Document de référence

Douja Promotion Groupe Addoha S.A

Document de référence relatif à l'exercice 2023 et au 1er semestre 2024

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 11 février 2025 sous la référence EN/EM/002/2025.

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

.

Avertissement

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

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

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

Abréviations

ACT	Avance sur Crédit à Terme
AGE	Assemblée Générale Extraordinaire
AGO	Assemblée Générale Ordinaire
AMMC	Autorité Marocaine du Marché des Capitaux
AO	Avis d'opéré
BAM	Bank Al-Maghrib
BCP	Banque Centrale Populaire
BET	Bureau d'Études Techniques
BFR	Besoin en Fonds de Roulement
BTP	Bâtiment et Travaux Publics
CA	Chiffre d'affaires
CAF	Capacité d'autofinancement
CCG	Caisse Centrale de Garantie
CDD	Contrat à Durée Déterminée
CDG	Caisse de Dépôt et de Gestion
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
CIH	Crédit Immobilier et Hôtelier
CITA	Consortium Immobilier Et Touristique Addoha
CMT	Crédit Moyen Terme
CNC	Conseil National de la Comptabilité
CNSS	Caisse Nationale de la Sécurité Sociale
CPC	Comptes de Produits et Charges
CPI	Crédit de Promotion Immobilière
DI	Dossier d'Information
DPGA	Douja Promotion Groupe Addoha
ESG	État des Soldes de Gestion
FNPI	Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers
Ha	Hectare(s)
HT	Hors Taxes
IR	Impôt sur le Revenu
IS	Impôt sur les Sociétés
Kg	Kilogramme
KMAD	Milliers de dirhams
MAD	Dirham/ Dirhams
Md MAD	Milliards de dirhams
MLT	Moyen et Long Terme
MMAD	Millions de dirhams
MRE	Marocains Résidents à l'Étranger
N°	Numéro
PAC	Plan Génération Cash

PDG	Président Directeur Général
PER ou P/E	Price Earning Ratio (capitalisation boursière / résultat net)
PH	Permis d'Habiter
PIB	Produit Intérieur Brut
SA	Société Anonyme
SGBD	Système de Gestion de Base de Données
SMIG	Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti
TCAM	Taux de Croissance Annuel Moyen
TTC	Toutes Taxes Comprises
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
Var.	Variation
VIT	Valeur Immobilière Totale
VMP	Valeurs mobilières de placement
VRD	Voiries et Réseaux Divers (chaussées, trottoirs, réseaux d'eau potable et d'assainissement…)
Vs	Versus
>	Supérieur
<	Inférieur
+	Plus
-	Moins

Lexique et définitions

Bidonville	Quartier d'habitat précaire regroupant des baraques construites en matériaux hétéroclites et situé, notamment, à la périphérie des villes, le long des voies ferrées ou des axes routiers.
FOGALEF	Fonds de Garantie (Logement, Éducation et Formation) destiné aux fonctionnaires de l'enseignement.
FOGALOGE	Fonds de Garantie pour la couverture des prêts octroyés aux fonctionnaires, agents de l'État, et employés du secteur public en vue d'acquérir ou de construire des logements sociaux
FOGARIM	Fonds de Garantie pour la couverture des prêts octroyés aux populations à Revenus Irréguliers et/ou Modestes en vue d'acquérir ou construire des logements sociaux.
Logement social	Un logement social est un logement dont la superficie varie entre 50 et 80 m² pour un prix maximum de 250 000 dhs hors TVA, régit par un cahier des charges définissant de nouvelles prescriptions de qualité et de sécurité (gestion des chantiers, cahier de chantier, recours obligatoire aux bureaux du contrôle technique,…).
Groupe Addoha ou Groupe	Dans le présent document de référence, les dénominations « Groupe Addoha » et « Groupe » désignent Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales.
Habitat insalubre	L'habitat insalubre se compose généralement de trois types d'habitat : les bidonvilles, l'habitat non réglementaire ou clandestin et les tissus anciens.
Habitat non réglementaire	Construit en dur, sans plan d'ensemble, ni autorisation et représentant, aujourd'hui, la forme la plus répandue et la plus dynamique du tissu urbain dont il trouble l'organisation et la gestion
ISO 9001	Normes internationales définies en matière d'assurance qualité et sanctionnées par une certification délivrée en France par l'AFAQ. La norme ISO 9001 concerne les activités de conception et de recherche-développement.
Société	Désigne Douja Promotion Groupe Addoha S.A

SOMMAIRE

Avertissement 2

Abréviations 3

Lexique et définitions 5

SOMMAIRE 6

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES 8

I. PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 9
II. COMMISSAIRES AUX COMPTES 10
III. ORGANISME CONSEIL 12
IV. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE 14

Partie II. PRÉSENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 15

I. PRESENTATION GENERALE DE DPGA 16
II. CAPITAL SOCIAL 18
III. GOUVERNANCE DE L'EMETTEUR 31

Partie III. ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 42

I. HISTORIQUE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 43
II. CONTEXTE DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE GOUVERNEMENT 48
III. APPARTENANCE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA A UN GROUPE 49
IV. FILIALES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 49
V. RELATIONS ENTRE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA ET SES FILIALES 86
VI. SECTEUR D'ACTIVITE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 110
VII. PRODUITS ET MARCHES DU GROUPE ADDOHA 122
VIII. EVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE ADDOHA 140
IX. APPROVISIONNEMENT 149
X. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES 150
XI. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET MOYENS TECHNIQUES 156

Partie IV. SITUATION FINANCIERE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA 163

I. PRINCIPAUX INDICATEURS 164
II. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 167
III. PRESENTATION DES COMPTES 189
IV. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 191
V. ANALYSE DES COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES 194
VI. ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE 206
VII. ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE 223

Partie V. COMPTES SEMESTRIELS AU 1ER SEMESTRE 2024 226

I. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 227
II. ANALYSE DES COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES 229
III. ANALYSE DU BILAN CONSOLIDE 237
IV. ANALYSE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE 248

Partie VI. INDICATEURS TRIMESTRIELS AU 3EME TRIMESTRE 2024 250

I. INDICATEURS D'ACTIVITE 251
II. INDICATEURS BILANCIELS 251

Partie VII. STRATEGIE ET PERSPECTIVES 252

I. VISION STRATEGIQUE DU GROUPE ADDOHA 253
II. PERSPECTIVES ET PREVISIONS 253

Partie VIII. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES 254

I. FAITS EXCEPTIONNELS 255
II. LITIGES 255

Partie IX. FACTEURS DE RISQUE 256

I. RISQUE LIE AU FONCIER 257
II. RISQUE CONCURRENTIEL 257
III. RISQUE LIE A LA REDUCTION DE LA DEMANDE 257
IV. RISQUE LIE AU CHANGEMENT DES REGIMES FISCAUX 257
V. RISQUE LIE AUX MAITRES D'OEUVRE ET AUX FOURNISSEURS 258
VI. RISQUE AFFERENT A LA HAUSSE DES TAUX D'INTERETS 258
VII. RISQUE LIE AU SURENDETTEMENT 258
VIII. RISQUE LIE A L'ACCES AU FINANCEMENT 258
IX. RISQUE DE CHANGE 258

Partie X. ANNEXES 259

I. ANNEXES 260

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNÉES

I. Président du Conseil d'Administration

I.1. Identité

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

I.2. Attestation

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

Fait à Casablanca, le 11 février 2025

Anas Sefrioui

Président du Conseil d'Administration

II. Commissaires Aux Comptes

II.1. Représentant

Prénoms et noms	Mme Sakina Bensouda Korachi	Mme Bahaa Saaidi	M. Mohamed Hdid	M. Fayçal Mekouar
Dénomination et raison sociale	Deloitte Audit	A. Saaïdi & Associés	Hdid & Associés	Fidaroc Grant Thornton
Adresse	Boulevard Sidi Mohammed Benabdellah Tour Ivoire III, étage 3, Casablanca Marina (Maroc)	4, place Maréchal - Casablanca	4, Rue Maati Jazouli (ex. rue friol), Casablanca	7, Boulevard Driss Slaoui 20160 - Casablanca
Numéro de téléphone	+212 522 22 40 34	+212 522 27 99 16	05 22 39 78 51/52	+212 5 22 54 48 00
Numéro de fax	+212 522 22 40 78	+212 522 20 58 90	05 22 39 78 50	+212 5 22 29 66 70
Adresse électronique	sbensouda@deloitte.com	b.saaidi@saaidi-associes.ma	m.hdid@hdid.ma	Faical.mekouar@ma.gt.com
Date du 1er exercice soumis au contrôle	Exercice 2006	Exercice 2000	Exercice 2024	Exercice 2024
Premier exercice soumis au contrôle dans le cadre du mandat actuel	Exercice 2018	Exercice 2018	Exercice 2024	Exercice 2024
Date d'expiration du mandat actuel	AGO statuant sur les comptes 2023	AGO statuant sur les comptes 2023	AGO statuant sur les comptes 2026	AGO statuant sur les comptes 2026

II.2. Attestation de concordance des commissaires aux comptes relative aux états de synthèse sociaux et consolidés pour les exercices clos aux 31 décembre 2021, 2022 et 2023 ainsi qu'aux états de synthèse semestriels sociaux et consolidés arrêtés au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024

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 au titre des exercices clos aux 31 décembre 2021, 2022 et 2023 tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes Deloitte Audit et A. Saaïdi & Associés ;
- Les états de synthèse annuels consolidés au titre des exercices clos aux 31 décembre 2021, 2022 et 2023 tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes Deloitte Audit et A. Saaïdi & Associés ;
- Les états de synthèse semestriels sociaux ayant fait l'objet d'un examen limité par les soins des co-commissaires aux comptes Deloitte Audit et A. Saaïdi & Associés au titre du semestre arrêté au 30 juin 2023 et par nos soins au titre du semestre arrêté au 30 juin 2024 ;
- Les états de synthèse semestriels consolidés ayant fait l'objet d'un examen limité par les soins des co-commissaires aux comptes Deloitte Audit et A. Saaïdi & Associés au titre du semestre arrêté au 30 juin 2023 et par nos soins au titre du semestre arrêté au 30 juin 2024 ;

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 11 février 2025

Mohamed Hdid
Hdid & Associés

Fayçal Mekouar
Fidaroc Grant Thornton

III. Organisme Conseil

III.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	BMCE Capital Conseil
Représentant légal	M'hamed BERRADA
Fonction	Directeur Général
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	mh.berrada@bmcek.co.ma

III.2. Attestation

Le présent document de référence a été préparé par nos soins et sous notre responsabilité. Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qu'il contient. Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier de Douja Promotion Groupe Addoha à travers :

- Les statuts de Douja Promotion Groupe Addoha ;
- Les liasses comptables et fiscales de Douja Promotion Groupe Addoha relatives à l'exercice 2021, 2022 et 2023 ;
- Les états de synthèse consolidés de Douja Promotion Groupe Addoha relatifs à l'exercice 2021, 2022 et 2023 et aux semestres clos au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024 ;
- Les rapports de gestion relatifs aux exercices 2021, 2022 et 2023 ;
- Les prévisions financières fournies par le management de la Société ;
- Les commentaires, analyses et statistiques fournis par le management de Douja Promotion Groupe Addoha et recueillis lors des due diligences effectuées auprès de celui-ci ;
- Les attestations d'examen limité des commissaires aux comptes sur les situations intermédiaires relatives aux comptes consolidés et sociaux au titre des premiers semestres 2023 et 2024 ;
- 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 2021, 2022, 2023, 2024 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 2021, 2022 et 2023 ;
- Les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées de Douja Promotion Groupe Addoha des exercices clos aux 31 décembre 2021, 2022 et 2023.

Compte tenu de tout ce qui précède nous attestons avoir mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir l'objectivité de notre analyse et la qualité de la mission pour laquelle nous avons été mandatés.

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 (i) le mandat de conseil qui les lient et (ii) les lignes de crédits bancaires

contractées par le groupe Douja Promotion Groupe Addoha dans le cadre de son activité courante auprès de Bank Of Africa.

Il convient de noter que BMCE Capital Conseil, qui agit en tant que conseiller financier, est filiale à 100% de Bank Of Africa.

Fait à Casablanca, le 11 février 2025

BMCE Capital Conseil

M'hamed BERRADA

Directeur Général

IV. Responsable de l'information financière

IV.1. Représentant

Pour toute information et communication financière, prière de contacter :

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

Partie II. PRÉSENTATION DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Présentation générale de DPGA

I.1. Renseignements à caractère général

Tableau 1 Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	La Société a la dénomination sociale : « Douja Promotion Groupe Addoha S.A. ». Elle utilise également le nom commercial « Groupe Addoha »
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca
Téléphone	+212 5 22 67 99 00
Télécopie	+212 5 22 35 17 63
Site Internet	www.groupeaddoha.com
Adresse électronique	douja.promotion@addoha.ma
Forme juridique	Société anonyme à Conseil d'Administration
Date de constitution	18 avril 1988
Durée de vie	99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévue par les statuts ou par la loi
Capital social (30 septembre 2024)	4 025 512 540 MAD divisé en 402 551 254 actions de 10 MAD chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre.
Numéro d'inscription au Registre de Commerce	52 045 – Casablanca
Tribunal compétent en cas de litige	Tribunal de Commerce de Casablanca.
Lieu de consultation des documents juridiques	Les documents sociaux, comptables et juridiques dont la communication est prévue par la loi et les statuts en faveur des actionnaires et des tiers peuvent être consultés au siège social de Douja Promotion Groupe Addoha, à Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa, Casablanca.
Objet social	Selon l'article 5 des statuts, la Société a pour objet directement, soit pour elle-même, soit en participation, soit pour un tiers au Maroc ou dans tout autre pays : • Toutes opérations de promotion immobilière telles que définies par le dahir n° 1.85.100 du 17 août 1985 portant promulgation de la loi n° 15/85 instituant des mesures d'encouragement aux investissements immobiliers et, plus particulièrement, • L'acquisition de tous terrains, bâtis ou non bâtis, ainsi que de toute propriété sise au Maroc ; • L'exploitation et la mise en valeur desdits terrains au moyen, notamment d'opérations de lotissement, viabilisation, aménagement, équipement et de l'édification de construction à usage d'habitation, commercial, professionnel, industriel ou autre ; • La transformation des biens immeubles, leur vente en copropriété par lot ou unité ; • La rédaction d'actes constatant la mutation de tout bien immobilier ; • La constitution et la gestion de syndicat de tout immeuble conformément à la réglementation des immeubles en copropriété et toute opération y afférentes, y compris l'exercice de la fonction de syndic. • Et plus généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières qui pourraient se rattacher directement ou indirectement à l'objet de la société.

Textes législatifs et réglementaires applicables à la Société	La société Douja Promotion Groupe Addoha est régie par le droit marocain et la loi 17-95, promulguée par le Dahir n°1-96-124 du 30 août 1996 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée par les lois n°81-99, 23-01, 20-05, 78-12, 20-19, 19-20 et 96-21 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 ; • Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats, complété par la loi n°44-00 du 3 octobre 2002 relative à la vente en état futur d'achèvement ; • Loi n°18-00 du 3 octobre 2002 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ; • Article 19 de la loi de Finances 1999-2000 instituant des exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers, tel qu'il a été modifié et complété par l'article 16 bis de la loi de Finances pour l'année 2001 ; • Article 92 de la loi de Finances 2010 instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ; • Article 247 de la loi de Finances 2012, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ; • Article 247 de la loi de Finances 2013, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers. De par son statut de société faisant appel public à l'épargne et d'émetteur de billets de trésorerie, la Société est soumise aux dispositions des textes suivants : • Dahir n°1-16-151 du 21 kaada 1437 (25 août 2016) portant promulgation de la loi n°19-14 relative à la Bourse des valeurs, aux sociétés de bourse et aux conseillers en investissement financier ; • Le règlement général de la Bourse des Valeurs approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°2208-19 du 3 juillet 2019 ; • Dahir n°1-12-55 du 14 safar 1434 (28 décembre 2012) portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne ; • Dahir n°1-96-246 du 9 janvier 1997 portant promulgation de la loi n°35-96 relative à la création d'un dépositaire central et à l'institution d'un régime général de l'inscription en compte de certaines valeurs, modifié et complété par la loi n°43-02 ; • Règlement général du dépositaire central approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Économie et des Finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'Économie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et par l'arrêté n°77-05 du 17 mars 2005 ; • Règlement général de l'AMMC tel qu'approuvé par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n°2169-16 du 14 juillet 2016 ; • Dahir n°1-04-21 du 21 avril 2004 portant promulgation de la loi n°26-03 relative aux offres publiques sur le marché boursier marocain telle que modifiée et complétée par la loi 46-06 ; • Dahir n°1-13-21 du 1er joumada I 1434 (13 mars 2013) portant promulgation de la loi n°43-12 relative à l'Autorité marocaine du marché des capitaux ; • Circulaire de l'AMMC n°03/19 relative aux opérations et informations financières ; • Le Dahir 1-95-03 du 26 janvier 1995 portant promulgation de la loi n° 35-94 relative à certains titres de Créances Négociables.
Régime fiscal	La société Douja Promotion Groupe Addoha est régie par la législation fiscale de droit commun. Elle est assujettie à l'IS. Ses opérations sontsoumises à la TVA au taux de 20%.

II. Capital social

II.1. Composition du capital

Au 30 septembre 2024, le capital social de la société Douja Promotion Groupe Addoha s'établit à 4 025 512 540 MAD, intégralement libéré. Il se compose de 402 551 254 actions d'une valeur nominale de 10 MAD chacune.

II.2. Historique du capital

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

Tableau 2 Evolution du capital social

Date	Nature de l'opération	Nombre d'actions créées	Nominal (MAD)	Montant de l'opération [1](MAD)	Nombre total d'actions	Capital social (MAD)
18/04/1988	Capital de création	100	100	10 000	100	10 000
17/10/1997	Augmentation de capital par apport en nature	20 000	100	2 000 000	20 100	2 010 000
23/09/1998	Augmentation de capital par apport en nature	29 900	100	2 990 000	50 000	5 000 000
01/11/2000	Augmentation de capital en numéraire	50 000	100	5 000 000	100 000	10 000 000
20/04/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	13 400 000	100	1 340 000 000	13 500 000	1 350 000 000
28/12/2007	Augmentation de capital en numéraire	675 000	100	2 146 500 000	14 175 000	1 417 500 000
07/04/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites	14 175 000	100	1 417 500 000	28 350 000	2 835 000 000
03/09/2008	Division de la valeur nominale de l'action ADH de 100 MAD à 10 MAD	255 150 000	10	-	283 500 000	2 835 000 000
15/07/2010	Augmentation de capital en numéraire	31 500 000	10	2 992 500 000	315 000 000	3 150 000 000
30/09/2013	Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles	7 557 118	10	340 070 310	322 557 118	3 225 571 180
23/01/2020	Augmentation de capital en numéraire et par conversion de comptes courants	79 994 136	10	799 941 360	402 551 254	4 025 512 540

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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) ;

[1] *Prime d'émission comprise*

- **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 2019 à 2023 :

Tableau 3 Evolution de l'actionnariat

Actionnaires	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021*		31/12/2022*		31/12/2023*	
	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
Famille Sefrioui	**182 441 793**	**56,6%**	**258 093 313**	**64,1%**	**258 093 313**	**64,1%**	**258 093 313**	**64,1%**	**260 796 557**	**64,8%**
M. Anas Sefrioui	*182 420 353*	*56,6%*	*258 066 665*	*64,1%*	*258 066 665*	*64,1%*	*258 066 665*	*64,1%*	*260 769 909*	*64,8%*
Mme Mounia Benzekri	*5 360*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*
Mlle Alia Sefrioui	*5 360*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*
Mlle Kenza Sefrioui	*5 360*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*
M. Malik Sefrioui	*5 360*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*	*6 662*	*0,0%*
Actions auto-détenues	**2 723 024**	**0,8%**	**2 723 024**	**0,7%**	**2 723 024**	**0,7%**	**2 723 024**	**0,7%**	**19 780**	**0,0%**
RCAR	**20 417 866**	**6,3%**	**20 417 866**	**5,1%**	**17 321 384**	**4,3%**	**17 321 384**	**4,3%**	**17 321 384**	**4,3%**
Flottant	**116 974 435**	**36,3%**	**121 317 051**	**30,1%**	**124 413 533**	**30,9%**	**124 413 533**	**30,9%**	**124 413 533**	**30,9%**
Total	322 557 118	100,0%	402 551 254	100,0%	402 551 254	100,0%	402 551 254	100,0%	402 551 254	100,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
(*) Le nombre de titres RCAR pour les exercices 2021, 2022 et 2023 est indiqué au niveau de la déclaration de franchissement de seuil datant du 23 février 2021.

La structure de l'actionnariat de Douja Promotion Groupe Addoha est composée majoritairement de la participation de la famille Sefrioui qui s'établit à 64,8% à fin 2023.

II.4. Déclarations de franchissement de seuil

En termes de franchissement de seuil, 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 » suite à un apport de 3 662 564 actions, représentant 0,91% du capital de ladite société, au profit de 5 FCP.

Suite à cet apport de titres, le RCAR déclare détenir :

- Directement 17 321 384 actions Douja Promotion Groupe Addoha (Addoha), soit 4,30% du capital de ladite société ;
- Indirectement 3 662 564 actions Douja Promotion Groupe Addoha (Addoha), à travers les FCP R-Mixt Croissance, R-Mixt Optimum, R-Mixt Selection, R-Mixt Performance et R-Mixt Couverture, soit 0,91% du capital de ladite société.

