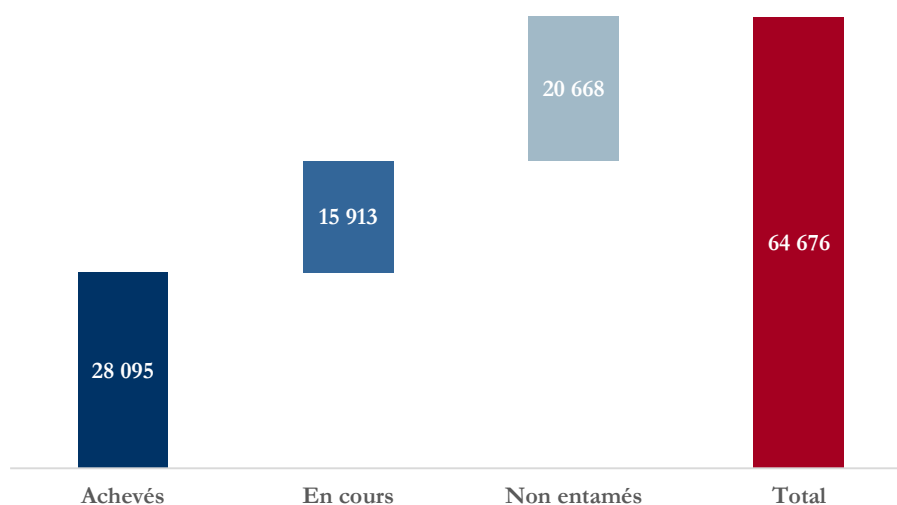
<sup>27</sup> Sont pris en compte uniquement les pays où les constructions sont en cours à savoir la Côte d'Ivoire, le Sénégal et la Guinée

Sur le segment économique au Maroc, le Groupe Addoha a achevé 219 108 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 93 183 unités. D'autres projets non encore entamés devraient porter sur 26 585 unités à l'avenir.

Il est à noter que suite à la sortie de General Firm Of Morocco du périmètre de DPGA, ses unités ont été déduites du cumul des réalisations expliquant par conséquent le différentiel par rapport au Document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

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 :

**Figure 18 Cumul des réalisations pour le segment intermédiaire au Maroc au 31/12/2020 (en unités)**

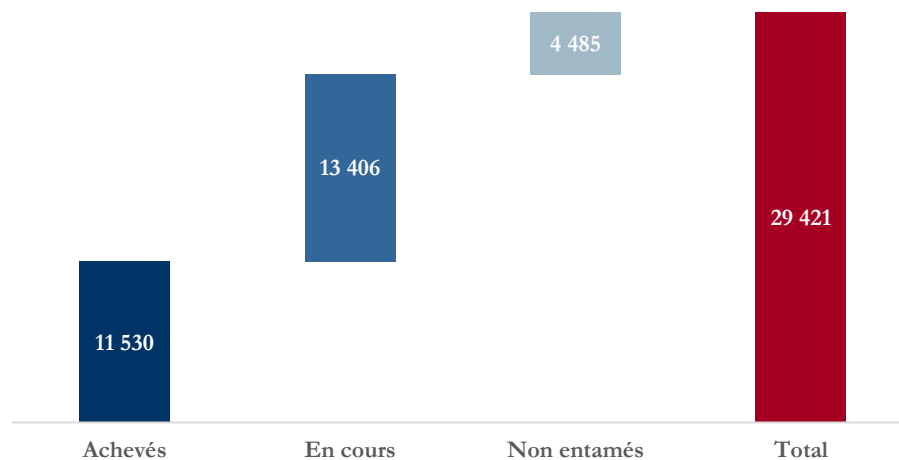


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 31 décembre 2020, les unités du segment intermédiaire achevées au Maroc totalisent 28 095 unités de logement. D'autres unités sont en cours de réalisation et portent sur 15 913 unités.

Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devraient être lancés et porteraient sur environ 20 668 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 31/12/2020 (en unités)**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2020, le Groupe Addoha a complètement réalisé et commercialisé 11 530 unités sur le segment haut standing au Maroc. Par ailleurs, les unités de haut standing en cours de réalisation portent sur 13 406 unités. Les unités non encore entamées par le groupe portent sur 4 485 unités.

Il est à noter que suite à la sortie de General Firm Of Morocco du périmètre de DPGA, ses unités ont été déduites du cumul des réalisations expliquant par conséquent le différentiel par rapport au Document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

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 265 555 unités de logement, tous segments confondus, jusqu'à fin 2020 ;
- 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<sup>28</sup> et commercialisés<sup>29</sup>

Au 31 décembre 2020, 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 99 Programmes logements économiques intégralement livrés du Groupe Addoha**

| Projet                   | Localisation | Société | Nombre de logements |
|--------------------------|--------------|---------|---------------------|
| 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                 |
| 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    | 2050                |
| Abraj Al Koutoubia       | Marrakech    | DPGA    | 1381                |
| PM2 Annajm*              | Marrakech    | DPGA    | 615                 |
| PM2 Al Atlas*            | Marrakech    | DPGA    | 64                  |
| Annajah                  | Rabat        | DPGA    | 3660                |
| Ennajah*                 | Rabat        | DPGA    | 775                 |
| Al Irfane 1 zone 2       | Tanger       | DPGA    | 232                 |
| Al Wafae                 | Tanger       | DPGA    | 1313                |
| <b>Total DPGA</b>        |              |         | <b>52 265</b>       |

<sup>28</sup> Il s'agit de l'achèvement physique des logements.

<sup>29</sup> Logements totalement livrés et vendus.

|                             |            |                |               |
|-----------------------------|------------|----------------|---------------|
| Al Your                     | Casablanca | Addoha Essalam | 21            |
| <b>Total Addoha Essalam</b> |            |                | <b>21</b>     |
| Basma 1                     | Casablanca | Promif         | 527           |
| <b>Total Promif</b>         |            |                | <b>527</b>    |
| Basma 2                     | Casablanca | Promolog       | 465           |
| <b>Total Promolog</b>       |            |                | <b>465</b>    |
| Al Wifaq                    | Casablanca | Dar Jawda      | 1702          |
| Dalila 2                    | Fès        | Dar jawda      | 660           |
| Hay Nahda                   | Rabat      | Dar jawda      | 411           |
| Assafac                     | Meknès     | Dar Jawda      | 30            |
| <b>Total Dar Jawda</b>      |            |                | <b>2 803</b>  |
| Borj Zaitoun                | Marrakech  | Immolog        | 2296          |
| Annajm 2                    | Marrakech  | Immolog        | 163           |
| Al Khayr                    | Salé       | Immolog        | 2545          |
| Annam Tabriquet             | Salé       | Immolog        | 1814          |
| <b>Total Immolog</b>        |            |                | <b>6 818</b>  |
| Sables d'Or zone F*         | Tanger     | Mabani Détroit | 1015          |
| <b>Total Mabani Détroit</b> |            |                | <b>1 015</b>  |
| <b>Total</b>                |            |                | <b>63 914</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / Projets dont la consistance a changé par rapport au document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020 : +1 unité pour le projet Dalila 1, +1 unité pour le projet PM2 Annajm, +1 unité pour le projet PM2 Al Atlas, -1 unité pour le projet Ennajah, +12 unités pour le projet Sables d'Or zone F

À fin décembre 2020, le nombre de logements économiques relevant de projets intégralement réalisés et commercialisés par le Groupe Addoha porte sur 63 914 logements dont l'essentiel concerne la société DPGA avec 52 265 logements.

## VII.2.2. Logements économiques en cours de réalisation

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des programmes économiques en cours de réalisation se présente comme suit :

**Tableau 100 Logements économiques en cours de réalisation au Maroc**

| Projet              | Ville       | Société | Année de début de commercialisation | Année de début de livraison | Log. Intégral-ement achevés et commercialisés | Log. En cours restants | % de réalisation du projet | % de commercialisation* |
|---------------------|-------------|---------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Al Amal Beni Mellal | Beni Mellal | DPGA    | 2011                                | 2012                        | 1 074                                         | 58                     | 95%                        | 9%                      |
| Al Amane            | Casablanca  | DPGA    | 2006                                | 2007                        | 7 202                                         | 12                     | 100%                       | 0%                      |
| Al Assil            | Meknès      | DPGA    | 2012                                | 2013                        | 1 030                                         | 287                    | 78%                        | 13%                     |
| AL Azhar 2          | Casablanca  | DPGA    | 2014                                | 2016                        | 4 424                                         | 13                     | 100%                       | 38%                     |
| Al Bahja 1          | Marrakech   | DPGA    | 2011                                | 2012                        | 2 667                                         | 481                    | 85%                        | 5%                      |
| 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                        | 3 492                                         | 18                     | 99%                        | 6%                      |
| Al Fajr             | Casablanca  | DPGA    | 2011                                | 2012                        | 3 167                                         | 1773                   | 64%                        | 1%                      |
| Al Fath             | Casablanca  | DPGA    | 2011                                | 2012                        | 6 907                                         | 317                    | 96%                        | 9%                      |

|                         |                  |                 |      |      |               |               |      |     |
|-------------------------|------------------|-----------------|------|------|---------------|---------------|------|-----|
| 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 | 1 049         | 303           | 78%  | 1%  |
| 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 | 53            | 69            | 43%  | 0%  |
| Annour 1                | Rabat            | DPGA            | 2011 | 2012 | 3 208         | 26            | 99%  | 23% |
| Annour 2                | Rabat            | DPGA            | 2011 | 2012 | 648           | 17            | 97%  | 0%  |
| Annour Tamesna          | Rabat            | DPGA            | 2008 | 2010 | 5 844         | 295           | 95%  | 1%  |
| Arraha                  | Tanger           | DPGA            | 2011 | 2012 | 1 888         | 2084          | 48%  | 4%  |
| Assorour                | Casablanca       | DPGA            | 2011 | 2012 | 1 299         | 7             | 99%  | 0%  |
| Attawhid                | Casablanca       | DPGA            | 2013 | 2014 | 3 823         | 122           | 97%  | 69% |
| 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 | 1 212         | 21            | 98%  | 14% |
| Hadaek Arrahma          | Casablanca       | DPGA            | 2018 | 2019 | 93            | 2694          | 3%   | 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 | 4 658         | 581           | 89%  | 4%  |
| Ouislane                | Meknès           | DPGA            | 2009 | 2009 | 2 314         | 1119          | 67%  | 1%  |
| Ouislane 2              | Meknès           | DPGA            | 2012 | 2012 | 612           | 2537          | 19%  | 1%  |
| Pépinière 2             | Tanger           | DPGA            | 2011 | 2012 | 1 681         | 35            | 98%  | 9%  |
| Portes de Marrakech 2   | Marrakech        | DPGA            | 2008 | 2009 | 4 329         | 2122          | 67%  | 2%  |
| <b>Total DPGA</b>       |                  |                 |      |      | <b>79 923</b> | <b>19 027</b> |      |     |
| Al Moustakbal           | Laayoune         | Addoha Sud      | 2015 | 2016 | 1 444         | 7934          | 15%  | 2%  |
| Al Wahda                | Laayoune         | Addoha Sud      | 2016 | 2016 | 703           | 687           | 51%  | 0%  |
| <b>Total Addoha Sud</b> |                  |                 |      |      | <b>2 147</b>  | <b>8 621</b>  |      |     |
| Assaad                  | El jadida        | Immolog         | 2011 | 2012 | 2 026         | 1             | 100% | 0%  |
| 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         |      |      | 618           | 3022          | 17%  | 7%  |
| Salma                   | Marrakech        | Immolog         | 2013 | 2014 | 1 441         | 635           | 69%  | 2%  |
| Portes de Salé          | Salé             | Immolog         | 2009 | 2010 | 3 544         | 1             | 100% | 0%  |
| Al Hadika               | Salé             | Immolog         | 2013 | 2014 | 4 007         | 69            | 98%  | 6%  |
| Al Firdaous             | Rabat            | Immolog         | 2011 | 2011 | 3 787         | 19113         | 17%  | 1%  |
| Al Ikhlasse             | Tanger           | Immolog         | 2007 | 2009 | 3 832         | 55            | 99%  | 0%  |
| Zohor Targa             | Marrakech        | Immolog         | 2018 | 2018 | 148           | 992           | 13%  | 29% |
| <b>Total Immolog</b>    |                  |                 |      |      | <b>20 616</b> | <b>23 919</b> |      |     |
| Al Abrar                | Casablanca       | Foncière Iskane | 2013 | 2015 | 391           | 2195          | 15%  | 3%  |
| Safae                   | Casablanca       | Foncière Iskane | 2013 | 2015 | 2 077         | 2213          | 48%  | 34% |
| Al Badr T'it Mellil     | Casablanca       | Foncière Iskane |      |      | 2 454         | 1532          | 62%  | 7%  |
| Ennasr                  | Oujda            | Foncière Iskane | 2012 | 2013 | 4 484         | 2008          | 69%  | 7%  |

|                                         |            |                                   |      |      |         |        |      |     |
|-----------------------------------------|------------|-----------------------------------|------|------|---------|--------|------|-----|
| Total Foncière Iskane                   |            |                                   |      |      | 9 406   | 7 948  |      |     |
| Cité Essalam                            | Casablanca | Addoha Essalam                    | 2008 | 2008 | 2 870   | 2      | 100% | 0%  |
| Cité Essalam Al farah                   | Casablanca | Addoha Essalam                    | 2010 | 2010 | 5 618   | 24     | 100% | 0%  |
| Al Azhar                                | Casablanca | Addoha Essalam                    | 2014 | 2016 | 7 585   | 25     | 100% | 0%  |
| Abraj Menara <sup>30</sup>              | Marrakech  | Addoha Essalam                    | 2016 | 2016 | 362     | 1 656  | 5%   | 0%  |
| Total Addoha Essalam                    |            |                                   |      |      | 16 435  | 1 707  |      |     |
| Les Résidences du golf                  | Kénitra    | Mabani Zellidja                   |      |      | 7 989   | 1127   | 88%  | 0%  |
| Attaissir                               | Kénitra    | Mabani Zellidja                   | 2013 | 2015 | 1 371   | 9150   | 13%  | 2%  |
| Total Mabani Zellidja                   |            |                                   |      |      | 9 360   | 10 277 |      |     |
| Al Kenz                                 | Rabat      | Awal Sakane                       | 2009 | 2012 | 1 202   | 4921   | 20%  | 0%  |
| Al Imane                                | Rabat      | Awal Sakane                       | 2012 | 2013 | 471     | 2358   | 17%  | 3%  |
| Total Awal Sakane                       |            |                                   |      |      | 1 673   | 7 279  |      |     |
| Al Mahd                                 | Casablanca | KAMAM                             | 2013 | NEL  | 748     | 1380   | 35%  | 1%  |
| Al Mansour                              | Casablanca | KAMAM                             | 2018 | 2019 | 32      | 8622   | 0%   | 0%  |
| Total Kamam                             |            |                                   |      |      | 780     | 10 002 |      |     |
| La Perle de Bouznika                    | Bouznika   | Al Makane Al Jamil                | 2013 | 2014 | 3 927   | 3      | 100% | 0%  |
| Total Al Makane Al Jamil                |            |                                   |      |      | 3927    | 3      |      |     |
| Ouled Azzouz                            | Casablanca | Beladi                            | 2011 | 2012 | 446     | 88     | 84%  | 0%  |
| Total Beladi                            |            |                                   |      |      | 446     | 88     |      |     |
| Selouane                                | Casablanca | Tanger Sakane / Beladi            | 2016 | 2016 | 36      | 26     | 58%  | 0%  |
| Al Irfane 1                             | Tanger     | Tanger Sakane                     | 2006 | 2007 | 7 491   | 5      | 100% | 0%  |
| Al Irfane 2                             | Tanger     | Tanger Sakane                     | 2013 | 2013 | 1 912   | 1416   | 57%  | 11% |
| Total Tanger Sakane                     |            |                                   |      |      | 9 439   | 1 447  |      |     |
| Sables d'Or                             | Tanger     | Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane | 2010 | 2012 | 1 042   | 2865   | 27%  | 4%  |
| Total Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane |            |                                   |      |      | 1042    | 2865   |      |     |
| Total                                   |            |                                   |      |      | 155 194 | 93 183 |      |     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (\*) Calculé sur les logements en cours (nombre de compromis de vente)

Au 31 décembre 2020, les programmes de logements économiques en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales hors Afrique Subsaharienne portent sur 93 183 logements principalement développés par les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha (19 027 unités) et Immolog (23 919 unités). Au titre des programmes en cours de réalisation, 155 194 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'optimisation des projets.

### VII.2.3. Logements économiques non encore entamés

Au 31 décembre 2020, 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 :

<sup>30</sup> Changement de consistance par rapport au document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020 expliqué par un affinement de projets

**Tableau 101 Logements économiques non encore entamés au Maroc**

| Projet                  | Ville         | Société         | Nombre d'unités |
|-------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Al Houda                | Casablanca    | DPGA            | 607             |
| Al Marwa                | Casablanca    | DPGA            | 602             |
| <b>Total Casablanca</b> |               |                 | <b>1 209</b>    |
| Achourouk               | Anza / Agadir | Awal Sakane     | 660             |
| Al Kawtar 1             | Ouled Tacima  | Awal Sakane     | 350             |
| Al Kawtar 2             | Ouled Tacima  | Awal Sakane     | 600             |
| Anza Al Oulya           | Anza / Agadir | Awal Sakane     | 500             |
| <b>Total Agadir</b>     |               |                 | <b>2 110</b>    |
| Yasmine 1               | Fès           | Douja Promotion | 800             |
| Yasmine 2               | Fès           | Douja Promotion | 700             |
| <b>Total Fès</b>        |               |                 | <b>1 500</b>    |
| Annassim                | Marrakech     | Immolog         | 3 049           |
| Bahia                   | Marrakech     | Cita            | 12 000          |
| <b>Total Marrakech</b>  |               |                 | <b>15 049</b>   |
| Ouislane 3              | Meknès        | DPGA            | 500             |
| <b>Total Meknès</b>     |               |                 | <b>500</b>      |
| Tamosida                | Kenitra       | Foncière Iskane | 6 217           |
| <b>Total Kenitra</b>    |               |                 | <b>6 217</b>    |
| <b>Total</b>            |               |                 | <b>26 585</b>   |

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 2020, l'ensemble des programmes économiques en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

| Société                          | Projet                 | Localisation | Logement<br>s<br>entièrement<br>réalisés | Logement<br>s en cours<br>de<br>réalisation | Logement<br>s non<br>encore<br>entamés | Consistan<br>ce totale |
|----------------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| Douja Promotion CIV              | Lagoon City            | Abidjan      | 532                                      | 5 635                                       | 0                                      | 6 167                  |
| Douja Promotion CIV              | Cité des Orchidées     | Abidjan      | 780                                      | 4                                           | 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                                        | 2 409                                       | 0                                      | 2 409                  |
| Douja Promotion CIV              | Cité forestière        | Abidjan      | 0                                        | 0                                           | 1 947                                  | 1 947                  |
| <b>Total Douja Promotion CIV</b> |                        |              | <b>1 312</b>                             | <b>13 011</b>                               | <b>1 947</b>                           | <b>16 270</b>          |
| <b>Total international</b>       |                        |              | <b>1 312</b>                             | <b>13 011</b>                               | <b>1 947</b>                           | <b>16 270</b>          |

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 Lagoon 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 2020, le nombre de logements économiques intégralement réalisés et commercialisés en Côte d'Ivoire s'établit à 1 312 unités.

Il est à noter qu'une partie du projet Lagoon 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 le projet Florida City (Economique et moyen standing) en comparaison avec le document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020, ce changement est expliqué par un affinement /restructuration de projets de la part du management de la Société (2 845 unités en cours de réalisation et 2 950 unités non encore entamées en 2019 vs. 2 409 unités en cours de réalisation en 2020). En effet, le management du groupe a décidé de changer la consistance du projet à des fins stratégiques. De plus, un nouveau projet a vu le jour « Cité forestière » avec une consistance totale de 1 947 unités en non encore entamées.

#### 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 :

**Figure 20 Cartographie des programmes immobiliers économiques à fin 2020**

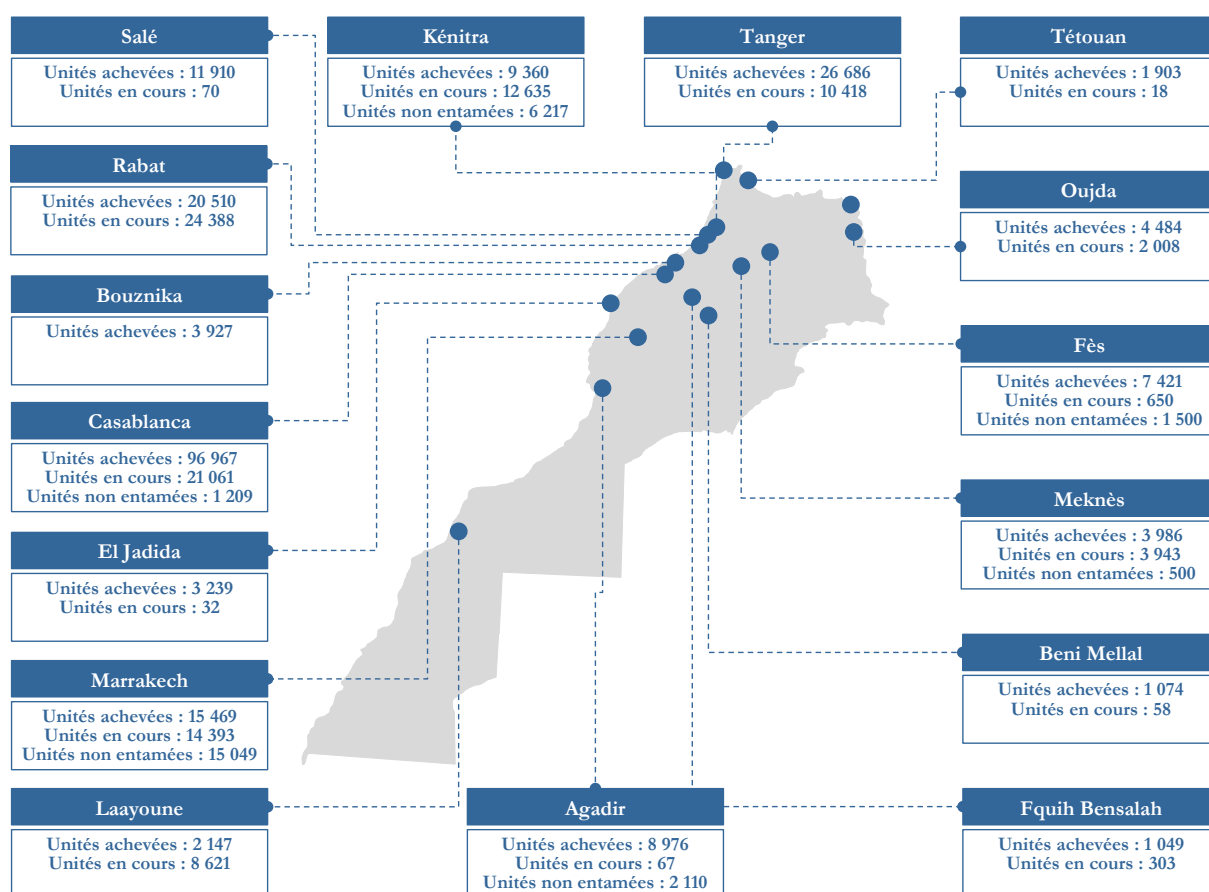
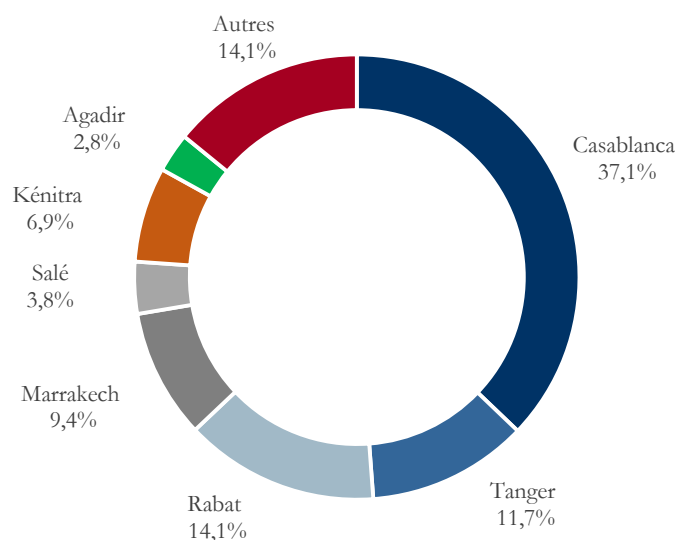


**Figure 21 Répartition géographique des programmes économiques achevés et en cours à fin 2020**

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 102 Formalités offertes dans le cadre du guichet unique

| Service                     | Procédure                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Banques                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ouverture des comptes ;</li> <li>▪ Instruction des demandes de prêts ;</li> <li>▪ Edition et signature de contrats ;</li> <li>▪ Déblocage des prêts.</li> </ul>  |
| Notaires                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablissement des actes de vente notariés ;</li> <li>▪ Perception de la taxe notariale ;</li> <li>▪ Honoraires préférentiels négociés avec le groupe.</li> </ul> |
| Légalisation des signatures | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Légalisation des signatures.</li> </ul>                                                                                                                          |
| Enregistrement              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Règlement des droits d'enregistrement.</li> </ul>                                                                                                                |
| Conservation foncière       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inscription du logement au nom des acquéreurs ;</li> <li>▪ Inscription des hypothèques en faveur des banques.</li> </ul>                                         |
| Services publics            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablissement et signature du contrat d'abonnement eau et électricité ;</li> <li>▪ Paiement des frais d'abonnement et compteur.</li> </ul>                       |

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 2020, 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 103 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          |
| Ennajjah                        | Rabat        | DPGA               | 864          |
| <b>Total DPGA</b>               |              |                    | <b>2 012</b> |
| Portes de Salé                  | Salé         | Immolog            | 122          |
| <b>Total Immolog</b>            |              |                    | <b>122</b>   |
| Khozama                         | Casablanca   | Beladi             | 148          |
| Najd                            | Marrakech    | Beladi             | 1 541        |
| <b>Total Beladi</b>             |              |                    | <b>1 689</b> |
| La Perle de Bouznika            | Casablanca   | Al Makane Al Jamil | 140          |
| <b>Total Al Makane Al Jamil</b> |              |                    | <b>140</b>   |
| Al Majd                         | Rabat        | Al Qudrah Addoha   | 360          |
| <b>Total Al Qudrah Addoha</b>   |              |                    | <b>360</b>   |
| <b>Total</b>                    |              |                    | <b>4 323</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au terme de l'année 2020, 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 2020, l'ensemble des logements intermédiaires en cours de réalisation au Maroc se présente comme suit :

Tableau 104 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. Intégrale ment achevés et commercialisés | Log. En cours | % de réalisation | % de commercialisation * |
|------------------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
| Islane                       | Agadir     | DPGA                              | 2007                                   | 2008                        | 2 904                                         | 1 923         | 60%              | 3%                       |
| Al Fath                      | Casablanca | DPGA                              | 2011                                   | 2012                        | 0                                             | 112           | 0%               | 0%                       |
| Al FAJR                      | Casablanca | DPGA                              | 2011                                   | 2012                        | 0                                             | 99            | 0%               | 0%                       |
| Portes de Marrakech 2        | Marrakech  | DPGA                              | 2008                                   | 2009                        | 4 760                                         | 264           | 95%              | 3%                       |
| Kamelis                      | Marrakech  | DPGA                              | 2016                                   | NEL                         | 53                                            | 896           | 6%               | 0%                       |
| Les Perles de Marrakech      | Marrakech  | DPGA                              | 2014                                   | NEL                         | 318                                           | 165           | 66%              | 43%                      |
| Toulal                       | Meknès     | DPGA                              | 2008                                   | 2009                        | 713                                           | 23            | 97%              | 0%                       |
| 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                         | 169                                           | 135           | 56%              | 11%                      |
| <b>Total DPGA</b>            |            |                                   |                                        |                             | <b>8 917</b>                                  | <b>3 953</b>  |                  |                          |
| Cite Essalam                 | Casablanca | Addoha Essalam                    | 2008                                   | 2009                        | 3 065                                         | 23            | 99%              | 0%                       |
| Cite Essalam Al Farah        | Casablanca | Addoha Essalam                    | 2011                                   | 2011                        | 66                                            | 2             | 97%              | 100%                     |
| Al Azhar                     | Casablanca | Addoha Essalam                    | 2012                                   | 2012                        | 598                                           | 151           | 80%              | 11%                      |
| <b>Total Addoha Essalam</b>  |            |                                   |                                        |                             | <b>3 729</b>                                  | <b>176</b>    |                  |                          |
| La Perle de Sidi Rahal       | Sidi Rahal | Beladi                            | 2010                                   | NEL                         | 497                                           | 346           | 59%              | 50%                      |
| <b>Total Beladi</b>          |            |                                   |                                        |                             | <b>497</b>                                    | <b>346</b>    |                  |                          |
| La Perle de Oujda            | Oujda      | Foncière Iskane                   | 2015                                   | NEL                         | 238                                           | 1 151         | 17%              | 0%                       |
| <b>Total Foncière Iskane</b> |            |                                   |                                        |                             | <b>238</b>                                    | <b>1151</b>   |                  |                          |
| Zohour Targa                 | Marrakech  | Immolog                           | 2008                                   | 2009                        | 1 295                                         | 212           | 86%              | 0%                       |
| Portes de Marrakech 1        | Marrakech  | Immolog                           | 2007                                   | 2008                        | 6 213                                         | 292           | 96%              | 17%                      |
| Annajm 2                     | Marrakech  | Immolog                           | 2012                                   | 2012                        | 0                                             | 28            | 0%               | 4%                       |
| <b>Total Immolog</b>         |            |                                   |                                        |                             | <b>7 508</b>                                  | <b>532</b>    |                  |                          |
| Al Mahd                      | Casablanca | KAMAM                             | NEC                                    | NEL                         | 0                                             | 70            | 0%               | 0%                       |
| <b>Total Kamam</b>           |            |                                   |                                        |                             | <b>0</b>                                      | <b>70</b>     |                  |                          |
| Les Residences Du Golf       | Kenitra    | Mabani Zellidja                   | 2013                                   | 2013                        | 958                                           | 1 005         | 49%              | 0%                       |
| Sables d'Or                  | Tanger     | Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane | 2011                                   | 2012                        | 721                                           | 7 562         | 9%               | 0%                       |

|                                |            |               |      |      |        |        |     |     |
|--------------------------------|------------|---------------|------|------|--------|--------|-----|-----|
| Total Mabani Zellidja          |            |               |      |      | 1 679  | 8 567  |     |     |
| 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% | 0%  |
| Val Fleuri                     | Tanger     | Tanger Sakane | 2007 | 2008 | 1 132  | 605    | 65% | 26% |
| Total Tanger Sakane            |            |               |      |      | 1 204  | 1 075  |     |     |
| Total                          |            |               |      |      | 23 772 | 15 913 |     |     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (\*) Calculé sur les logements en cours (nombre de compromis de vente)

À fin 2020, le Groupe Addoha est en cours de réalisation de logements intermédiaires portant sur 15 913 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, 23 772 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

### VII.3.3. Logements intermédiaires non encore entamés

A fin 2020, les programmes intermédiaires non encore entamés par le Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 105 Logements intermédiaires non encore entamés

| Projet                | Ville      | Société         | Nombre |
|-----------------------|------------|-----------------|--------|
| Kamelis               | Marrakech  | DPGA            | 2 106  |
| Total DPGA            |            |                 | 2 106  |
| Ennasr*               | Oujda      | Foncière Iskane | 2 886  |
| Tamosida              | Kenitra    | Foncière Iskane | 3 033  |
| Total Foncière Iskane |            |                 | 5 919  |
| 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                 |            |                 | 20 668 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / (\*) Changement de consistance expliqué par un affinement de projets (+16 unités)

Le Groupe Addoha prévoit de réaliser 20 668 logements intermédiaires et ce, au niveau des villes de Ain Aouda, Oujda, Kénitra, Marrakech et Casablanca, dont 18 562 via les filiales Foncière Iskane, Immolog et Kamam.

### VII.3.4. Logements intermédiaires en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des logements intermédiaires en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

| Société                       | Projet              | Localisation | Logements entièrement réalisés | Logements en cours de réalisation | Logements non encore entamés | Consistance totale |
|-------------------------------|---------------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Douja Promotion Sénégal       | Cité de l'émergence | Dakar        | 124                            | 635                               | 0                            | 759                |
| Total Douja Promotion Sénégal |                     |              | 124                            | 635                               | 0                            | 759                |
| Douja Promotion Guinée        | Cité Douane         | Conakry      | 142                            | 629                               | 0                            | 771                |
| Total Douja Promotion Guinée  |                     |              | 142                            | 629                               | 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          | 1 582        | 0            | 1 582        |
| Douja Promotion Côte d'Ivoire       | Les Jardins d'Angré | Abidjan | 0          | 186          | 0            | 186          |
| Douja Promotion Côte d'Ivoire       | Cité Forestière     | Abidjan | 0          | 0            | 640          | 640          |
| Total Douja Promotion Côte d'Ivoire |                     |         | 0          | 4 453        | 640          | 5 093        |
| <b>Total international</b>          |                     |         | <b>266</b> | <b>5 717</b> | <b>2 257</b> | <b>8 240</b> |

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 le projet Florida City (Economique et moyen standing) en comparaison avec le document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020, 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 2020

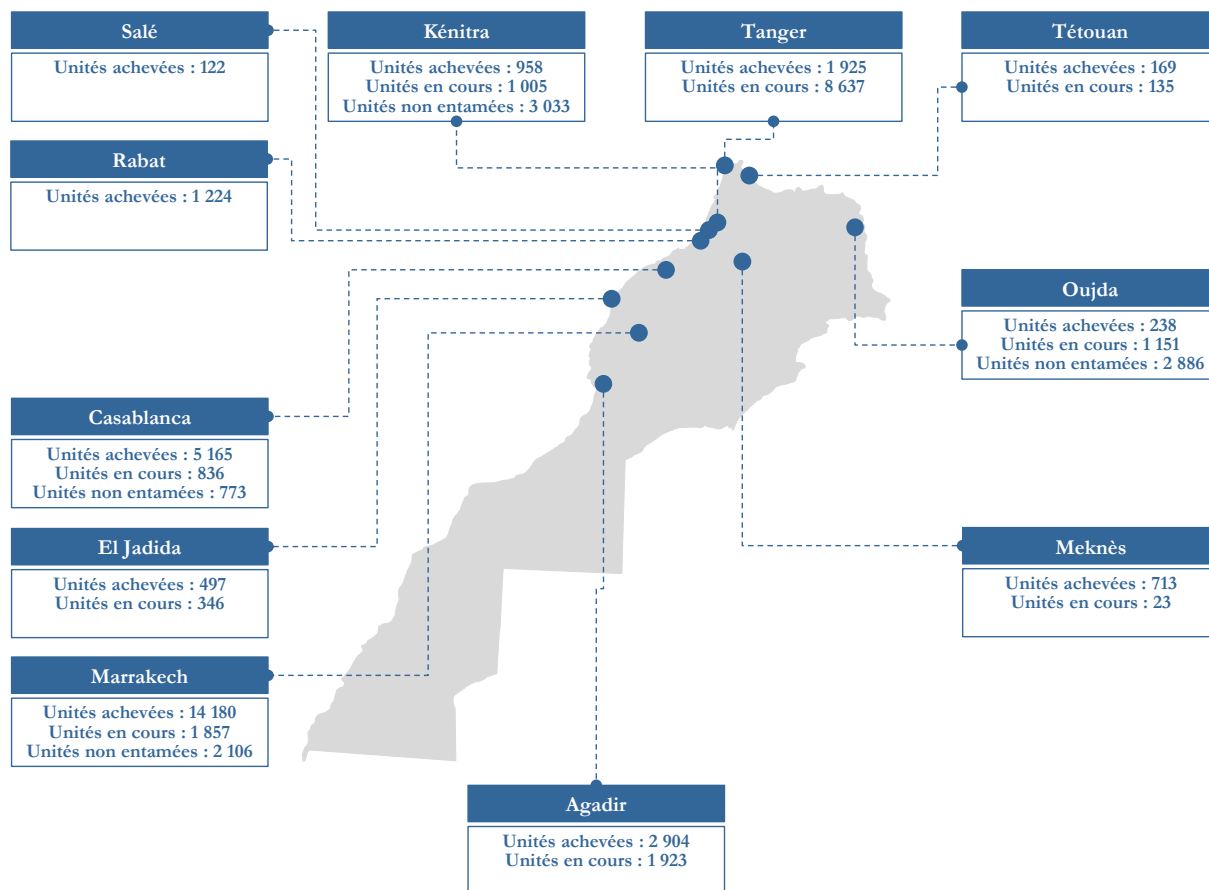
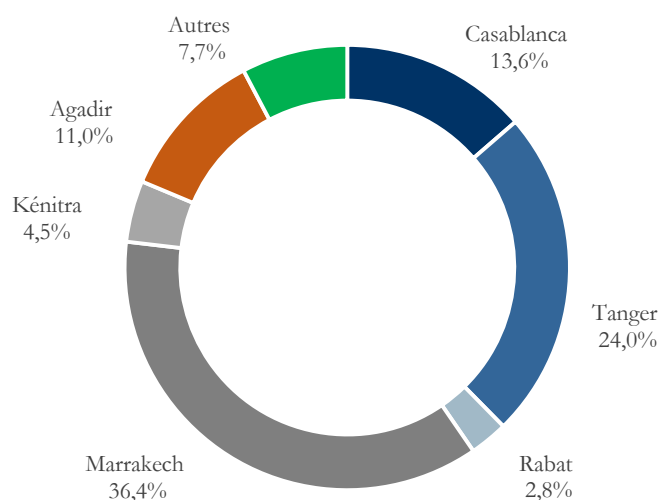


Figure 23 Répartition géographique des programmes intermédiaire achevés et en cours à fin 2020



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 2020 :

**Tableau 106 Programmes logements de haut standing intégralement livrés du Groupe Addoha à fin 2020**

| Projet               | Localisation | Société | Nombre au 31/12/2020 |
|----------------------|--------------|---------|----------------------|
| CALIFORNIE BLAD ELAZ | Casablanca   | DPGA    | 71                   |
| Total DPGA           |              |         | 71                   |
| <b>Total</b>         |              |         | <b>71</b>            |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin 2020, 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 2020, l'ensemble des projets de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales se présente comme suit :

**Tableau 107 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* |
|---------------------|------------|---------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| Fès City Center     | Fès        | DPGA    | 2008                                | 2010                        | 434                            | 1 531         | 22%              | 0%                      |
| Plage des Nations   | Kenitra    | DPGA    | 2009                                | 2011                        | 1580                           | 8 773         | 15%              | 1%                      |
| Argane Golf Resort  | Marrakech  | DPGA    | 2009                                | 2010                        | 1142                           | 555           | 67%              | 5%                      |
| Marrakech Golf City | Marrakech  | DPGA    | 2008                                | 2011                        | 2360                           | 442           | 84%              | 9%                      |
| Ryad Al Andalous    | Rabat      | DPGA    | 2007                                | 2008                        | 3434                           | 1 830         | 65%              | 9%                      |
| <b>Total DPGA</b>   |            |         |                                     |                             | <b>8 950</b>                   | <b>13 131</b> |                  |                         |
| Bouskoura Golf City | Casablanca | CITA    | 2008                                | 2012                        | 2509                           | 275           | 90%              | 24%                     |
| <b>Total CITA</b>   |            |         |                                     |                             | <b>2 509</b>                   | <b>275</b>    |                  |                         |
| <b>Total</b>        |            |         |                                     |                             | <b>11 459</b>                  | <b>13 406</b> |                  |                         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

(\*) Calculé sur les logements en cours (nombre de compromis de vente)

À fin décembre 2020, les programmes de haut standing en cours de réalisation par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales concernent 13 406 unités dont 13 131 unités pour le compte de la société DPGA.

Au titre des programmes en cours de réalisation, 11 459 unités sont intégralement achevées et commercialisées.

#### VII.4.3. Logements de haut standing non encore entamés

A fin 2020, 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 108 Logements haut standing non encore entamés au Maroc du Groupe Addoha**

| Projet                 | Ville     | Société                 | Nombre au 31/12/2020 |
|------------------------|-----------|-------------------------|----------------------|
| Country Club           | Marrakech | Marrakech Golden Resort | 97                   |
| Bahia                  | Marrakech | CITA                    | 4 000                |
| Saniat                 | Marrakech | Optim Immobilier        | 263                  |
| <b>Total Marrakech</b> |           |                         | <b>4 360</b>         |
| Nouinouich             | Tanger    | DPGA                    | 125                  |
| <b>Total Tanger</b>    |           |                         | <b>125</b>           |
| <b>Total</b>           |           |                         | <b>4 485</b>         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / Le projet « Les Perles » a été reclassé en projet Coralie (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).

#### VII.4.4. Logements de haut standing en Afrique subsaharienne

Au 31 décembre 2020, 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 2020, 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 2020

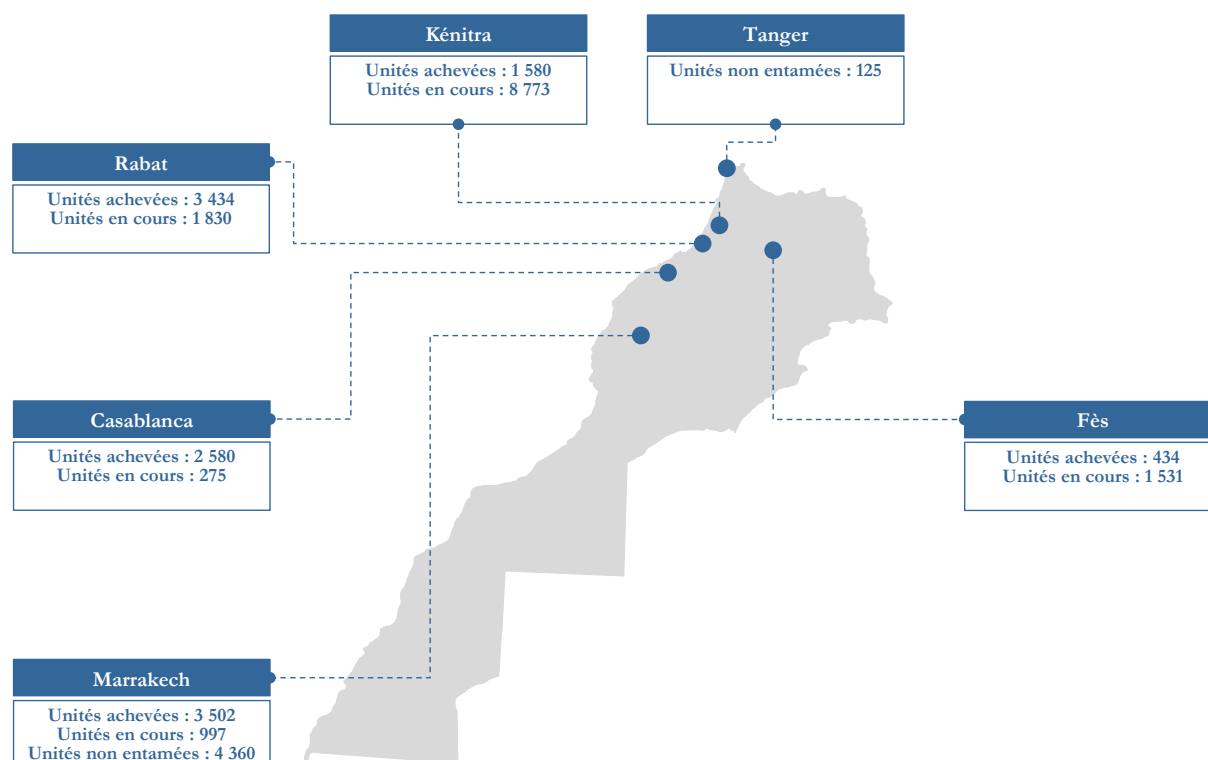
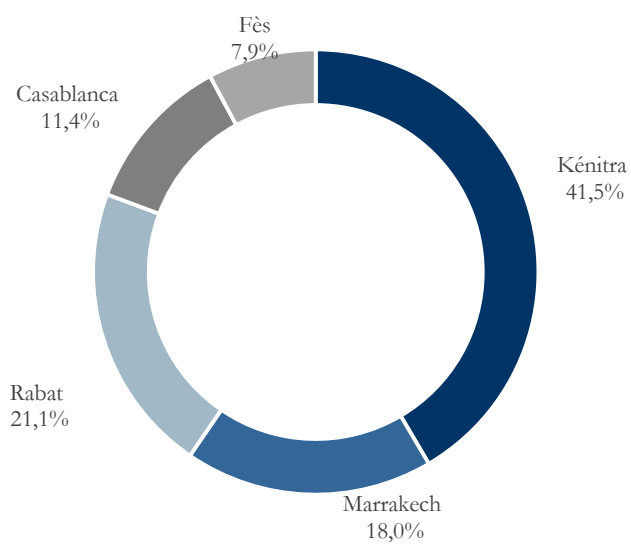


**Figure 25 Répartition géographique des programmes de haut standing achevés et en cours à fin 2020**

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 2020 :

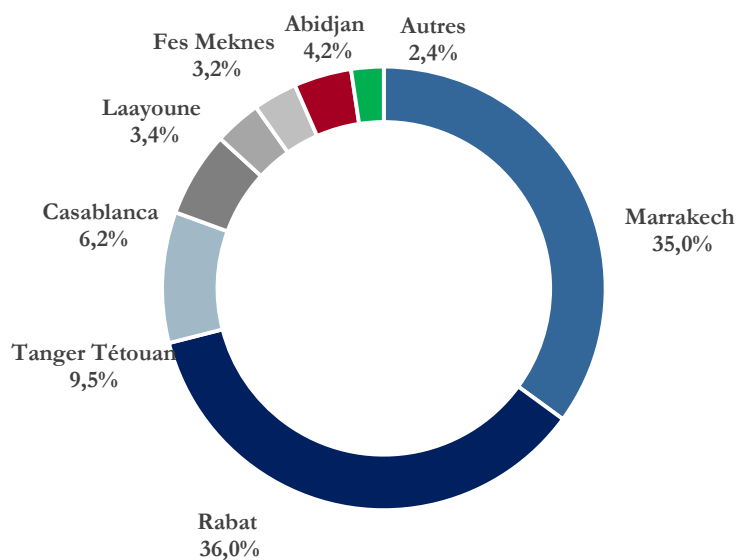
**Tableau 109 Répartition de la réserve foncière par région au 31/12/2020**

| Région         | Superficie en Ha | Répartition (%) |
|----------------|------------------|-----------------|
| Marrakech      | 1 012,7          | 35,0%           |
| Rabat          | 1 040,2          | 36,0%           |
| Tanger Tétouan | 275,7            | 9,5%            |
| Casablanca     | 179,9            | 6,2%            |
| Laayoune       | 98,9             | 3,4%            |
| Fes Meknes     | 92,9             | 3,2%            |
| Abidjan        | 121,3            | 4,2%            |
| Oujda Saidia   | 42,7             | 1,5%            |
| Agadir         | 20,9             | 0,7%            |
| Dakar          | 2,9              | 0,1%            |
| Beni Mellal    | 0,5              | 0,0%            |
| Conakry        | 1,5              | 0,1%            |
| <b>Total</b>   | <b>2 890,1</b>   | <b>100,0%</b>   |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 31 décembre 2020, la réserve foncière du Groupe est située principalement à Marrakech, Rabat et Tanger Tétouan avec une part qui s'élève à 80,6%.