La participation totale, directe et indirecte, du RCAR dans le capital de la société Douja Promotion Groupe Addoha est de 5,21%).

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)
Capitaux propres 2023	1 Md MAD
Résultat net 2023 (Régime général)	1,1 Md MAD
Résultat net 2023 (Régime complémentaire)	-101 MMAD

Source : RCAR

II.5. Actionnariat actuel

A fin septembre 2024, le capital de DPGA est composé de 402 551 254 actions et réparti comme suit :

Tableau 4 Actionnariat au 30 septembre 2024

Actionnaires	30/09/2024*	
	% du capital et des droits de votes	Nombre de titres
Famille Sefrioui	**64,8%**	**260 796 557**
M. Anas Sefrioui	*64,8%*	*260 769 909*
Mme Mounia Benzekri	*0,0%*	*6 662*
Mlle Alia Sefrioui	*0,0%*	*6 662*
Mlle Kenza Sefrioui	*0,0%*	*6 662*
M. Malik Sefrioui	*0,0%*	*6 662*
Actions auto-détenues	**0,0%**	**19 780**
RCAR	**4,3%**	**17 321 384**
Autres actionnaires	**30,9%**	**124 413 533**
Total	100,00%	402 551 254

Source : Bourse de Casablanca
(*) Le nombre de titres RCAR au 30 septembre 2024 est indiqué au niveau de la déclaration de franchissement de seuil datant du 23 février 2021.

II.6. 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.7. Capital potentiel de l'émetteur

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

II.8. Négociabilité des titres de capital

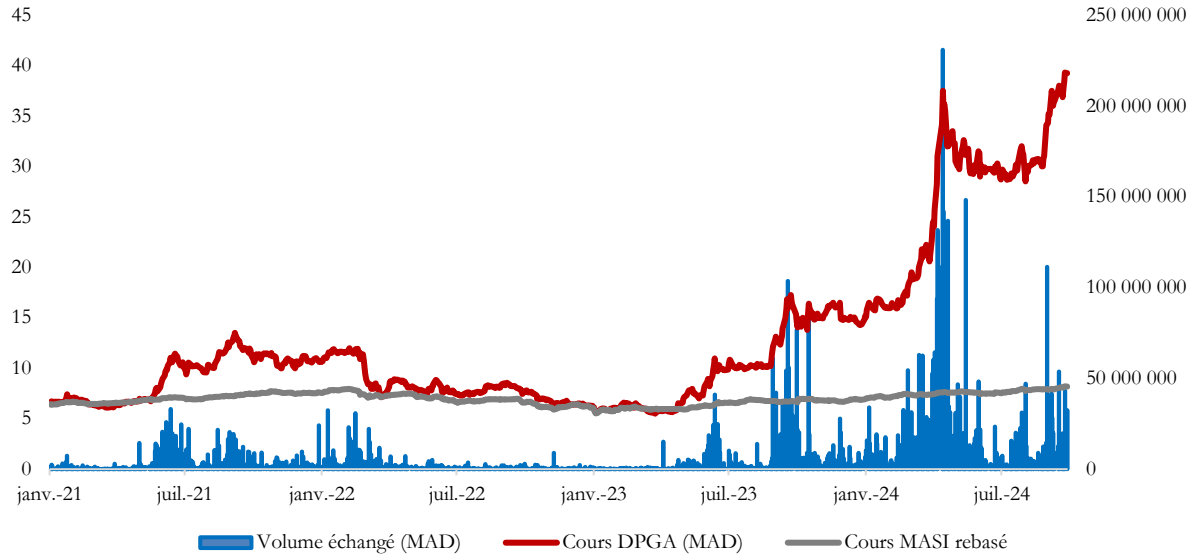
Douja Promotion Groupe Addoha est cotée à la Bourse de Casablanca depuis le 6 juillet 2006 sous le code ticker ADH. L'opération d'introduction en Bourse s'est faite par cession de 35% du capital.

Le titre est coté sur le marché principal -Compartiment A- 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 04 janvier 2021 au 30 septembre 2024 :

Figure 1 Evolution du cours ADH sur les 36 derniers mois



Perf. 1-mois (du 30/08/2024 au 30/09/2024)	26,61%	Dernier cours	39,25
Perf. 3-mois (du 28/06/2024 au 30/09/2024)	29,62%	Cours min. Période	5,50
Perf. 6-mois (du 29/03/2024 au 30/09/2024)	90,53%	Cours max. Période	39,30

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 maximums d'achat et minimum de vente ont été fixés à 12 et 6 MAD par action respectivement.

Au cours de l'année 2021, Douja Promotion Groupe Addoha gagne 66% de sa valeur pour s'établir à 10,6 MAD au 31 décembre 2021. Le MASI a, quant à lui, gagné 18,35% sur l'exercice 2021 pour se fixer à 13 358,32 points au 31/12/2021.

Au cours de l'année 2022, l'action Douja Promotion Groupe Addoha accuse des pertes de 40,8% pour s'établir à 6,3 MAD au 30 décembre 2022, pâtissant vraisemblablement de la mauvaise orientation générale du Marché action comme en atteste la baisse de 19,75% du MASI à 10 720,25 points sur la même période.

Durant l'année 2023, l'action Douja Promotion Groupe Addoha affiche une forte progression de 128,2% à 14,3 MAD au 29/12/2023, profitant de la publication de résultats financiers bien orientés. Sur la même période, le MASI ressort en progression de +12,80% pour s'établir à 12 092,9 points.

Sur les 9 premiers mois de l'année 2024, le cours de Douja Promotion Groupe Addoha enregistre une importante hausse de 173,9% pour se fixer à 39,3 MAD au 30/09/2024, drivée par la poursuite de l'engouement des investisseurs pour le secteur immobilier. Dans une moindre mesure, le MASI progresse sur la période passé sous revue de 18,85% à 14 372,8 points.

Le volume global des transactions sur le titre Douja Promotion Groupe Addoha entre le 4 janvier 2021 et le 30 septembre 2024 s'élève à 6 991,5 MMAD.

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 (2021-2024)

	Nombre d'actions composant le capital	Plus haut – cours de clôture (MAD)	Plus bas – cours de clôture (MAD)	Capitalisation boursière moyenne (MAD)
2021	402 551 254	13,50	6,08	3 379 399 295
2022	402 551 254	12,00	6,20	3 330 319 203
2023	402 551 254	17,27	5,50	4 064 668 329
9M 2024	402 551 254	39,30	14,83	10 682 250 480

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 6 Le cours le plus haut et le plus bas sur les 4 derniers trimestres

	Cours plus haut	Cours plus bas
T4 2023	16,50	13,79
T1 2024	22,25	14,83
T2 2024	37,50	22,65
T3 2024	39,30	28,52

Source : Bourse de Casablanca

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

	Cours plus haut	Cours plus bas
Avr-24	37,50	22,65
Mai-24	32,61	29,24
Juin-24	31,50	29,00
Juil-24	32,00	28,67
Août-24	31,31	28,52
Sept-24	39,30	34,09

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 8 Volume quotidien moyen et volume global des transactions sur les 4 dernières années

	Volume quotidien moyen[2]	Volume global
2021	3 981 362	991 359 216
2022	2 165 785	550 109 284
2023	6 385 150	1 589 902 291
9M 2024	21 209 262	3 860 085 656

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 9 Volume des transactions mensuel sur les 6 derniers mois

	Volume des transactions mensuel
Avr-24	1 416 930 803
Mai-24	489 549 550
Juin-24	168 045 831
Juil-24	176 904 034
Août-24	171 015 546
Sept-24	528 211 325

Source : Bourse de Casablanca

2 Calculé sur la base du nombre de séances de l'année de référence

II.9. Politique de distribution de dividendes

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

II.9.1. 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.9.2. 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

	2021	2022	2023
Résultat net social – MMAD	-161,5	-214,4	14,8
Résultat net part du groupe – MMAD	-88,3	37,5	174,7
Dividendes distribués en n+1 – MMAD	0,0	0,0	0,0
Taux de distribution du résultat social (%)	0,0	0,0	0,0
Nombre d'actions	402 551 254	402 551 254	402 551 254
Résultat net part du groupe par action (MAD)	*-0,22*	*0,09*	*0,43*
Dividende par action (MAD)	*0*	*0*	*0*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha /

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

II.10. Endettement

II.10.1. Dette privée

En janvier 2021, la société IMMOLOG, filiale du Groupe, a procédé à la réalisation d'une émission obligataire par placement privé pour un montant global de 139 800 000 MAD auprès d'investisseurs qualifiés.

L'opération est structurée en deux tranches fixe et révisable, remboursable par amortissement annuel linéaire en (4) échéances après l'expiration d'une période de différé de (1) an.

Cette émission obligataire a comme objet le remboursement par rachat des obligations émises par la société IMMOLOG en 2017 par appel public à l'épargne.

En février 2021, DPGA a procédé à la réalisation d'une émission obligataire par placement privé pour un montant global de 594 000 000 MAD auprès des investisseurs détenteurs des obligations existantes de DPGA.

Cette opération, ayant pour principal objectif de rallonger la maturité de la dette du Groupe, est structurée en deux tranches :

- 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 sera remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal et portera sur un montant maximum de 594 000 000 MAD avec une valeur nominale de 100 000 MAD 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 sera remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 7 ans dont 2 ans de période de différé en principal et portera sur un montant maximum de 594 000 000 MAD avec une valeur nominale de 100 000 MAD par obligation.

En août 2021, DPGA a procédé à la réalisation d'une émission obligataire par placement privé pour un montant global de 454 025 000 MAD auprès des investisseurs détenteurs des obligations existantes de DPGA.

Cette opération, ayant pour principal objectif de rallonger la maturité de la dette du Groupe, est structurée en deux tranches :

- 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 sera remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 6 ans et portera sur un montant maximum de 454 025 000 MAD avec une valeur nominale de 25 000 MAD 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 sera remboursable par amortissement annuel linéaire sur une durée de 6 ans et portera sur un montant maximum de 454 025 000 MAD avec une valeur nominale de 25 000 MAD par obligation.

En 2022, Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire a réalisé une émission obligataire par placement privé pour un montant de 11 740 000 000 de franc CFA (187 840 000 de dirhams) afin de poursuivre sa stratégie de développement, de financer ses différents besoins de trésorerie et ainsi que son programme d'investissement.

L'état récapitulatif des caractéristiques des émissions obligataires réalisées par le Groupe Douja Promotion Groupe Addoha se présente comme suit :

Tableau 11 Emissions obligataires réalisées par le Groupe DPGA

Emetteur	Tranche	Date d'émission	Prime de risque à l'émission	Valeur à l'émission (MAD)	Encours au 30/10/2024 (MAD)	Echéance	Modalités de remboursements	Fréquences d'amortissement	Taux contractuel
IMMOLOG	-	13/01/2021	-	**139 800 000**	**69 900 000**	13/01/2026	Un an de différé d'amortissement de principal puis amortissement annuel linéaire sur quatre ans	Annuel	-
	Fixe		300 pbs	40 000 000	20 000 000				4.97%
	Variable		300 pbs	99 800 000	49 900 000				4.6% pour la 1ère année
DPGA	-	26/02/2021	-	**594 000 000**	**475 200 000**	26/02/2028	Deux ans de différé d'amortissement de principal puis amortissement annuel linéaire sur cinq ans	Annuel	-
	Fixe		300 pbs	332 500 000	266 000 000				5,16%
	Variable		300 pbs	261 500 000	209 200 000				4,71% pour la 1ère année
DPGA	-	02/08/2021	-	**454 025 000**	**227 012 500**	02/08/2027	Amortissement linéaire	Annuel	-
	Fixe		300 pbs	56 050 000	28 025 000				4,93%
	Variable		300 pbs	397 975 000	198 987 500				4,54% pour la 1ère année
ADDOHA CÔTE D'VOIRE[1]	Fixe	10/08/2022	-	**187 840 000**	**134 171 429**	10/08/2029	Amortissement linéaire	Annuel	7,00%
Total emprunts obligataires				**1 375 665 000**	**906 283 929**				

Source : Douja Promotion Groupe Addoha
(1) 1 FCFA =0,016 MAD

Programme d'émission de billets de trésorerie

Au 30 juin 2024, Douja Promotion Groupe Addoha n'a plus de programme de billets de trésorerie et aucun billet de trésorerie issu de son ancien programme n'est en circulation.

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

En MAD	2021	2022	2023	S1 2024
Encours Billets de Trésorerie	-	-	-	-
Encours Emission Obligataire	1 190 352 085	1 296 731 375	1 178 254 435	843 329 728
Total [1]	**1 190 352 085**	**1 296 731 375**	**1 178 254 435**	**843 329 728**

(1) La ligne de la dette privée de Douja CI n'a pas été classée dans les dettes représentées par un titre au 30/06/2024, mais dans les dettes de financement long terme.

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

En MAD	2021	2022	2023	S1 2024
Encours Billets de Trésorerie	-	-	-	-
Encours Emission Obligataire	1 071 012 500	972 354 167	896 683 333	777 883 333
Total	**1 071 012 500**	**972 354 167**	**896 683 333**	**777 883 333**

II.10.2. Dette bancaire

Les crédits bancaires à moyen et à long terme de l'entité Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 juin 2024, se présentent comme suit :

Montant Initial en MMAD	Type	Date 1er déblocage	Date fin de l'Emprunt	Mode de remboursement	Montant débloqué
100	ACT	02/08/2022	30/09/2024	Mensuel	100
60	ACT	02/08/2023	28/02/2025	Mensuel	60
830	CMT	14/07/2021	30/08/2027	Mensuel	830
120	CMT	09/08/2022	31/07/2024	Trimestriel	120
69	CPI	12/10/2017	31/12/2024	Quotité/bien	69

80	CPI	07/08/2017	31/12/2024	Quotité/bien	80
200	CPI	12/07/2018	31/12/2024	Quotité/bien	200
51.6	CPI	08/03/2018	31/12/2024	Quotité/bien	51,6
33	CMT	22/12/2023	01/10/2024	Quotité/bien	33
200	CPI	08/03/2024	08/03/2027	Quotité bien	50
220	CPI	12/12/2023	12/12/2026	Quotité bien	220

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution de la dette bancaire (Capital restant dû) sur les trois derniers exercices et au S1 2024 (au niveau social) de la Société se présente comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023	S1 2024
CMT et CPI (Y compris ACT et Damane relance)	1 545	1 542	1 270	1 193
Spot	49	18	60	60
Découverts	870	831	877	1 050
Total	**2 464**	**2 391**	**2 207**	**2 303**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

L'évolution de la dette bancaire (Capital restant dû) au niveau consolidé sur les trois derniers exercices et au S1 2024 se présente comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023	S1 2024
CMT et CPI	2 481	2 521	2 319	2 292
Spot	15	70	60	63
Découverts	929	906	966	1 154
Autres dettes	62	52	156	146
Total	**3 487**	**3 549**	**3 501**	**3 655**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les crédits bancaires obtenus au niveau consolidé depuis le dernier arrêté des comptes, au 30 juin 2024, se présentent comme suit :

Montant Initial en MMAD	Type	Date 1er déblocage	Date fin de l'Emprunt	Mode de remboursement	Montant débloqué
85	SPOT	26/07/2024	02/09/2024	In finie	85 MMAD
100	CMT	08/10/2024	30/09/2026	Trimestriel	100 MMAD
100	CPI	15/08/2024	31/08/2027	Quotité/bien	30 MMAD
50	CPI	19/07/2024	31/07/2027	Quotité/bien	50 MMAD
120	CPI	15/07/2024	07/2028	Quotité/bien	115 MMAD
200	CPI	15/07/2024	07/2028	Quotité/bien	95 MMAD
50	CPI	05/12/2024	12/2027	Quotité/bien	20 MMAD

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

En décembre 2024, Addoha Côte d'Ivoire a signé un contrat de financement avec la Société Financière Internationale pour un montant de 27 millions de dollars USD afin de financer (i) le projet Lagoona City en Côte d'Ivoire, et (ii) un programme de 1 000 logements sociaux à Abidjan.

Crédits en cours de conclusion ou de négociation par Douja Promotion Groupe Addoha

Societe	Montant Initial en MMAD	Type	Durée	Mode de remboursement
DPGA	100	CPI	4 ans	Quotité/bien
Foncière Iskane	130	CPI	3 ans	Quotité/bien

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.11. Engagements hors bilan et nantissement d'actions

II.11.1. Engagements donnés et reçus

Les engagements financiers donnés et reçus (hors opérations de crédit-bail) par le Groupe Douja Promotion Groupe Addoha en 2021 et S1 2024 se présentent comme suit :

Tableau 12 Engagements donnés et reçus (au niveau social)

Engagements donnés (en KMAD)	2021	2022	2023	S1 2024
Avals et cautions bancaires	2 731 022	2 178 357	2 643 912	2 449 102
Promesse d'hypothèque	1 071 013	972 354	896 683	777 883
Autres engagements donnés	423 704	310 835	73 844	11 210
Total	**4 225 739**	**3 461 545**	**3 614 439**	**3 238 195**
Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	673 704	560 835	323 844	261 210

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Engagements reçus (en KMAD)	2021	2022	2023	S1 2024
Avals et cautions BFO (bonne fin d'opération)	125 358	113 395	114 593	114 300
Total	**125 358**	**113 395**	**114 593**	**114 300**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 13 Engagements donnés et reçus (au niveau consolidé)

Engagements donnés (en KMAD)	2021	2022	2023	S1 2024
Avals et cautions bancaires Douja Promotion	2 731 022	2 178 357	2 643 912	2 449 102
Avals et cautions bancaires – Autres filiales	619 850	477 729	535 405	437 273
Promesse d'hypothèque	1 071 013	972 354	896 683	777 883
Autres engagements donnés (Max. autorisé) Douja Promotion	432 473	310 835	73 844	11 210
Autres engagements donnés (Max. autorisé) – Autres filiales	139 800	178 424	875 688	182 356
Total	**4 994 158**	**4 117 699**	**5 025 532**	**3 857 825**
Dont engagements à l'égard d'entreprises liées	673 704	560 835	323 844	261 210

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Engagements reçus (en KMAD)	2021	2022	2023	S1 2024
Cautions reçues	165 530	153 453	140 163	140 086
Autres engagements reçus	0	0	0	0
Total	**165 530**	**153 453**	**140 163**	**140 086**

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 100 MMAD obtenu auprès de CIH Bank est garanti par le bien immobilier appartenant à la Société à hauteur de 115 MMAD :

Propriété d'une contenance de	7 859 m²
Dénommée	« ASLANE 10 »
Titre Foncier n°	200.134/09
Immatriculée à la Conservation Foncière de	AGADIR
Sise à	Agadir, Hay Mohammadi

Le crédit d'un montant de 50 MMAD obtenu auprès de Bank Of Africa est garanti par le bien immobilier suivant, appartenant à la Société :

Superficie	172 Hectare 61 Are 51 Centiare
Dénomination	« ENNAJAH 58 »
Titre Foncier n°	80924/04
Immatriculée à la Conservation Foncière de	Marrakech Menara ,commune Taseltante

Autorisation d'hypothèque (100MDH) en garantie de 220 MMAD (facilité de caisse) :

Superficie	Propriété d'une contenance de 2 833 040 m²

Dénomination	« AIN SLIM »
Titre Foncier n°	7991 /43
Immatriculée à la Conservation Foncière de	Sidi Youssef Ben Ali
Sise à	MARRAKECH

Une hypothèque de 230 MMAD au profit de CIH :

Superficie	Propriété d'une contenance de 102.953m²/1 3320m²/9 2043m²
Dénomination	« NEW HIVERNAGE LOT B »; « NEW HIVERNAGE LOT D »; « NEW HIVERNAGE LOT E »
Titre Foncier n°	180 779/04 ; TF 180 781/04 ; TF 180 782/04
Immatriculée à la Conservation Foncière de	Marrakech, Menara
Sise à	Marrakech, Menara, El Mhamid

Extension d'une hypothèque de 230 MMAD :

Superficie	Propriété d'une contenance de 48 521 m²
Dénomination	« NEW HIVERNAGE BLOC C »
Titre Foncier n°	180 780/04
Immatriculée à la Conservation Foncière de	Marrakech, Menara
Sise à	Marrakech, Menara, El Mhamid

II.11.2. Sûretés réelles données ou reçus

Au 31 décembre 2021, les sûretés réelles donnés et reçus par Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 14 Sûretés réelles données ou reçus à fin 2021 (au niveau social)

En KMAD	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
Suretés données	4 167 600	Hypothèque	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	680 958
Suretés reçues	1 841 000	Caution CITA+PDG+MD	Casa	Couverture emprunt BCP	863 822

(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 15 Sûretés réelles données ou reçus à fin 2021 (au niveau consolidé)

En KMAD	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
Suretés données	4 246 783	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	768 163
Suretés reçues	1 841 000	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	863 822

(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)

Au 31 décembre 2022, les sûretés réelles donnés et reçus par Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 16 Sûretés réelles données ou reçus à fin 2022 (au niveau social)

En KMAD	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
Suretés données	4 263 100	Hypothèque	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	879 427
Suretés reçues	1 635 000	Caution PDG + CITA	Casa	Couverture emprunt BCP	662 150

(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 17 Sûretés réelles données ou reçus à fin 2022 (au niveau consolidé)

En KMAD	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
Suretés données	4 550 100	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	1 166 743
Suretés reçues	835 000	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	662 150

(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)

Au 31 décembre 2023, les sûretés réelles donnés et reçus par Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 18 Sûretés réelles données ou reçus à fin 2023 (au niveau social)

En KMAD	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
Suretés données	4 620 200	Hypothèque	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	1 455 892
Suretés reçues	1 695 000	Caution PDG + CITA	Casa	Couverture emprunt BCP & CIH	710 629

(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 19 Sûretés réelles données ou reçus à fin 2023 (au niveau consolidé)

En KMAD	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
Suretés données	5 013 078	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	1 893 271
Suretés reçues	145 000	Hypothèque /Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	710 629

(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)

Au 30 juin 2024, les sûretés réelles donnés et reçus par Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 20 Sûretés réelles données ou reçus au S1 2024 (au niveau social)

En KMAD	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

Suretés données	4 410 200	Hypothèque	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	1 359 903
Suretés reçues	1 745 000	Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	667 346

(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 21 Sûretés réelles données ou reçus au S1 2024 (au niveau consolidé)

En KMAD	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
Suretés données	4 705 125	Hypothèque	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	1 867 016
Suretés reçues	195 000	Caution	Diverses villes et diverses dates	Entreprises (banques) et personnes tierces	667 346

(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)

II.11.3. Nantissement d'actions

Au 30 juin 2024, les actions détenues par la Famille SEFRIOUI ne font l'objet d'aucun nantissement.