**Figure 26 Répartition de la réserve foncière**



## VIII. Evolution de l'activité du Groupe Addoha

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

Tableau 110 Evolution des compromis de vente et des livraisons de l'exercice entre 2018 et 2020

|                                                  | 2018         | 2019                      | Var. 18/19    | 2020         | Var. 19/20    |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Économique et Moyen Standing</b>              |              |                           |               |              |               |
| Compromis de vente au cours de l'exercice        | 7 927        | 7 062                     | -10,9%        | 6 243        | -11,6%        |
| Logements livrés au cours de l'exercice          | 7 943        | 5 693                     | -28,3%        | 2 771        | -51,3%        |
| <b>Haut Standing</b>                             |              |                           |               |              |               |
| Compromis de vente au cours de l'exercice        | 929          | 1 195                     | 28,6%         | 951          | -20,4%        |
| Logements livrés au cours de l'exercice          | 794          | 890                       | 12,1%         | 130          | -85,4%        |
| <b>Total</b>                                     |              |                           |               |              |               |
| <b>Compromis de vente au cours de l'exercice</b> | <b>8 856</b> | <b>8 257</b>              | <b>-6,8%</b>  | <b>7 194</b> | <b>-12,9%</b> |
| <b>Logements livrés au cours de l'exercice</b>   | <b>8 737</b> | <b>6 583<sup>31</sup></b> | <b>-24,7%</b> | <b>2 901</b> | <b>-55,9%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### Analyse de l'exercice 2019

Sur la période 2018-2019, les compromis de vente signés ont enregistré une baisse annuelle de 6,8% tous segments confondus, un recul essentiellement lié au ralentissement des ventes dans le segment économique et moyen standing (-10,9%) représentant 86% du total des compromis de vente conclues par le Groupe en 2019.

Par ailleurs le nombre des logements livrés a connu aussi un recul de 24,7% passant de 8 737 unités livrées en 2018 à 6 583 unités livrées en 2019. La baisse des logements livrés est principalement expliquée par le recul des livraisons opérées dans le segment économique et moyen standing (-28,3 % comparé à 2018), un segment qui représente plus de 85% du nombre total de logements livrés en 2019.

Le ralentissement des ventes et la baisse des livraisons sur le segment économique et moyen standing sont expliqués par la volonté de la société de maîtriser sa production et par conséquent son BFR ainsi que par la baisse de la demande.

#### Analyse de l'exercice 2020

Sur la période 2019-2020, les compromis de vente signés ont enregistré une baisse annuelle de 12,9% tous segments confondus, un recul essentiellement lié au ralentissement des ventes dans le segment économique et moyen standing (-11,6%) représentant 87% du total des compromis de vente conclues par le Groupe en 2020.

Par ailleurs le nombre des logements livrés a connu aussi un recul de 55,9% passant de 6 583 unités livrées en 2019 à 2 901 unités livrées en 2020. La baisse des logements livrés est principalement expliquée par le recul des livraisons opérées dans le segment économique et moyen standing (-51,3 % comparé à 2019), un segment qui représente plus de 95% du nombre total de logements livrés en 2020.

Le ralentissement des ventes et la baisse des livraisons sur le segment économique et moyen standing sont expliqués par la conjoncture économique au Maroc liée à la crise sanitaire du COVID 19, en plus de la volonté de la société de maîtriser sa production et par conséquent son BFR.

### VIII.2. Ventilation du chiffre d'affaires par segment

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

<sup>31</sup> Changement de chiffre par rapport au document de référence relatif à l'exercice 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020 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 chiffre d'affaire

**Tableau 111 Ventilation du chiffre d'affaires par segment sur la période 2018-2020**

| En MMAD                         | 2018         | 2019         | Var. 18/19    | 2020         | Var. 19/20    |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Economique et Moyen Standing    | 2 808        | 2 188        | -22,1%        | 958          | -56,2%        |
| Haut Standing                   | 1 254        | 1 292        | 3,0%          | 216          | -83,3%        |
| <b>Chiffre d'affaires total</b> | <b>4 062</b> | <b>3 480</b> | <b>-14,3%</b> | <b>1 173</b> | <b>-66,3%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### 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'accélération de la dynamique commerciale en Afrique de l'Ouest a réussi à atténuer les impacts de la conjoncture sur les résultats du Groupe.

### Analyse de l'exercice 2020

Le chiffre d'affaires en 2020 a connu une baisse de 66,3%, est ressort à 1 173 MMAD (vs. 3 480 MMAD en 2019). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires (i) du segment économique et intermédiaire (-56,2%) et (ii) du segment haut standing (-83,3%). Compte tenu du décalage de production lié à l'arrêt des chantiers, de la baisse des ventes de produits finis et de la baisse de la demande, le chiffre d'affaires a subi une forte baisse en 2020.

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

### VIII.3. Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique sur les trois dernières années :

**Tableau 112 Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique sur la période 2018-2020**

| En MMAD                         | 2018         | 2019         | Var. 18/19    | 2020         | Var. 19/20    |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Agadir                          | 372          | 183          | -50,8%        | 70           | -61,7%        |
| Fès-Meknes                      | 214          | 238          | 11,2%         | 67           | -71,8%        |
| Grand-Casablanca                | 1 096        | 645          | -41,1%        | 263          | -59,2%        |
| Laâyoune                        | 82           | 132          | 61,0%         | 105          | -20,5%        |
| Marrakech                       | 1 289        | 883          | -31,5%        | 165          | -81,3%        |
| Oujda                           | 119          | 30           | -74,8%        | 17           | -43,3%        |
| Rabat - Kénitra                 | 521          | 746          | 43,2%         | 192          | -74,3%        |
| Tanger - Tétouan                | 322          | 191          | -40,7%        | 31           | -83,8%        |
| Côte d'Ivoire                   | 47           | 230          | 389,4%        | 220          | -4,3%         |
| Guinée                          | -            | 62           | n.a           | 45           | -27,4%        |
| Sénégal                         | -            | 140          | n.a           | -            | n.a           |
| <b>Chiffre d'affaires total</b> | <b>4 062</b> | <b>3 480</b> | <b>-14,3%</b> | <b>1 173</b> | <b>-66,3%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### 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 de l'exercice 2020

Le chiffre d'affaires en 2020 a connu une baisse de 66,3%, et ressort à 1 173 MMAD (vs. 3 480 MMAD en 2019). Ce recul est l'effet combiné de la baisse du chiffre d'affaires (i) de la zone du Grand-Casablanca (-59,2%) (ii) de la zone de Marrakech (-81,3%), (iii) de la zone de Rabat – Kénitra (-74,3%) et (iv) de la zone de Tanger – Tétouan (-83,8%).

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

#### VIII.4. Processus de déroulement d'un programme

Les principales étapes résumant le déroulement d'un programme se schématisent comme suit :

**Figure 27 Processus de déroulement d'un programme**

| Etapes                                          | Timing indicatif     |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Achat de terrains                               | 1 à 2 mois           | <div>Sélection des sous-traitants</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Géomètres</li> <li>• Architectes</li> <li>• Bureaux d'études</li> <li>• Laboratoires d'analyses</li> <li>• Bureau de Contrôle</li> </ul> |
| Choix des intervenants                          | 1 semaine            |                                                                                                                                                                                                                           |
| Demande d'autorisation de construire            | 2 à 6 mois           |                                                                                                                                                                                                                           |
| Choix des entreprises de VRD et de construction | 1 semaine            |                                                                                                                                                                                                                           |
| Construction et viabilisation des logements     | 18 mois* à 48 mois** |                                                                                                                                                                                                                           |
| Permis d'habiter par tranches                   | 1 mois               |                                                                                                                                                                                                                           |
| Obtention des titres fonciers parcellaires      | 1 semaine            |                                                                                                                                                                                                                           |
| Contrats définitifs par devant notaire          | 2 jours              |                                                                                                                                                                                                                           |

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.

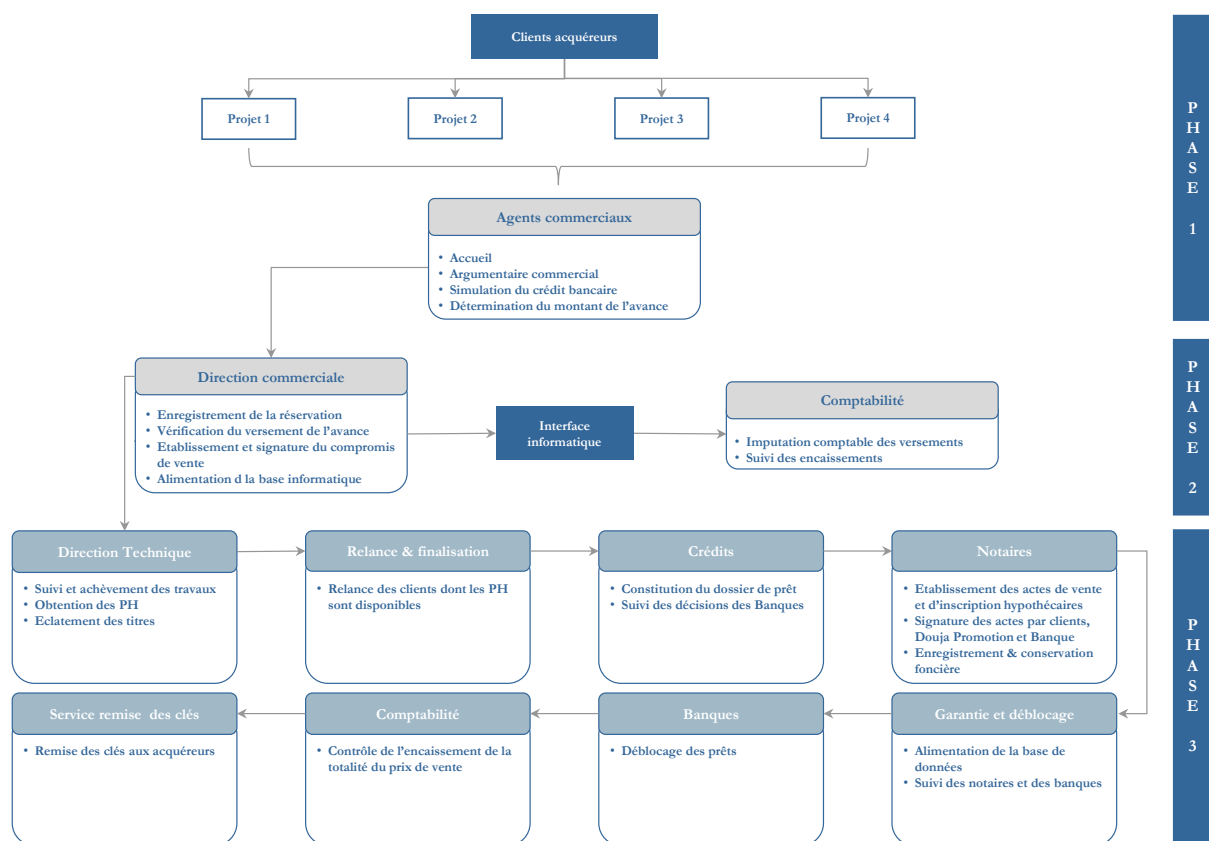
## VIII.5. Processus de commercialisation

### VIII.5.1. Segments économique et intermédiaire

Dans le cadre d'une stratégie basée sur l'anticipation et la satisfaction des besoins des clients, le Groupe Addoha a mis en place une démarche commerciale active depuis la visite d'un appartement témoin à la remise des clés aux acquéreurs. Ce processus de commercialisation dynamique et structuré fait appel à un ensemble d'intervenants (Direction Commerciale, Direction Technique, Service Crédits, Notaires, Banques, etc.) ayant pour objectif d'optimiser en permanence les prestations au profit de la clientèle.

La description des principales phases du processus de commercialisation pratiqué par le Groupe Addoha se schématise comme suit :

**Figure 28 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 :

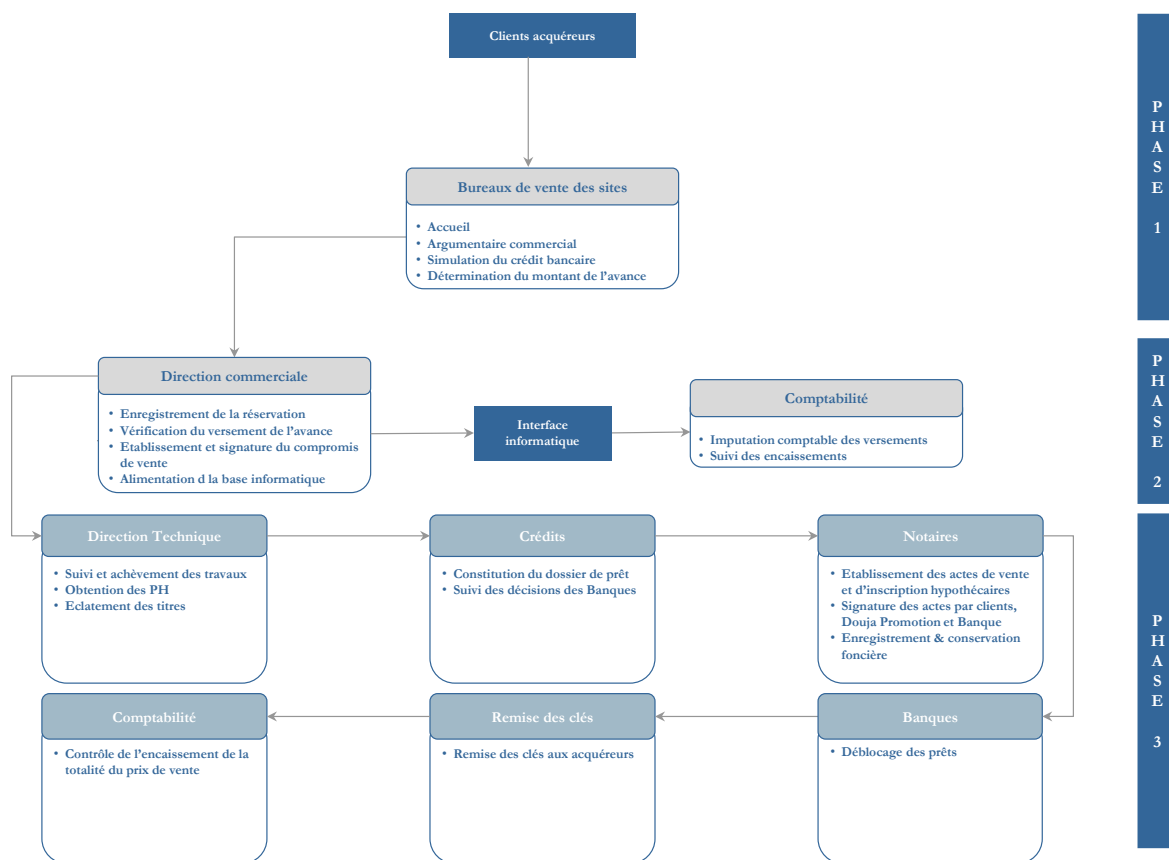
- **Phase 1 :** présentation du produit et détermination du montant de l'avance aux clients ;
- **Phase 2 :** signature du compromis de vente ;
- **Phase 3 :** exécution des formalités juridiques, administratives et bancaires de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés et la livraison 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.

### VIII.5.2. Segment haut standing

Les principales étapes du processus de commercialisation des logements haut standing sont présentées dans le schéma suivant :

**Figure 29 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 Jamaï et Résidences Dar Saada (RDS).

## IX. Approvisionnement

### IX.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 maître 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 2018-2020 :

| en KMAD                       | 2018             | 2019             | 2020           |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Etudes                        | 80 211           | 21 872           | 28 687         |
| Travaux VRD                   | 603 976          | 271 943          | 248 018        |
| Travaux de construction       | 1 200 636        | 748 870          | 425 106        |
| Fournitures de finition       | 39 309           | 87 480           | 7 540          |
| Frais commerciaux             | 54 116           | 42 763           | 30 880         |
| Impôts et taxes <sup>32</sup> | 252 329          | 53 810           | 29 296         |
| Autres                        | 20 066           | 83 372           | 52 749         |
| <b>Total</b>                  | <b>2 250 643</b> | <b>1 310 110</b> | <b>822 277</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En moyenne sur les 3 dernières années, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 80% des achats consommés consolidés de DPGA.

Les principaux fournisseurs de DPGA se présentent comme suit :

| Fournisseur                  | Nature des prestations  | Total des prestations en 2020 en MAD |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| AL SHAMS CONTRACTING COMPANY | Travaux de construction | 75 983 957                           |
| STE SOSMAJED                 | Travaux de construction | 120 482 075                          |
| BYMARO                       | Travaux de construction | 88 729 270                           |
| ENT.BENLHOU FRERES           | Travaux de construction | 25 344 488                           |

<sup>32</sup> Il s'agit ici des taxes, droits et impôts liés directement aux projets (taxes spécifiques aux projets) d'où leur intégration au niveau des achats consommés

|                           |                         |            |
|---------------------------|-------------------------|------------|
| T.G.C.C                   | Travaux de construction | 41 101 908 |
| INJAZ SAKANE              | Travaux de construction | 22 672 344 |
| MARRAKECH MENARA building | Travaux de construction | 15 462 757 |
| SOTRAGNAR                 | Travaux de construction | 9 993 123  |
| INGEBATT                  | Etude                   | 1 682 587  |
| CASINDUS                  | Travaux VRD             | 3 613 575  |
| STAM                      | Travaux VRD             | 3 336 280  |
| STE MADICOB SARL          | Travaux VRD             | 14 489 656 |
| ATLAS VERT                | Travaux VRD             | 6 009 954  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessus détaille le montant des prestations facturées (mouvements) par les principaux fournisseurs au cours de l'année 2020 et non leurs soldes de dettes au 31/12/2020.

### IX.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 2018-2020 se présente comme suit :

|                                                                                | 2018 | 2019  | 2020  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|
| Quote part moyenne du coût du foncier dans le coût total des projets déstockés | 6,3% | 20,7% | 18,9% |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## X. Informations environnementales et sociales

Historiquement 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 assurés par la Fondation ADDOHA dont la mission est notamment de contribuer à l'insertion professionnelle des jeunes au Maroc.

### X.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 2018-2020 se présente comme suit :

|                                    | 2018    | 2019    | 2020    |
|------------------------------------|---------|---------|---------|
| Consommation Electricité en KWH    | 815 962 | 769 987 | 599 463 |
| Consommation Eau en m <sup>3</sup> | 3 480   | 3 792   | 5 689   |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## X.2. Social

### X.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 113 Evolution de l'effectif sur la période 2018-2020**

|                 | 2018 <sup>33</sup> | 2019 | 2020 |
|-----------------|--------------------|------|------|
| Effectif global | 607                | 560  | 470  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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'adaptation 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.

A fin 2020, l'effectif total du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha atteint 470 salariés. Cette baisse de l'effectif est expliquée principalement par l'adaptation 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 114 Effectif par branche d'activité sur la période 2018-2020**

|                              | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------|------|------|------|
| Economique et Moyen Standing | 260  | 248  | 217  |
| Finances et Ressources       | 154  | 140  | 106  |
| Haut Standing                | 193  | 172  | 147  |

<sup>33</sup> Le nombre d'effectif a été corrigé par rapport au document de référence relatif à l'exercice 2018 et au 1<sup>er</sup> semestre 2019 expliqué par la non prise en compte dans ledit document de référence des effectifs en Afrique subsaharienne

|       |     |     |     |
|-------|-----|-----|-----|
| Total | 607 | 560 | 470 |
|-------|-----|-----|-----|

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 115 Effectif par nature du contrat de travail sur la période 2018-2020**

|       | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------|------|------|------|
| CDD   | 32   | 45   | 20   |
| CDI   | 575  | 515  | 450  |
| Total | 607  | 560  | 470  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 116 Evolution de la structure de l'effectif sur la période 2018-2020**

|                                 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------------|------|------|------|
| Cadres supérieurs et dirigeants | 59   | 54   | 53   |
| Cadres                          | 153  | 130  | 105  |
| Employés                        | 395  | 376  | 312  |
| Total                           | 607  | 560  | 470  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

En 2020, (i) les cadres supérieurs et dirigeants, (ii) les cadres et (iii) les employés connaissent des baisses de leurs effectifs respectifs. Ainsi, ces derniers reculent de 1, 25 et 64 collaborateurs respectifs. La baisse de l'effectif global concerne essentiellement les « employés » expliquée principalement par l'adaptation 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.

La répartition de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par sexe se décline comme suit sur la période 2018-2020 :

**Tableau 117 Evolution de l'effectif par sexe sur la période 2018-2020**

|        | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------|------|------|------|
| Hommes | 407  | 379  | 315  |
| Femmes | 200  | 181  | 155  |
| Total  | 607  | 560  | 470  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 118 Effectif par ancienneté sur la période 2018-2020**

|                    | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------------------|------|------|------|
| 0 à 5 ans          | 326  | 262  | 182  |
| Entre 6 et 10 ans  | 183  | 175  | 157  |
| Entre 11 et 15 ans | 57   | 87   | 91   |
| Entre 16 et 20 ans | 16   | 14   | 19   |
| Entre 21 et 30 ans | 23   | 20   | 19   |
| Plus de 31 ans     | 2    | 2    | 2    |
| Total              | 607  | 560  | 470  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 119 Nombre des départs et des recrutements sur la période 2018-2020**

|              | 2018 <sup>34</sup> | 2019 | 2020 |
|--------------|--------------------|------|------|
| Départs      | 232                | 170  | 157  |
| Recrutements | 118                | 123  | 67   |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2020, le nombre de départs s'établit à 157 salariés contre 170 en 2019 et 232 en 2017. En ce qui concerne les recrutements, ces derniers s'établissent à 67 nouveaux collaborateurs en 2020 contre 123 en 2019 et 118 en 2018.

**Tableau 120 Nombre des départs par motif sur la période 2018-2020**

|                | 2018       | 2019       | 2020       |
|----------------|------------|------------|------------|
| Démissions     | 83         | 69         | 30         |
| Licenciements  | 6          | 2          | 8          |
| Retraites      | 7          | 8          | 5          |
| Autres (*)     | 136        | 91         | 114        |
| <b>Départs</b> | <b>232</b> | <b>170</b> | <b>157</b> |

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

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 et les autres motifs (décès, maladie, fin de contrat CDD, etc.) représentent 54% du total.

En 2020, les démissions représentent 19% du nombre total des départs et les autres motifs (décès, maladie, fin de contrat CDD, etc.) représentent 73% du total.

**Tableau 121 Nombre et nature des litiges sociaux sur la période 2018-2020**

|              | 2018     | 2019     | 2020      |
|--------------|----------|----------|-----------|
| Individuels  | 3        | 4        | 12        |
| Collectifs   | -        | -        | -         |
| <b>Total</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>12</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2018-2020, les litiges sociaux sont exclusivement des litiges individuels.

**Tableau 122 Nombre des accidents de travail sur la période 2018-2020**

|       | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------|------|------|------|
| Total | 4    | 4    | 4    |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 123 Nombre de jours de grève sur la période 2018-2020**

|       | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------|------|------|------|
| Total | -    | -    | -    |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter qu'il n'y a pas eu de grève au cours des trois dernières années et que les accidents de travail sont couverts par une police d'assurance spécifique.

<sup>34</sup> Le nombre des départs et recrutements a été corrigé par rapport au document de référence relatif à l'exercice 2018 et au 1<sup>er</sup> semestre 2019 expliqué par la non prise en compte dans ledit document de référence des effectifs en Afrique subsaharienne

**Tableau 124 Nombre de représentants du personnel**

|              | 2018      | 2019      | 2020      |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Principaux   | 11        | 11        | 11        |
| Secondaires  | 11        | 11        | 11        |
| <b>Total</b> | <b>22</b> | <b>22</b> | <b>22</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## 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 2018-2020 ont essentiellement porté sur les domaines suivants :

**Tableau 125 Journées de formation par domaine sur la période 2018-2020**

| Domaine        | 2018       | 2019      | 2020      |
|----------------|------------|-----------|-----------|
| Management     | 12         | 5         | 5         |
| Qualité        | 38         | 30        | 25        |
| Force de vente | 80         | 60        | 35        |
| <b>Total</b>   | <b>130</b> | <b>95</b> | <b>65</b> |

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.

#### **X.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.

## **XI. Stratégie d'investissement et moyens techniques**

### **XI.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.

#### **XI.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.

#### **XI.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.

#### **XI.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](http://www.groupeaddoha.com)) où les internautes ont la possibilité de consulter notamment ses réalisations ainsi que ses projets en cours.

### XI.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.

### XI.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.

### XI.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 126 Investissements réalisés sur la période 2018-2020 au niveau social**

| En KMAD                                           | 2018          | 2019         | 2020                       |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|
| <b>Immobilisations en non-valeur</b>              | <b>0</b>      | <b>3 000</b> | <b>1 167</b>               |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>              | <b>0</b>      | <b>32,2</b>  | <b>70</b>                  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                | <b>11 733</b> | <b>6 736</b> | <b>90 595<sup>35</sup></b> |
| Terrains                                          | 1 417         | 0            | 42 003                     |
| Constructions                                     | 7 934         | 0            | 46 135                     |
| Installations techniques mat. et outil.           | 38            | 24           | 809                        |
| Matériel de transport                             | 48            | 29           | 62                         |
| Mobilier et matériel de bureau <sup>36</sup>      | 108           | 66           | 249                        |
| Autres immobilisations corporelles d'exploitation | 51            | 0            | 139                        |
| Immobilisations corporelles en cours              | 2 137         | 6 617        | 1 198                      |

<sup>35</sup> Il convient de préciser qu'un reclassement d'un golf à hauteur de 88 MMAD a été fait des stocks aux immobilisations corporelles (pas de décaissement cash)

<sup>36</sup> Y compris la matériel informatique

| Total | 11 733 | 9 769 | 91 832 |
|-------|--------|-------|--------|
|-------|--------|-------|--------|

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

En 2020, les investissements réalisés par Addoha s'élèvent à 91,8 MMAD. Ces investissements concernent principalement des immobilisations corporelles, à hauteur de 90,5<sup>37</sup> MMAD.

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

**Tableau 127 Investissements réalisés en immobilisations corporelles sur la période 2018-2020 au niveau consolidé**

| En KMAD                      | 2018       | 2019         | 2020         |
|------------------------------|------------|--------------|--------------|
| <b>DOUJA PROMOTION</b>       | <b>501</b> | <b>7 522</b> | <b>6 298</b> |
| <b>DAR JAWDA</b>             | -          | -            | <b>177</b>   |
| <b>DPGA Côte d'Ivoire</b>    | -          | -            | <b>100</b>   |
| <b>PRESIGIA GOLF COMPANY</b> | <b>54</b>  | -            | <b>100</b>   |
| <b>Total</b>                 | <b>555</b> | <b>7 522</b> | <b>6 702</b> |

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 golfs.

#### XI.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 construction de l'école ESSEC et du siège social qui a été effectué en crédit bail.

##### XI.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 :

<sup>37</sup> Il convient de préciser qu'un reclassement d'un golf à hauteur de 88 MMAD a été fait des stocks aux immobilisations corporelles (pas de décaissement cash)

- 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 1<sup>er</sup> 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 :

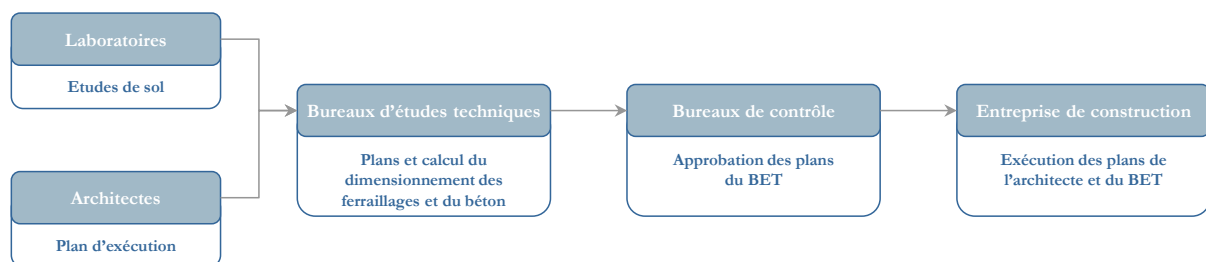
- une revue mensuelle dans le cadre de la tenue du Comité de Suivi des Performances du Groupe en présence du Président Directeur général, de la Direction Générale et de l'ensemble des cadres dirigeants ;
- un tableau de bord (reporting) destiné exclusivement à la Direction Générale est disponible instantanément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

#### XI.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 30 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 ferraillements et du béton.

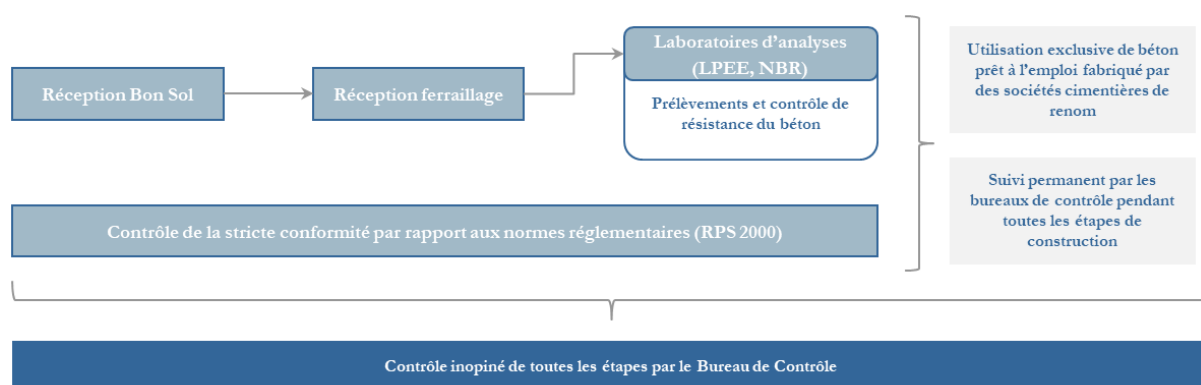
Les plans du BET sont par la suite soumis pour examen et éventuelles observations au Bureau de Contrôle (Socotec, Tecnicas, Verco...).

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 31 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 ferrailage, des poutrelles et de l'hourdis.

En matière de contrôle, chaque projet fait l'objet d'un suivi rigoureux de la part des ingénieurs du Groupe à travers l'établissement d'un rapport quotidien.

Enfin, le strict respect des lois et réglementations en vigueur, dont notamment le Règlement de Construction Parasismique (RPS 2000), a permis au Groupe Addoha, d'obtenir, depuis 1995, au profit des acquéreurs, une garantie décennale de leurs logements.

### Contrôle de l'Administration dans le cadre des conventions conclues avec l'État

Le schéma résumant les procédures qui s'appliquent au Groupe Addoha dans le cadre du respect du cahier des charges au titre des conventions signées avec l'État, se présente comme suit :

**Figure 32 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.

#### XI.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

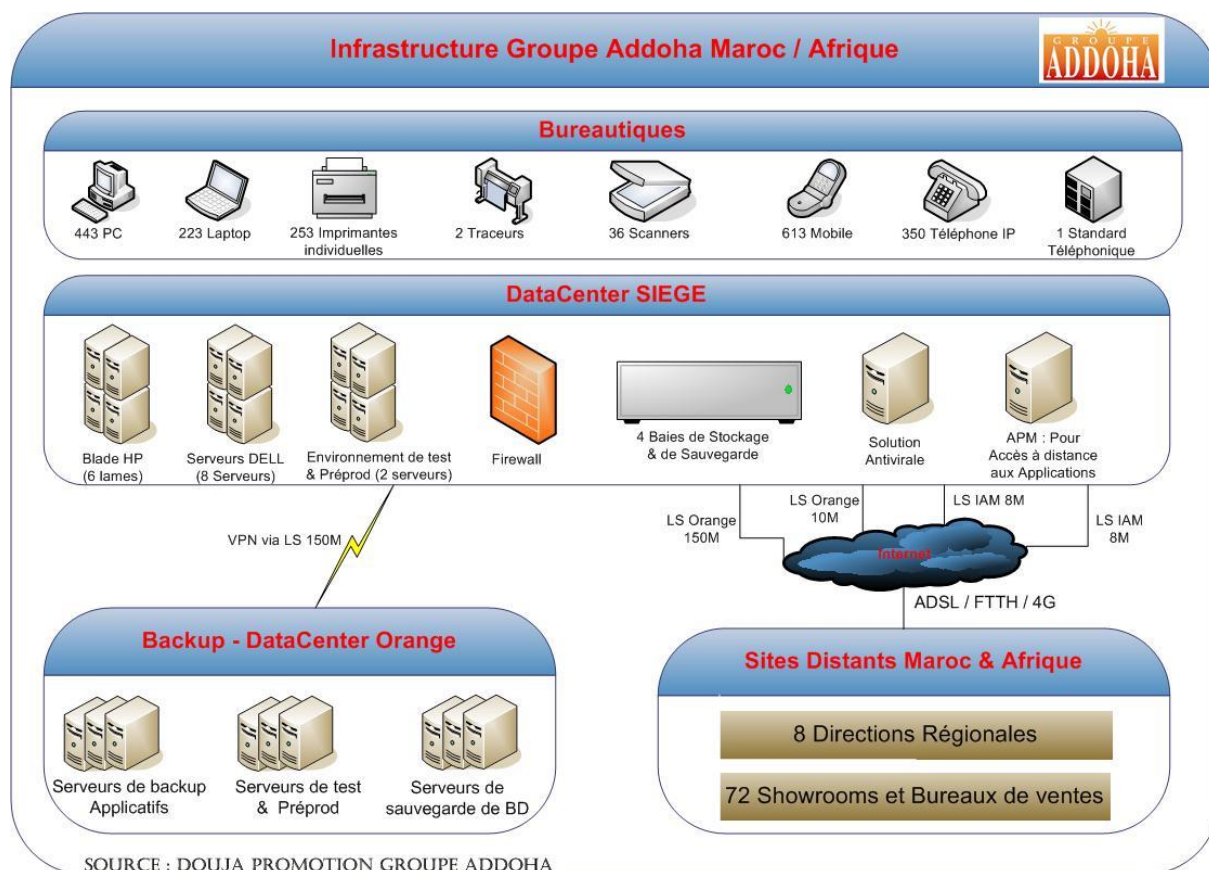
Dans le cadre de l'extension du Groupe Addoha vers d'autres villes du Maroc, le système d'information adopté vise à répondre aux besoins suivants :

- 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 33 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                       | 2018      | 2019      | Var. 18/ 19 | 2020      | Var. 19/ 20 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Chiffre d'affaires            | 4 062 318 | 3 479 785 | -14,3%      | 1 173 466 | -66,3%      |
| Résultat net - Part du groupe | 376 583   | 335 579   | -10,9%      | -744 348  | -321,8%     |

| En KMAD                                | 2018         | 2019         | Var. 18/ 19     | 2020         | Var. 19/ 20     |
|----------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Endettement net                        | 5 710 301    | 5 208 274    | -8,8%           | 4 772 695    | -8,4%           |
| <b>Taux d'endettement<sup>38</sup></b> | <b>51,2%</b> | <b>49,5%</b> | <b>-1,7 pts</b> | <b>48,4%</b> | <b>-1,1 pts</b> |

### ■ 2020/2019 :

Au titre de l'exercice 2020, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha accuse un repli de 66,3% comparé à l'exercice 2019 et s'établit à 1 173,5 MMAD.

Le résultat net du groupe ressort à -744,3 MMAD en 2020 contre 335,6 MMAD en 2019.

A fin 2020, l'endettement net du groupe s'établit à 4 772,7 MMAD en baisse de 8,4% par rapport à fin 2019 signifiant ainsi son amélioration. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 48,4% en 2020 contre 49,5% à fin 2019.

### ■ 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.

<sup>38</sup> 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 2020

#### Opinion

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 2020. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 10 958 787 264 MAD dont une perte nette de 726 410 712 MAD. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30 mars 2021 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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 2020, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

#### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

#### Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

| Questions clés identifiées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Notre réponse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Evaluation des stocks de biens immobiliers</b><br><br>Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de MMAD 6 444.<br><br>Comme indiqué dans la note A1 de l'ETIC, les stocks sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens immobiliers, ou leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure. La Direction évalue à la date de clôture la valeur actuelle des stocks qui correspond au prix de vente probable diminué des coûts nécessaires à la réalisation de la vente.<br><br>L'estimation de la valeur actuelle des stocks immobiliers requérant l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les biens immobiliers concernés, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de l'audit. | Nos travaux d'audit ont principalement consisté à :<br><br>- Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ;<br><br>- Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ;<br><br>- Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction. |

| Questions clés identifiées                                                                                                                                                                                   | Notre réponse                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Evaluation des titres de participation et des avances accordées aux filiales</b><br><br>Les titres de participation et les avances accordées aux filiales, figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour des | Nos travaux ont consisté principalement à :<br><br>- Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation et des avances accordées aux filiales ; |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| montants nets respectifs de MMAD 1.588 et MMAD 3 106.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; |
| Les titres de participation et les avances accordées aux filiales sont comptabilisés respectivement à leur date d'entrée au coût historique et à la valeur nominale et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle.                                                                                                                                                                          | - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.                     |
| Comme indiqué dans la note A1 de l'ETIC, la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales est estimée par la Direction par référence à la quote-part des capitaux propres que les titres représentent, celle-ci étant le cas échéant rectifiée pour tenir compte notamment des perspectives de développement et de la performance de ces participations. |                                                                                                                                 |
| L'estimation de la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales requérant l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de l'audit.                                                                   |                                                                                                                                 |

## Rapport de gestion

Nous nous sommes assurés 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, prévue par la loi.

### Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états de synthèse

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.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

### Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états de synthèse

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.

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes professionnelles permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la

falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous concluons quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans les états de synthèse, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 29 avril 2021

### **Les Commissaires aux Comptes**

**Sakina Bensouda-Korachi**

Deloitte Audit

**Bahaa Saaïdi**

A. Saaïdi & Associés

## II.1.2. 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'arrêt 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**

Deloitte Audit

**Bahaa Saaïdi**

A. Saaïdi & Associés

### II.1.3. 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**

Deloitte Audit

**Bahaa Saaïdi**

A. Saaïdi & Associés

## II.1.4. Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2020

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA et de ses filiales (le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 9.858.347 dont une perte nette consolidée de KMAD 789.612. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30 mars 2021 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2020, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des financiers consolidés de la période considérée.

Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

| Questions clés identifiées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Notre réponse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Evaluation des stocks de biens immobiliers</b></p> <p>Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de KMAD 12.540.977.</p> <p>Comme indiqué dans la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens immobiliers, ou leur valeur nette de réalisation si celle-ci est inférieure. La Direction évalue à la date de clôture la valeur nette de réalisation des stocks qui correspond au prix de vente probable diminué des coûts nécessaires à la réalisation de la vente.</p> <p>L'estimation de la valeur nette de réalisation des stocks immobiliers requérant l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les biens immobiliers concernés, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de l'audit.</p> | <p>Nos travaux d'audit ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ;</li> <li>- Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs nettes de réalisation ;</li> <li>- Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs nettes de réalisation retenues par la Direction.</li> </ul> |

### Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

### **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 29 avril 2021

**Les commissaires aux comptes**

**Sakina Bensouda-Korachi**

Deloitte Audit

**Bahaa Saaidi**

A. Saaidi & Associés

## II.1.5. 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'arrêt 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**

Deloitte Audit

**Bahaa Saaidi**

A. Saaidi & Associés

## II.1.6. 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

Deloitte Audit

Bahaa Saaidi

A. Saaidi & 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 dispositions 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 retraçant 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 consolidées.

➔ 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 2020

|                                       | 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      |
| 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      |
| 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      |

L'exercice 2020 a connu la cession des participations de DOUJA PROMOTION dans les sociétés GENERAL FIRM OF MAROCCO (GFM) et LES PÉPINIÈRES DE L'ATLAS. De ce fait, les deux sociétés sont sorties du périmètre de consolidation en 2020.

## IV.1.2. 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.1.3. 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%.

## 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 2018-2020 selon les normes IFRS :

**Tableau 128 Compte de résultat pour les exercices 2018-2020**

| En KMAD                                                   | 2018              | 2019              | Var. 18/19     | 2020              | Var. 19/20      |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Chiffre d'affaires                                        | 4 062 318         | 3 479 785         | -14,3%         | 1 173 466         | -66,3%          |
| Autres produits de l'activité                             | -884 960          | -1 371 657        | -55,0%         | -140 150          | -89,8%          |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>                  | <b>3 177 358</b>  | <b>2 108 128</b>  | <b>-33,7%</b>  | <b>1 033 316</b>  | <b>-51,0%</b>   |
| Achats consommés de matières et marchandises              | -2 250 643        | -1 310 110        | 41,8%          | -822 277          | -37,2%          |
| Frais de personnel                                        | -226 804          | -199 729          | 11,9%          | -149 667          | -25,1%          |
| Impôts et taxes                                           | -39 223           | -23 098           | 41,1%          | -22 458           | -2,8%           |
| Amortissements et provisions d'exploitation               | 151 814           | 166 805           | 9,9%           | -518 270          | -410,7%         |
| Autres produits et charges d'exploitation                 | -180 176          | -131 383          | 27,1%          | -178 131          | 35,6%           |
| <b>Charges d'exploitations courantes</b>                  | <b>-2 545 031</b> | <b>-1 497 515</b> | <b>41,2%</b>   | <b>-1 690 803</b> | <b>12,9%</b>    |
| <b>Résultat d'exploitation courant</b>                    | <b>632 327</b>    | <b>610 613</b>    | <b>-3,4%</b>   | <b>-657 487</b>   | <b>-207,7%</b>  |
| Cession d'actifs                                          | 11 662            | 0                 | -100,0%        | -63 311           | n.a             |
| Autres produits et charges d'exploitation non courants    | -46 343           | -91 597           | -97,7%         | -92 323           | 0,8%            |
| <b>Autres produits et charges d'exploitation</b>          | <b>-34 681</b>    | <b>-91 597</b>    | <b>-164,1%</b> | <b>-155 634</b>   | <b>69,9%</b>    |
| <b>Résultat des activités opérationnelles</b>             | <b>597 646</b>    | <b>519 016</b>    | <b>-13,2%</b>  | <b>-813 121</b>   | <b>-256,7%</b>  |
| Coût de l'endettement financier net                       | -412 651          | -344 577          | 16,5%          | -307 786          | -10,7%          |
| Autres produits financiers                                | 332 219           | 313 340           | -5,7%          | 157 659           | -49,7%          |
| Autres charges financières                                | 131 845           | 49 612            | -62,4%         | 246 050           | 395,9%          |
| <b>Résultat financier</b>                                 | <b>51 413</b>     | <b>18 375</b>     | <b>-64,3%</b>  | <b>95 923</b>     | <b>422,0%</b>   |
| <b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>     | <b>649 059</b>    | <b>537 391</b>    | <b>-17,2%</b>  | <b>-717 198</b>   | <b>-233,5%</b>  |
| Impôt sur les sociétés                                    | -134 213          | -55 559           | 58,6%          | -14 963           | -73,1%          |
| Impôt différé                                             | -94 025           | -82 049           | 12,7%          | -57 439           | -30,0%          |
| <b>Résultat net des entreprises intégrées</b>             | <b>420 821</b>    | <b>399 783</b>    | <b>-5,0%</b>   | <b>-789 600</b>   | <b>-297,5%</b>  |
| Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | -11 365           | -5 787            | 49,1%          | -12               | -99,8%          |
| <b>Résultat net des activités poursuivies</b>             | <b>409 456</b>    | <b>393 996</b>    | <b>-3,8%</b>   | <b>-789 612</b>   | <b>-300,4%</b>  |
| Résultat net des activités abandonnées                    | -                 | -                 | n.a            | -                 | n.a             |
| <b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>                   | <b>409 456</b>    | <b>393 996</b>    | <b>-3,8%</b>   | <b>-789 612</b>   | <b>-300,4%</b>  |
| Intérêts minoritaires                                     | -32 873           | -58 417           | -77,7%         | 45 265            | 177,5%          |
| <b>Résultat net - Part du groupe</b>                      | <b>376 583</b>    | <b>335 579</b>    | <b>-10,9%</b>  | <b>-744 347</b>   | <b>-321,8%</b>  |
| <b>RNPG/CA</b>                                            | <b>9,3%</b>       | <b>9,6%</b>       | <b>0,3 pts</b> | <b>-63,4%</b>     | <b>- 73 pts</b> |
| Résultat de base par action (en MAD)                      | 1,18              | 1,05              | -11,0%         | -1,86             | -277,1%         |
| Résultat dilué par action (en MAD)                        | 1,18              | 1,05              | -11,0%         | -1,86             | -277,1%         |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### V.1. Produits des activités ordinaires

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2018-2020 se présente comme suit :

Tableau 129 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2018-2020

| En KMAD                                     | 2018      | 2019      | Var. 18/19 | 2020      | Var. 19/20 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Douja Promotion Groupe Addoha               | 2 142 163 | 1 886 460 | -11,9%     | 442 600   | -76,5%     |
| CITA                                        | 182 037   | 100 127   | -45,0%     | 14 926    | -85,1%     |
| Foncière Iskane                             | 452 582   | 152 265   | -66,4%     | 90 214    | -40,8%     |
| Immolog                                     | 329 960   | 227 498   | -31,1%     | 126 391   | -44,4%     |
| Beladi                                      | 180       | 90        | -50,0%     | 180       | 100,0%     |
| Beladi Hadj Fatah                           | 45 679    | 7 713     | -83,1%     | 0         | -100,0%    |
| Mabani Détroit                              | 39 093    | 141 123   | 261,0%     | 28 610    | -79,7%     |
| Trade Management                            | 132 789   | 33 112    | -75,1%     | 48 775    | 47,3%      |
| Tanger Sakane                               | 108 197   | 49 852    | -53,9%     | 207       | -99,6%     |
| Addoha Sud                                  | 82 231    | 132 002   | 60,5%      | 104 727   | -20,7%     |
| Addoha Essalam                              | 207 262   | 105 949   | -48,9%     | 34 219    | -67,7%     |
| Awal Sakane                                 | 8 079     | 25 437    | 214,9%     | 3 403     | -86,6%     |
| Al Makane Al Jamil                          | 7 555     | 61 334    | 711,8%     | 1 374     | -97,8%     |
| Prestigia Golf Company                      | 20 902    | 16 348    | -21,8%     | 11 704    | -28,4%     |
| Atlas Mediterranean                         | 2 464     | 2 837     | 15,1%      | 2 799     | -1,3%      |
| Dar Jawda                                   | 4 659     | 0         | -100,0%    | 550       | n.a        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire | 46 812    | 230 094   | 391,5%     | 219 622   | -4,6%      |
| Douja Promotion Groupe Addoha Guinée        | 0         | 62 036    | n.a        | 44 853    | -27,7%     |
| Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal       | 0         | 139 795   | n.a        | 0         | -100,0%    |
| Addoha Afrique                              | 0         | 8729      | n.a        | 7 983     | -8,5%      |
| Kamam                                       | 71 077    | 67 335    | -5,3%      | 7 090     | -89,5%     |
| Mabani Zellidja                             | 96 648    | 68 453    | -29,2%     | 15 346    | -77,6%     |
| General Firm of Morocco                     | 138 850   | 29 177    | -79,0%     | 0         | -100,0%    |
| Total avant élimination des intragroupes    | 4 119 219 | 3 547 766 | -13,9%     | 1 205 573 | -66,0%     |
| (-) Elimination des intragroupes            | 56 900    | 67 982    | 19,5%      | 32 107    | -52,8%     |
| Chiffre d'affaires consolidé                | 4 062 319 | 3 479 784 | -14,3%     | 1 173 466 | -66,3%     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 connaît 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.