II.11.4. Hypothèques

Au 30 juin 2024, les hypothèques de la société Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 22 Hypothèques de Douja Promotion Groupe Addoha

Actifs	Bénéficiaire	Montant total (en MAD)
Biens immobiliers	Attijariwafa Bank Maroc	1 030 100 000
Biens immobiliers	Banque Populaire Maroc	985 000 000
Biens immobiliers	BMCE Bank of Africa	380 000 000
Biens immobiliers	Credit Agricole Maroc	300 000 000
Biens immobiliers	Crédit Du Maroc	440 000 000
Biens immobiliers	Crédit Immobilier Et Hôtelier	522 000 000
Biens immobiliers	Masse Obligataire	1 048 025 000
Total		**4 705 125 000**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.12. 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.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 septembre 2024 se décline de la manière suivante :

Tableau 23 Composition du Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha

Membre du Conseil d'Administration	Fonction actuelle au sein de DPGA	Fonction au sein du Conseil d'Administration	Date de nomination ou de renouvellement	Expiration du mandat	Lien de parenté avec le Président
M. Anas Sefrioui	Président Directeur Général	Président	27/06/2023	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028	Lui-même
Mme Kenza Sefrioui	Vice-Président / Directrice Générale Déléguée Haut Standing	Vice-président	27/06/2023	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028	Fille du président
M. Anas Berrada Sounni	Directeur Général Délégué Finances & Ressources	Administrateur	27/06/2023	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028	Aucun
M. Philippe Faure	-	Administrateur indépendant	27/06/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024	Aucun
M. Jean-René Fourtou	-	Administrateur indépendant	27/06/2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2024	Aucun

M. Azzedine Kettani	-	Administrateur indépendant	22/06/2021	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2026	Aucun

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

A noter que la composition du Conseil d'Administration n'est pas en harmonie avec la nouvelle loi 19-20 concernant l'indépendance de ses administrateurs.

Cette situation est en cours de régularisation, notamment via la nomination de membres par un Conseil d'administration qui se réunira courant 2025. Ces membres auront la charge de proposer une nouvelle composition du Conseil se conformant à la loi SA concernant l'indépendance de ses administrateurs.

A noter également que la composition du Conseil d'Administration n'est pas en harmonie avec la nouvelle loi 19-20 complétant la loi n° 17-95 en termes de parité (homme/femme).

Cette situation est en cours de régularisation, notamment via la nomination de membres par un Conseil d'administration qui se réunira courant 2025. Ces membres auront la charge de proposer une nouvelle composition du Conseil se conformant à la loi SA en termes de parité Homme/Femme.

III.2.3. Qualifications et expériences professionnelles 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 septembre 2024, M. Anas Sefrioui, Président Directeur Général de la société Douja Promotion Groupe Addoha a également les mandats dans les sociétés suivantes :

Tableau 24 Mandats du Président

Administrateur	Fonction	Sociétés

ANAS SEFRIOUI	Administrateur	DOUJA PROMOTION ; IMMOLOG ; PROMOLOG ; PROMIF ; DAR JAWDA ; ADDOHA ESSALAM ; TANGER SAKANE ; MABANI DETROIT ; ALQUDRA ADDOHA ; MABANI ZELLIDJA ; BELADI HADJ FATAH ; MARRAKECH GOLDEN RESORT ; CITA ; OPTIM IMMOBILIER ; CAP SPARTEL ; AWAL SAKANE ; ATLAS & MEDITERRANEAN PROP ; DPGA GUINEE. DPGA COTE D'IVOIRE ; FONCIERE ISKANE ; PRESTIGIA GOLF COMPANY ; AL MAKANE AL JAMIL ; KAMAM ; DPGA CAMEROUN ; DPGA CONGO ; DPGA SENEGAL ; DPGA TCHAD ; DPGA GHANA ; ADDOHA SUD ; ADDOHA AFRIQUE ; JARDINS D'ANGRE ; CIMENTS DE L'ATLAS ; CIMENTS DE L'AFRIQUE.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Mme Kenza Sefrioui

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

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

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

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

Au 30 septembre 2024, les autres mandats de Mme Kenza Sefrioui se présentent comme suit :

Tableau 25 Mandats de Mme Kenza Sefrioui

Administrateur	Fonction	Sociétés
KENZA SEFRIOUI	Administrateur	DOUJA PROMOTION ; IMMOLOG ; PROMOLOG ; PROMIF ; DAR JAWDA ; ADDOHA ESSALAM ; TANGER SAKANE ; MABANI DETROIT ; ALQUDRA ADDOHA ; MABANI ZELLIDJA ; BELADI HADJ FATAH ; MARRAKECH GOLDEN RESORT ; CITA ; OPTIM IMMOBILIER ; CAP SPARTEL ; AWAL SAKANE ; ATLAS & MEDITERRANEAN PROP ; DPGA GUINEE. DPGA COTE D'IVOIRE ; FONCIERE ISKANE ;

	PRESTIGIA GOLF COMPANY ; AL MAKANE AL JAMIL ; KAMAM ; DPGA CAMEROUN ; DPGA CONGO ; DPGA SENEGAL ; DPGA TCHAD ; DPGA GHANA ; ADDOHA SUD ; ADDOHA AFRIQUE ; JARDINS D'ANGRE ; BAYT AL HAMD ; ALIKEN ; MARINA BLANCA ; CIMENTS DE L'ATLAS ; CIMENTS DE L'AFRIQUE.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

M. Anas Berrada Sounni

M. Anas Berrada Sounni 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 Sounni 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 Sounni rejoint le Groupe Addoha en qualité de Directeur Général Délégué Ressources & Finances.

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

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

Au 30 septembre 2024, les autres mandats de M. Anas Berrada Sounni se présentent comme suit :

Tableau 26 Mandats de M. Anas Berrada Sounni

Administrateur	Fonction	Sociétés
ANAS BERRADA SOUNNI	Administrateur	FONCIERE ISKANE ; OPTIM IMMOBILIER ; ADDOHA AFRIQUE ; MABANI DETROIT ; MARRAKECH GOLF RESORT ; CITA.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que tous les mandats de M. Anas Berrada Sounni 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.

Au 30 septembre 2024, les autres mandats de M. Philippe Faure se présentent comme suit :

Tableau 27 Mandats de M. Philippe Faure

Administrateur	Fonction	Sociétés
PHILIPPE FAURE	Administrateur	BANQUE TRANSATLANTIQUE France ; PIERRE FABRE SA ; PH FAURE CONSEIL France ; SOCIETE DE LA TOURNELLE DE BETHUNE FRANCE

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.

Au 30 septembre 2024, les autres mandats de M. Jean-René Fourtou se présentent comme suit :

Tableau 28 Mandats de M. Jean-René Fourtou

Administrateur	Fonction	Sociétés
JEAN-RENE FOURTOU	Administrateur	BARRES PARIS ; GERI CALGARY CANADA

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.

Au 30 septembre 2024, les mandats de M. Azzedine Kettani se présentent comme suit :

Tableau 29 Mandats de M. Azzedine Kettani

Administrateur	Fonction	Sociétés
AZZEDINE KETTANI	Administrateur	ASK GRAS SAVOYE CASABLANCA

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.2.4. 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	2021	2022	2023
Rémunérations versées au Conseil d'Administration relatives à N-1	2,0	2,0	2,0

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.2.5. Comités émanant du conseil d'administration

Il est à noter que seul le comité d'audit émane du Conseil d'Administration. Au 30 septembre 2024, ledit comité se compose des membres suivants :

Tableau 30 Composition du comité d'audit[3]

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 lieux indiqués dans la convocation.

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

Attributions du Comité d'Audit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A noter que la composition du comité d'audit n'est pas en harmonie avec la nouvelle loi 19-20 complétant la loi n° 17-95 en terme (homme/femme).

Cette situation est en cours de régularisation, notamment via la nomination de membres par un Conseil d'administration qui se réunira courant 2025. Ces membres auront la charge de proposer une nouvelle composition du Comité d'audit se conformant à la loi SA en termes de parité Homme/Femme.

III.3. Organes de direction

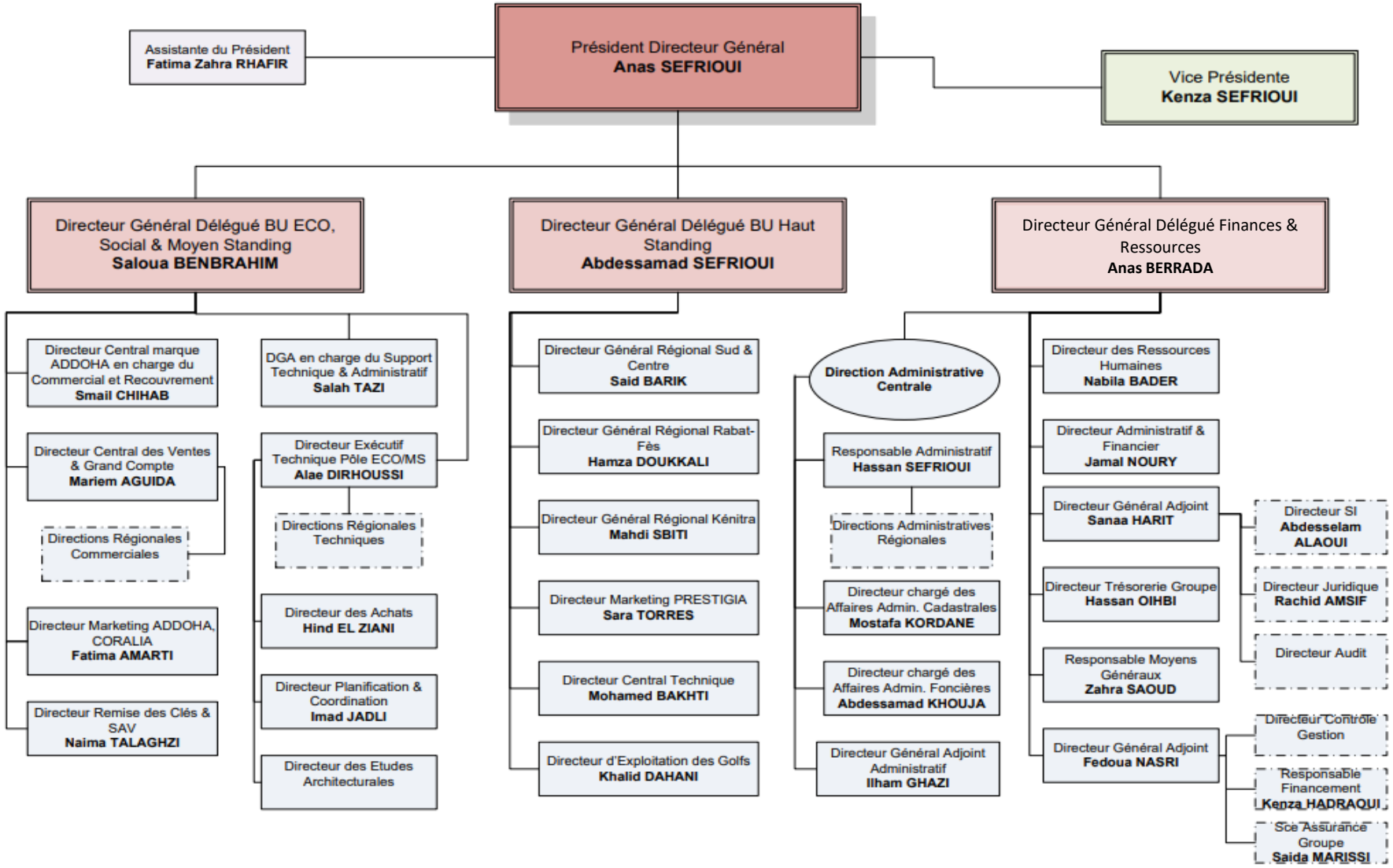
L'article 17 des Statuts de la société Douja Promotion Groupe Addoha stipule que la Direction Générale de la Société est assumée sous la responsabilité du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil avec le titre de Président Directeur Général, soit par une autre personne physique nommée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

III.3.1. Organisation

Organigramme actuel de la société[4]

L'organigramme de Douja Promotion Groupe Addoha, au 30 juin 2024, se présente comme suit :

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


Assistante du Président
Fatima Zahra RHAFIR
Président Directeur Général
Anas SEFRIOUI
Vice Présidente
Kenza SEFRIOUI
Directeur Général Délégué BU ECO, Social & Moyen Standing
Saloua BENBRAHIM
Directeur Général Délégué BU Haut Standing
Abdessamad SEFRIOUI
Directeur Général Délégué Finances & Ressources
Anas BERRADA
Directeur Central marque ADDOHA en charge du Commercial et Recouvrement
Smail CHIHAB
Directeur Central des Ventes & Grand Compte
Mariem AGUIDA
Directions Régionales Commerciales
Directeur Marketing ADDOHA, CORALIA
Fatima AMARTI
Directeur Remise des Clés & SAV
Naima TALAGHZI
DGA en charge du Support Technique & Administratif
Salah TAZI
Directeur Exécutif Technique Pôle ECO/MS
Alae DIRHOUSSI
Directions Régionales Techniques
Directeur des Achats
Hind EL ZIANI
Directeur Planification & Coordination
Imad JADLI
Directeur des Etudes Architecturales
Directeur Général Régional Sud & Centre
Said BARIK
Directeur Général Régional Rabat-Fès
Hamza DOUKKALI
Directeur Général Régional Kénitra
Mahdi SBITI
Directeur Marketing PRESTIGIA
Sara TORRES
Directeur Central Technique
Mohamed BAKHTI
Directeur d'Exploitation des Golfs
Khalid DAHANI
Direction Administrative Centrale
Responsable Administratif
Hassan SEFRIOUI
Directions Administratives Régionales
Directeur chargé des Affaires Admin. Cadastrales
Mostafa KORDANE
Directeur chargé des Affaires Admin. Foncières
Abdessamad KHOUJA
Directeur Général Adjoint Administratif
Ilham GHAZI
Directeur des Ressources Humaines
Nabila BADER
Directeur Administratif & Financier
Jamal NOURY
Directeur Général Adjoint
Sanaa HARIT
Directeur SI
Abdesselam ALAOUI
Directeur Juridique
Rachid AMSIF
Directeur Audit
Directeur Trésorerie Groupe
Hassan OIHBI
Responsable Moyens Généraux
Zahra SAOUD
Directeur Général Adjoint
Fedoua NASRI
Directeur Contrôle Gestion
Responsable Financement
Kenza HADRAOUI
Sce Assurance Groupe
Saida MARISSI

III.3.2. Dirigeants

Au 30 juin 2024, la liste des principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha se décline comme suit :

Tableau 31 Principaux dirigeants de Douja Promotion Groupe Addoha

Identité	Fonction	Date d'entrée dans la société	Date de nomination dans la fonction actuelle
M. Anas Sefrioui	Président Directeur Général	1988	1988
Mme Kenza Sefrioui	Vice-présidente	2007	2011
Mme Saloua Benbrahim	Directeur Général Délégué BU Eco, Social & Moyen Standing	1992	2022
M. Anas Berrada Sounni	Directeur Général Délégué Finance & ressources	2011	2022
M.Abdessamad Sefrioui	Directeur Général Délégué Pôle Haut Standing	2011	2022

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.3.3. Qualifications et expériences professionnelles des principaux dirigeants

M. Anas Sefrioui

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

Mme Kenza Sefrioui

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

Mme Saloua Benbrahim

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

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

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

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

M. Anas Berrada Sounni

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

M.Abdessamad Sefrioui

M. Abdessamad SEFRIOUI, né le 05/01/1983, il a obtenu un diplôme d'ingénieur informatique de l'Université de Technologie de Compiègne.

Il débute sa carrière en 2006 chez Accenture à Paris. En 2011, il intègre le cabinet Ernst & Young à Montréal en tant que Consultant sénior en stratégie informatique. Une année plus tard, il est nommé Directeur Général Afrique du Groupe Ciments de L'Afrique. Il a travaillé sur le développement du Groupe dans sept pays en Afrique de l'Ouest.

En 2015, il a rejoint le Groupe Addoha et a assumé plusieurs fonctions de direction au sein de la BU Haut Standing du Groupe.

En 2022, M. SEFRIOUI est nommé Directeur Général Délégué de la BU Haut Standing et Chargé de mission auprès du Président.

III.3.4. Rémunérations attribuées aux principaux directeurs

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	2021	2022	2023
Enveloppe annuelle nette des salaires versés aux principaux directeurs	16 747	15 551	14 249

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 juin 2024 de 6 comités spécialisés : le Comité Exécutif, le Comité Technique, le Comité Commercial et Formalisation, le Comité Communication, le Comité Ressources Humaines et Formation, ainsi que le Comité de Suivi des Performances.

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

Figure 2 Comités internes de Douja Promotion Groupe Addoha

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

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

Un protocole d'accord portant sur les modalités des avances en compte courant versées par monsieur Anas Sefroui, président du Conseil d'Administration a été conclu avec DPGA le 07/02/2008. Le taux de rémunération annuelle est de 2,6% HT. A fin 2023, les intérêts comptabilisés en charge sont de 13,9 MMAD. Le solde des avances au 31 décembre 2023 est de 519,5 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 septembre 2024, 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 septembre 2024, 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 juin 2024, la société Douja Promotion Groupe compte plus de 399 781 unités réalisées ou en cours de production, dont 93% réservées aux logements économiques et de moyen standing et 7% 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.

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

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.

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.

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 32 Dates clés historiques de Douja Promotion Groupe Addoha

1988	▪ Création de la société Douja Promotion S.A.
1995	▪ Démarrage effectif de l'activité dans le domaine de l'habitat économique, avec la réalisation du 1er programme d'envergure sous la dénomination « Addoha » portant sur la réalisation de 2 371 logements.
2000	▪ Signature de la 1ère convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 3 500 logements.
2001	▪ Septembre : Obtention de la certification ISO 9001 – version 2000 – couvrant les domaines de la conception, du développement, de la production et de la commercialisation ; ▪ Décembre : Signature de la 2ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
2002	▪ Septembre : Signature de la 3ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Décembre : Acquisition du siège situé à Casablanca, Km 7 Route de Rabat (Aïn Sebâa).
2003	▪ Novembre : Mise en place du guichet unique au siège de la Société regroupant les banques, les notaires ainsi que les services de l'Enregistrement, de la Conservation Foncière, de la légalisation des signatures et de la Lydec.
2003 – 2004	▪ Signature des conventions de partenariat avec la Banque Populaire, le CIH et la BMCE Bank of Africa au titre du financement des acquéreurs.
2004	▪ Novembre : Signature de la 4ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
2005	▪ Janvier : Démarrage du nouveau système d'information ; ▪ Octobre : Signature de la 5ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Octobre : Création de la filiale Immolog ; ▪ Décembre : Signature d'une convention cadre avec le Ministère Délégué chargé de l'Habitat dans le cadre de la politique de promotion de partenariat public/privé ; ▪ Décembre : Signature par la filiale Immolog de la 6ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements.
2006	▪ Mai : Changement de dénomination : Douja Promotion S.A. devient Douja Promotion Groupe Addoha S.A. ; ▪ Juin : Signature de la 7ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Juin : Signature de la 8ème convention avec l'État dans le cadre de l'article 19 de la loi de Finances 1999-2000, portant sur un nombre minimum de 2 500 logements ; ▪ Décembre : Signature d'un partenariat stratégique avec la Wilaya de Rabat et le Haut-Commissariat des Eaux et Forêts consistant en (i) l'acquisition du terrain du projet Riad Al Andalous situé au niveau de l'ancien parc zoologique de Témara.
2008	▪ Avril : Augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'émission portant le capital à 2 835 000 000 par création de 14 175 000 actions nouvelles attribuées gratuitement aux actionnaires ; ▪ Juin : Signature d'un accord avec la Caisse d'épargne pour la commercialisation et la promotion des produits Addoha à travers les réseaux du GCE ; ▪ Octobre : Acquisition de 100% de Cita et Optim Immobilier, filiales de General Firm Of Morocco.
2009	▪ Février : Lancement de la marque Prestigia Luxury Homes (Prestigia), positionnée sur le segment de l'immobilier haut standing.
2010	▪ Juillet : Augmentation de capital par apport en numéraire d'un montant de 2 992 500 000 MAD, portant le capital à 3 150 000 000 MAD par création de 31 500 000 actions nouvelles ; ▪ Juillet : Émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 2 000 000 000 MAD par émission de 20 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 MAD.
2013	▪ Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en actions nouvelles portant le capital à 3 225 571 180 MAD ; ▪ Lancement des programmes en Côte d'Ivoire, Guinée Conakry, Cameroun, et Congo Brazzaville ; ▪ Passage aux normes comptables internationales IFRS.
2014	▪ Lancement d'un projet de plus de 15 000 logements au Tchad ; ▪ Emission d'un emprunt obligataire sécurisé de 2 milliards de dirhams.
2015	▪ Lancement du plan Génération Cash ; ▪ Signature d'une convention entre l'Etat Guinéen et le Groupe Addoha ; ▪ Désendettement de GFM détenue à 50% conjointement avec Fadesa Espagne, grâce au remboursement de 900 MMAD de dettes financières à fin 2015 ;