Au titre de l'exercice 2020, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha accuse un repli de 66,3% comparé à l'exercice 2019 et s'établit à 1 173,5 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 67,2% au chiffre d'affaires global du Groupe.

Le recul que connaît le chiffre d'affaires en 2020, 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 37% du chiffre d'affaires consolidé, a connu une baisse de 76,5% par rapport à l'année précédente, affichant un chiffre d'affaires de 442,6 MMAD ;
- La contraction du chiffre d'affaires de la société Foncière Iskane de 40,8% par rapport à l'exercice 2019, atteignant 90,2 MMAD à fin 2020 ;
- La baisse de 44,4% du chiffre d'affaires d'Immolog par rapport à l'exercice 2019 pour s'établir à 126,4 MMAD à fin 2020 ;
- La diminution de 67,7% du chiffre d'affaires d'Addoha Essalam par rapport à l'exercice 2019, ressortant ainsi à 34,2 MMAD en 2020.

Il est à noter qu'en dépit de l'augmentation des travaux encours au niveau des filiales africaines, leur chiffre d'affaires a baissé justifié par le ralentissement qu'a subi la production durant le second trimestre 2020 en raison du couvre-feu et des mesures sanitaires limitant les heures de travail ce qui a retardé la livraisons de certains GHs.

Le tableau ci-dessous présente les revenus des immeubles de placement sur la période 2018-2020 :

**Tableau 130 Revenus des immeubles de placement pour les exercices 2018-2020**

| En KMAD                            | 2018  | 2019  | 2019/2018 | 2020  | 2020/2019 |
|------------------------------------|-------|-------|-----------|-------|-----------|
| Revenus des immeubles de placement | 4 567 | 2 775 | -39,2%    | 2 515 | -9,4%     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2019, la baisse des revenus des immeubles de placement est principalement justifiée par le changement de gestionnaires<sup>39</sup> sur certains actifs et donc la rupture et/ou la baisse des loyers reçus pendant certains mois dû à une période flotement sans flux entrants relatifs à ces revenus des immeubles de placement.

A fin 2020, les revenus des immeubles de placement s'établissent à 2,5 MMAD contre 2,8 MMAD en 2019 et 4,6 MMAD à fin 2018. Il est à noter que ces revenus des immeubles de placement sont comptabilisés au niveau du chiffre d'affaires consolidé. Les revenus de placement ont été impacté par la crise sanitaire en 2020 ce qui justifie la baisse par rapport à 2019.

Entre 2018 et 2019, l'évolution du poste « autres produits de l'activité » est justifiée par la production de l'exercice qui est inférieure au déstockage de la même période suite à la conjoncture économique et aux efforts déployés par le groupe dans l'optimisation de sa production et la liquidation des stocks de produits finis.

Le poste « autres produits d'activité » enregistre les variations de stocks. Par conséquent, la baisse enregistrée à fin 2020 est justifiée par la baisse de la production en 2020.

<sup>39</sup> Locataires, sous contrat de gérance libre

## V.2. Achats consommés consolidés

La répartition des achats consommés par filiale sur la période 2018-2020 se présente comme suit :

**Tableau 131 Répartition des achats consommés pour la période 2018-2020**

| En KMAD                                         | 2018             | 2019             | Var. 18/19    | 2020           | Var. 19/20    |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|
| Douja Promotion Groupe Addoha                   | 988 709          | 610 052          | -38,3%        | 131 383        | -78,5%        |
| Foncière Iskane                                 | 378 575          | 77 240           | -79,6%        | 46 384         | -39,9%        |
| CITA                                            | 11 548           | 17 356           | 50,3%         | 46 039         | 165,3%        |
| Immolog                                         | 222 700          | 92 586           | -58,4%        | 99 585         | 7,6%          |
| Trade Management                                | 97 271           | 27 701           | -71,5%        | 45 810         | 65,4%         |
| Beladi Hadj Fatah                               | 3 142            | 3 008            | -4,3%         | 1 541          | -48,8%        |
| Mabani Détroit                                  | 75 138           | -3 064           | -104,1%       | 19 324         | >100%         |
| Awal Sakane                                     | 16 406           | 26 934           | 64,2%         | 27 077         | 0,5%          |
| Addoha Sud                                      | 61 845           | 64 864           | 4,9%          | 69 274         | 6,8%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal           | 35 293           | 24 054           | -31,8%        | 8 732          | -63,7%        |
| Tanger Sakane                                   | 50 092           | 9 246            | -81,5%        | 41 616         | 350,1%        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire     | 104 835          | 227 176          | 116,7%        | 235 414        | 3,6%          |
| Addoha Essalam                                  | 142 698          | 69 768           | -51,1%        | 25 629         | -63,3%        |
| Prestigia Golf Company                          | 12 644           | 10 365           | -18,0%        | 7 691          | -25,8%        |
| Al Makane Al Jamil                              | 7 108            | 9 190            | 29,3%         | 5 582          | -39,3%        |
| Kamam                                           | 11 352           | 15 267           | 34,5%         | 5 282          | -65,4%        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Guinée            | 14 534           | 13 569           | -6,6%         | 7 212          | -46,8%        |
| Les Pépinières De l'Atlas                       | 0                | 69               | n.a           | 0              | 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                                       | 233              | 40               | -82,8%        | 28             | -30,0%        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Tchad             | 507              | 1107             | 118,3%        | 0              | n.a           |
| Atlas Mediterranean                             | 25               | 13               | -48,0%        | 11             | -15,4%        |
| Marrakech Country Club                          | 0                | 0                | n.a           | 0              | n.a           |
| Marrakech Golden Resorts                        | 0                | 0                | n.a           | 2 102          | n.a           |
| Optim Immobilier                                | 0                | 0                | n.a           | 0              | n.a           |
| Mabani Zellidja                                 | 30 390           | 57 358           | 88,7%         | 28 669         | -50,0%        |
| General Firm of Morocco                         | 50 631           | 22 321           | -55,9%        | 0              | n.a           |
| Jardins d'Angré                                 | 0                | 1 869            | n.a           | 0              | n.a           |
| <b>Total avant élimination des intragroupes</b> | <b>2 315 676</b> | <b>1 378 089</b> | <b>-40,5%</b> | <b>854 384</b> | <b>-38,0%</b> |
| (-) Elimination des intragroupes                | 65 033           | 67 982           | 4,5%          | 32 107         | -52,8%        |
| <b>Achats consommés consolidés</b>              | <b>2 250 643</b> | <b>1 310 107</b> | <b>-41,8%</b> | <b>822 277</b> | <b>-37,2%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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).

A fin 2020, les achats consommés consolidés ressortent à 822,3 MMAD en repli de 37,2% par rapport à 2019. Cette évolution s'explique principalement par l'allègement des achats consommés enregistrés au niveau des sociétés (i) DPGA (-78,5% à 131,4 MMAD), (ii) Foncière Iskane (-39,9% à 46,4 MMAD) et (iii) Addoha Essalam (-63,3% à 25,6 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 les exercices 2019 et 2020.

Le tableau ci-dessous présente la ventilation des achats consommés par type sur la période 2018-2020 :

**Tableau 132 Répartition des achats consommés par type pour la période 2018-2020**

| en KMAD                 | 2018             | 2019             | Var. 2018 / 2019 | 2020           | Var. 2019 / 2020 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Etudes                  | 80 211           | 21 872           | -72,7%           | 28 687         | 31,2%            |
| Travaux VRD             | 603 976          | 271 943          | -55,0%           | 248 018        | -8,8%            |
| Travaux de construction | 1 200 636        | 748 870          | -37,6%           | 425 106        | -43,2%           |
| Fournitures de finition | 39 309           | 87 480           | 122,5%           | 7 540          | -91,4%           |
| Frais commerciaux       | 54 116           | 42 763           | -21,0%           | 30 880         | -27,8%           |
| Impôts et taxes         | 252 329          | 53 810           | -78,7%           | 29 296         | -45,6%           |
| Autres                  | 20 066           | 83 372           | 315,5%           | 52 749         | -36,7%           |
| <b>Total</b>            | <b>2 250 643</b> | <b>1 310 110</b> | <b>-41,8%</b>    | <b>822 277</b> | <b>-37,2%</b>    |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En moyenne sur les 3 dernières années, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 80% des achats consommés consolidés de DPGA.

### V.3. Résultat d'exploitation courant

L'évolution du résultat d'exploitation courant du groupe sur la période 2018-2020 se présente comme suit :

**Tableau 133 Evolution du résultat d'exploitation courant consolidé sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                      | 2018              | 2019              | Var. 18/19     | 2020              | Var. 19/20     |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Chiffre d'affaires                           | 4 062 318         | 3 479 785         | -14,30%        | 1 173 466         | -66,3%         |
| Autres produits de l'activité                | -884 960          | -1 371 657        | -55,00%        | -140 150          | -89,8%         |
| <b>Produits des activités ordinaires</b>     | <b>3 177 358</b>  | <b>2 108 128</b>  | <b>-33,70%</b> | <b>1 033 316</b>  | <b>-51,0%</b>  |
| Achats consommés de matières et marchandises | -2 250 643        | -1 310 110        | 41,80%         | -822 277          | -37,2%         |
| Frais de personnel                           | -226 804          | -199 729          | 11,90%         | -149 667          | -25,1%         |
| Impôts et taxes                              | -39 223           | -23 098           | 41,10%         | -22 458           | -2,8%          |
| Amortissements et provisions d'exploitation  | 151 814           | 166 805           | 9,90%          | -518 270          | -410,7%        |
| Autres produits et charges d'exploitation    | -180 176          | -131 383          | 27,10%         | -178 131          | 35,6%          |
| <b>Charges d'exploitations courantes</b>     | <b>-2 545 031</b> | <b>-1 497 515</b> | <b>41,20%</b>  | <b>-1 690 803</b> | <b>12,9%</b>   |
| <b>Résultat d'exploitation courant</b>       | <b>632 327</b>    | <b>610 613</b>    | <b>-3,40%</b>  | <b>-657 487</b>   | <b>-207,7%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Au terme de l'exercice 2020, le résultat d'exploitation courant s'établit à -657,5 MMAD contre 610,6 MMAD en 2019. Cette baisse est essentiellement imputable à la diminution des produits des activités ordinaires (-51,0% à 1 033,3 MMAD) qui intègrent une diminution de 66,3% du chiffre d'affaires consolidé (ressortant à 1 173,5 MMAD).

Il est à noter que l'évolution des dotations aux amortissements et aux provisions d'exploitation est expliquée principalement par les dotations pour dépréciation de la réserve foncière constatées au cours de cet exercice. Les dotations nettes de reprises s'établissent à -518,3 MMAD à fin 2020 contre 166,8 MMAD à fin 2019.

#### V.4. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe sur la période 2018-2020 se présente comme suit :

**Tableau 134 Evolution du résultat net consolidé sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                                   | 2018           | 2019           | Var. 18/ 19     | 2020            | Var. 19/20       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Résultat d'exploitation courant                           | 632 327        | 610 613        | -3,40%          | -657 487        | -207,7%          |
| Cession d'actifs                                          | 11 662         | 0              | -100,00%        | -63 311         | n.a              |
| Autres produits et charges d'exploitation non courants*   | -46 343        | -91 597        | -97,70%         | -92 323         | 0,8%             |
| <b>Autres produits et charges d'exploitation</b>          | <b>-34 681</b> | <b>-91 597</b> | <b>-164,10%</b> | <b>-155 634</b> | <b>69,9%</b>     |
| Résultat des activités opérationnelles                    | 597 646        | 519 016        | -13,20%         | -813 121        | -256,7%          |
| Coût de l'endettement financier net                       | -412 651       | -344 577       | 16,50%          | -307 786        | -10,7%           |
| Autres produits financiers                                | 332 219        | 313 340        | -5,70%          | 157 659         | -49,7%           |
| Autres charges financières                                | 131 845        | 49 612         | -62,40%         | 246 050         | 395,9%           |
| <b>Résultat financier</b>                                 | <b>51 413</b>  | <b>18 375</b>  | <b>-64,30%</b>  | <b>95 923</b>   | <b>422,0%</b>    |
| <b>Résultat avant impôt des entreprises intégrées</b>     | <b>649 059</b> | <b>537 391</b> | <b>-17,20%</b>  | <b>-717 198</b> | <b>-233,5%</b>   |
| Impôt sur les sociétés                                    | -134 213       | -55 559        | 58,60%          | -14 963         | -73,1%           |
| Impôt différé                                             | -94 025        | -82 049        | 12,70%          | -57 439         | -30,0%           |
| <b>Résultat net des entreprises intégrées</b>             | <b>420 821</b> | <b>399 783</b> | <b>-5,00%</b>   | <b>-789 600</b> | <b>-297,5%</b>   |
| Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | -11 365        | -5 787         | 49,10%          | -12             | -99,8%           |
| <b>Résultat net des activités poursuivies</b>             | <b>409 456</b> | <b>393 996</b> | <b>-3,80%</b>   | <b>-789 612</b> | <b>-300,4%</b>   |
| Résultat net des activités abandonnées                    | -              | -              | n.a             | -               | n.a              |
| <b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>                   | <b>409 456</b> | <b>393 996</b> | <b>-3,80%</b>   | <b>-789 612</b> | <b>-300,4%</b>   |
| Intérêts minoritaires                                     | -32 873        | -58 417        | -77,70%         | 45 265          | 177,5%           |
| <b>Résultat net - Part du groupe</b>                      | <b>376 583</b> | <b>335 579</b> | <b>-10,9%</b>   | <b>-744 347</b> | <b>-321,8%</b>   |
| <b>RNPG/CA</b>                                            | <b>9,30%</b>   | <b>9,60%</b>   | <b>0,3 pts</b>  | <b>-63,40%</b>  | <b>-73,0 pts</b> |
| Résultat de base par action (en MAD)                      | 1,18           | 1,05           | -11,00%         | -1,86           | -277,1%          |
| Résultat dilué par action (en MAD)                        | 1,18           | 1,05           | -11,00%         | -1,86           | -277,1%          |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

(\*) Les autres produits et charges d'exploitation non courants correspondent aux résultats non courants des filiales et de la société mère 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).

L'évolution du poste « Cession d'actifs » de 0 MMAD en 2019 à -63,3 MMAD en 2020 est expliquée principalement par des moins-values réalisées sur les cessions des titres de GFM et pépinière de l'Atlas.

L'évolution des autres charges financières passant de 49,6 MMAD en 2019 à 246,0 MMAD en 2020 est principalement justifiée par la baisse des créances clients et donc la diminution de l'impact de leur actualisation suivant les prescriptions des normes IAS39 et IFRS9.

La contribution de chaque filiale au RNPG du groupe après annulation des intragroupes et des intérêts minoritaires pour la période 2018-2020 se présente comme suit :

**Tableau 135 Contribution des filiales au résultat net Part Groupe pour la période 2018-2020**

| En KMAD                                     | 2018           | 2019           | Var. 18/19    | 2020            | Var. 19/20     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
| Douja Promotion Groupe Addoha               | 302 275        | 200 221        | -33,8%        | 146 240         | -27,0%         |
| CITA                                        | 46 460         | 10 988         | -76,3%        | -97 102         | -983,7%        |
| Fonciere Iskane                             | 36 030         | 37 740         | 4,7%          | -23 311         | -161,8%        |
| Beladi Hadj Fatah                           | 8 643          | -10 942        | n.a           | -230            | -97,9%         |
| Addoha Sud                                  | 23 541         | 48 857         | >100%         | 29 384          | -39,9%         |
| Addoha Essalam                              | 20 573         | -13 459        | n.a           | 4 592           | >100%          |
| Mabani Zellidja                             | 8 179          | 9 050          | 10,6%         | -7 436          | -182,2%        |
| Dar Jawda                                   | -1 273         | 158            | n.a           | -402            | -354,4%        |
| Beladi SARL                                 | 84             | 41             | -51,2%        | 70              | 70,7%          |
| Immolog                                     | 1 973          | 28 421         | >100%         | -16 232         | -354,4%        |
| Promolog                                    | -25            | -40            | 60,0%         | -97             | <-100,0%       |
| Optim Immobilier                            | -80            | -169           | <-100,0%      | -112 474        | <-100,0%       |
| Beladi Hadj Abdeslam                        | -1             | -1             | 0,0%          | -1              | 0,0%           |
| Mehdicham                                   | 0              | -2             | n.a           | -2              | 0,0%           |
| Marrakech Country Club                      | -88            | -56            | 36,4%         | -3 475          | <-100,0%       |
| Promif                                      | -14            | -3             | 78,6%         | -37             | <-100,0%       |
| Cap Spartel                                 | -16            | -9             | 43,8%         | -4              | -55,6%         |
| Maroc Villages et Residences                | -30            | -28            | 6,7%          | -16             | -42,9%         |
| Douja Promotion-Groupe Addoha Tchad         | -36            | 1187           | n.a           | 394             | -66,8%         |
| Kamam                                       | -7 002         | -11 763        | -68,0%        | -326 062        | <-100,0%       |
| Atlas & Mediterranean Properties            | -333           | -429           | -28,8%        | 221             | >100%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Congo         | -183           | -181           | 1,1%          | 0               | n.a            |
| Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun      | -103           | -102           | 1,0%          | 0               | n.a            |
| Addoha Afrique                              | -96            | 7891           | n.a           | 1 886           | -76,1%         |
| Al Qudra Addoha                             | -216           | 119            | n.a           | -7              | -105,9%        |
| Trade Management                            | -5 497         | -16 405        | <-100,0%      | -8 449          | -48,5%         |
| Marrakech Golden Resorts                    | 49             | -256           | n.a           | -250 099        | <-100,0%       |
| Les Pepinieres de l'Atlas                   | -1 586         | -5 529         | <-100,0%      | 0               | n.a            |
| Awal Sakane                                 | -420           | -7922          | <-100,0%      | -27 614         | <-100,0%       |
| Al Makane al Jamil                          | -1 737         | -11 124        | <-100,0%      | -1 685          | 84,9%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Cote d'Ivoire | -9955          | 38 042         | n.a           | 48 073          | 26,4%          |
| Douja Promotion-Groupe Addoha Senegal       | -7 272         | 44 992         | n.a           | -20 356         | -145,2%        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Guinee        | -1 170         | 20 844         | n.a           | 494             | -97,6%         |
| Prestigia Golf Company                      | -16 063        | -15 510        | 3,4%          | -8 476          | -45,4%         |
| Tanger Sakane                               | 21 132         | 4 504          | -78,7%        | -12 230         | -371,5%        |
| Mabani Detroit                              | -17 772        | -18 747        | -5,5%         | -59 902         | <-100,0%       |
| General Firm Morocco                        | -21 386        | -4 785         | 77,6%         | 0               | n.a            |
| Jardins d'Angre                             | 0              | -14            | n.a           | -3              | -78,6%         |
| <b>Total Résultat Net Part Groupe</b>       | <b>376 585</b> | <b>335 579</b> | <b>-10,9%</b> | <b>-744 348</b> | <b>-321,8%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**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 produits 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.

### Exercice 2020 :

Au titre de l'exercice 2020, le résultat des activités opérationnelles du groupe ressort à -813,1 MMAD (contre 519,0 MMAD en 2019). Cette baisse résulte essentiellement de la baisse de 51% des produits des activités ordinaires qui ressortent à 1 033,3 MMAD à fin 2020 vs. 2 108,1 MMAD à fin 2019.

Le résultat financier du Groupe est passé de 18,4 MMAD en 2019 à 95,9 MMAD à fin 2020, cette évolution s'explique essentiellement par la hausse de 395,9% des autres charges financières (246,0 MMAD à fin 2020 vs. 49,6 MMAD à fin 2019) expliquée essentiellement par la baisse des créances clients et donc la diminution de l'impact de leur actualisation suivant les prescriptions des normes IAS39 et IFRS9. La baisse des autres produits financiers est justifiée par la baisse des intérêts financiers stockés.

Le résultat net du groupe ressort à -744,3 MMAD en 2020 contre 335,6 MMAD en 2019. 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.

## 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 2018-2020 :

**Tableau 136 Bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période 2018-2020**

| Actif - En KMAD                        | 2018              | 2019              | Var. 18/19    | 2020              | Var. 19/20    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Goodwill                               | 542               | 542               | 0,0%          | 0                 | n.a           |
| Immobilisations incorporelles          | 1 730             | 1 048             | -39,4%        | 973               | -7,2%         |
| Immobilisations corporelles            | 689 045           | 317 059           | -54,0%        | 439 236           | 38,5%         |
| Immeubles de placement                 | 479 821           | 377 962           | -21,2%        | 80 614            | -78,7%        |
| Titres mis en équivalence              | 153 114           | 1 875             | -98,8%        | 1 863             | -0,6%         |
| Autres actifs financiers               | 20 817            | 20 885            | 0,3%          | 4 907             | -76,5%        |
| - Dont prêts et créances               | 20 529            | 20 598            | 0,3%          | 4 907             | -76,2%        |
| - Dont titres disponibles à la vente   | 288               | 288               | -             | 0                 | n.a           |
| Actifs d'impôts différés               | 1 098 368         | 1 083 875         | -1,3%         | 883 475           | -18,5%        |
| Autres actifs non courants             | 166               | 140               | -15,7%        | 25                | -81,8%        |
| <b>Total Actifs non courants</b>       | <b>2 443 602</b>  | <b>1 803 386</b>  | <b>-26,2%</b> | <b>1 411 093</b>  | <b>-21,8%</b> |
| Stocks et encours net                  | 15 680 687        | 14 709 755        | -6,2%         | 12 540 977        | -14,7%        |
| Créances clients nettes                | 3 957 173         | 3 826 263         | -3,3%         | 3 115 514         | -18,6%        |
| Autres créances courantes nettes       | 4 530 456         | 4 256 268         | -6,1%         | 2 999 023         | -29,5%        |
| Autres actifs financiers               | -                 | 14                | n.a           | 0                 | n.a           |
| - Dont actifs financiers AFS           | -                 | 14                | n.a           | 0                 | n.a           |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 636 536           | 504 936           | -20,7%        | 362 949           | -28,1%        |
| <b>Total Actifs courants</b>           | <b>24 804 852</b> | <b>23 297 236</b> | <b>-6,1%</b>  | <b>19 018 463</b> | <b>-18,4%</b> |
| <b>Total Actif</b>                     | <b>27 248 454</b> | <b>25 100 622</b> | <b>-7,9%</b>  | <b>20 429 556</b> | <b>-18,6%</b> |

| Passif - En KMAD                         | 2018              | 2019              | Var. 18/19    | 2020              | Var. 19/20    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Capital                                  | 3 225 571         | 3 225 571         | 0,0%          | 4 025 513         | 24,8%         |
| Primes d'émission et de fusion           | 3 034 812         | 3 034 812         | 0,0%          | 3 034 812         | 0,0%          |
| Réserves                                 | 3 441 324         | 2 875 502         | -16,4%        | 2 628 641         | -8,6%         |
| Résultats                                | 376 583           | 335 579           | -10,9%        | -744 348          | -321,8%       |
| Ecart de conversion                      | 2 829             | -979              | n.a           | 30                | >100%         |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>   | <b>10 081 119</b> | <b>9 470 485</b>  | <b>-6,1%</b>  | <b>8 944 647</b>  | <b>-5,6%</b>  |
| Réserves minoritaires                    | 1 032 862         | 994 581           | -3,7%         | 958 965           | -3,6%         |
| Résultat minoritaire                     | 32 873            | 58 416            | 77,7%         | -45 265           | -177,5%       |
| <b>Capitaux propres part minoritaire</b> | <b>1 065 735</b>  | <b>1 052 997</b>  | <b>-1,2%</b>  | <b>913 700</b>    | <b>-13,2%</b> |
| <b>Capitaux propres de l'ensemble</b>    | <b>11 146 855</b> | <b>10 523 482</b> | <b>-5,6%</b>  | <b>9 858 347</b>  | <b>-6,3%</b>  |
| Dettes financières non courantes         | 4 467 133         | 4 076 631         | -8,7%         | 3 331 902         | -18,3%        |
| Provisions non courantes                 | 601               | 573 481           | >100%         | 60 542            | -89,4%        |
| Autres passifs non courants              | 26 511            | 34 767            | 31,1%         | 24 673            | -29,0%        |
| Impôt différé passif                     | 354 335           | 294 651           | -16,8%        | 225 719           | -23,4%        |
| <b>Total des passifs non courants</b>    | <b>4 848 581</b>  | <b>4 979 530</b>  | <b>2,7%</b>   | <b>3 642 836</b>  | <b>-26,8%</b> |
| Provisions courantes                     | 193 321           | 200 583           | 3,8%          | 2 086             | -99,0%        |
| Dettes financières courantes             | 1 879 704         | 1 636 579         | -12,9%        | 1 803 742         | 10,2%         |
| Dettes fournisseurs                      | 3 494 131         | 2 855 792         | -18,3%        | 1 864 784         | -34,7%        |
| Autres passifs courants                  | 5 685 864         | 4 904 655         | -13,7%        | 3 257 760         | -33,6%        |
| <b>Total dettes courantes</b>            | <b>11 253 019</b> | <b>9 597 609</b>  | <b>-14,7%</b> | <b>6 928 373</b>  | <b>-27,8%</b> |
| <b>Total Passif</b>                      | <b>27 248 454</b> | <b>25 100 621</b> | <b>-7,9%</b>  | <b>20 429 556</b> | <b>-18,6%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## VI.1. Actif non courant

L'évolution de l'actif non courant consolidé du groupe sur la période 2018-2020 se présente comme suit :

**Tableau 137 Evolution de l'actif non courant de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2017-2019**

| En KMAD                                   | 2018             | 2019             | Var. 18/19    | 2020             | Var. 19/20    |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Goodwill                                  | 542              | 542              | 0,0%          | 0                | n.a           |
| Immobilisations incorporelles             | 1 730            | 1 048            | -39,4%        | 973              | -7,2%         |
| Immobilisations corporelles               | 689 045          | 317 059          | -54,0%        | 439 236          | 38,5%         |
| Immeubles de placement                    | 479 821          | 377 962          | -21,2%        | 80 614           | -78,7%        |
| Titres mis en équivalence                 | 153 114          | 1 875            | -98,8%        | 1 863            | -0,6%         |
| Autres actifs financiers                  | 20 817           | 20 885           | 0,3%          | 4 907            | -76,5%        |
| <i>Dont prêts et créances</i>             | <i>20 529</i>    | <i>20 598</i>    | <i>0,3%</i>   | <i>4 907</i>     | <i>-76,2%</i> |
| <i>Dont titres disponibles à la vente</i> | <i>288</i>       | <i>288</i>       | <i>-</i>      | <i>0</i>         | <i>n.a</i>    |
| Actifs d'impôts différés                  | 1 098 368        | 1 083 875        | -1,3%         | 883 475          | -18,5%        |
| <b>Actif immobilisé</b>                   | <b>2 443 436</b> | <b>1 803 246</b> | <b>-26,2%</b> | <b>1 411 067</b> | <b>-21,7%</b> |
| Autres actifs non courants                | 166              | 140              | -15,7%        | 25               | -81,8%        |
| <b>Total Actifs non courants</b>          | <b>2 443 602</b> | <b>1 803 386</b> | <b>-26,2%</b> | <b>1 411 093</b> | <b>-21,8%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'actif non courant du Groupe Addoha est principalement constitué de l'actif immobilisé.

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

Au titre de l'exercice 2020, l'actif non courant affiche une baisse de 21,8% comparé à 2019, ressortant ainsi à 1 411,1 MMAD.

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

**Tableau 138 Ventilation du solde des immeubles de placement pour la période 2018-2020**

| En KMAD                  | 2018           | 2019           | Var. 18/19    | 2020          | Var. 19/20    |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Club houses              | 90 043         | 92 506         | 2,7%          | 56 947        | -38,4%        |
| Gallerie commerciale K2A | 324 892        | 208 072        | -36,0%        | -             | n.a           |
| ESSEC                    | 64 886         | 77 384         | 19,3%         | 23 667        | -69,4%        |
| <b>Total</b>             | <b>479 821</b> | <b>377 962</b> | <b>-21,2%</b> | <b>80 614</b> | <b>-78,7%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 Galerie 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.

A fin 2020, les immeubles de placement s'établissent à 80,6 MMAD répartis comme suit : 57,0 MMAD relative au Club Houses et 23,7 MMAD relative à l'ESSEC.

La baisse de la valeur des immeubles de placement est principalement justifiée par le reclassement de la valeur de la galerie commerciale K2A qui ne répond plus à la définition d'un immeuble de placement. La baisse de la valeur des autres immeubles de placement est justifiée par le fait que leurs valorisations, effectuées suivant la méthode DCF, ont pris en compte l'impact de la situation actuelle impactée par la crise sanitaire liée au COVID-19.

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

**Tableau 139 Evolution des immobilisations corporelles sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                         | 2018           | 2019           | Var. 18/19    | 2020           | Var. 19/20   |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Terrains                                        | 438 555        | 153 188        | -65,1%        | 189 750        | 23,9%        |
| Constructions                                   | 203 376        | 117 802        | -42,1%        | 202 657        | 82,4%        |
| Installations techniques, matériel et outillage | 15 056         | 12 067         | -19,9%        | 10 360         | -14,1%       |
| Matériel de transport                           | 1 848          | 799            | -56,8%        | 5 496          | -26,9%       |
| Mobilier, matériel de bureau et aménagements    | 11 303         | 9 159          | -19,0%        | 7 142          | -22,0%       |
| Autres immobilisations corporelles              | 3 796          | 15 351         | 304,4%        | 15 137         | -1,4%        |
| Immobilisations corporelles en cours            | 15 111         | 8 694          | -42,5%        | 8 694          | 0,0%         |
| <b>Total Immobilisations corporelles</b>        | <b>689 045</b> | <b>317 059</b> | <b>-54,0%</b> | <b>439 236</b> | <b>38,5%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

**Tableau 140 Evolution des immobilisations financières sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                   | 2018           | 2019          | Var. 18/19    | 2020         | Var. 19/20    |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Titres mis en équivalence                 | 153 114        | 1 875         | -98,8%        | 1 863        | -0,6%         |
| Autres actifs financiers                  | 20 817         | 20 885        | 0,3%          | 4 907        | -76,5%        |
| <i>Dont prêts et créances</i>             | <i>20 529</i>  | <i>20 598</i> | <i>0,3%</i>   | <i>4 907</i> | <i>-76,2%</i> |
| <i>Dont titres disponibles à la vente</i> | <i>288</i>     | <i>288</i>    | <i>0,0%</i>   | <i>0</i>     | <i>n.a</i>    |
| <b>Total immobilisations financières</b>  | <b>173 931</b> | <b>22 760</b> | <b>-86,9%</b> | <b>6 770</b> | <b>-70,3%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## 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 :

- 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 dépréciations ;
- 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 ;
  - ✓ Alquadra 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.

## Exercice 2020

Au terme de l'exercice 2020, l'actif non courant consolidé de DPGA s'élève à 1 411,1 MMAD en baisse de 21,8% comparativement à l'exercice 2019. Cette baisse résulte essentiellement des éléments suivants :

- La baisse du poste « immeubles de placement » dont le solde passe de 377,9 MMAD à fin 2019 à 80,6 MMAD à fin 2020 ;
- La baisse des actifs d'impôts différés de 18,5 % qui ressortent à 883,5 MMAD à fin 2020 vs. 1 083,9 MMAD à fin 2019. : Cette baisse est principalement justifiée par la baisse des provisions clients constatées en application de la norme IFRS9.

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 38,5% atteignant 439,2 MMAD à fin 2020. Cette hausse est expliquée essentiellement par la hausse des « constructions » et des « terrains » justifiée par un transfert d'un golf en immobilisations.

## VI.2. Actif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif courant sur la période 2018-2020 :

**Tableau 141 Evolution de l'actif courant consolidé sur la période 2017-2019**

| En KMAD                                | 2018              | 2019              | Var. 18/19   | 2020              | Var. 19/20    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Stocks et encours net                  | 15 680 687        | 14 709 755        | -6,2%        | 12 540 977        | -14,7%        |
| Créances clients nettes                | 3 957 173         | 3 826 263         | -3,3%        | 3 115 514         | -18,6%        |
| Autres créances courantes nettes       | 4 530 456         | 4 256 268         | -6,1%        | 2 999 023         | -29,5%        |
| Autres actifs financiers               | -                 | 14                | n.a          | -                 | n.a           |
| <b>Actif d'exploitation</b>            | <b>24 168 316</b> | <b>22 792 300</b> | <b>-5,7%</b> | <b>18 655 514</b> | <b>-18,1%</b> |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 636 536           | 504 936           | -20,7%       | 362 949           | -28,1%        |
| <b>Total Actifs courants</b>           | <b>24 804 852</b> | <b>23 297 236</b> | <b>-6,1%</b> | <b>19 018 463</b> | <b>-18,4%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

A fin 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.

Au 31/12/2020, l'actif d'exploitation de DPGA enregistre une baisse de 18,1% à 18 655,5 MMAD. Cette évolution s'explique par (i) la diminution de 14,7% des stocks et encours nets qui ressortent à 12 541,0 MMAD à fin 2020, (ii) la baisse du poste « créances clients nettes » de 18,6% qui s'établissent à 3 115,5 MMAD à fin 2020 expliquée par la baisse du chiffre d'affaires et par l'encaissement de créances anciennes et (iii) la baisse des autres créances courantes nettes de 29,5% qui ressortent à 2 999,0 à fin 2020 justifiée par la baisse du poste Etat.

L'actif d'exploitation représente en moyenne 90,3% du total bilan sur la période 2018-2020.

La répartition du poste « Stocks et encours » par nature sur la période 2018-2020 se présente comme suit :

**Tableau 142 Répartition du poste « stocks et encours » par nature sur la période 2018-2020**

| En KMAD                             | 2018              | 2019              | Var. 18/19   | 2020              | Var. 19/20    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Réserve foncière                    | 2 415 597         | 2 350 031         | -2,7%        | 1 825 027         | -28,8%        |
| Travaux en cours                    | 9 271 733         | 9 118 465         | -1,7%        | 8 481 283         | -7,5%         |
| Produits finis                      | 3 983 508         | 3 239 522         | -18,7%       | 2 232 960         | -31,1%        |
| Matière et fournitures consommables | 9 848             | 1 738             | -82,4%       | 1 706             | -1,9%         |
| <b>Total Stocks</b>                 | <b>15 680 687</b> | <b>14 709 755</b> | <b>-6,2%</b> | <b>12 540 977</b> | <b>-14,7%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2020, le stock des travaux en cours représente 67,6% du total des stocks de DPGA et ressort en baisse de 7,5% par rapport à fin 2019 (8 481,3 MMAD à fin 2020). La réserve foncière du groupe enregistre une baisse de 28,8% par rapport à 2019 soit une réserve foncière à la valeur de 1 824,0 MMAD. En ce qui concerne le stock de produits finis, celui-ci s'établit à 2 232,9 MMAD, en baisse de 45,1% par rapport à l'exercice précédent. La baisse de la réserve foncière est principalement justifiée par des provisions pour dépréciation des terrains ayant été constatées au cours de cet exercice. Quant à la baisse des produits finis, elle est justifiée par la baisse de la production et les efforts déployés par le groupe pour maîtriser le niveau de ce poste.

Le poste « stocks et encours » par filiale sur la période 2018-2020 se répartit comme suit :

**Tableau 143 Répartition du poste stocks et encours par filiale sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                     | 2018      | 2019      | Var. 18/19 | 2020      | Var. 19/20 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Douja Promotion Groupe Addoha               | 7 718 295 | 7 053 069 | -8,6%      | 6 303 576 | -10,6%     |
| Immolog                                     | 1 631 303 | 1 595 294 | -2,2%      | 1 565 294 | -1,9%      |
| CITA                                        | 873 802   | 813 550   | -6,9%      | 742 134   | -8,8%      |
| Kamam                                       | 992 173   | 984 125   | -0,8%      | 700 320   | -28,8%     |
| Foncière Iskane                             | 636 323   | 612 575   | -3,7%      | 553 118   | -9,7%      |
| Mabani Détroit                              | 573 521   | 485 336   | -15,4%     | 425 760   | -12,3%     |
| Marrakech Golden Resorts                    | 467 104   | 469 727   | 0,6%       | 221 464   | -52,9%     |
| Tanger Sakane                               | 256 480   | 227 357   | -11,4%     | 267 110   | 17,5%      |
| Addoha Essalam                              | 214 752   | 178 722   | -16,8%     | 165 291   | -7,5%      |
| Optim Immobilier                            | 233 221   | 241 114   | 3,4%       | 136 201   | -43,5%     |
| Awal Sakane                                 | 156 290   | 185 122   | 18,4%      | 201 426   | 8,8%       |
| Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire | 270 296   | 352 689   | 30,5%      | 477 788   | 35,5%      |

|                                        |                   |                   |              |                   |               |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Al Makane Al Jamil                     | 105 997           | 46 558            | -56,1%       | 34 922            | -25,0%        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal  | 205 526           | 154 664           | -24,7%       | 183 226           | 18,5%         |
| Beladi Hadj Fatah                      | 29 490            | 25 572            | -13,3%       | 25 572            | 0,0%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Guinée   | 84 003            | 72 188            | -14,1%       | 48 387            | -33,0%        |
| Addoha Sud                             | 59 068            | 53 614            | -9,2%        | 58 961            | 10,0%         |
| MCC                                    | 32 370            | 32 370            | 0,0%         | 29 079            | -10,2%        |
| Trade Management                       | 8 507             | 12 977            | 52,5%        | 5 705             | -56,0%        |
| Dar Jawda                              | 2 176             | 2 175             | 0,0%         | 1 685             | -22,5%        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Tchad    | 8 671             | 9 626             | 11,0%        | 9 771             | 1,5%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun | 5 068             | 4 995             | -1,4%        | 5 071             | 1,5%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Congo    | 3 192             | 3 146             | -1,4%        | 3 193             | 1,5%          |
| Prestigia Golf Company                 | 2 458             | 1 738             | -29,3%       | 1 706             | -1,9%         |
| General Firm of Morocco                | 757 773           | 732 183           | -3,4%        | 0                 | -100,0%       |
| Mabani Zellidja                        | 352 829           | 356 815           | 1,1%         | 372 410           | 4,4%          |
| Jardins d'Angré                        | 0                 | 2 455             | n.a          | 1 807             | -26,4%        |
| <b>Total Stocks</b>                    | <b>15 680 687</b> | <b>14 709 755</b> | <b>-6,2%</b> | <b>12 540 977</b> | <b>-14,7%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 maîtriser le niveau de production et à renforcer ses efforts sur l'orientation des ventes vers les produits finis surtout au Maroc.

A fin 2020, les stocks et encours s'élèvent à 12 541,0 MMAD, en baisse de 14,7% par rapport à fin 2019. Cette diminution est imputable à une production annuelle inférieure aux déstockages réalisés au cours de l'année 2020, principalement pour les sociétés suivantes :

- La baisse des stocks de la société DPGA (-10,6% à 6 303,6 MMAD) expliquée par une production annuelle inférieure aux déstockages réalisés au cours de l'année 2020 ;
- La diminution des stocks de la société CITA (-8,8% à 742,1 MMAD) expliquée principalement par des provisions pour dépréciation des réserves foncières constatées par la société ;
- La baisse des stocks de Kamam (-28,8% à 700,3 MMAD) expliquée principalement par des provisions pour dépréciation des réserves foncières constatées par la société ;
- La baisse des stocks de Marrakech Golden Resorts (-52,9% à 221,5 MMAD) expliquée principalement par des provisions pour dépréciation des réserves foncières constatées par la société.

Il est à noter que les stocks de DPGA représentent 49,1% des stocks totaux du Groupe et ce, en moyenne sur la période 2018-2020.

De plus, il est à souligner qu'à fin 2020, la société consolidante et les filiales marocaines affichent des stocks en baisse de 16,3% pour s'établir à un total de 11 811,7 MMAD.

En revanche, les filiales non marocaines affichent des stocks en hausse de 21,6%, soit un stock global de 729,8 MMAD, et ce à fin 2020.

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

| En KMAD             | 2019              | 2020              |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Maroc               | 14 109 993        | 11 811 734        |
| Hors Maroc          | 599 763           | 729 243           |
| <b>Total Stocks</b> | <b>14 709 755</b> | <b>12 540 977</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'augmentation des stocks dans les pays subsahariens est justifiée par le niveau des travaux encours qui ont augmenté en 2020 par rapport à 2019. En effet, les pays subsahariens n'ont pas enregistré d'arrêts d'activité comme au Maroc dû à la crise sanitaire, mais juste un ralentissement durant le second trimestre.

Le tableau suivant présente le poste « créances clients » par filiale sur la période 2018-2020 :

**Tableau 144 Répartition du poste « créances clients nettes » par filiale sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                        | 2018             | 2019             | Var. 18/19   | 2020             | Var. 19/20    |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|---------------|
| Douja Promotion Groupe Addoha                  | 3 162 109        | 2 484 390        | -21,4%       | 2 177 103        | -12,4%        |
| CITA                                           | 293 474          | 251 436          | -14,3%       | 132 947          | -47,1%        |
| Foncière Iskane                                | 515 353          | 503 802          | -2,2%        | 381 855          | -24,2%        |
| Immolog                                        | 340 848          | 434 955          | 27,6%        | 424 814          | -2,3%         |
| Mabani Détroit                                 | 147 748          | 227 583          | 54,0%        | 197 005          | -13,4%        |
| Beladi Hadj Fatah                              | 63 723           | 48 630           | -23,7%       | 42 271           | -13,1%        |
| Tanger Sakane                                  | 243 649          | 192 403          | -21,0%       | 110 290          | -42,7%        |
| Al Makane Al Jamil                             | 16 809           | 768              | -95,4%       | 1 600            | 108,3%        |
| Addoha Sud                                     | 108 553          | 148 805          | 37,1%        | 166 991          | 12,2%         |
| Awal Sakane                                    | 26 649           | 39 234           | 47,2%        | 30 263           | -22,9%        |
| Addoha Essalam                                 | 140 768          | 116 397          | -17,3%       | 70 144           | -39,7%        |
| Kamam                                          | 55 739           | 51 163           | -8,2%        | 44 887           | -12,3%        |
| Dar Jawda                                      | 0                | 0                | n.a          | 974              | n.a           |
| Prestigia Golf Company                         | 4 100            | 5 038            | 22,9%        | 2 604            | -48,3%        |
| Atlas Mediterranean                            | 1 683            | 930              | -44,7%       | 686              | -26,2%        |
| General Firm of Morocco                        | 135 531          | 118 961          | -12,2%       | 0                | n.a           |
| Mabani Zellidja                                | 92 702           | 112 479          | 21,3%        | 102 734          | -8,7%         |
| DPGA Côte d'Ivoire                             | 0                | 111 654          | n.a          | 173 489          | 55,4%         |
| DPGA Sénégal                                   | 0                | 84 327           | n.a          | 78 924           | -6,4%         |
| DPGA Guinée                                    | 0                | 32 490           | n.a          | 36 611           | 12,7%         |
| Addoha Afrique                                 | 0                | 8 743            | n.a          | 15 819           | 80,9%         |
| <b>Total</b>                                   | <b>5 349 439</b> | <b>4 974 186</b> | <b>-7,0%</b> | <b>4 192 011</b> | <b>-15,7%</b> |
| (-) Elimination des intra-groupes              | 1 392 266        | 1 147 923        | -17,6%       | 1 076 496        | -6,2%         |
| <b>Clients et comptes rattachés consolidés</b> | <b>3 957 173</b> | <b>3 826 263</b> | <b>-3,3%</b> | <b>3 115 515</b> | <b>-18,6%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2019, le total des créances clients<sup>40</sup> 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.