	▪ Désendettement du groupe Addoha de plus de 1,8 Milliards de Dirhams en 2015, la première année du Plan Génération Cash.
2016	▪ Réalisation de 70% du Plan Génération Cash et la baisse du désendettement global du Groupe de 22% par rapport à l'exercice précédent.
2017	▪ Consolidation de la solidité financière du Groupe au 1er semestre ; ▪ Acquisition d'une réserve foncière à haut potentiel dans le centre de Casablanca ; ▪ Accélération de la cadence de la construction des programmes Lagoona City et Cité des Orchidées en Côte d'Ivoire, Cité de l'Emergence au Sénégal, et Cité Douane en Guinée Conakry.
2018	▪ Premières livraisons concrétisées en Côte d'Ivoire avec des livraisons qui s'élèvent à 149 unités ; ▪ Lancement du plan PAC 2020 en janvier.
2019	▪ Ambition du management du groupe Addoha de poursuivre le développement des activités du groupe en Afrique de l'Ouest ; ▪ Premières livraisons concrétisées en Guinée avec des livraisons qui s'élèvent à 14 unités.
2020	▪ Augmentation de capital en numéraire et par conversion de comptes courants ; ▪ Visa de l'AMMC sur la notice d'information relative au programme de rachat de la société Douja Promotion Groupe Addoha.
2021	▪ Emission d'un emprunt obligataire d'un montant de 594 millions de dirhams réservé aux détenteurs de billets de trésorerie existants éligibles ▪ Lancement de 4 nouveaux programmes à Abidjan ; ▪ Finalisation de l'acquisition d'une première réserve foncière au cœur de la ville d'Accra avec la prévision de l'entrée en phase opérationnelle de la société Addoha Ghana en 2022 ; ▪ Signature d'un protocole d'accord avec l'Etat du Togo pour lancer un programme de logements économiques et sociaux à Lomé en 2022.
2022	▪ Lancement de 3 nouveaux programmes à Abidjan et d'un premier programme à Accra au Ghana, en conséquence, les livraisons du Groupe en Afrique de l'Ouest portent désormais sur 6 projets ; ▪ Réalisation d'une émission obligataire par la filiale Douja Promotion Côte d'Ivoire sur le marché financier à Abidjan portant sur un montant de 11,7 milliards de FCFA (près de MMAD 200).
2023	▪ Confirmation de la reprise de la production grâce à la reconfiguration des programmes immobiliers ; ▪ Lancement d'un programme de haut standing en Côte d'Ivoire et d'un programme économique au Sénégal.
2024	▪ Positionnement sur le programme de relogement des bidonvilles de Médiouna avec 1 893 logements attribués au Groupe ; ▪ Obtention de nouvelles autorisations dans plusieurs régions du Maroc, notamment Casablanca, Rabat, Marrakech, Tanger et Agadir ; ▪ Autorisation de 10 000 unités à Casablanca dans des projets économiques et de moyen standing ; ▪ Lancement de la construction d'une nouvelle tranche sur le projet Riyad Al Andalous à Rabat ; ▪ Signature d'un protocole d'accord avec le Gouvernement Gabonais pour le développement de projets sociaux et économiques au Gabon portant sur la réalisation de 5 000 unités.

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 Saniate Marrakech.

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

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

En 2012, Douja Promotion Groupe Addoha 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.

En 2021, un protocole d'accord a été signé avec l'Etat du Togo portant sur le lancement d'un programme de logements économiques et sociaux à Lomé en 2022.

En 2023, le Groupe procède à la signature :

- D'une convention avec l'Etat Sénégalais relative à la réalisation de 10 000 logements et plusieurs terrains ont été acquis pour lancer de nouveaux projets à Dakar;
- D'une convention avec le gouvernement camerounais dans le cadre de laquelle 2 projets économiques et de moyen standing ont été autorisés à Yaoundé pour près de 2 000 unités;

En 2024, un protocole d'accord avec le Gouvernement Gabonais pour le développement de projets sociaux et économiques au Gabon portant sur la réalisation de 5 000 unités. Un premier projet économique de 1 600 unités a été lancé à Libreville.

II. Contexte des conventions conclues avec le gouvernement

II.1. Conventions conclues avec l'État marocain

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

Le tableau ci-dessous détaille, au 30 juin 2024, le suivi des conventions en cours signées entre le Groupe et l'Etat :

Tableau 33 Conventions signées entre DPGA et l'état

Convention	Ville	Société	Projet	Logements prévus	Logements réalisés	Date de signature	Date échéance
1	Kénitra	MABANI ZELLIDJA	Attaissir 1	6 891	338	05/2018	02/2026
			Attaissir 2	1 488	-		
2	Tanger	TANGER SAKANE	Al Irfane 2	3 323	351	08/2019	11/2027
Total	-	-	-	**11 702**	**689**	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.2. 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. Les conventions en cours se présentent comme suit au 30 juin 2024 :

Tableau 34 Conventions signées à l'international

Pays	Convention/Protocole d'accord	Date de signature	Date échéance	Logements prévus
Côte d'Ivoire	Convention	06/2013	Non précisée	22 000
Guinéee	Convention	03/2024	Non précisée	3 000
Ghana	Protocole d'accord	03/2021	Non précisée	5 000
Sénégal	Convention	05/2015	Non précisée	693
	Convention	03/2023	08/03/2028	10 000
Togo	Protocole d'accord	06/2023	Signature de l'acte de vente des terrains du Site entre le Promoteur et l'État	1 000
Gabon	Convention	07/2024	Délai de 7 ans à partir de la date de délivrance du premier permis	5 000
Cameroun	Protocole d'accord	09/2023	Non précisée	10 000
Total	-	-		**56 693**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III. Appartenance de Douja Promotion Groupe Addoha à un groupe

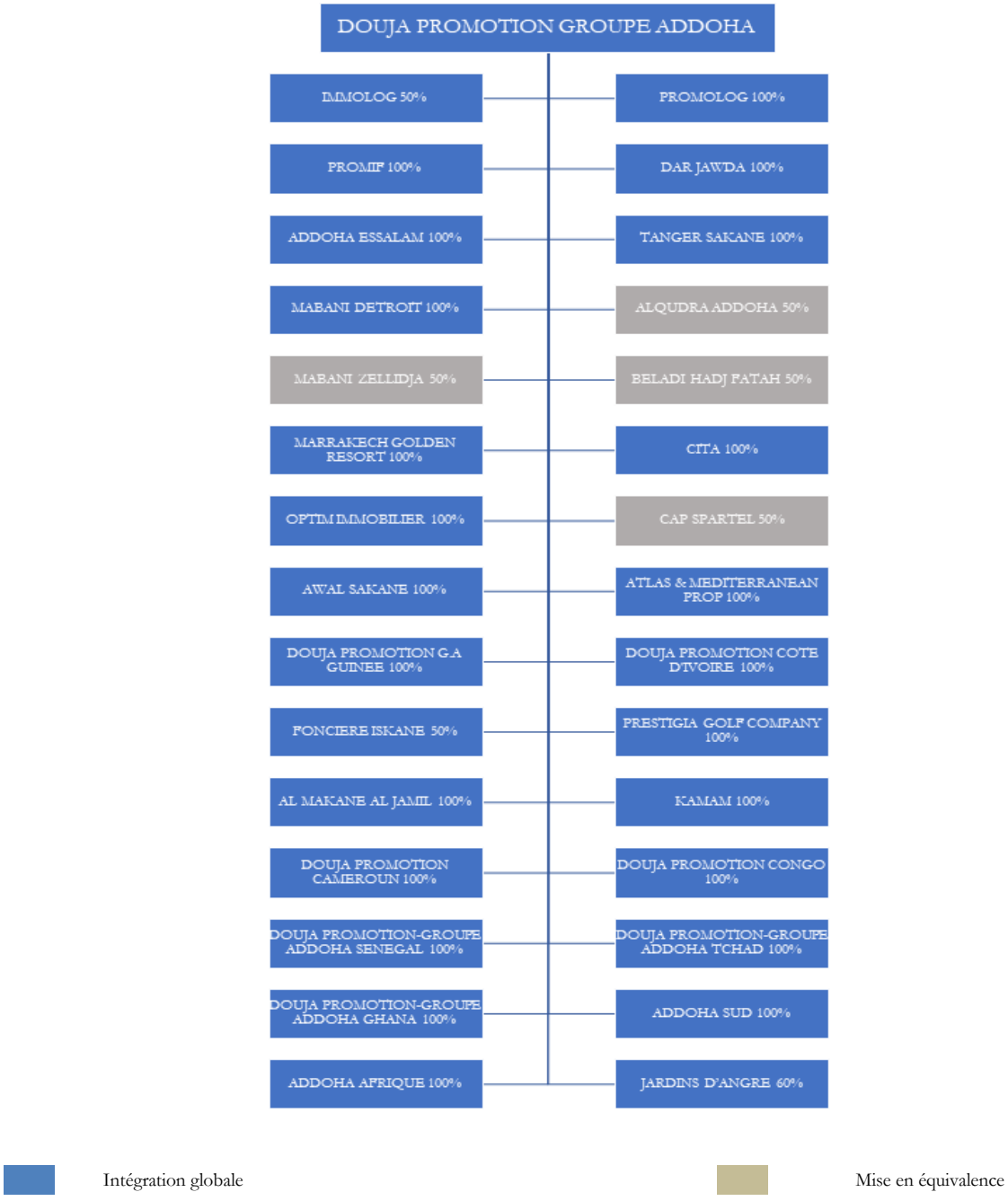
La société Douja Promotion Groupe Addoha est détenue en majorité par la famille Sefrioui, représentée par M. Anas Sefrioui, actionnaire majoritaire et Président Directeur Général de la Société. À ce jour, Douja Promotion Groupe Addoha ne fait partie d'aucun groupe.

IV. Filiales de Douja Promotion Groupe Addoha

IV.1. Organigramme Juridique

Au 30 juin 2024, l'organigramme juridique du Groupe Addoha se présente comme suit :

Figure 3 Organigramme juridique de Douja Promotion Groupe Addoha au 30/06/2024



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

IV.2.1. CITA

Tableau 35 Renseignements sur CITA au 30/06/2024

Dénomination sociale	CITA
Date de création/Acquisition	2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	591 117 200 MAD
Valeur nominale des actions	200 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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. L'année 2023 a connu la fusion de cette société avec la société Trade Management.

Les principaux agrégats financiers de la société se présentent comme suit :

Tableau 36 Principaux agrégats financiers de CITA durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	50 800	22 089	337 538	314 538	20 341
Capital Social	500 000	500 000	591 117	500 000	591 117
Fonds propres	317 922	307 206	447 144	366 216	447 411
Endettement net[5]	57 028	102 768	26 096	121 000	15 293
Résultat net	-7 157	-10 716	40 620	59 010	267
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

En 2022, le chiffre d'affaires de la société CITA a connu un fort repli comparé à l'année précédente atteignant 22,1 MMAD vs. 50,8 MMAD en 2021. 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 –10,7 MMAD, contre -7,2 MMAD en 2021. Il est à noter que la baisse du résultat net s'explique par le recul du résultat d'exploitation qui atteint -4,1 MMAD à fin 2022 contre -3,2 MMAD à fin 2021.

L'endettement net ressort à 102,8 MMAD contre 57 MMAD à fin 2021. Cet alourdissement s'explique essentiellement par la hausse des dettes de financement de la société qui s'établit à 103,5 MMAD en 2022 contre 55 MMAD en 2021.

[5] *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 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires de la société CITA affiche un bond de +15x comparé à l'année précédente et s'établit à 337,5 MMAD. Pour sa part, le résultat d'exploitation passe de -4,1 MMAD en 2022 à 52,1 MMAD en 2023 profitant de la forte hausse de 80,8% des produits d'exploitation à 150,4 MMAD drivés par la progression du chiffre d'affaires contre l'augmentation limitée de 12,6% des charges d'exploitation à 98,3 MMAD intégrant la baisse de 49,5% des autres charges externes à 6,3 MMAD et la hausse de 29% des achats consommés de matières premières à 79 MMAD.

Partant, le résultat net suit la même tendance et ressort positif à 40,6 MMAD contre -10,7 MMAD à fin 2022.

L'endettement net, quant à lui, s'allège passant de 102,8 MMAD à fin 2022 à 26,1 MMAD à fin 2023 en raison de la baisse des dettes de financement et la hausse de la trésorerie active.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société CITA se contracte significativement passant de 314,5 MMAD à 20,3 MMAD tenant compte de la performance exceptionnelle au S1 2023. Le résultat net suit la même tendance et ressort à 0,3 MMAD contre 59 MMAD un an auparavant suite notamment à la baisse du chiffre d'affaires.

L'endettement net, quant à lui, s'allège passant de 26,1 MMAD à fin 2023 à 15,3 MMAD à fin juin 2024 en raison de la baisse des dettes de financement.

IV.2.2. Tanger Sakane

Tableau 37 Renseignements sur Tanger Sakane au 30/06/2024

Dénomination sociale	Tanger Sakane
Date de création/Acquisition	11/05/2006
Siège social	27-28, Avenue Moulay Youssef – Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	285 246 800 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 38 Principaux agrégats financiers de Tanger Sakane durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	3 767	3 111	78 294	25 707	86 923
Capital Social	285 247	285 247	285 247	285 247	285 247
Fonds propres	238 570	235 366	264 839	236 362	279 946
Endettement net	16 173	30 556	28 341	33 312	1 434
Résultat net	-23 753	-3 204	29 473	996	15 107
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires 2022 connait une baisse de -17,4%, atteignant 3,1 MMAD. Le résultat net s'améliore et atteint -3,2 MMAD en 2022 contre -23,8 MMAD en 2021 en raison de la baisse des charges totales par rapport aux produits de l'exercice.

L'endettement net de la société Tanger Sakane ressort en alourdissement à 30,6 MMAD contre 16,2 MMAD en 2021. Cette situation de l'endettement net de la société est expliquée principalement par la hausse des autres dettes de financement de +11 MMAD en 2022.

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires de la société a connu un fort bond comparativement à l'année précédente atteignant 78,3 MMAD vs. 3,1 MMAD en en 2022. De ce fait, le résultat net, quant à lui, ressort positif à 29,5 MMAD à fin 2023 contre -3,2 MMAD à fin 2022.

L'endettement net de Tanger Sakane s'allège de -7,2% au cours de l'exercice 2023 pour s'établir à 28,3 MMAD en raison d'une hausse de la trésorerie Actif.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société affiche un bond de +3,4x par rapport au S1 2023 à 86,9 MMAD. Le résultat net ressort en amélioration à 15,1 MMAD contre près de 1 MMAD un an auparavant suite notamment à la hausse du chiffre d'affaires.

L'endettement net s'allège significativement à 1,4 MMAD à fin juin 2024 contre 28,3 MMAD à fin 2023 en raison de la forte baisse des dettes de financement.

IV.2.3. Promolog

Tableau 39 Renseignements sur Promolog au 30/06/2024

Dénomination sociale	Promolog
Date de création/Acquisition	01/12/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	200 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 40 Principaux agrégats financiers de Promolog durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-
Capital Social	200	200	200	200	200
Fonds propres	-267	-304	-328	-323	-347
Endettement net	-27	16	9	13	11
Résultat net	-25	-37	-24	-19	-19
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Promolog n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2022. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -37 KMAD à fin 2022.

L'endettement net de la société s'alourdit à 16 KMAD à fin 2022 contre un désendettement de -27 KMAD un an auparavant.

Exercice 2023 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2023. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -24 KMAD à fin 2023.

L'endettement net de la société s'allège à 9 KMAD à fin 2023 contre 16 KMAD à un an auparavant.

S1 2024 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires au S1 2024. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -19 KMAD à fin juin 2024 en stabilisation par rapport au S1 2023.

IV.2.4. Promif

Tableau 41 Renseignements sur Promif au 30/06/2024

Dénomination sociale	Promif
Date de création/Acquisition	Décembre 2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	200 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 42 Principaux agrégats financiers de Promif durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-
Capital Social	200	200	200	200	200
Fonds propres	165	131	103	109	81
Endettement net	-21	13	2	12	-8
Résultat net	-26	-34	-28	-22	-22
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Promif n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2022. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -34 KMAD à fin 2022.

L'endettement net de la société s'alourdit à 13 KMAD à fin 2022 contre un désendettement de -21 KMAD un an auparavant.

Exercice 2023 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2023. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -28 KMAD à fin 2023.

L'endettement net de la société s'allège à 2 KMAD à fin 2023 contre 13 KMAD à un an auparavant.

S1 2024 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires au S1 2024. Le résultat net ressort négatif et se fixe à -22 KMAD à fin juin 2024 en stagnation par rapport au S1 2023.

IV.2.5. Addoha Essalam

Tableau 43 Renseignements sur Addoha Essalam au 30/06/2024

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	149 762 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	99,9% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 44 Principaux agrégats financiers d'Addoha Essalam durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	25 496	53 306	7 701	3 115	3 573
Capital Social	1 762	149 762	149 762	149 762	149 762
Fonds propres	-25 328	134 624	136 907	135 594	155 194
Endettement net	-4 066	-50	912	4 681	6 204
Résultat net	-8 003	11 952	2 283	969	18 287
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

En 2022, le chiffre d'affaires ressort en forte hausse et s'établit à 53,3 MMAD par rapport à 2021. Le résultat net de la société ressort positif à 12 MMAD contre -8 MMAD à fin 2021 suite à l'amélioration du résultat d'exploitation qui passe de -14,4 MMAD en 2021 à 15,2 MMAD en 2022.

L'endettement net de la société passe de -4 MMAD à -0,05 MMAD entre 2021 et 2022 compte tenu de la forte hausse de la trésorerie passive et la baisse de la trésorerie active en 2022.

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires de la société Addoha Essalam baisse pour s'établir à 7,7 MMAD vs. 53,3 MMAD en 2022. Dans ce contexte, le résultat net de la société ressort à 2,3 MMAD en 2023.

L'endettement net de la société s'alourdit et ressort à 0,9 MMAD en 2023 (contre -0,05 MMAD en 2022) en raison de la hausse de +1,8 MMAD de la trésorerie passive par rapport à l'année écoulée.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société affiche une amélioration de 14,7% par rapport au S1 2023 à 3,6 MMAD. Le résultat net ressort en fort bond de +18,9x à 18,3 MMAD profitant principalement de la hausse du résultat non courant qui s'établit à 25 MMAD au S1 2024 contre -0,2 MMAD un an auparavant tenant compte du fort bond de +83x des autres produits non courants à 25 MMAD.

L'endettement net s'alourdit significativement passant de 0,9 MMAD à fin 2023 à 6,2 MMAD à fin juin 2024 intégrant la hausse de la trésorerie passive et la baisse de la trésorerie active.

IV.2.6. Optim Immobilier

Tableau 45 Renseignements sur Optim Immobilier au 30/06/2024

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	163 543 800 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

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

Les principaux agrégats financiers de la société se présentent comme suit :

Tableau 46 Principaux agrégats financiers d'Optim Immobilier durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-
Capital Social	163 544	163 544	163 544	163 544	163 544
Fonds propres	48 062	47 972	47 825	47 899	47 749
Endettement net	-6	103	21	-3	-21
Résultat net	61	-90	-147	-73	-75
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Optim Immobilier n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2022. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -90 KMAD à fin 2022 contre 61 KMAD un an auparavant.

L'endettement net de la société s'alourdit à 103 KMAD à fin 2022 contre un désendettement de -6 KMAD un an auparavant.

Exercice 2023 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2023. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -147 KMAD à fin 2023.

L'endettement net de la société s'allège à 21 KMAD à fin 2023 contre 103 KMAD à un an auparavant.

S1 2024 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires au S1 2024. Le résultat net ressort négatif et se fixe à -75 KMAD à fin juin 2024 contre -73 KMAD au S1 2023.

IV.2.7. Dar Jawda

Tableau 47 Renseignements sur Dar Jawda au 30/06/2024

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 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 production du programme Hay Nahda à Rabat.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés ci-dessous :

Tableau 48 Principaux agrégats financiers de Dar Jawda durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	-	1 608	-	-	-
Capital Social	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500
Fonds propres	8 229	7 914	7 568	7 682	7 439
Endettement net	124	133	144	130	148
Résultat net	-537	-315	-346	-232	-129
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Dar Jawda affiche un chiffre d'affaires de 1,6 MMAD sur l'exercice 2022. Le résultat net ressort à -315 KMAD contre -537 KMAD en 2021.

L'endettement net de la société s'alourdit de 7,3% à 133 KMAD à fin 2022 par rapport à un an auparavant.

Exercice 2023 :

Dar Jawda n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2023. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -346 KMAD à fin 2023.

S1 2024 :

Dar Jawda n'enregistre aucun chiffre d'affaires au S1 2024. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -129 KMAD à fin juin 2024 contre -232 KMAD un an auparavant.

IV.2.8. Marrakech Golden Resorts

Tableau 49 Renseignements sur Marrakech Golden Resorts au 30/06/2024

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	400 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 50 Principaux agrégats financiers de Marrakech Golden Resorts durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-
Capital Social	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Fonds propres	146 555	146 504	146 468	146 488	146 464
Endettement net	27	31	17	64	33
Résultat net	-103	-51	-36	-17	-5
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

MGR n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2022. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -51 KMAD à fin 2022 contre -103 KMAD un an auparavant.

L'endettement net de la société s'alourdit à 31 KMAD à fin 2022 contre 27 KMAD un an auparavant.

Exercice 2023 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2023. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -36 KMAD à fin 2023.

L'endettement net de la société s'allège à 17 KMAD à fin 2023 contre 31 KMAD à un an auparavant.

S1 2024 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires au S1 2024. Le résultat net ressort négatif mais s'améliore à -5 KMAD à fin juin 2024 contre -17 KMAD au S1 2023.

IV.2.9. Immolog

Tableau 51 Renseignements sur Immolog au 30/06/2024

Dénomination sociale	Immolog
Date de création/Acquisition	08/11/2005
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	550 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	50,0% DPGA /50,0% CGI
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 52 Principaux agrégats financiers d'Immolog durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	125 544	67 860	109 087	88 383	152 868
Capital Social	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Fonds propres	878 733	814 890	807 039	791 558	823 804
Endettement net	67 653	141 199	146 545	146 872	108 464
Résultat net	-26 534	-63 843	-7 851	-23 332	16 765
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	120 001	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires de la société Immolog s'établit à 67,9 MMAD en 2022, soit une baisse de 46%. La baisse de l'activité a creusé le déficit net à -63,8 MMAD contre -26,5 MMAD en 2021.

L'endettement net s'alourdit significativement passant de 67,6 MMAD en 2021 à 141,2 MMAD en 2022, suite principalement à la baisse importante de la trésorerie active.

Exercice 2023 :

En 2023, la société Immolog connait une reprise de son activité avec un chiffre d'affaires qui atteint 109,1 MMAD, en hausse de 60,8% par rapport à 2022. Par conséquent, le résultat net s'améliore à -7,9 MMAD contre -63,8 MMAD un an auparavant.

Tenant compte d'une hausse de +15 MMAD des dettes de financement, l'endettement net de la société s'alourdit de +3,8% par rapport à un an auparavant pour s'établir à 146,5 MMAD.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société enregistre une progression de 72,9% par rapport au S1 2023 à 152,9 MMAD. Le résultat net ressort positif à 16,8 MMAD par rapport à -23,3 MMAD au S1 2023

profitant principalement de la hausse du chiffre d'affaires et du résultat non courant qui s'établit à 8,8 MMAD au S1 2024 contre -0,9 MMAD un an auparavant.

L'endettement net ressort en allègement et passe de 146,5 MMAD à fin 2023 à 108,5 MMAD à fin juin 2024 suite notamment à la baisse des dettes de financement.

IV.2.10. Mabani Détroit

Tableau 53 Renseignements sur Mabani Détroit au 30/06/2024

Dénomination sociale	Mabani Détroit SA
Date de création/Acquisition	Mars 2007
Siège social	27-28, Avenue Moulay Youssef – Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	830 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	- 99,9% Douja Promotion Groupe Addoha - 0,1% Gulf Promoland International
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	- 99,9% Douja Promotion Groupe Addoha - 0,1% 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 se présentent comme suit :

Tableau 54 Principaux agrégats financiers de Mabani Détroit durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	29 899	81 269	299 979	49 924	16 644
Capital Social	830 000	830 000	830 000	830 000	830 000
Fonds propres	472 907	458 105	487 305	385 056	486 519
Endettement net	704	-10 939	659	-8 312	5 847
Résultat net	-23 302	-14 802	29 200	-73 050	-786
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

L'année 2022 s'est soldée par un chiffre d'affaires de 81,3 MMAD, en bond de +2,7x comparé à l'année précédente suite à la reprise de l'activité. De ce fait, le résultat net demeure négatif mais s'améliore -14,8 MMAD contre -23,3 MMAD l'année précédente.

L'endettement net de la société passe de 0,7 MMAD à -10,9 MMAD consécutivement à la forte hausse de la trésorerie active.

Exercice 2023 :

En 2023 et tenant compte de la forte reprise de l'activité, le chiffre d'affaires de Mabani Détroit ressort à 300 MMAD contre 81,2 MMAD. Cette hausse s'est répercutée sur le résultat net qui passe en territoire positif pour s'établir à 29,2 MMAD contre -14,8 MMAD en 2022.

Tenant compte de la baisse de -6,6 MMAD de la trésorerie active, l'endettement net de la société atteint 0,7 MMAD (contre -11 MMAD en 2022).

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société enregistre une baisse de 66,7% par rapport au S1 2023 à 16,6 MMAD. Le résultat net demeure négatif mais s'améliore à 0,8 MMAD contre -73,1 MMAD au S1 2023 suite notamment à la baisse significative des charges d'exploitation par rapport un an auparavant.

L'endettement net ressort en alourdissement et passe de 0,7 MMAD à fin 2023 à 5,8 MMAD à fin juin 2024 suite notamment à la forte baisse de la trésorerie active.

IV.2.11. Al Qudra Addoha

Tableau 55 Renseignements sur Al Qudra Addoha au 30/06/2024

Dénomination sociale	Al Qudra Addoha SA
Date de création/Acquisition	01/08/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	3 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Al Qudra Holding Morocco
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Al Qudra Holding Morocco

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 56 Principaux agrégats financiers de Al Qudra Addoha durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-
Capital Social	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Fonds propres	2 902	2 510	2 482	2 495	2 464
Endettement net	-2 805	-2 389	-2 366	-2 381	-2 358
Résultat net	-161	-392	-27	-15	-18
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Al Qudra Addoha n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2022. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -392 KMAD à fin 2022 contre -161 KMAD un an auparavant.

L'endettement net de la société s'établit à -2,4 MMAD à fin 2022 contre -2,8 MMAD un an auparavant.

Exercice 2023 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires sur l'exercice 2023. Le résultat net ressort négatif et s'établit à -27 KMAD à fin 2023.

L'endettement net de la société ressort en quasi-stagnation à 2,4 KMAD à fin 2023 par rapport à un an auparavant.

S1 2024 :

La société n'enregistre aucun chiffre d'affaires au S1 2024. Le résultat net ressort négatif à -18 KMAD à fin juin 2024 contre -15 KMAD au S1 2023.

L'endettement net ressort en stabilisation à -2,4 MMAD à fin juin 2024 par rapport à fin 2023.

IV.2.12. Mabani Zellidja

Tableau 57 Renseignements sur Mabani Zellidja au 30/06/2024

Dénomination sociale	Mabani Zellidja
Date de création/Acquisition	01/10/2007
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	500 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	- 50,0% DPGA / - 50,0% SOMED
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	- 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 se présentent comme suit :

Tableau 58 Principaux agrégats financiers de Mabani Zellidja durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	42 026	7 160	2 170	987	1 805
Capital Social	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Fonds propres	522 883	521 209	521 496	521 241	521 273
Endettement net	-4 011	859	-7 616	-4 293	-2 668
Résultat net	2 496	-1 674	287	31	-223
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

En 2022, le chiffre d'affaires de Mabani Zellidja ressort en baisse à 7,2 MMAD contre 42 MMAD enregistré en 2021. Cette baisse du chiffre d'affaires s'explique par la baisse du niveau de livraisons. De ce fait, le résultat net s'établit à -1,7 MMAD (vs. 2,5 MMAD en 2021).

L'endettement net de la filiale s'alourdit pour atteindre 0,9 MMAD à fin 2022 (contre -4 MMAD à fin 2021).

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires de Mabani Zellidja connait un recul par rapport à l'année précédente, s'établissant ainsi à 2,2 MMAD vs. 7,2 MMAD. En revanche, le résultat net, ressort positif à 0,3 MMAD (contre -1,7 MMAD en 2021) suite à l'amélioration du résultat d'exploitation qui s'établit à 1,4 MMAD contre 0,3 MMAD un an auparavant.

L'endettement net de la société Madani Zellidja s'établit à -7,6 MMAD en 2023 (contre 0,9 MMAD en 2022) consécutivement à la hausse de +8,5 MMAD de la trésorerie active.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société enregistre un bond de +1,8x par rapport au S1 2023 à 1,8 MMAD. Le résultat net ressort négatif et se creuse à -223 KMAD contre 31 KMAD au S1 2023.

L'endettement net ressort à -2,7 MMAD à fin juin 2024 contre -7,6 MMAD à fin 2023 intégrant une stabilisation des dettes de financement et une hausse de la trésorerie active.

IV.2.13. Beladi Hadj Fatah

Tableau 59 Renseignements sur Beladi Hadj Fatah au 30/06/2024

Dénomination sociale	Beladi Hadj Fatah
Date de création/Acquisition	Février 2008
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	11 010 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Anassi Société Civile Immobilière
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Anassi Société Civile Immobilière

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

Beladi Hadj Fath détient trois sous-filiales dont Beladi. La société a complétement achevé et commercialisé les projets de logements intermédiaires Khozama et Najd et est en cours de production 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 se présentent comme suit :

Tableau 60 Principaux agrégats financiers de Beladi Hadj Fatah durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	4 580	2 790	2 634	2 651	809
Capital Social	11 010	11 010	11 010	11 010	11 010
Fonds propres	-10 169	-11 673	-8 170	-9 029	-15 709
Endettement net	-326	-8 150	-10 379	-7 066	-7 423
Résultat net	-3 775	-1 520	3 503	2 644	-7 540
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires de la société Beladi Hadj Fatah enregistre une baisse de 39,1% en 2022 atteignant 2,8 MMAD. Pour sa part, le résultat net demeure négatif à fin 2022 mais s'améliore à -1,5 MMAD (vs. -3,8 MMAD en 2021) provoquant ainsi des fonds propres négatifs qui s'établissent à -11,7 MMAD à fin 2022.

L'endettement net de la filiale passe de -0,3 MMAD en 2021 à -8,2 MMAD à fin 2022 suite à la hausse de la trésorerie active.

Exercice 2023 :

En 2023, le CA de la filiale ressort en recul de -5,6% à 2,6 MMAD. Malgré cette baisse, le résultat net ressort positif à fin 2023 et s'établit à 3,5 MMAD (vs. -1,5 MMAD en 2022) consécutivement à la forte hausse du résultat non courant qui passe de -0,5 MMAD à 5,9 MMAD à fin 2023.

L'endettement net de la filiale s'établit à -10,4 MMAD en 2023 contre -8,2 MMAD un an auparavant.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société se contracte de -69,5% par rapport au S1 2023 à 0,8 MMAD. Le résultat net ressort négatif à -7,5 MMAD contre 2,6 MMAD au S1 2023 suite principalement à la baisse du chiffre d'affaires.

L'endettement net ressort à -7,4 MMAD à fin juin 2024 contre -10,4 MMAD à fin 2023 intégrant une baisse de la trésorerie active.

IV.2.14. Cap Spartel

Tableau 61 Renseignements sur Cap Spartel au 30/06/2024

Dénomination sociale	Cap Spartel
Date de création/Acquisition	Janvier 2009
Siège social	Résidence Yasmine II, 27-28 Avenue My Youssef – Tanger
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	1 500 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Detroit Nt Développement
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	- 50,0% Douja Promotion Groupe Addoha - 50,0% Detroit Nt Développement

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 62 Principaux agrégats financiers de Cap Spartel durant la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-
Capital Social	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Fonds propres	309	298	287	288	277
Endettement net	-281	-278	-275	-278	-271
Résultat net	-11	-11	-11	-11	-11
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.2.15. Awal Sakane

Tableau 63 Renseignements sur Awal Sakane au 30/06/2024

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	200 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	- 100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	- 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 production 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 se présentent comme suit :

Tableau 64 Principaux agrégats financiers d'Awal Sakane sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	17 691	5 333	1 643	875	8 182
Capital Social	20 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fonds propres	-30 732	145 985	145 315	145 486	144 107
Endettement net	853	1 483	-1 257	467	430
Résultat net	-23 294	-3 283	-670	-499	-1 208
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

En 2022, le chiffre d'affaires de la société affiche une baisse de 69,9% pour s'établir à 5,3 MMAD. Le résultat net demeure, quant à lui, toujours déficitaire mais s'allège à -3,3 MMAD contre -23,3 MMAD en 2021 suite à la contraction des charges d'exploitation passant de 19,2 MMAD à 5,1 MMAD.

Les capitaux propres repassent en positif et s'établissent à 146 MMAD à fin 2022 vs. -30,7 MMAD à fin 2021 consécutivement à l'augmentation de capital social à 200 MMAD contre 20 MMAD un an auparavant.

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

Exercice 2023 :

Le chiffre d'affaires de la société Awal Sakane enregistre une baisse de 69,2% en 2023 comparée à l'année précédente et s'établit à 1,6 MMAD. Pour sa part, le résultat net demeure négatif et passe à -0,6 MMAD contre -3,3 MMAD en 2022.

L'endettement net de la société s'établit à -1,3 MMAD, principalement en raison de la hausse de la trésorerie active.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société affiche un bond de +9,4x par rapport au S1 2023 à 8,2 MMAD. Le résultat net se creuse à -1,2 MMAD contre -0,5 MMAD au S1 2023 suite principalement à la baisse du résultat d'exploitation.

L'endettement net ressort à 0,4 MMAD à fin juin 2024 contre -1,3 MMAD à fin 2023 intégrant une baisse de la trésorerie active.

IV.2.16. Atlas & Mediterranean Properties

Tableau 65 Renseignements sur Atlas & Mediterranean Properties au 30/06/2024

Dénomination sociale	Atlas & Mediterranean Properties
Date de création/Acquisition	2011
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Bureau de représentation à Paris
Capital social	10 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er avril au 31 mars
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 66 Principaux agrégats financiers Atlas & Mediterranean Properties sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	4 117	4 621	4 243	1 046	1 044
Capital Social	10	10	10	10	10
Fonds propres	-4 251	-3 521	-3 309	-3 546	-3 163
Endettement net	127	3	-394	-110	-109
Résultat net	883	730	211	-26	147
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-		-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

En 2022, le chiffre d'affaires de la filiale affiche une hausse de 12,2% à 4,6 MMAD. Cependant, le résultat recule de 17,2% à 0,7 MMAD suite à la baisse du résultat d'exploitation.

Au volet bilanciel, l'endettement passe de 127 KMAD à 3KMAD compte tenu de la hausse de la trésorerie active.

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires de la société AMP enregistre un repli de 8,2% par rapport à un an auparavant et se fixe à 4,2 MMAD. Pour sa part, le résultat net recule significativement de -71% à -0,2 MMAD à fin 2023.

La trésorerie active poursuit sa hausse ramenant ainsi l'endettement net à -0,4 KMAD.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société ressort en stagnation par rapport au S1 2023 à 1 MMAD. Le résultat net ressort positif à 147 KMAD contre -26 KMAD au S1 2023 suite principalement à l'amélioration du résultat d'exploitation.

L'endettement net ressort à -109 KMAD à fin juin 2024 contre -394 KMAD à fin 2023.

IV.2.17. Foncière Iskane

Tableau 67 Renseignements sur Foncière Iskane au 30/06/2024

Dénomination sociale	Foncière Iskane
Date de création/Acquisition	2 Janvier 2012
Siège social	Km 7, Route de Rabat, Ain Sebâa – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	100 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	- 50,0% DPGA / - 50,0% ALEM
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	- 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 se présentent comme suit :

Tableau 68 Principaux agrégats financiers de Foncière Iskane sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	36 705	180 706	275 791	80 835	160 544
Capital Social	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fonds propres	519 051	513 614	522 613	515 559	530 108
Endettement net	39 548	98 118	35 563	73 981	34 705
Résultat net	-8 607	-5 437	8 999	1 945	7 495
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

En 2022, la Foncière Iskane affiche un chiffre d'affaires en forte hausse, il s'établit à 180,7 MMAD contre 36,7 MMAD à fin 2021. Cependant, le résultat net ressort négatif à -5,4 MMAD contre -8,6 MMAD un an auparavant plombé principalement par la constatation de deux provisions pour risques et charges (9,2 MMAD) et pour dépréciation de l'actif circulant hors trésorerie (10 MMAD), ainsi que par le résultat financier négatif de -15,3 MMAD (vs. -9KMAD en 2021).

L'endettement net s'alourdit à 98,1 MMAD par rapport à fin 2021 (39,5 MMAD) intégrant la forte hausse de la trésorerie passive atténuée partiellement par la baisse des dettes de financement.

Exercice 2023 :

En 2023, la société Foncière Iskane enregistre un chiffre d'affaires de 275,8 MMAD, en hausse de 52,6% par rapport au 2022. Le résultat net, quant à lui, ressort positif pour atteindre 9 MMAD, contre -5,4 MMAD en 2022.

L'endettement net de Foncière Iskane s'est allège en 2023, passant de 98,1 MMAD en 2022 à 35,6 MMAD. Cette évolution est due à la contraction de -58,8 MMAD de la trésorerie passive entre 2022 et 2023.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société affiche une forte hausse de 98,6% par rapport au S1 2023 à 160,5 MMAD. Le résultat net ressort positif à 7,5 MMAD contre -1,9 MMAD au S1 2023 suite principalement à l'amélioration du résultat d'exploitation.

L'endettement net ressort en stabilisation à 34,7 MMAD à fin juin 2024 contre 35,6 MMAD à fin 2023.

IV.2.18. Prestigia Golf Company

Tableau 69 Renseignements sur Prestigia Golf Company au 30/06/2024

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	92 265 900 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 70 Principaux agrégats financiers de Prestigia Golf Company sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	12 757	14 787	16 966	10 431	10 267
Capital Social	92 266	92 266	92 266	92 266	92 266
Fonds propres	-18 037	-27 731	-39 403	-30 226	-41 577
Endettement net	167	986	390	-3 249	-906
Résultat net	-12 502	-9 693	-11 672	-2 495	-2 174
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires de la société Prestigia Golf Company enregistre une amélioration de 15,9% en 2022 pour s'établir à 14,8 MMAD suite à la reprise de l'activité de la société. Malgré la hausse du chiffre d'affaires, le résultat net de la Société demeure négatif à -9,7 MMAD contre -12,5 MMAD un an auparavant.

L'endettement s'alourdit à 1 MMAD contre 0,2 MMAD en 2021 consécutivement à la hausse de la trésorerie passive.

Exercice 2023 :

Le chiffre d'affaires cette filiale poursuit son amélioration à 17 MMAD (vs. 14,8 MMAD en 2022). Cependant, le déficit net se creuse davantage à -11,7 MMAD en 2023 contre -9,7 MMAD un an auparavant suite à la détérioration du résultat d'exploitation.

Au volet bilanciel, la dette nette de la filiale s'allège à 0,4 MMAD contre 1 MMAD en 2022 suite à la baisse de la trésorerie passive.

S1 2024 :

A fin juin 2024, le chiffre d'affaires de la société ressort en stabilisation par rapport au S1 2023 à 10,3 MMAD. Le résultat net ressort à -2,2 MMAD contre -2,5 MMAD au S1 2023 suite principalement à l'amélioration du résultat d'exploitation.

L'endettement net ressort à -0,9 MMAD à fin juin 2024 contre 0,4 MMAD à fin 2023 suite à la hausse de la trésorerie active.

IV.2.19. Al Makane Al Jamil

Tableau 71 Renseignements sur Al Makane Al Jamil au 30/06/2024

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	20 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	1 00 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 72 Principaux agrégats financiers de la société Al Makane Al Jamil sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	19 193	6 103	2 286	-	4 869
Capital Social	10 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Fonds propres	-12 321	-10 543	-11 920	-11 063	-11 558
Endettement net	-216	621	-123	-81	84
Résultat net	-7 233	-8 223	-1 377	-520	362
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

A fin 2022, le chiffre d'affaires de la société Al Makane Al Jamil s'établit à 6,1 MMAD, contre 19,2 MMAD à fin 2021. Cette baisse s'explique par la baisse des livraisons des projets de la société. Par conséquent, le résultat net s'établit à -8,2 MMAD contre -7,2 MMAD un an auparavant.

L'endettement net de la société s'établit à 0,6 MMAD en 2022 contre -0,2 MMAD à fin 2021.

Exercice 2023 :

En 2023, cette filiale connait une baisse de son chiffre d'affaires qui s'établit ainsi à 2,3 MMAD vs. 6,1 MMAD à fin 2022. Cette baisse de l'activité ramène le résultat net de la société qui est toujours déficitaire à -1,4 MMAD.

L'endettement net de la société s'établit à -0,1 MMAD en 2023 contre 0,6 MMAD une année auparavant.

S1 2024 :

A fin juin 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 4,9 MMAD. Le résultat net ressort à 0,4 MMAD contre -0,5 MMAD au S1 2023 suite principalement à l'amélioration du résultat non courant.

L'endettement net ressort à 84 KMAD à fin juin 2024 contre -123 KMAD à fin 2023 suite à la baisse de la trésorerie active.

IV.2.20. Kamam

Tableau 73 Renseignements sur Kamam au 30/06/2024

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	480 990 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 production 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 se présentent comme suit :

Tableau 74 Principaux agrégats financiers de la société Kamam sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	8 218	2 676	55 893	3 563	2 418
Capital Social	480 990	480 990	480 990	480 990	480 990
Fonds propres	91 519	62 090	79 219	61 950	76 539
Endettement net	499 202	500 067	509 298	501 842	516 135
Résultat net	-29 527	-29 429	17 129	-141	-2 680
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

A fin 2022, la société Kamam a réalisé un chiffre d'affaires de 2,7 MMAD en baisse de 67,4%. De ce fait, le résultat net demeure négatif à 29,4 MMAD contre -29,5 MMAD un an auparavant.