En 2020, le total des créances clients<sup>41</sup> du groupe s'élève à 4 192,0 MMAD, soit une baisse de 15,7% par rapport à fin 2019. Cette baisse est essentiellement expliquée par la diminution de 12,4% du poste « clients et comptes rattachés » de DPGA, s'établissant ainsi à 2 177,1 MMAD. Cette baisse est principalement justifiée par la baisse du Chiffre d'Affaires et par l'encaissement des créances clients.

Les plus importantes contributions dans la formation du poste « créances clients » sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Foncière Iskane et Immolog (représentant ainsi 71% du poste).

Il est à noter que DPGA représente 53,7% du total « Clients et comptes rattachés » du Groupe (avant élimination des intragroupes) et ce, sur la période 2018-2020.

<sup>40</sup> Avant élimination des intragroupes

<sup>41</sup> 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 304,8 MMAD à fin 2019 contre 237,2 MMAD à fin 2020.

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

| En KMAD                                                          | 2019             | 2020             |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Maroc                                                            | 4 736 974        | 3 887 168        |
| Hors Maroc                                                       | 237 214          | 304 843          |
| <b>Total Créances clients avant élimination des intragroupes</b> | <b>4 974 186</b> | <b>4 192 011</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les créances clients par ancienneté entre 2018 et 2020 :

**Tableau 145 Répartition du compte clients par ancienneté pour la période 2018-2020**

| Ancienneté                                                | 2018             | 2019             | 2020             |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| A moins d'un an                                           | 3 516 086        | 2 507 818        | 636 057          |
| 1-2 ans                                                   | 936 169          | 1 141 955        | 1 895 422        |
| A plus de 2 ans                                           | 897 185          | 1 324 413        | 1 660 530        |
| <b>Créances nettes avant élimination des intragroupes</b> | <b>5 349 439</b> | <b>4 974 186</b> | <b>4 192 010</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le taux de provisionnement des créances à fin 2020 :

**Tableau 146 Taux de provisionnement du compte clients avant élimination des intragroupes pour la période 2018-2020**

| en KMAD                                                          | 2018             | 2019             | 2020             |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Créances clients brutes                                          | 7 436 910        | 6 787 666        | 5 637 257        |
| Provisions                                                       | 2 087 471        | 1 813 480        | 1 445 247        |
| <b>Créances clients nettes hors élimination des intragroupes</b> | <b>5 349 439</b> | <b>4 974 186</b> | <b>4 192 010</b> |
| Taux de provisionnement des créances                             | 28%              | 27%              | 26%              |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à souligner que l'augmentation du taux de provisionnement à compter du 1<sup>er</sup> 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 2018-2020 :

**Tableau 147 Evolution de la composition des autres créances courantes sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                     | 2018             | 2019             | Var. 18/19   | 2020             | Var. 19/20    |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|---------------|
| Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes | 892 448          | 662 281          | -25,8%       | 559 155          | -18,4%        |
| Personnel                                   | 77               | 346              | 349,4%       | 191              | -44,8%        |
| Etat débiteur                               | 2 527 266        | 2 365 553        | -6,4%        | 1 558 842        | -51,8%        |
| Diverses créances                           | 1 110 665        | 1 228 089        | 10,6%        | 880 835          | -39,4%        |
| <b>Autres créances courantes nettes</b>     | <b>4 530 456</b> | <b>4 256 269</b> | <b>-6,1%</b> | <b>2 999 023</b> | <b>-29,5%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A fin 2020, l'actif courant consolidé hors trésorerie affiche une baisse de 18,1% par rapport à fin 2019 soit un solde de 18 655,5 MMAD. Cette baisse s'explique par la baisse des postes « stock et encours net » et « créances clients nettes » de 14,7% et de 18,6% respectivement. La baisse du poste « stock et encours net » est expliquée par des provisions pour dépréciations des stocks (réserve foncière), la baisse de la production (encours) et la concentration du groupe de ses efforts dans la liquidation des stocks de produits finis. La baisse du poste « créances clients nettes » est expliquée principalement par la baisse du chiffre d'affaires et par l'encaissement des créances anciennes.

La baisse des autres créances courantes nettes de 29,5% qui ressortent à 2 999,0 MMAD à fin 2020 est justifiée principalement par la baisse des créances Etat après la sortie du palier GFM.

Il est à noter qu'au 31/12/2020, les stocks représentent 67,2% du total actif d'exploitation.

### VI.3. Fonds propres et passif non courant

#### VI.3.1. Fonds propres

Le tableau ci-après présente l'évolution des capitaux propres consolidés sur la période 2018-2020 :

**Tableau 148 Evolution des capitaux propres sur la période 2017-2019**

| En KMAD                                  | 2018              | 2019              | Var. 18/19    | 2020             | Var. 19/20    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| Capital                                  | 3 225 571         | 3 225 571         | 0,00%         | 4 025 513        | 24,8%         |
| Primes d'émission et de fusion           | 3 034 812         | 3 034 812         | 0,00%         | 3 034 812        | 0,0%          |
| Réserves                                 | 3 441 324         | 2 875 502         | -16,40%       | 2 628 641        | -8,6%         |
| Résultats                                | 376 583           | 335 579           | -10,90%       | -744 348         | -321,8%       |
| Ecart de conversion                      | 2 829             | -979              | n.a           | 30               | >100%         |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>   | <b>10 081 119</b> | <b>9 470 485</b>  | <b>-6,10%</b> | <b>8 944 647</b> | <b>-5,6%</b>  |
| Réserves minoritaires                    | 1 032 862         | 994 581           | -3,70%        | 958 965          | -3,6%         |
| Résultat minoritaire                     | 32 873            | 58 416            | 77,70%        | -45 265          | -177,5%       |
| <b>Capitaux propres part minoritaire</b> | <b>1 065 735</b>  | <b>1 052 997</b>  | <b>-1,20%</b> | <b>913 700</b>   | <b>-13,2%</b> |
| <b>Capitaux propres de l'ensemble</b>    | <b>11 146 855</b> | <b>10 523 482</b> | <b>-5,60%</b> | <b>9 858 347</b> | <b>-6,3%</b>  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

#### 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

#### Exercice 2020

Au 31 décembre 2020, les capitaux propres part du groupe s'établissent à 8 944,6 MMAD, en baisse de 5,6% comparativement à l'exercice 2019. Cette évolution est imputable à (i) la diminution de 8,6% des réserves consolidées part du groupe qui s'établissent à 2 628,6 MMAD et (ii) la baisse drastique du résultat net qui ressort négatif à - 744,3 MMAD.

De même, les capitaux propres part des minoritaire affichent une baisse de 13,2% par rapport à fin 2019 soit 913,7 MMAD. Cette évolution s'explique par (i) la diminution des réserves minoritaires de 3,6% à 958,9 MMAD et (ii) la baisse du résultat minoritaire consolidé à -45,3 MMAD.

Il est à noter que DPGA a procédé en 2020 à une augmentation de capital de 799,9 MMAD par apport en numéraire et par compensation avec des créances liquides et exigibles.

### VI.3.2. Passif non courant

Le tableau ci-après présente l'évolution du passif non courant consolidé sur la période 2018-2020 :

**Tableau 149 Evolution du passif non courant consolidé sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                               | 2018             | 2019             | Var. 18/19    | 2020             | Var. 19/20    |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Dettes financières non courantes                      | 4 467 133        | 4 076 631        | -8,7%         | 3 331 902        | -18,3%        |
| <i>Dont dette envers les établissements de crédit</i> | <i>3 231 182</i> | <i>3 153 909</i> | <i>-2,4%</i>  | <i>2 696 363</i> | <i>-14,5%</i> |
| <i>Dont dette représentée par un titre</i>            | <i>1 235 952</i> | <i>922 722</i>   | <i>-25,3%</i> | <i>635 538</i>   | <i>-31,1%</i> |
| Provisions non courantes                              | 601              | 573 481          | >100%         | 60 542           | -89,4%        |
| Autres passifs non courants                           | 26 511           | 34 767           | 31,1%         | 24 673           | -29,0%        |
| Impôt différé passif                                  | 354 335          | 294 651          | -16,8%        | 225 719          | -23,4%        |
| <b>Total des passifs non courants</b>                 | <b>4 848 581</b> | <b>4 979 530</b> | <b>2,7%</b>   | <b>3 642 836</b> | <b>-26,8%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### 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 :
  - L'enregistrement de l'impact IFRIC 23 (impact de 60 MMAD) ;
  - 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.

### Exercice 2020

Au titre de l'exercice 2020, le passif non courant ressort à 3 642,8 MMAD, en baisse de 26,8% comparé à fin 2019. Cette évolution s'explique notamment par la baisse des dettes financières non courantes (-18,3% à 3 331,9 MMAD) qui à leur tour incluent une baisse de 14,5% des dettes envers les établissements de crédits à 2 696,4 MMAD. La baisse des dettes financières non courantes s'inscrit dans le cadre de la politique de désendettement poursuivie par le Groupe depuis des années afin de renforcer sa structure financière. La

baisse entre 2020 par rapport à 2019 est justifiée par les remboursements partiels de crédits bancaires et obligataires souscrit par le groupe. En effet, 320 MMAD ont été remboursés dans le cadre des emprunts obligataires et 989 MMAD ont été remboursés dans le cadre des crédits bancaires.

A fin 2020, la baisse des provisions non courantes à 60,5 MMAD contre 573,5 MMAD en 2019 s'explique par la sortie de GFM et donc la reprise d'une provision ayant été constituée afin de couvrir les risques et les pertes à subir par le groupe sur ce palier.

La hausse des dettes représentées par un titre en 2020 est expliquée par l'émission de nouveaux billets de trésorerie.

Le tableau ci-dessous présente les dettes financières non courantes par maturité, à fin 2020 :

**Tableau 150 Dettes financières non courantes à fin 2020**

| En KMAD                                          | 2020      | > 1 an    | < 1 an    |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Dettes financières non courantes                 | 3 331 902 | 1 876 378 | 1 455 524 |
| -Dont dettes envers les établissements de crédit | 2 696 363 | 1 490 840 | 1 205 524 |
| -Dont dettes représentées par un titre           | 635 538   | 385 538   | 250 000   |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs non courants par maturité à fin 2020 :

**Tableau 151 Autres passifs non courants à fin 2020 par maturité**

| En KMAD                     | 2020   | > 1 an | < 1 an |
|-----------------------------|--------|--------|--------|
| Autres passifs non courants | 24 673 | 22 454 | 2 219  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le passif non courant représente en moyenne 18,5% du total du bilan sur la période 2018-2020.

#### VI.4. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2018-2020 :

**Tableau 152 Evolution des dettes courantes sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                         | 2018       | 2019      | Var. 18/19 | 2020      | Var. 19/20 |
|-------------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Provisions courantes                            | 193 321    | 200 583   | 3,8%       | 2 086     | -99,0%     |
| Dettes financières courantes                    | 1 879 704  | 1 636 579 | -12,9%     | 1 803 742 | 10,2%      |
| Dont dettes envers les établissements de crédit | 1 456 704  | 1 213 579 | -16,7%     | 1 209 742 | -0,3%      |
| Dont dettes représentées par un titre           | 423 000    | 423 000   | 0,0%       | 594 000   | 40,4%      |
| Dettes fournisseurs                             | 3 494 131  | 2 855 792 | -18,3%     | 1 864 784 | -34,7%     |
| Autres passifs courants                         | 5 685 864  | 4 904 655 | -13,7%     | 3 257 760 | -33,6%     |
| Total dettes courantes                          | 11 253 019 | 9 597 609 | -14,7%     | 6 928 373 | -27,8%     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le passif courant du groupe Addoha est principalement constitué de dettes envers les fournisseurs ainsi que les dettes financières courantes composées essentiellement des découverts et de l'encours des billets de trésorerie émis par le Groupe.

Au titre de l'exercice 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 1 213,6 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.

Au terme de l'exercice 2020, le passif courant du Groupe Addoha s'élève à 6 928,4 MMAD contre 9 597,6 MMAD en 2019, affichant une baisse de 27,8%. Cette évolution s'explique principalement par (i) la baisse des provisions courantes de 99% à 2,1 MMAD, (ii) la baisse des dettes fournisseurs de 34,7% à 1 864,8 MMAD et (iii) la baisse des autres passifs courants de 33,6% à 3 257,8 MMAD. Ces baisses sont expliquées comme suit :

- Provisions courantes : sortie de GFM qui contribuait à plus 90% du solde constitué à fin décembre 2019.
- Fournisseurs : La baisse de l'activité ; la maîtrise et l'orientation de la production vers les GH les plus commercialisés ; l'arrêt des chantiers pendant la période du confinement.
- Autres passifs : principalement la baisse du solde du compte courant M. Anas Sefrioui ayant servi à l'augmentation de capital et la baisse des avances clients vu la baisse des préventes et l'impact de la crise sanitaire ayant causé la fermeture des showrooms et des bureaux de ventes, etc.

Le tableau suivant présente le détail des dettes fournisseurs par maturité à fin 2020 :

**Tableau 153 Dettes fournisseurs à fin 2020 par maturité**

| En MMAD             | 2020  | > 1 an | < 1 an |
|---------------------|-------|--------|--------|
| Dettes fournisseurs | 1 865 | 499    | 1 366  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-après détaille la composition des autres passifs courants pour la période 2018-2020 :

**Tableau 154 Evolution des autres passifs courants pour la période 2018-2020**

| En KMAD                                 | 2018             | 2019             | Var. 18/19    | 2020             | Var. 19/20    |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Clients créditeurs, avances et acomptes | 1 984 577        | 1 611 831        | -18,8%        | 1 271 509        | -21,1%        |
| Personnel                               | 48 516           | 53 764           | 10,8%         | 22 637           | -57,9%        |
| Etat créancier                          | 1 471 251        | 1 463 095        | -0,6%         | 683 875          | -56,3%        |
| Diverses dettes                         | 2 181 520        | 1 775 966        | -18,6%        | 1 279 739        | -27,9%        |
| <b>Autres passifs courants</b>          | <b>5 685 864</b> | <b>4 904 655</b> | <b>-13,7%</b> | <b>3 257 760</b> | <b>-33,6%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 principalement par la baisse des comptes courants d'associés et des intérêts courus et non échus).

A fin 2020, le poste « autres passifs courants » s'établit à 3 257,8 MMAD, en baisse de 33,6% par rapport à fin 2019. Cette évolution s'explique essentiellement par (i) la baisse de 56,3% du compte « Etat – créancier » qui ressort à 683,8 MMAD, (ii) la baisse de 21,1% du compte clients à 1 271,5 MMAD et (iii) la diminution du poste « diverses dettes » de 27,9% qui ressortent à 1 279,7 MMAD.

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.

La baisse du compte « Etat créancier » est expliqué par l'impact de la sortie du palier GDM du périmètre de consolidation.

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs courants par maturité, à fin 2020 :

**Tableau 155 Autres passifs courants à fin 2020 par maturité**

| En KMAD                                        | 2020             | > 1 an           | < 1 an           |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Autres passifs courants</b>                 | <b>3 257 760</b> | <b>1 871 468</b> | <b>1 386 292</b> |
| - Dont Clients créditeurs, avances et acomptes | 1 271 509        | 847 673          | 423 836          |
| - Dont personnel                               | 22 637           | 0                | 22 637           |

|                        |           |         |         |
|------------------------|-----------|---------|---------|
| - Dont états créateur  | 683 875   | 523 795 | 160 080 |
| - Dont diverses dettes | 1 279 739 | 500 000 | 779 739 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le poste « dettes fournisseurs » par filiale pour la période 2018-2020 :

**Tableau 156 Répartition du poste « dettes fournisseurs » par filiale sur la période 2017-2020**

| En KMAD                                     | 2018             | 2019             | Var. 18/19    | 2020             | Var. 19/20    |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Douja Promotion                             | 1 308 005        | 844 108          | -35,5%        | 532 901          | -36,9%        |
| Foncière Iskane                             | 571 945          | 490 258          | -14,3%        | 414 579          | -15,4%        |
| Immolog                                     | 444 813          | 381 054          | -14,3%        | 319 020          | -16,3%        |
| CITA                                        | 58 078           | 36 609           | -37,0%        | 43 186           | 18,0%         |
| Mabani Détroit                              | 251 822          | 264 430          | 5,0%          | 239 808          | -9,3%         |
| Marrakech Golden Resort                     | 149 785          | 149 705          | -0,1%         | 149 686          | 0,0%          |
| Tanger Sakane                               | 172 860          | 128 593          | -25,6%        | 135 213          | 5,1%          |
| Trade Management                            | 116 810          | 84 659           | -27,5%        | 78 815           | -6,9%         |
| Kamam                                       | 130 499          | 118 496          | -9,2%         | 119 617          | 0,9%          |
| Beladi Hadj Fatah                           | 40 464           | 39 997           | -1,2%         | 28 178           | -29,5%        |
| Awal Sakane                                 | 75 597           | 74 644           | -1,3%         | 71 388           | -4,4%         |
| Optim                                       | 66 674           | 66 567           | -0,2%         | 66 528           | -0,1%         |
| Addoha Sud                                  | 76 670           | 79 376           | 3,5%          | 102 965          | 29,7%         |
| Addoha Essalam                              | 149 265          | 107 833          | -27,8%        | 84 970           | -21,2%        |
| Prestigia Golf Company                      | 22 824           | 21 269           | -6,8%         | 17 542           | -17,5%        |
| Al Makane Al Jamil                          | 18 392           | 9 969            | -45,8%        | 6 145            | -38,4%        |
| Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal       | 40 398           | 47 379           | 17,3%         | 47 625           | 0,5%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire | 46 358           | 69 364           | 49,6%         | 92 243           | 33,0%         |
| Douja Promotion Groupe Addoha Guinée        | 5 720            | 13 225           | 131,2%        | 12 623           | -4,6%         |
| Dar Jawda                                   | 1256             | 474              | -62,3%        | 299              | -36,9%        |
| Les Pépinières de l'Atlas                   | 2 248            | 2 236            | -0,5%         | 0                | n.a           |
| MCC                                         | 2 532            | 2 549            | 0,7%          | 2 445            | -4,1%         |
| Douja Promotion Groupe Addoha Tchad         | 937              | 728              | -22,3%        | 739              | 1,5%          |
| Promif                                      | 1 208            | 1 232            | 2,0%          | 1 232            | 0,0%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Congo         | 976              | 962              | -1,4%         | 976              | 1,5%          |
| Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun      | 352              | 347              | -1,4%         | 352              | 1,5%          |
| Promolog                                    | 236              | 278              | 17,8%         | 24               | -91,4%        |
| Atlas Mediterranean                         | 233              | 174              | -25,3%        | 525              | 201,7%        |
| Addoha Afrique                              | 247              | 306              | 23,9%         | 121              | -60,4%        |
| Maroc Village                               | 40               | 46               | 15,0%         | 36               | -21,7%        |
| General Firm of Morocco                     | 478 801          | 461 486          | -3,6%         | 0                | n.a           |
| Mabani Zellidja                             | 53 385           | 83 253           | 55,9%         | 49 386           | -40,7%        |
| Jardins d'Angré                             | 0                | 526              | n.a           | 292              | -44,5%        |
| <b>Total fournisseurs Brut</b>              | <b>4 289 431</b> | <b>3 582 132</b> | <b>-16,5%</b> | <b>2 619 459</b> | <b>-26,9%</b> |
| (-) Élimination des intra-groupes           | 795 300          | 726 340          | -8,7%         | 754 675          | 3,9%          |
| <b>Total fournisseurs Net</b>               | <b>3 494 131</b> | <b>2 855 792</b> | <b>-18,3%</b> | <b>1 864 784</b> | <b>-34,7%</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2019, le poste « fournisseurs » (avant élimination 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 fournisseurs 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.

Au titre de l'exercice 2020, les filiales qui contribuent le plus à la formation des dettes fournisseurs consolidées sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, Immolog, Foncière Iskane, et Mabani Détroit (soit 57,5% 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 maîtriser ses coûts.

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

| En KMAD                                                | 2019      | 2020      |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Maroc                                                  | 3 449 295 | 2 464 488 |
| Hors Maroc                                             | 132 837   | 154 972   |
| Total fournisseurs avant élimination des intra-groupes | 3 582 132 | 2 619 459 |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## VI.5. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2018-2020 :

**Tableau 157 Evolution de l'endettement net consolidé sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                  | 2018         | 2019         | Var. 18/19      | 2020         | Var. 19/20     |
|------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| Dettes financières non courantes         | 4 467 133    | 4 076 631    | -8,7%           | 3 331 902    | -18,3%         |
| Dettes financières courantes (- d'un an) | 1 879 704    | 1 636 579    | -12,9%          | 1 803 742    | 10,2%          |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie   | 636 536      | 504 936      | -20,7%          | 362 949      | -28,1%         |
| Endettement net                          | 5 710 301    | 5 208 274    | -8,8%           | 4 772 695    | -8,4%          |
| <b>Ratio d'endettement<sup>42</sup></b>  | <b>51,2%</b> | <b>49,5%</b> | <b>-1,7 pts</b> | <b>48,4%</b> | <b>-1,1pts</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2018-2020, les dettes financières non courantes se détaillent comme suit :

**Tableau 158 Répartition des dettes financières non courantes par filiale sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                     | 2018      | 2019      | Var. 18/19 | 2020      | Var. 19/20 |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Douja Promotion Groupe Addoha               | 3 148 035 | 2 672 939 | -15,1%     | 2 282 431 | -17,1%     |
| Immolog                                     | 275 930   | 208 447   | -24,5%     | 139 477   | -49,4%     |
| Kamam                                       | 480 000   | 611 483   | 27,4%      | 519 607   | -17,7%     |
| Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal       | 110 919   | 119 334   | 7,6%       | 103 686   | -15,1%     |
| Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire | 94 114    | 194 685   | 106,9%     | 179 423   | -8,5%      |
| Foncière Iskane                             | 242 596   | 186 928   | -22,9%     | 88 859    | -110,4%    |
| Prestigia Golf Company                      | 412       | 412       | 0,0%       | 412       | 0,0%       |
| Addoha Essalam                              | 0         | 28 216    | n.a        | 11 686    | -141,5%    |
| CITA                                        | 79 880    | 25 139    | -68,5%     | 6 322     | -297,6%    |
| General Firm of Morocco                     | 35 247    | 29 047    | -17,6%     | 0         | n.a        |
| Total dettes financières non courantes      | 4 467 133 | 4 076 631 | -8,7%      | 3 331 902 | -18,3%     |

<sup>42</sup> Ratio d'endettement = Endettement net / Capitaux propres de l'ensemble consolidé

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

## 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.

## Exercice 2020

Au terme de l'année 2020, l'endettement net du groupe s'établit à 4 772,7 MMAD, soit une baisse de 8,4% par rapport à 2019. Cette évolution résulte essentiellement de la diminution des dettes financières non courantes de 744,7 MMAD. Ce résultat demeure en ligne avec la politique de désendettement du groupe qui a été engagée par le management en 2015.

De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 48,4% en 2020 contre 49,5% à fin 2019.

## VI.6. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe se présente comme suit sur la période 2018-2020 :

**Tableau 159 Evolution de l'équilibre financier sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                         | 2018         | 2019         | Var. 18/19     | 2020         | Var. 19/20      |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Financement permanent <sup>43</sup>             | 15 995 435   | 15 503 012   | -3,1%          | 13 501 183   | -12,9%          |
| (-) actif immobilisé <sup>44</sup>              | 2 443 602    | 1 803 386    | -26,2%         | 1 411 093    | -21,8%          |
| Fonds de roulement                              | 13 551 833   | 13 699 626   | 1,1%           | 12 090 090   | -11,7%          |
| Actif circulant (hors trésorerie) <sup>45</sup> | 24 168 315   | 22 792 300   | -5,7%          | 18 655 514   | -18,1%          |
| (-) passif circulant <sup>46</sup>              | 9 373 316    | 7 961 030    | -15,1%         | 5 124 630    | -35,6%          |
| Besoin de financement global                    | 14 794 999   | 14 831 270   | 0,2%           | 13 530 884   | -8,8%           |
| <b>FR/BFG</b>                                   | <b>91,6%</b> | <b>92,4%</b> | <b>0,8 pts</b> | <b>89,4%</b> | <b>-3,0 pts</b> |
| Trésorerie nette                                | -1 243 166   | -1 131 644   | -9,0%          | -1 440 794   | 27,3%           |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2019, le fonds de roulement s'établit à 13 699,6 MMAD en hausse de 1,1% par rapport à 2018. Cette évolution s'explique par une diminution du financement permanent (-3,1% à 15 503,0 MMAD) moins 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 hausse de 0,2% pour s'établir à 14 831,3 MMAD.

<sup>43</sup> Capitaux propres de l'ensemble + Dettes financières non courantes

<sup>44</sup> Total Actifs non courants

<sup>45</sup> Stock et encours net + Créances clients nettes + Autres créances courantes nettes + Autres actifs financiers

<sup>46</sup> Provisions courantes + dettes fournisseurs + autres passifs courants

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 92,4% pour le compte de l'exercice 2019.

Au titre de l'exercice 2020, la baisse de 2 001,8 MMAD du financement permanent du groupe (liée principalement à la baisse des capitaux propres et des dettes financière non courantes), conjuguée à une baisse de 392,3 MMAD de l'actif immobilisé portent le fonds de roulement à 12 090,1 MMAD contre 13 699,6 MMAD en 2019.

Le besoin en fonds de roulement du groupe accuse une baisse de 8,8% à fin 2020, compte tenu d'une diminution plus importante de l'actif circulant par rapport au passif circulant.

Cette situation se traduit par une diminution de la trésorerie nette en 2020 par rapport à l'exercice précédent (-1 440,8 MMAD en 2020 contre -1 131,6 MMAD en 2019).

Le rapport FR/BFG s'établit 89,4% en 2020 contre 92,4% en 2019.

## VI.7. Ratios de liquidité

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit sur la période 2018-2020 :

**Tableau 160 Evolution des ratios de liquidité sur la période 2018-2020**

| En jours                                                                        | 2018 | 2019 | Var. 18/19 | 2020 | Var. 19/20 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------|------|------------|
| Rotation du crédit client (en jrs du CA TTC) <sup>47</sup>                      | 297  | 335  | 13,0%      | 810  | 141,5%     |
| Rotation du crédit fournisseurs (en jours d'achats consommés TTC) <sup>48</sup> | 466  | 654  | 40,3%      | 692  | 4,0%       |
| Rotation des stocks de produits finis (en jrs de CA HT) <sup>49</sup>           | 353  | 335  | -5,1%      | 685  | 104,4%     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

Entre 2019 et 2020, les délais de recouvrement des crédits clients et le délai de rotation du crédit fournisseurs évoluent respectivement de 141,5% et 4,0 %. La hausse du taux de rotation des créances clients s'explique essentiellement par la baisse importante du chiffre d'affaires sur la période ainsi qu'à la crise sanitaire qui a également touché le rythme des encaissements des créances.

Par ailleurs, le délai de rotation des stocks de produits finis augmente et passe de 335 jours à 685 jours. Cette variation est expliquée par une baisse des stocks de produits finis moins importante que celle du chiffre d'affaires.

## VI.8. Ratios de rentabilité

**Tableau 161 Evolution des ratios de rentabilité sur la période 2018-2020**

|                                                       | 2018 | 2019 | Var. 18/19 | 2020  | Var. 19/20 |
|-------------------------------------------------------|------|------|------------|-------|------------|
| Rentabilité des capitaux engagés (ROCE) <sup>50</sup> | 3,0% | 3,5% | 0,5 pts    | -4,4% | -7,9 pts   |

<sup>47</sup> Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/ Chiffre d'affaires TTC)\*360 Hypothèse en terme de taux moyen de TVA retenue par DPGA : 18%

<sup>48</sup> Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dettes fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC))\*360

<sup>49</sup> Rotation des Produits Finis= (Produits finis/ Chiffre d'affaires)\*360

<sup>50</sup> ROCE = Résultat d'exploitation courant × (1-(impôts sur le résultat consolidé/Résultat avant impôts IFRS)) / (Actif immobilisé + BFG)

|                                                   |      |      |          |       |           |
|---------------------------------------------------|------|------|----------|-------|-----------|
| Rentabilité des fonds propres (ROE) <sup>51</sup> | 3,7% | 3,5% | -0,2 pts | -8,3% | -11,9 pts |
| Rentabilité des actifs (ROA) <sup>52</sup>        | 1,5% | 1,6% | 0,1 pts  | -3,9% | -5,4 pts  |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 2018-2020 :

**Tableau 162 Evolution du coût de la dette sur la période 2017-2019**

| En KMAD                              | 2018      | 2019      | 2020      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Dettes financières non courantes     | 4 467 133 | 4 076 631 | 3 331 902 |
| Dettes financières courantes         | 1 879 704 | 1 636 579 | 1 803 742 |
| Total dettes                         | 6 346 837 | 5 713 210 | 5 135 644 |
| Coût de l'endettement net            | 412 651   | 344 577   | 307 786   |
| Coût de la dette nette <sup>53</sup> | 6,2%      | 5,7%      | 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 2018-2020.

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette de Douja Promotion sur la période 2018-2020 :

**Tableau 163 Evolution du ratio de couverture de la dette sur la période 2018-2020**

| En KMAD                                       | 2018      | 2019      | 2020      |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Remboursements d'emprunts                     | 2 158 360 | 1 376 786 | 1 309 379 |
| Coût de l'endettement net                     | 412 651   | 344 577   | 307 786   |
| EBE <sup>54</sup>                             | 460 826   | 348 673   | -133 532  |
| Ratio de couverture de la dette <sup>55</sup> | 0,2       | 0,2       | -0,1      |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 du EBE, conjuguée à celle des remboursements d'emprunts et au coût de l'endettement net et ce, entre 2018 et 2019.

En 2020, le ratio de couverture de la dette a baissé (-0,1 vs 0,2 en 2019) principalement en raison de la baisse du EBE, conjuguée à celle des remboursements d'emprunts et au coût de l'endettement net et ce, entre 2019 et 2020.

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 ;

<sup>51</sup> ROE = Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe

<sup>52</sup> ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif

<sup>53</sup> Coût de la dette = Coût de l'endettement financier net / Moyenne Total dette N et N-1

<sup>54</sup> EBE = Chiffre d'affaires ± variation des stocks – achats consommés de matières et marchandises – autres charges externes – charges de personnel – impôts et taxes

<sup>55</sup> Ratio de couverture de la dette = EBE / (coût de l'endettement net + remboursements d'emprunts)

- 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 2018, 2019 et 2020 (IFRS) :

**Tableau 164 Tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période 2018-2020**

| En KMAD                                                                                              | 2018              | 2019              | 2020               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>                                                          |                   |                   |                    |
| Résultat net des sociétés intégrées                                                                  | 420 821           | 399 783           | -789 601           |
| <b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</b> |                   |                   |                    |
| +Amortissements et provisions                                                                        | 27 297            | 20 991            | -503 620           |
| +Variation des impôts différés                                                                       | 94 025            | 82 049            | 57 439             |
| -Plus-values de cession, nettes d'impôt                                                              | -                 | -                 | -64 058            |
| + Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie                                        | -18 047           | 7 272             | 452                |
| <b>=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                                         | <b>524 095</b>    | <b>510 096</b>    | <b>- 1 171 272</b> |
| <b>-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité<sup>(2)</sup></b>                     | <b>-345 328</b>   | <b>36 269</b>     | <b>- 1 379 179</b> |
| <b>Flux net de trésorerie lié à l'activité</b>                                                       | <b>869 423</b>    | <b>473 828</b>    | <b>207 907</b>     |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>                                       |                   |                   |                    |
| - Acquisition d'immobilisations                                                                      | 555               | 7 522             | 6 702              |
| + Cession d'immobilisations, nettes d'impôt                                                          | 12 851            | -                 | 11 100             |
| Dividendes reçus d'entreprises associées                                                             | -                 | -                 | -                  |
| +Incidence des variations de périmètre                                                               | 2 000             | -                 | 7 722              |
| +Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie                                          | -541              | 27 535            | -                  |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>                                    | <b>13 754</b>     | <b>20 013</b>     | <b>12 120</b>      |
| <b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>                                         |                   |                   |                    |
| - Dividendes versés aux actionnaires de la société mère                                              | 387 069           | -                 | -                  |
| - Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées                                          | 44 500            | -                 | 7 400              |
| +Augmentations de capital en numéraire                                                               | -                 | -                 | 203 478            |
| - Augmentations de cautions                                                                          | -                 | 69                | -                  |
| +Récupération des cautions                                                                           | 4 701             | -                 | 0                  |
| +Émissions d'emprunts                                                                                | 2 232 891         | 994 539           | 584 121            |
| -Remboursements d'emprunts                                                                           | 2 158 360         | 1 376 786         | 1 309 379          |
| <b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>                                      | <b>-352 337</b>   | <b>-382 316</b>   | <b>- 529 178</b>   |
| <b>Variation de trésorerie</b>                                                                       | <b>530 841</b>    | <b>111 524</b>    | <b>- 309 150</b>   |
| <b>Trésorerie d'ouverture</b>                                                                        | <b>-1 774 008</b> | <b>-1 243 167</b> | <b>- 1 131 643</b> |
| <b>Trésorerie de clôture</b>                                                                         | <b>-1 243 167</b> | <b>-1 131 643</b> | <b>- 1 440 793</b> |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / <sup>1</sup>à l'exclusion des provisions sur l'actif circulant – <sup>2</sup>Prix d'achat ou de vente augmenté ou diminué de la trésorerie acquise

## 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 entraîné un flux de 7,5 MMAD.

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

**Tableau 165 Répartition des investissements réalisés en 2019 par filiale**

| En KMAD         | Investissements réalisés en 2019 |
|-----------------|----------------------------------|
| Douja Promotion | 7 522                            |
| <b>Total</b>    | <b>7 522</b>                     |

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.

## Exercice 2020

### Flux de trésorerie liés à l'activité

En 2020, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de 207,9 MMAD, contre un flux de 473,8 MMAD un an auparavant. Cette évolution s'explique principalement par le poids de (i) la variation des amortissements et provisions (-503,6 MMAD en 2020 vs. 20,9 MMAD en 2019) et de (ii) la variation du BFR (-1 379,2 MMAD en 2020 vs. 36,3 MMAD en 2019).

### Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Concernant les opérations d'investissement, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre un flux de 12,1 MMAD contre 20,0 MMAD en 2019. Cette évolution s'explique notamment par une baisse des acquisitions d'immobilisations (6,7 MMAD en 2020 contre 7,5 MMAD en 2019) et la baisse du poste « Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie ».

Il est à noter que les cessions d'immobilisations nettes d'impôt s'établissent à 11,1 MMAD en 2020 contre 0 MMAD à fin 2019.

Le tableau suivant décline les principaux investissements en 2020 par entité :

Tableau 166 Répartition des investissements réalisés en 2020 par filiale

| En KMAD                | Investissements réalisés en 2020 |
|------------------------|----------------------------------|
| Douja Promotion        | 6 298                            |
| Dar Jawda              | 177                              |
| DPGA Côte d'Ivoire     | 100                              |
| Prestigia Golf Company | 100                              |
| <b>Total</b>           | <b>6 702</b>                     |

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

### Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

En 2020, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à -529,2 MMAD contre -382,3 MMAD en 2019. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse des émissions d'emprunts par rapport à l'exercice précédent (584,1 MMAD en 2020 *vs.* 994,5 MMAD en 2019) atténuée par l'augmentation de capital en numéraire effectuée en 2020 d'un montant de 203,5 MMAD.

La variation de trésorerie ressort négative à fin 2020 à -309,1 MMAD.

## **Partie V.        INDICATEURS TRIMESTRIELS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021**

## I. Indicateurs d'activité

### I.1. Préventes

Tableau 167 Préventes par zone géographique

| Préventes (unités) | T1 2020 | T1 2021 | Variation |
|--------------------|---------|---------|-----------|
| Maroc              | 1 326   | 1 281   | -3%       |
| Afrique de l'Ouest | 493     | 700     | +42%      |
| Total              | 1 819   | 1 981   | +9%       |

Sur les 3 premiers mois de l'année 2021, les préventes ont connu une hausse de 9% par rapport au T1 2020 grâce à la bonne dynamique des projets en Afrique de l'Ouest et la reprise partielle de l'activité commerciale au Maroc.

En effet, les préventes en Afrique de l'Ouest contribuent à hauteur de 35% dans les préventes du Groupe sur le T1 2021 contre 27% sur le T1 2020 et ont connu une hausse de 42% sur la même période.

A date, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe en Afrique de l'Ouest dépasse 1.8 Md MAD, totalement lancé à la production.

### I.2. Production

Le Groupe poursuit sa gestion optimisée de la production pour adapter son programme aux caractéristiques du marché et à la structure de la demande.

Le nombre d'unités en cours de production est de près de **9100 unités**.

| En unités | T1 2020 | T1 2021 |
|-----------|---------|---------|
| Maroc     | 3 900   | 9 100   |

### I.3. Chiffre d'affaires

| En MMAD            | T1 2020 | T1 2021 | Variation |
|--------------------|---------|---------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 318     | 390     | +23%      |

## II. Indicateurs bilanciers

Sur le 1er trimestre de 2021, le Groupe a poursuivi sa politique de maîtrise du BFR visant à générer du cash-flow positif. Ceci a contribué à réaliser un désendettement net de près de **105 MMAD** pour ramener l'endettement net du Groupe à **4,7 Md MAD** au 31 mars 2021.

| En Md MAD                 | Fin déc-2020 | Fin Mars-2021 |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Endettement net du Groupe | 4,8          | 4,7           |

**Partie VI.      INDICATEURS      TRIMESTRIELS      AU      2<sup>EME</sup>**  
**TRIMESTRE 2021**

## I. Indicateurs d'activité

La tendance haussière des indicateurs opérationnels du Groupe entamée dès le début de l'année 2021 se confirme courant le 2ème trimestre.

L'activité au Maroc a pu renouer avec la croissance aux niveaux des préventes, de la production et de la livraison. En Afrique de l'Ouest, ces indicateurs connaissent une forte progression et leur contribution au S1 2021 est significative.

Concernant la situation financière, la priorité est toujours donnée à la maîtrise du BFR et au maintien d'un cash-flow d'exploitation positif. Cette politique entamée depuis 2015 a contribué à la consolidation des fondamentaux du Groupe face aux impacts de la crise sanitaire.

### I.1. Préventes

Le 1er semestre 2021 a bénéficié desancements commerciaux de nouvelles tranches au Maroc et en Côte d'Ivoire et de la reprise progressive du rythme commercial normatif.

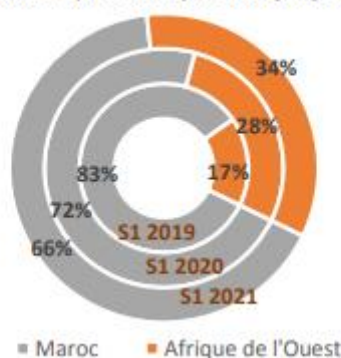
| Préventes (unités) | T2 2020      | T2 2021      | S1 2020      | S1 2021      |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Eco et MS          | 1 559        | 2 555        | 3 051        | 4 307        |
| HS                 | 200          | 261          | 527          | 490          |
| <b>Total</b>       | <b>1 759</b> | <b>2 816</b> | <b>3 578</b> | <b>4 797</b> |

Courant le 1er semestre de l'année 2021, les préventes ont connu une hausse de 34% par rapport à la même période de 2020. Cette hausse se décline par région comme suit :

| En unités          | S1 2020      | S1 2021      | Variation   |
|--------------------|--------------|--------------|-------------|
| Maroc              | 2 579        | 3 152        | +22%        |
| Afrique de l'Ouest | 999          | 1 645        | +65%        |
| <b>Total</b>       | <b>3 578</b> | <b>4 797</b> | <b>+34%</b> |

Les préventes en Afrique de l'Ouest contribuent à hauteur de 34% dans les préventes du Groupe du S1 2021 contre 28% sur le S1 2020 et ont connu une hausse de 65% sur la même période.

Répartition des préventes par zone géographique



A date, le chiffre d'affaires sécurisé (pré-vendu et non encore comptabilisé dans le chiffre d'affaires) en Afrique de l'Ouest est de près de 1.7 Md MAD, totalement lancé à la production.

### I.2. Production

Le Groupe continue de gérer son programme de production au Maroc et en Afrique de l'Ouest en adéquation avec la structure de la demande et aux caractéristiques de chaque marché.

Le nombre d'unités en cours de production est de près de 10 000 unités, dont 33% sont en Afrique de l'Ouest.

### I.3. Chiffre d'affaires

| En MMAD            | T2 2020 | T2 2021 | S1 2020 | S1 2021 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| Chiffre d'affaires | 120     | 286     | 438     | 676     |

Le chiffre d'affaires consolidé au 1er semestre connaît une amélioration significative de 54% grâce à la livraison plusieurs tranches au Maroc et en Afrique de l'Ouest

## II. Indicateurs bilanciers

Sur le 1er semestre de 2021, le Groupe a poursuivi sa politique de maîtrise du BFR visant à générer du cash-flow positif. Ceci a contribué à réaliser un désendettement net de près de 150 MMAD pour ramener l'endettement net du Groupe à 4.62 Md MAD au 30 juin 2021 :

| En Md MAD                 | Fin déc-2020 | Fin Juin-2021 |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Endettement net du Groupe | 4,77         | 4,62          |

Durant le 1er semestre de cette année, Le Groupe a procédé à l'acquisition de 2 nouveaux terrains à Abidjan.

## **Partie VII.     STRATEGIE ET PERSPECTIVES**

## I. Vision stratégique du Groupe Addoha

Dans un contexte sectoriel difficile, le groupe Addoha maintient ses principales orientations stratégiques (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. 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 – 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 a atteint en 2020 un taux de contribution au chiffre d'affaires de 23% pour l'activité en Afrique subsaharienne ;
- **Objectif 5 - Développement du moyen standing** : Le développement des relais de croissance est au cœur de la stratégie du Groupe. 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 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.

|                                                                | PAC 2020 | Réalisation à fin 2020 |
|----------------------------------------------------------------|----------|------------------------|
| Gearing                                                        | < 30%    | 32,6%                  |
| Contribution de l'activité Subsaharienne au chiffre d'affaires | 5%       | 23%                    |

## II. Bilan du plan stratégique PAC 2020

A fin 2020, après deux années d'exécution du plan stratégique « PRIORITE AU CASH 2020 » (PAC 2020) pour la période 2018-2020, le Groupe Addoha affiche des réalisations en ligne avec les objectifs initiaux dudit Plan en termes de désendettement, lui permettant ainsi de renforcer ses fondamentaux et de réduire significativement son endettement. En effet, DPGA affiche un désendettement net global de plus de 930 millions de dirhams sur toute la période du plan. Ce désendettement a été réalisé exclusivement par les cash-flows d'exploitation générés par le Groupe.

### III. Perspectives et prévisions

---

Compte tenu du décalage important qu'a subi le programme de production en 2020, de la reprise du rythme normatif de production dès le 4ème trimestre de 2020 et de la production en cours en Afrique de l'Ouest, le chiffre d'affaires et le résultat net consolidés devraient connaître une évolution favorable dès le 1er semestre 2021.

## **Partie VIII. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES**

En 2018, la Société a fait d'une saisie exécutoire pour un montant de 1 533 KMAD.

En 2020, la Société a fait l'objet d'une saisie exécutoire pour un montant de 1 856,3 KMAD.

Au 19 mai 2021, les saisies inscrites à l'encontre de la société Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

| Type Saisie | Date Saisie | Montant<br>(en MAD) | Commentaire                                           |
|-------------|-------------|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Exécutoire  | 28/12/2018  | 1 533 496.60        | Le dossier CTX en cours.                              |
| Executoire  | 05/06/2020  | 1 856 309.50        | Le dossier est en cours pour annulation de la saisie. |

*Source : Douja Promotion Groupe Addoha*

En 2012, un litige commercial a opposé BN Promo à Douja Promotion Groupe Addoha. Le dossier est cloturé en faveur de DPGA et sera classé.

En 2021, un litige a impliqué EPC Maroc et la Société Foncière Iskane sur un terrain. A ce stade, aucune provision n'a été constatée.

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.

Le conflit avec les populations locales est un risque en cas d'acquisition de terrains.

## **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) influencerait 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 influencer 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

---

<https://ir.groupeaddoha.com/publications/5f730df0675bb.pdf>

### I.3. Rapport financier annuel 2020

---

<https://ir.groupeaddoha.com/publications/608c5238affca.pdf>

### I.4. Rapports spéciaux des commissaires aux comptes

---

2018 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1ac2ccdb83.pdf>

2019 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1acafd6c27.pdf>

2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1ad2900fbf.pdf>

### I.5. Rapports de gestion

---

2018 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1ae1173c49.PDF>

2019 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1ae4a67bb0.PDF>

2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1ae78e5fc6.PDF>

### I.6. Rapports généraux des commissaires aux comptes

---

2018 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1b05d069b9.pdf>

2019 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1b0870a345.pdf>

2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1b0b68aa64.pdf>

### I.7. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

---

2018 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1b1f11c911.pdf>

2019 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1b21f3b766.pdf>

2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60f1b25c46890.pdf>

---

**I.8. Communiqués de presse**

---

Q1 2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/5ee79780c78e1.pdf>

Q2 2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/5f720f25f0c4a.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>

Comptes Annuels Groupe au 31.12.2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/608c5230338bd.pdf>

Résultats au 31.12.2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60639fcf7d595.pdf>

Q4 2020 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60394c25e1f23.pdf>

Résultat de l'opération d'émission obligatoire :

<https://ir.groupeaddoha.com/publications/605d9b311b663.pdf>

Q1 2021 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60a6b52b5a4ea.pdf>

Q2 2021 : <https://ir.groupeaddoha.com/publications/60e4cf678e308.pdf>