L'endettement net de la filiale ressort en quasi-stagnation à 500 MMAD par rapport à 2021.

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires de la société a connu un fort bond de +21,5x et passe à 55,9 MMAD suite à la reprise de l'activité. Par conséquent, le résultat net ressort positif à 17,1 MMAD contre -29,4 MMAD un an auparavant.

L'endettement net s'alourdit légèrement de 1,8% à 509,3 MMAD tenant compte de la hausse des dettes de financement de +11 MMAD en 2023.

S1 2024 :

A fin juin 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 2,4 MMAD en baisse de 32,1% en glissement annuel. Le résultat net ressort se creuse à -2,7 MMAD contre -0,1 MMAD au S1 2023 intégrant une forte baisse du résultat financier.

L'endettement net ressort à 516 MMAD à fin juin 2024 contre 509,3 MMAD à fin 2023 suite à la hausse des dettes de financement.

IV.2.21. Addoha Sud

Tableau 75 Renseignements sur Addoha Sud au 30/06/2024

Dénomination sociale	Addoha Sud
Date de création/Acquisition	2014
Siège social	Avenue de la Mecque, immeuble n°2, 4ème étage – Laayoune
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	100 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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.

Les principaux agrégats financiers de la société se présentent comme suit :

Tableau 76 Principaux agrégats financiers d'Addoha Sud sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	8 794	219 266	2 000	2 000	348
Capital Social	100	100	100	100	100
Fonds propres	-12 086	72 095	-1 619	8 969	6 280
Endettement net	28 191	49 342	57 022	60 801	63 226
Résultat net	-12 214	84 181	-13 714	-3 126	7 899
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	22 100	-	60 000	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Pour 2022, la société a enregistré un chiffre d'affaires en forte hausse, celui-ci ressort à 219,3 MMAD contre 8,8 MMAD à fin 2021. De même, le résultat net de la société ressort positif et s'établit à 84,2 MMAD contre -12,2 MMAD un an auparavant.

Par ailleurs, l'endettement net passe de 28,2 MMAD à fin 2021 à 49,3 MMAD à fin 2022. Cet alourdissement s'explique essentiellement par la hausse des dettes de financement qui s'établissent à 46,9 MMAD à fin 2022 contre 35,2 MMAD à fin 2021.

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires a connu une baisse drastique à 2 MMAD contre 219,2 MMAD en 2022. Le résultat net suit la même tendance et connait aussi une baisse passant de 84,2 MMAD en 2022 à -13,7 MMAD en 2023.

L'endettement net continue son alourdissement pour s'établir à 57 MMAD contre 49,3 MMAD un an auparavant suite à la hausse de +8,3 MMAD des dettes de financement.

S1 2024 :

A fin juin 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 0,3 MMAD contre 2 MMAD un an auparavant. De ce fait, le résultat net ressort positif à 7,9 MMAD contre -3,1 MMAD au S1 2023 suite notamment à l'amélioration du résultat d'exploitation et du résultat financier.

L'endettement net ressort à 63,2 MMAD à fin juin 2024 contre 57 MMAD à fin 2023 intégrant une stabilisation des dettes de financement couplée à la hausse de la trésorerie passive.

IV.2.22. Addoha Afrique

Tableau 77 Renseignements sur Addoha Afrique au 30/06/2024

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
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 78 Principaux agrégats financiers d'Addoha Afrique sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	15 741	21 389	20 010	7 463	9 263
Capital Social	750	750	750	750	750
Fonds propres	-2 590	15	-218	-2 977	-2 259
Endettement net	-299	110	-31	-1 117	-345
Résultat net	-3 475	2 605	-233	-2 992	-2 041
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	9 000	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires de la société Addoha Afrique affiche une amélioration de 36% en 2022 pour atteindre 21,4 MMAD suite à la reprise de l'activité de la société. Par conséquent, le résultat net de la Société ressort positif à 2,6 MMAD contre -3,5 MMAD un an auparavant.

L'endettement passe de -0,3 MMAD à 0,1 MMAD en 2022 consécutivement à la hausse de la trésorerie passive.

Exercice 2023 :

Le chiffre d'affaires de cette filiale recule de 6,5% à 20 MMAD. Ainsi, le résultat net ressort négatif à -0,2 MMAD contre 2,6 MMAD en 2022 suite à la détérioration de 79,1% du résultat d'exploitation par rapport à fin 2022.

La dette nette passe de 110 KMAD à -31 KMAD suite à la baisse de la trésorerie passive.

S1 2024 :

A fin juin 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 9,3 MMAD contre 7,5 MMAD. De ce fait, le résultat net ressort négatif à -2 MMAD contre -3 MMAD au S1 2023 suite notamment à l'amélioration du résultat d'exploitation.

L'endettement net ressort à -345 KMAD à fin juin 2024 contre -31 KMAD à fin 2023 intégrant une hausse de la trésorerie active.

IV.2.23. Douja Promotion Groupe Addoha Guinée

Tableau 79 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Guinée au 30/06/2024

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	71 709 461 MAD / 62 000 000 000 GNF[6]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 80 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Guinée sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	0	64 114	52 716	1 416	173 659
Capital Social	63 376	75 024	71 125	71 371	71 709
Fonds propres	77 328	111 880	113 662	104 302	158 137
Endettement net	-10 287	-1 562	-1 812	-7 244	-15 056
Résultat net	3 669	18 871	7 622	-2 131	43 542
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires de cette filiale ressort 64,1 MMAD tenant compte des premières livraisons en Guinée. Ainsi, le résultat net ressort en bond de +5,1x à 18,9 MMAD en 2022 suite à la forte hausse du résultat d'exploitation qui ressort positif par rapport à fin 2022.

La dette nette passe de -10,3 MMAD à -1,6 MMAD suite à la baisse de la trésorerie active.

Exercice 2023 :

Le chiffre d'affaires de cette filiale recule de 17,8% à 52,7 MMAD. Ainsi, le résultat net ressort en baisse de 59,6% à 7,6 MMAD contre 18,9 MMAD en 2022 suite à la contraction de du résultat d'exploitation par rapport à fin 2022.

La dette nette passe de -1,5 MMAD à -1,8 MMAD suite à la hausse de la trésorerie active.

S1 2024 :

[6] *1 MAD = 864,6 GNF à fin juin 2024 / 868,7 GNF à fin juin 2023 / 871,7 GNF à fin 2023 / 826,4 GNF à fin 2022 / 994 GNF à fin 2021*

A fin juin 2024, la société a affiché un chiffre d'affaires en forte hausse à 173,7 MMAD contre 1,4 MMAD au S1 2023. De ce fait, le résultat net ressort positif à 43,5 MMAD contre -2 MMAD au S1 2023 suite notamment à l'amélioration du résultat d'exploitation.

L'endettement net ressort à -15,1 MMAD à fin juin 2024 contre -1,8 MMAD à fin 2023 intégrant une forte hausse de la trésorerie active.

IV.2.24. Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire

Tableau 81 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire au 30/06/2024

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	40 849 673 MAD / 2 500 000 000 FCFA[7]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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).

Les principaux agrégats financiers de la société se présentent comme suit :

Tableau 82 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	311 349	331 421	317 092	115 206	178 444
Capital Social	40 128	42 373	41 876	39 620	40 850
Fonds propres	187 833	254 364	307 200	258 850	336 393
Endettement net	181 879	293 161	375 188	337 863	359 993
Résultat net	58 737	56 025	55 818	21 013	36 722
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires de la société affiche une amélioration de 6,5% en 2022 pour atteindre 331,4 MMAD. Dans ce sillage, le résultat net de la Société ressort à 56 MMAD contre 58,7 MMAD un an auparavant.

L'endettement passe de 181,9 MMAD à 293,2 MMAD en 2022 consécutivement à la hausse des dettes de financement.

Exercice 2023 :

Le chiffre d'affaires de cette filiale recule de 4,3% à 317,1 MMAD. Ainsi, le résultat net ressort à 55,8 MMAD contre 56 MMAD en 2022.

[7] *1 MAD = 61,2 FCFA à fin juin 2024 / 63,1 FCFA à fin juin 2023 / 59,7 FCFA à fin 2023 / 59 FCFA à fin 2022 / 62,3 FCFA à fin 2021*

La dette nette s'alourdit significativement passant de 293,2 MMAD à 375,2 MMAD suite à la hausse des dettes de financement couplée à la baisse significative de la trésorerie active.

S1 2024 :

A fin juin 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 178,4 MMAD contre 115,2 MMAD au S1 2023. De ce fait, le résultat net affiche une progression de 74,8% à 36,7 MMAD suite notamment à l'amélioration du résultat d'exploitation.

L'endettement s'alourdit de 6,5% à 360 MMAD à fin juin 2024 contre 337,9 MMAD à fin 2023 intégrant une hausse de la trésorerie passive.

IV.2.25. Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal

Tableau 83 Renseignements sur DPGA Sénégal au 30/06/2024

Dénomination sociale	Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal
Date de création/Acquisition	2014
Siège social	Dakar (Sénégal) - Amitie Ii Villa N° 4049
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social	65 359 477 MAD / 4 000 000 000 FCFA[8]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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 se présentent comme suit :

Tableau 84 Principaux agrégats financiers de Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal sur la période 2021-S1 2024

KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Chiffre d'affaires	29 250	30 255	53 903	27 658	33 724
Capital Social	161	169	67 002	158	65 359
Fonds propres	-8 128	-8 544	66 432	-7 483	64 426
Endettement net	69 142	47 654	40 445	46 316	15 737
Résultat net	448	384	-5 527	500	-377
Dividendes versés à DPGA relatif à l'exercice n-1	-	-	-	-	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le chiffre d'affaires de la société s'améliore de 3,4% en 2022 pour atteindre 30,3 MMAD par rapport à un an auparavant. Par conséquent, le résultat net de la Société ressort à 384 KMAD contre 448 KMAD un an auparavant.

L'endettement s'allège en 2022 à 47,6 MMAD contre 69,1 MMAD en 2021 consécutivement à la baisse des dettes de financement.

Exercice 2023 :

[8] *1 MAD = 61,2 FCFA à fin juin 2024 / 63,1 FCFA à fin juin 2023 / 59,7 FCFA à fin 2023 / 59 FCFA à fin 2022 / 62,3 FCFA à fin 2021*

Le chiffre d'affaires de cette filiale avance de 78,2% à 53,9 MMAD. Cependant, le résultat net ressort négatif à -5,5 MMAD contre 0,4 MMAD en 2022 intégrant un résultat financier négatif de -6,4 MMAD contre un résultat financier nul en 2022.

La dette nette passe de 47,6 MMAD à 40,4 MMAD suite à la baisse des dettes de financement.

S1 2024 :

A fin juin 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 33,7 MMAD contre 27,6 MMAD un an auparavant. De ce fait, le résultat net ressort négatif à -377 KMAD contre 500 KMAD au S1 2023 suite notamment à la détérioration du résultat d'exploitation et du résultat financier qui s'établissent respectivement à 0,9 MMAD à -1,4 MMAD.

L'endettement net ressort à 15,7 MMAD à fin juin 2024 contre 40,4 MMAD à fin 2023 intégrant une forte baisse des dettes de financement.

IV.2.26. Autres filiales

Note : Les filiales suivantes ne sont pas en activité. Elles ne sont pas comprises dans le périmètre de consolidation du groupe Douja Promotion Groupe Addoha et ne contribuent pas au chiffre d'affaires du Groupe.

Douja Promotion Groupe Addoha Tchad

Tableau 85 Renseignements sur DPGA Tchad au 30/06/2024

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	163 400 MAD / 10 000 000 FCFA[9]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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.

Douja Promotion Groupe Addoha Congo

Tableau 86 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Congo au 30/06/2024

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

[9] *1 MAD = 61,2 FCFA à fin juin 2024 / 63,1 FCFA à fin juin 2023 / 59,7 FCFA à fin 2023 / 59 FCFA à fin 2022 / 62,3 FCFA à fin 2021*

Capital social	163 400 MAD / 10 000 000 FCFA[10]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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.

Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun

Tableau 87 Renseignements sur Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun au 30/06/2024

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	163 400 MAD / 10 000 000 FCFA[11]
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30/06/2024	100,0% Douja Promotion Groupe Addoha
Pourcentage des droits de vote au 30/06/2024	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.

V. Relations entre Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales

V.1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2023

Avances de trésorerie à la société Awal Sakane :

- Date de signature : 2 janvier 2023 ;
- Objet de la convention : Awal sakane consent à Douja Promotion Groupe Addoha des avances de trésorerie d'une possibilité de tirage d'un montant maximum de 50 000 000,00 MAD ;
- 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 notre société en 2023 : MAD 48.100,00 HT ;
- Intérêts remboursés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore remboursés au 31 décembre 2023 : MAD 43.290,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2023 : MAD 5.110.000,00 ;

[10] 1 MAD = 61,2 FCFA à fin juin 2024 / 63,1 FCFA à fin juin 2023 / 59,7 FCFA à fin 2023 / 59 FCFA à fin 2022 / 62,3 FCFA à fin 2021
[11] 1 MAD = 61,2 FCFA à fin juin 2024 / 63,1 FCFA à fin juin 2023 / 59,7 FCFA à fin 2023 / 59 FCFA à fin 2022 / 62,3 FCFA à fin 2021

- Avances remboursées au cours de l'exercice 2023 : MAD 650.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 4.460.000,00.

Avances de trésorerie à la société Addoha Essalam :

- Date de signature : 2 janvier 2023 ;
- Objet de la convention : Addoha Essalam consent à Douja Promotion Groupe Addoha des avances de trésorerie d'une possibilité de tirage d'un montant maximum de 50 000 000,00 MAD ;
- 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 notre société en 2023 : MAD 565.000,00 HT ;
- Intérêts remboursés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore remboursés au 31 décembre 2023 : MAD 508.500,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2023 : MAD 137.193.640,90 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2023 : MAD 136.070.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 1.123.640,90.

Avances de trésorerie à la société Mabani Détroit :

- Date de signature : 2 janvier 2023 ;
- Objet de la convention : Mabani Détroit consent à Douja Promotion Groupe Addoha des avances de trésorerie d'une possibilité de tirage d'un montant maximum de 300 000 000,00 MAD ;
- 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 notre société en 2023 : MAD 4.890.000,00 HT ;
- Intérêts remboursés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore remboursés au 31 décembre 2023 : MAD 4.401.000,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2023 : MAD 373.487.609,11 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2023 : MAD 130.480.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 243.007.609,11.

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

- Date de signature : 2 janvier 2023 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Tanger Sakane, filiale détenue par votre Société 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 votre Société en 2023 : MAD 3.914.700,00 H.T ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 4.697.640,00 ;

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Convention de refacturation de travaux conclue avec Tanger Sakane (Convention non écrite) :

- Objet du contrat : Refacturation sur participation aux travaux réalisés par Amendis sur la zone « Sable d'Or » à Tanger (Autorisée par le Conseil d'Administration tenu le 9 septembre 2023) ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en charges par notre Société en 2023 : MAD 40.591.500,00 H.T ;
- Sommes payées au cours de l'exercice : MAD 48.709.800,00 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Convention de refacturation de travaux conclue avec Kamam (Convention non écrite) :

- Objet du contrat : Refacturation forfaitaire aux efforts d'aménagement de la zone « Errahma » à Casablanca (Autorisée par le Conseil d'Administration tenu le 9 septembre 2023) ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en charges par notre Société en 2023 : MAD 50.000.000,00 H.T ;
- Sommes payées au cours de l'exercice : MAD 60.000.000,00 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Convention de refacturation de travaux conclue avec Mabani Détroit (Convention non écrite) :

- Objet du contrat : Refacturation des travaux supportés par Mabani Détroit dans la zone « Sable d'Or » à Tanger (Autorisée par le Conseil d'Administration tenu le 9 septembre 2023) ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en charges par notre Société en 2023 : MAD 104.844.153,08 H.T;
- Sommes payées au cours de l'exercice : MAD 125.812.983,70 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Convention de refacturation des charges du personnel conclue avec Addoha Afrique (Convention non écrite) :

- Objet du contrat : Refacturation des charges du personnel d'Addoha Afrique (Autorisée par le Conseil d'Administration tenu le 9 septembre 2023) ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en charges par notre Société en 2023 : MAD 5.163.784,00 H.T ;
- Sommes payées au cours de l'exercice : MAD 6.196.540,80 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2023 : Néant ;

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2. Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2023

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 au titre de l'exercice 2023 et des exercices antérieurs ;

- Sociétés bénéficiaires des prestations :
  - ✓ Cap Spartel, détenue par votre Société à hauteur de 49,99% ;
  - ✓ Promolog, détenue par votre Société à hauteur de 99,95% ;
  - ✓ Maroc Villages et Résidences, détenue par votre Société à hauteur de 99,87% ;
  - ✓ Optim Immobilier, détenue par votre Société à hauteur de 99,99% ;
  - ✓ Marrakech Golden Resort (MGR), détenue par votre Société à hauteur de 99,98% ;
  - ✓ Marrakech Country Club (MCC), détenue par MGR à hauteur de 99,87% ;
  - ✓ Beladi Hadj Fatah, détenue par votre Société à hauteur de 50% ;
  - ✓ Marina Blanca, l'administrateur concerné est Mme. Kenza SEFRIOUI ;
  - ✓ Atlas & Méditerranean Properties, détenue par votre Société à hauteur de 100% ;
  - ✓ (Premium Prime Realities ex Bayt Al Hamd), l'administrateur concerné est Mme. Kenza SEFRIOUI ;
  - ✓ Prestigia Golf Company, détenue par votre Société à hauteur de 100% ;
  - ✓ Addoha Afrique, détenue par votre Société à hauteur de 99,87% ;
  - ✓ Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun, détenue par votre Société à hauteur de 100% ;
  - ✓ Douja Promotion Groupe Addoha Congo, détenue par votre Société à hauteur de 100% ;
  - ✓ Douja Promotion Groupe Addoha Burundi, détenue par votre Société à hauteur de 69% ;
  - ✓ Douja Promotion Groupe Addoha Tchad, détenue par votre Société à hauteur de 100% ;
  - ✓ Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal, détenue par votre Société à hauteur de 100% ;
  - ✓ Douja Promotion Groupe Addoha Niger, détenue par votre Société à hauteur de 100% ;

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

- Date de signature : 2017 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Kamam SCI, détenue par votre Société 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 votre Société en 2023 : MAD 2 794 600,00 HT ;

- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 15 387 915,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : 2017 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique ct/ou comptable de la société Marina Blanca, détenue par DPGA à hauteur de 50% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Marina Blanca ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par DPGA en 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUl.

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

- 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 votre Société en 2023 : MAD 160 000,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 59 337 062,40 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : 28 février 2009 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique ct/ou comptable de la société Awal Sakane, détenue par DPGA à hauteur de 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 votre Société en 2023 : MAD 82 100,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 23 142 653,33 ;

- 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) (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : MAD 16 167 502,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 29 233 850,00 (Dont MAD 8 508 416,00 émanant de Trade Management) ;
- Administrateurs concernés : M. Anas SEFRIOUI.

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

- 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 votre Société en 2023 : MAD 385 000,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 902 431,36 ;
- 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 (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : Néant ;

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- 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 votre Société en 2023 : MAD 108 500,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 5 587 560,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- 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 votre Société en 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat d'assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable au profit de la société Promif (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : 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 (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 129 450,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : 28 octobre 2005 ;
- Objet du contrat : Assistance administranvc, commerciale, technique et/ou comptable de la société Immolog, détenue par DPGA à hauteur de 49,99% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par la société Immolog ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par votre Société en 2023 : MAD 5 454 300,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 18 149 280,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- 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 99,75% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalise par Mabani Détroit ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par votre Société en 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 25 303 200,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Contrat de Maîtrise d'Ouvrage au profit de la société Foncière Iskane (Convention écrite):

- Date de signature : 14 septembre 2012 ;

- Objet du contrat : La société « Foncière lskanc », détenue par DPGA à hauteur de 50%, confie à Douja Promotion Groupe Addoha, qui l'accepte, ia mission de Maîtnse d'ouvrage déléguée ;
- Durée du contrat : 10 ans ;
- Base de facturation : 4% du coût de construction hors taxe et un taux de 1,25% du chiffre d'affaires hors taxes ;
- Modalités de règlement :
  - ✓ De 4% du coût de la construction : Trente jours de la date de réception des notes d'honoraires ;
  - ✓ De 1,25% du chiffre d'affaires : Suivant le rythme des encaissements trimestriels relatifs aux ventes des différentes unités ;
- Montant comptabilisé en produits par votre Société en 2023 : MAD 13 963 000,00 HT ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 60 016 856,40 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

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

- Date de signature : 2 janvier 2014 ;
- Objet du contrat : Assistance administrative, commerciale, technique et/ou comptable de la société Al Makane Al Jamil, détenue par DPGA à hauteur de 100% ;
- Durée du contrat : Indéterminée ;
- Base de facturation : 5% du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par Al Makane AI Jamil ;
- Délai de paiement : Date de l'arrêté définitif des comptes annuels ;
- Montant comptabilisé en produits par votre Société en 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 1 081 065,78 ;
- 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) (Convention 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 2023 : Néant ;
- Loyers versés en 2023 : Néant ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2023 : MAD 3 767 451,74 ;
- Administrateur concerné : M. Saad SEFRIOUI.

V.2.3. Conventions de trésorerie

Avances de trésorerie à la société Addoha Sud (Convention écrite) :

- Date de signature : 2 janvier 2015 ;
- Objet de la convention : La société Addoha Sud, détenue par DPGA à hauteur de l00%, s'est approchée de sa Société mère pour que cette dernière lui consente des avances de trésorerie pour faire face, partiellement, à ses besoins en financement, pour un montant maximum de MAD 50 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Les avances peuvent faire l'objet d'un remboursement total ou partiel à tout moment, à l'initiative de l'une des deux parties ;
- Intérêts comptabilisés en produits par votre Société en 2023 : 3 851 000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 14 159 340,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 200 450 000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 131 490 675,77 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 108 459 324,23 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Addoha Afrique (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : MAD 655.400,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 1.210.230,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 10.385.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 13.996.540,80 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 9.386.224,20 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie de la société Al Makane Al Jamil (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;

- Avances remboursées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Al Makane Al Jamil (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : MAD 579.000,00 HT ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2023 : MAD 3.720.150,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 5.350.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 11.381.896,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 4.389.150,16 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société CITA (Convention écrite) :

- Date de signature : 3 janvier 2013, modifié par l'avenant du 1er janvier 2016 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société CITA des avances de trésorerie d'un montant maximum de MAD 500 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par votre Société en 2023 : Néant ;
- Intérêts reçus au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 36.233.366,55 (Dont MAD 34.806.866,55 émanant de Trade Management) ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 157.289.999,95 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 158.990.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Kamam SCI (Convention écrite) :

- 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 votre Société en 2023 : MAD 2.611.500,00 HT ;

- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 136.438.650,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 13.250.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 63.067.775,06 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 1.820.123,90 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Foncière Iskane (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : MAD 14.934.000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 41.546.700,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 273.203.930,94 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 187.840.197,45 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 263.195.833,34 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Awal Sakane (Convention 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 votre société en 2023 : MAD 35.800,00 H.T ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 68.950.350,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 3.511.500,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 3.540.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 111 500,00 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Marrakech Country Club (Convention 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 votre société en 2023 : Néant ;

- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 1.750.950,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 32.640,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 29.588.069,58 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Mabani Zellidja (Convention écrite) :

- Date de signature : 1er décembre 2010 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Mabani Zellidja une possibilité de tirages d'un montant maximum de MAD 100 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 6,5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par votre société en 2023 : MAD 41.500,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : 706.680,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 34.120.632,51 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 36.420.632,51 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 11.029.191,47 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Mabani Détroit (Convention écrite) :

- Date de signature : 3 mai 2010, modifié par les avenants du 2 janvier 2014 et du 1er janvier 2016 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à la société Mabani Détroit des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 169.944.210,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 52.907.625,41 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 66.436.133,12 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Immolog (Convention écrite) :

- Date de signature : 1er septembre 2009, modifiée par un avenant du 1er 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 votre société en 2023 : MAD 17.326.400,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 184.931.009,98 ;
- Montants prêtés au cours de l'exercice 2023 : MAD 209.170.611,55 ;
- Montants récupérés au cours de l'exercice 2023 : MAD 156.342.178,31 ;
- Solde des prêts au 31 décembre 2023 : MAD 379.747.135,80 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Optim Immobilier (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : MAD 98.700,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 95.247.177,14 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 1.300.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 2.067.221,90 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie de la société MGR (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 149.179.281,63 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 720.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 2.093.082,08 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Al Qudra Addoha Pour l'Investissement Immobilier (Convention écrite) :

- Date de signature : 14 janvier 2008 ;
- Objet de la convention : Rémunération des avances de trésorerie versées par DPGA au profit de la société AI Qudra Addoha pour l'Investissement Immobilier ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Intérêts comptabilisés en produits par votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Addoha Essalam (Convention écrite) ;

- 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 votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 2.268.900,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 2.200.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 2.200.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Tanger Sakane (Convention écrite) :

- Date de signature : 3 janvier 2022 ;
- Objet de la convention : Tanger Sakane consent à Douja Promotion Groupe Addoha des avances de trésorerie d'une possibilité de tirage 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 charges par notre société en 2023 : MAD 1.077.500,00 ;
- Intérêts remboursés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore remboursés au 31 décembre 2023 : MAD 1.154.250,00 ;
- Avances reçues au cours de l'exercice : MAD 199.439.432,41 ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice : MAD 151.160.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 64.688.001,17.

Avances de trésorerie à la société Tanger Sakane (Convention écrite) :

- Date de signature : 2 janvier 2007 modifié par des 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 votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 61.399.530,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 1.186.010,37 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 1.186.010,37 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Dar Jawda (Convention écrite) ;

- Date de signature : 2 janvier 2007 modifié par les avenants du 2 janvier 2008 et du 1er janvier 2016 ;
- Objet de la convention : Douja Promotion Groupe Addoha consent à Dar Jawda une possibilité de tirage d'un montant maximum de MAD 200 000 000,00 ;
- Taux de rémunération : 5 % HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par votre société en 2023 : MAD 192.000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 817.290,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 120.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 55.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 3.758.154,82 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie de la société Dar Jawda (Convention non écrite) :

- Objet de la convention : La société Dar jawda, consent à votre Société des avances de trésorerie;
- Taux de rémunération : 5.00 % HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en charges par votre Société en 2023 : Néant ;
- Intérêts versés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore réglés au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Avances reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances remboursées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Prestigia Golf Company (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : MAD 870.000,00 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 11.906.190,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 13.100.000,00 ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 5.900.000,00 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 22.209.465,43 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Guinée (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : MAD 1.782.729,83 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 6.073.368,00 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 20.877.882,83 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 17.252.046,67 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : MAD 228.400,77 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 3.884.773,67 ;

- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 493.169,50 ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 4.826.259,11 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Cameroun (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encore encaissés au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal (Convention écrite) :

- Date de signature : le 1er juin 2014 ;
- Objet de la convention : DPGA consent à la société Douja Promotion Groupe Addoha Sénégal des avances de trésorerie ;
- Taux de rémunération : 5% HT l'an ;
- Délai de paiement : Au plus tard en même temps que le solde principal des avances ;
- Intérêts comptabilisés en produits par votre société en 2023 : MAD 3.708.983,08 HT ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2023 : MAD 20.042.282,77 ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : MAD 79.124.602,47 (Dont MAD 78.185.927,49 ayant servi à l'augmentation du capital social) ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : MAD 26.025.709,88 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Tchad (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

Avances de trésorerie à la société Douja Promotion Groupe Addoha Congo (Convention écrite) :

- 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 votre société en 2023 : Néant ;
- Intérêts encaissés au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Intérêts non encaissés au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Avances versées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Avances récupérées au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde des avances au 31 décembre 2023 : Néant ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2.4. Contrat cadre de fourniture de produits de bâtiments, de construction et d'ornement par CITA (Ex Trade Management) (Convention écrite)

- 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 votre Société en 2023 : MAD 16.099.471,88 HT ;
- Sommes versées au cours de l'exercice 2023 : MAD 14.400.000,00 ;
- Solde de la dette au 31 décembre 2023 : MAD 6.875.062,88 ;
- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.

V.2.5. Cautions consenties par DPGA au profit des sociétés du groupe (Convention écrite)

- 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, votre Société 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
Cita	99,87%	BMCE	110 000 000
Total			**360 000 000**

- Administrateur concerné : M. Anas SEFRIOUI.
- Conditions de rémunération : Ces cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2023 ni au titre des exercice antérieurs.

V.2.6. Caution consentie par la société CITA au profit de Douja Promotion Groupe Addoha (Convention écrite)

La société CITA a consenti en faveur de Douja Promotion des cautions qui s'élèvent à MAD 1 550 000 000,00.

Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI

Ces cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération au titre de l'exercice 2023 ni au titre des exercice antérieurs.

V.2.7. Mise à disposition, non rémunérée, de voitures de service à Douja Promotion Groupe Addoha par Trade Management (Convention non écrite)

- Objet du contrat : La société Trade Management a mis, gratuitement à disposition de votre Société des voitures de services. Les primes d'assurance et les vignettes y afférentes d'environ KMAD 13, supportées par ladite société, n'ont pas fait l'objet de refacturation au cours de l'exercice 2023 et des exercices antérieurs.
- Administrateurs concernés : Mr. Anas SEFRIOUI.

V.2.8. Contrat de mise à disposition et de gestion d'infrastructures glofiques de « Marrakech Golf City », « Argan Golf City » et « Plages des Nations » au profit de la société Prestigia Golf Company (Convention écrite)

- Date de signature : Non précisée ;
- Objet du contrat : Mise à disposition de l'infrastructure et de toutes les installations golfiques du « Marrakech Golf City », « Argan Golf City » et de la « Plage des Nations » au profit de la société Prestigia Golf Company, filiale de votre de Société à hauteur de 100% ;
- 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 2023 : Néant ;
- Sommes reçues au cours de l'exercice 2023 : Néant ;
- Solde de la créance au 31 décembre 2023 : MAD 3.882.762,58;
- Administrateur concerné : Mr. Anas SEFRIOUI.

V.2.9. Autres comptes des sociétés et entités liées non rémunérés (Conventions non écrites)

Objet de la convention : Les comptes débiteurs et créditeurs des sociétés et entités du groupe au 31 décembre 2023 non rémunérés ainsi que les encaissements et décaissements y afférents se détaillent comme suit :

Entités	Soldes au 31 décembre 2023 dû (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2023 (en KMAD)	
	A DPGA	Par DPGA	Décaissements	Encaissements
PROMIF	283		33	
PROMOLOG	1 561		35	
ADDOHA ESSALAM	2 200		2 200	
DPGA NIGER		78		
DPGA BURUNDI		119		
CIMENT AFRIQUE (COTE D'IVOIRE)		42		
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	49		23	
BELADI HADJ FATEH		748		
Total	4 093	987	2 291	

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 88 Flux relatifs aux conventions de trésorerie versés par DPGA

En KMAD	2021	2022	2023
Addoha Sud	19 773	63 350	200 450
Addoha Afrique	200	9 950	10 385
AL MAKANE ALJAMIL	11 150	7 050	5 350
CITA	505 400	56 915	157 290
KAMAM	28 554	26 140	13 250
Fonciere iskane	88 683	92 518	273 204
Awal Sakane	7 966	8 662	3 512
Marrakech Country Club	92	25	33
Mabani Zellidja	45 343	25 746	34 121
Mabani détroit	40 037	62 118	52 908
Immolog	63 659	40 455	209 171
Trade Management	30 965	39 170	-
Optim Immobilier	85	270	1 300
MGR	60	41	720
Al Qudra	-	-	-
Addoha Essalam	15 684	180 966	2 200
Tanger Sakane	81 689	32 629	152 346
Dar Jawda	640	115	120
Prestigia Golf Company	9 320	11 670	13 100
DPGA Guinée	-	-	-
DPGA CIV	13 598	-	-
DPGA Cameroun	-	-	-
DPGA Sénégal	19 000	20 690	-
DPGA Tchad	-	-	-
DPGA Congo	-	-	-

Total	981 897	678 480	1 129 460

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 89 Flux relatifs aux conventions de trésorerie reçus par DPGA

En KMAD	2021	2022	2023
Addoha Sud	46 850	23 850	131 491
Addoha Afrique	-	2 100	13 997
AL MAKANE ALJAMIL	20 296	12 250	11 382
CITA	505 400	55 215	158 990
KAMAM	382 165	2 744	63 068
Fonciere iskane	10 747	108 784	187 840
Awal Sakane	8 935	188 760	3 540
Marrakech Country Club	-	-	-
Mabani Zellidja	68 320	30 197	36 421
Mabani détroit	463 609	50 890	66 436
Immolog	51 914	129 666	156 342
Trade Management	146 670	20 533	-
Optim Immobilier	157 000	230	-
MGR	393 217	-	-
Al Qudra	-	-	-
Addoha Essalam	38 110	180 966	2 200
Tanger Sakane	280 532	26 458	1 186
Dar Jawda	361	1 686	55
Prestigia Golf Company	24 750	5 900	5 900
DPGA Guinée	36 121		20 877
DPGA CIV	36 282	40 580	493
DPGA Cameroun	-	-	-
DPGA Sénégal	-	73	79 125
DPGA Tchad	-	-	-
DPGA Congo	-	-	-
Total	2 671 279	880 882	939 343

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 90 Redevances de gestion versées à DPGA

En KMAD	2021	2022	2023
Addoha Sud	-	-	-
Addoha Afrique	-	-	6 197
AL MAKANE ALJAMIL	-	-	-
CITA	-	3 944	-
KAMAM	-	-	60 000
Fonciere iskane	-	-	-

Awal Sakane	-	2 587	-
Marrakech Country Club	-	-	-
Mabani Zellidja	-	2 522	-
Mabani détroit	5 525	-	125 813
Immolog	-	-	-
Trade Management	-	-	-
Optim Immobilier	-	-	-
MGR	-	-	-
Al Qudra	-	-	-
Addoha Essalam	-	12 936	-
Tanger Sakane	11 648	-	48 710
Dar Jawda	-	-	-
Prestigia Golf Company	-	-	-
DPGA Guinée	-	-	-
DPGA CIV	-	-	-
DPGA Cameroun	-	-	-
DPGA Sénégal	-	-	-
DPGA Tchad	-	-	-
DPGA Congo	-	-	-
Total	**17 173**	**21 988**	**240 719**

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 2021-2023 se présentent comme suit :

En KMAD	2021	2022	2023
Vente de meubles d'un appartement témoin à la societe DGPA Côte d'Ivoire	1 267	-	-
Total	**1 267**	**-**	**-**

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 Ex Trade Management sur la période 2021-2022 et par CITA en 2023 se présentent comme suit :

En KMAD	2021	2022	2023
Trade Management	20 838	12 330	-
CITA (Ex Trade Management)	-	-	14 400
Total	**20 838**	**12 330**	**14 400**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux autres comptes des sociétés et entités liées non rémunérés sur la période 2021-2023 se présentent comme suit :

Entités	Mouvements de l'exercice 2021 (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2022 (en KMAD)		Mouvements de l'exercice 2023 (en KMAD)	
	Décaissements	Encaissements	Décaissements	Encaissements	Décaissements	Encaissements
Atlas & Mediterranean Properties					23	
Promif	50	24			33	
Promolog	75	24			35	
Addoha Essalam					2 200	
Cita	6 948	6 280		668		
Marina Blanca	176					
Foncière Iskane		220				
Beladi Hadj Fetah	474			561		
Total	**7 723**	**6 548**	**0**	**1 229**	**2 291**	**0**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les flux relatifs aux dividendes versés par les filiales[12] à la société mère sur la période 2021-2023 se présentent comme suit :

En KMAD	2021	2022	2023
Addoha Sud	22 100	-	60 000
Immolog	120 001	-	-
Addoha Essalam	0,008	-	-
Addoha Afrique	9 000	-	-
Total	**151 101**	**-**	**60 000**

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.

[12] 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

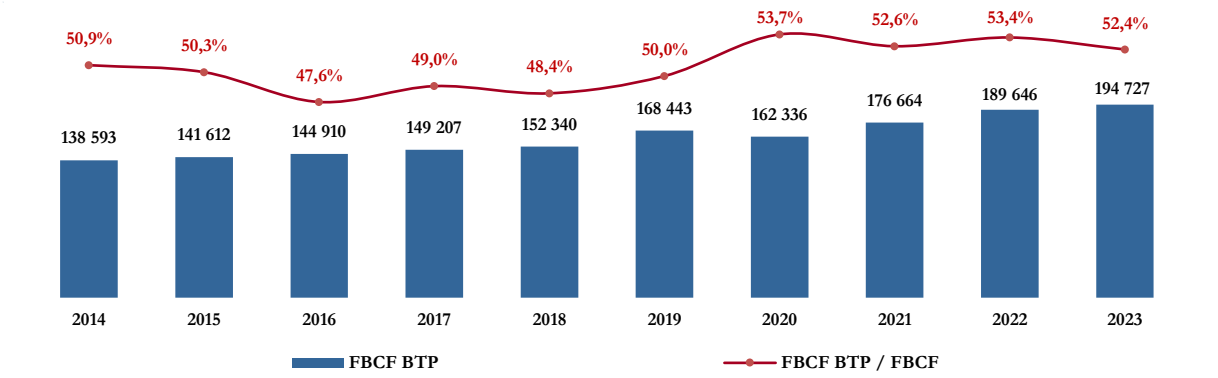
VI.1. Contribution du secteur à l'économie nationale

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 2014 et 2023, la formation brute du capital fixe du secteur BTP enregistre une croissance annuelle moyenne de 3,9%, passant de 139 Md MAD en 2014 à 195 Md MAD en 2023, la formation brute du capital fixe du BTP représente 52,4% de la formation brute du capital fixe de l'ensemble de l'économie nationale à fin 2023. Cette croissance est liée aux différentes actions entreprises par l'Etat marocain pour le développement de l'habitat.
- 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



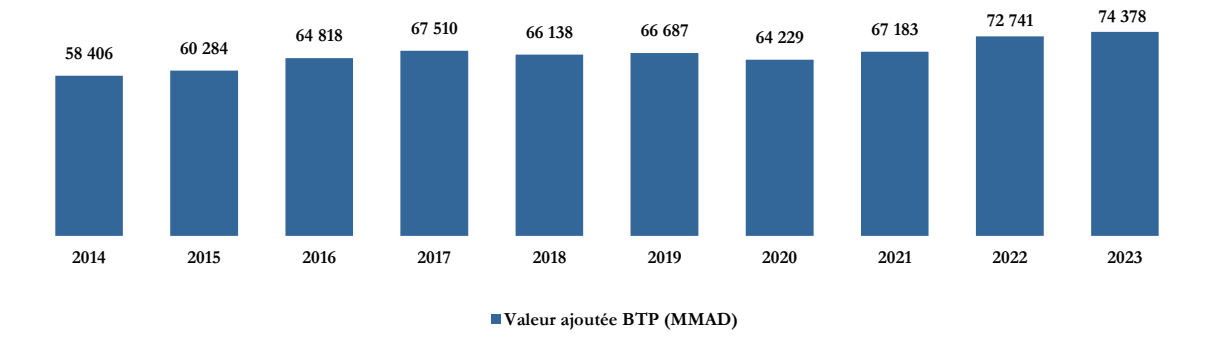
Source : Haut Commissariat au Plan – comptes nationaux provisoires

VI.1.2. Valeur ajoutée

La valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 2,7% sur la période 2014–2023. Cette évolution 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 entre 2014 et 2023 se présente comme suit :

Figure 5 Évolution de la valeur ajoutée du BTP (en valeur) en MMAD

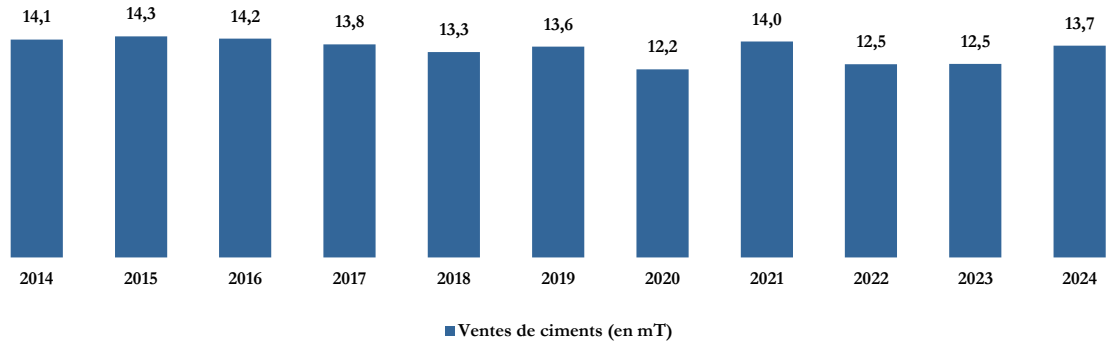


Source : Observatoire du Bâtiment et des Travaux Publics

VI.1.3. Ventes de ciment

Le secteur du BTP stimule des effets d'entrainement sur d'autres industries du Maroc et notamment l'industrie du ciment qui constitue une matière première pour le secteur du BTP.
L'évolution des ventes de ciment sur la période 2014-2024 se présente comme suit :

Figure 6 Évolution des ventes de ciment (en millions de tonnes)



Source : Association professionnelle des cimentiers

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%).

Entre 2014 et 2019, la consommation de ciment ressort globalement en stabilisation avec une consommation annuelle moyenne aux alentours de 14 millions de tonnes, suite principalement à la stagnation des mises en chantier.

En 2020, l'activité économique du pays a subi retombées de la pandémie COVID-19 ramenant ainsi la consommation nationale de ciment à son plus bas depuis 2006 en baisse de 10,3% à 12,2 millions de tonnes.

L'année 2021 a été une année de reprise après la forte baisse de l'activité en 2020. La consommation a affiché une progression de 14,8% à 14 millions de tonnes.

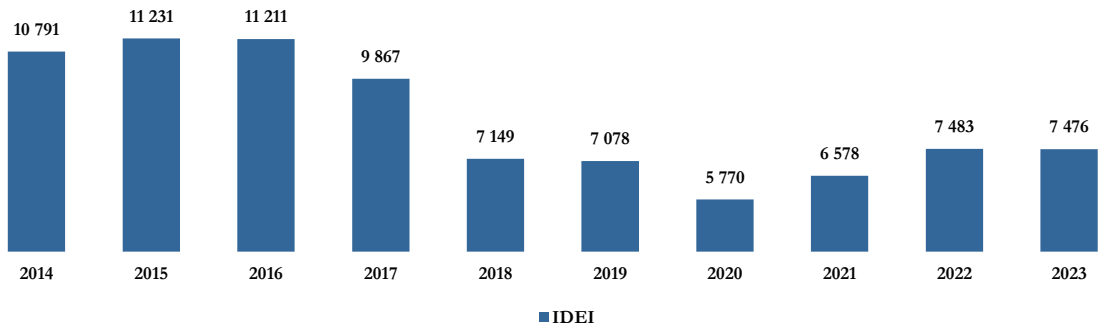
En 2022 et 2023, la consommation nationale du ciment s'est stabilisée à 12,5 millions de tonnes contre 14,1 millions de tonnes au titre de l'exercice 2014, soit une baisse annuelle moyenne de 1,1%.

A fin 2024, la consommation ressort à 13,7 millions de tonnes en hausse de 9,4% par rapport à fin 2023, confirmant ainsi une reprise de la consommation totale. En effet, le potentiel de croissance du secteur cimentier demeure significatif tenant compte du déficit actuel en termes de logements et des projets d'envergure dans le secteur de construction notamment les autoroutes, l'infrastructure ferroviaire, les terrains, stations de dessalement, barrages...

VI.1.4. Investissements directs étrangers immobiliers

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2014-2023 se présente comme suit :

Figure 7 Évolution des IDEI (en MMAD)



Source : L'office de change

En 2014 et 2016, les IDEI ont atteint des niveaux historiquement élevés dépassant les 10 milliards de dirhams, stimulées notamment par des perspectives économiques favorables et un système financier plus attractif.

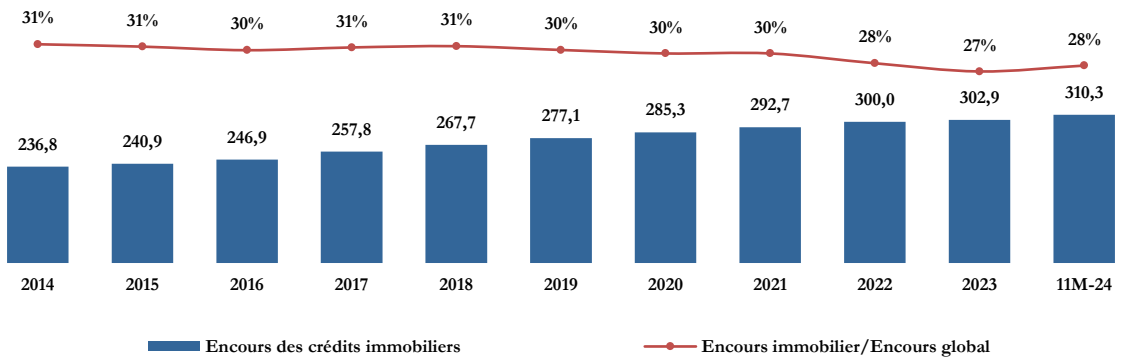
A partir de l'année 2017, les IDEI ont connu une tendance baissière passant de 9,9 Md MAD à fin 2017 à 5,8 Md MAD à fin 2020 suivant la même tendance observée à l'échelle internationale.

Les IDEI ont affichée une reprise en 2021, s'établissant ainsi à un niveau de 6,6 milliards de dirhams, en hausse de 14% par rapport à 2020. Cette reprise s'est confirmée en 2022 et 2023 avec une hausse de presque 14% à 7,5 Md MAD comparativement à fin 2021.

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 Md MAD)



Source : Bank Al Maghrib

Entre 2014 et 2023, l'encours du crédit à l'immobilier s'est inscrit dans une tendance haussière allant de 236 Md MAD à 302,9 Md MAD à fin 2023, soit un taux de croissance annuel moyen de 2,8%. Ces crédits contribuent à hauteur de 27% à l'ensemble des crédits accordés par les établissements bancaires à fin 2023.

A fin novembre 2024, la tendance haussière des crédits immobiliers se confirme avec un encours qui ressort en hausse de 2,4% par rapport à fin 2023.

La facilitation de l'accès des ménages marocains aux sources de financement devrait s'accélérer dans les années à venir, suite à la baisse attendue des taux d'intérêt dans un contexte de ralentissement d'inflation, ce qui permettrait, à terme, l'accès à de meilleurs conditions d'emprunt tant pour les acquéreurs que pour les promoteurs.

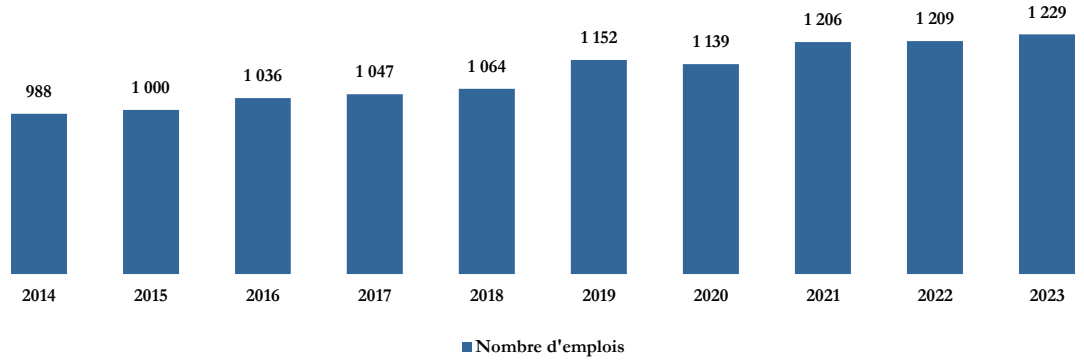
Plusieurs mesures ont été entreprises afin de renforcer l'accès des ménages au crédit bancaire et de rallonger la durée des crédits immobiliers :

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

VI.2. Contribution du secteur au niveau social

L'évolution de l'emploi dans le secteur des bâtiments et travaux publics sur la période 2014-2023 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

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 988 000 emplois.

En 2016, le secteur des bâtiments et des travaux publics a employé près de 1 036 000 personnes contre 1 000 000 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.

En 2020, le secteur du BTP a employé 1.138.536 personnes. Avec une perte de 9.000 emplois par rapport à 2019 dans un contexte marqué par les effets de la pandémie. Une perte localisée essentiellement en milieu urbain avec 8.000 emplois et 1.000 postes perdu en milieu rural.

En 2021 et dans un contexte de reprise économique, le secteur du BTP a enregistré la création de 71 000 postes principalement dans le milieu urbain (53 000 postes).

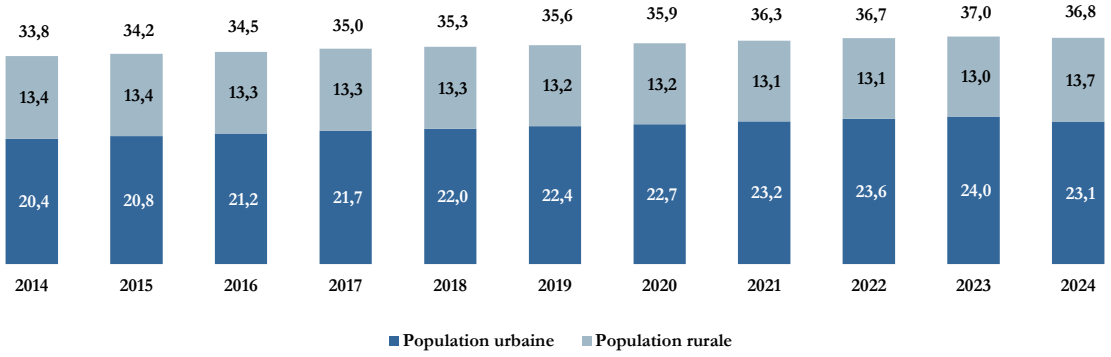
En 2023, le secteur des bâtiments et travaux publics a employé près de 1,2 millions de personnes, soit une création de 19 000 postes d'emploi par rapport à un an auparavant, intégrant une création de 24 000 postes en milieu rural et une perte de 5 000 en milieu urbain.

De ce fait, un taux de croissance annuel moyen des postes d'emploi du secteur de 2,5% sur la période 2014-2023.

VI.3. Une demande croissante face à une offre insuffisante

VI.3.1. Un besoin accru de logements urbains

Figure 10 Évolution de la population (en millions d'habitants) *



*Source : Haut Commissariat au Plan / *Prévisions sauf 2014*

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 et qui pourrait se poursuivre dans le contexte de stress hydrique actuel.

Selon les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 2024, la population légale du Royaume a atteint 36 828 330 habitants au 1er septembre 2024, dont 36 680 178 marocains et 148 152 étrangers. Par rapport au recensement de 2014, l'effectif de la population a enregistré un accroissement absolu de 2 980 088 habitants, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 0,85% au cours de cette période, contre 1,25 % entre 2004 et 2014.

Par ailleurs, le HCP estime que le nombre de la population totale devrait s'établir aux alentours de 44 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.

Le déficit demeure significatif en offre foncière exploitable, ce qui entraîne des besoins en logement particulièrement pressants dans les zones urbaines. Les projections indiquent qu'environ 2,1 millions d'unités et 2,9 millions d'unités seront nécessaires à l'échelle nationale d'ici la fin de l'année 2025 et 2030, respectivement.

Ce déficit résulte de divers facteurs, notamment la rareté des terrains constructibles immatriculés et desservis en milieu urbain, l'augmentation substantielle des prix des actifs fonciers, la lenteur des procédures administratives, une main-d'œuvre souvent sous-qualifiée, et un marché locatif peu dynamique.

Il est important de souligner que le déficit en logements est particulièrement marqué dans certaines régions, à savoir le Grand-Casablanca, Rabat-Salé-Zemmour-Zair et Tanger-Tétouan, qui affichent respectivement des déficits de 402 618 unités, de 261 371 unités et de 236 833 unités.

VI.3.2. Les mises en chantier

La période allant de 2006 à 2011 a été marqué par une forte hausse des mises en chantiers qui s'établissent à 471 milliers d'unités en 2011 (contre 333 milliers unités en 2006) suite aux facteurs suivants :

- L'urbanisation et l'accroissement de l'exode rural ;
- La lutte contre l'habitat insalubre à travers l'accroissement de l'offre de logements sociaux ;
- La facilitation de l'accès aux crédits immobiliers.

Entre 2013 et 2018, une stabilisation du secteur de la construction a été remarquée, avec un nombre de MEC se maintenant autour de 300 000 unités par an durant la période.

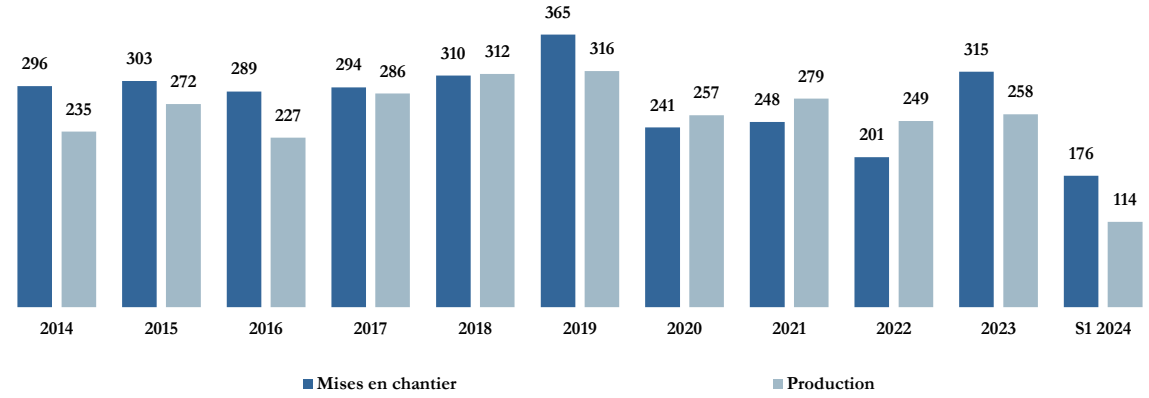
En 2019, les MEC ont enregistré une augmentation de 18% par rapport à un an auparavant. Cependant, l'année 2020 a été fortement perturbée par la pandémie de COVID-19, entraînant une chute significative de 34% des mises en chantier par rapport à 2019.

À fin 2023, les mises en chantier ont connu une hausse remarquable de 57 %, passant de 201 893 unités à 315 538 unités par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement attribuable à la reprise du secteur immobilier en 2023 notamment sur les segment économique et intermédiaire.

À fin juin 2024, l'activité poursuit sa reprise comme en atteste la production qui s'établit à 114 001 unités contre 102 856 au S1 2023, au moment où les mises en chantier s'établissent à 176 119 au S1 2024 par rapport à 133 324 au S1 2023.

Le graphique suivant présente l'évolution des mises en chantier et achèvements sur la période allant de 2014 à fin juin 2024 :

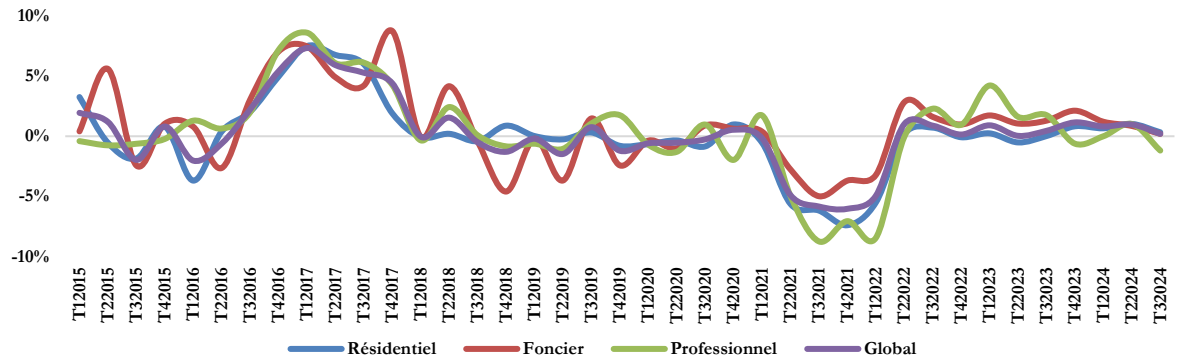
Figure 11 Mises en chantier et achèvements (en milliers d'unités)



Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

La forte hausses des prix des matières premières depuis le déclenchement du conflit russo-ukrainien en 2022 a impacté négativement les marges des promoteurs et le pouvoir d'achat des ménages. Cependant, l'atténuation des pressions inflationnistes depuis la fin de 2023 et l'entrée en vigueur du nouveau dispositif d'aides directes aux logements laisse présager une reprise de la demande immobilière et une relance l'activité de la construction.

Figure 12 Évolution des indices des prix des actifs immobiliers (en glissement annuel)[13]



Source : Bank Al Maghrib

A fin 2023, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une quasi-stagnation en glissement trimestriel, recouvrant une hausse de 0,3% des prix des terrains, une stabilité de ceux du résidentiel et une diminution de 2,5% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a connu une hausse de 2%, reflétant des hausses de 13,2% pour les terrains et de 8,6% pour les biens à usage professionnel et une baisse 1,4% pour les biens résidentiels.

En glissement annuel, l'IPAI a marqué une hausse de 1,1% par rapport au T4 2022, intégrant une hausse de 0,6% des prix du résidentiel et de 2,1% pour les terrains contre une baisse de 0,4% des prix des biens à usage professionnel. Pour ce qui est des transactions, ils ont connu un repli de 3,1%, suite à la diminution de 4,8% des ventes des biens résidentiels tandis que les transactions des terrains ont progressé de 1,6% et celles des biens à usage professionnel de 1%.

Au T3 2024, l'indice des prix des actifs immobiliers a accusé une baisse de 0,2%, recouvrant des diminutions de 0,4% des prix des terrains et de 0,7% de ceux des biens à usage professionnel et une stagnation des prix du résidentiel. En parallèle, le nombre de transactions a connu une diminution de 28,9%, avec des baisses de 30,4% pour les biens résidentiels, de 15,9% pour les terrains et de 41,1% pour les biens à usage professionnel.

[13] *L'indice du prix des actifs immobiliers a été mis en place par Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), dans le cadre du suivi prix des actifs immobiliers au Maroc. Ce dernier est constitué d'un indice global des prix sur le marché secondaire des biens résidentiels à l'échelle nationale, ainsi que des indices des prix spécifiques aux catégories de logements Appartement, Maison et Villa au niveau national, par région et pour les grandes villes de Rabat, Casablanca, Marrakech, Tanger, Fès, Oujda, El Jadida, Kenitra, Meknès et Agadir.*

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a reculé de 0,4%, en lien avec les baisses de 0,5% des prix des biens résidentiels, de 0,6% de ceux des terrains et de 0,9% de ceux des biens à usage professionnel. De même, le nombre de transactions a affiché un repli de 13,1%, recouvrant des diminutions de 14,8% pour le résidentiel et de 29,2% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les ventes des terrains ont enregistré une hausse de 3,4%.

VI.4. Présentation des mesures des Lois de Finance relatives au secteur immobilier

VI.4.1. Principales mesures de la Loi de Finances 2012

La loi de finance 2012 met en évidence de nouvelles dispositions afin de développer le secteur de l'immobilier et de favoriser la relance entamée au préalable en 2010.

Parmi les démarches adoptées, des mesures incitatives ont été proposées dans l'optique de combler le déficit grandissant du logement locatif et encourager la « location accession ».

Ainsi, la relance de ce marché s'appuie en premier lieu sur la mesure dérogatoire à la loi de Finances 2010, stipulant « de permettre aux 'bailleurs-investisseurs' d'acheter au moins 25 unités de logement social de 250 000 MAD groupées dans un immeuble indépendant ou disséminées dans l'enceinte d'un programme de logement social ». Dans cette optique, une convention est attendue entre l'État et les 'bailleurs-investisseurs'. Notons que le bailleur ne peut être qu'une entité morale patentée (société d'investissement immobilière, fonds d'investissement, compagnies d'assurances, caisses de retraite, etc.).

La nouvelle loi précise que ces bailleurs bénéficient pour une période maximum de 20 ans à partir de l'année du premier contrat de location de :

- L'exonération de TVA, l'exonération de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu au titre de leurs revenus professionnels afférents à ladite location ;
- L'exonération de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value réalisée en cas de cession des logements précités au-delà de la période de 8 ans susvisée.

La loi stipule que ces logements doivent être acquis dans un délai n'excédant pas 12 mois à compter de la date de la signature de ladite convention et mis en location dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date d'acquisition desdits logements. Le montant du loyer est fixé à 1 200 dirhams.

Une redéfinition des conditions d'exigibilités des promoteurs et des logements sociaux :

- Le logement à faible valeur immobilière concerne toute unité d'habitation dont la superficie couverte est de 50 à 60 m² et dont le prix de la première vente ne doit pas excéder 140 000 dirhams.
- Les promoteurs immobiliers qui peuvent bénéficier d'exonérations s'engagent dans le cadre d'une convention avec l'état assortie d'un cahier de charges à réaliser un programme de construction intégré de 200 logements en milieu urbain et/ou 50 logements en milieu rural, au lieu de 500 logements en milieu urbain et 100 logements en milieu rural fixés précédemment, compte tenu des critères retenus ci-après :
  - ✓ Ces logements doivent être destinés, à titre d'habitation principale, aux citoyens dont le revenu mensuel ne dépasse pas 2 fois le salaire minimum interprofessionnel garanti ou son équivalent, à condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un logement dans la commune considérée ;
  - ✓ Lesdits logements doivent être réalisés conformément à la législation et la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.

D'autres avantages sont accordés aux promoteurs immobiliers :

- Les promoteurs immobiliers peuvent céder au prix de vente avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, au plus 10% des logements sociaux construits, aux fins de location à des bailleurs personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel.
- Exonération du bénéfice réalisé sur la cession des fonciers dont la valeur ne dépasse pas 140 000 MAD (au lieu de 60 000 MAD auparavant).

VI.4.2. Principales mesures de la Loi de Finances 2013

La Loi de Finances pour l'année budgétaire 2013 a prévu des nouvelles mesures favorisant le secteur de l'immobilier. Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux d'habitation et en guise de simplification des procédures, la loi de finances pour l'année 2013 a introduit certaines modifications relatives aux conditions d'exonération du logement social de la taxe sur la valeur ajoutée, à savoir :

- Changement de la superficie couverte du logement social :
  - ✓ À partir du 1er janvier 2013, sont exonérées de la TVA, les opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation principale dont la superficie couverte est comprise entre 50 m² et 80 m² (50 m² et cent 100 m² auparavant) et le prix de vente n'excède pas 250 000 dirhams, hors TVA.
- Élargissement de l'exonération du logement social aux propriétaires dans l'indivision :
  - ✓ Afin d'être éligible à l'exonération de la TVA pour l'acquisition du logement social, l'acquéreur ne doit pas être assujetti à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux. Ces dispositions excluent du bénéfice de cette exonération les propriétaires dans l'indivision du fait qu'ils sont soumis à la taxe de services communaux. En vue de pallier cette situation contraignante pour cette catégorie qui veut disposer d'une habitation à titre principal, la loi de finance pour l'année 2013 a étendu le bénéfice de l'exonération de TVA, aux logements sociaux acquis par chacun des indivisaires.
- Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux destinés aux couches défavorisées, la Loi de finances a prorogé jusqu'au 31 décembre 2020, les dispositions relatives aux exonérations fiscales en faveur des promoteurs immobiliers qui réalisent un projet de construction de logements à faible valeur immobilière (140 000 MAD), à l'instar de ce qui est prévu pour le logement social (250 000 MAD).
- Pour encourager l'accès à la propriété, la Loi de Finances précitée pour l'année 2013 a prévu des avantages fiscaux en faveur des acquéreurs de logements destinés à la classe moyenne, dont le revenu mensuel net d'impôt ne dépasse pas 20 000 dirhams. Ces avantages consistent, pour le promoteur immobilier, personne morale ou personne physique relevant du régime du résultat net réel, en la conclusion d'une convention avec l'État, assortie d'un cahier de charges, dans le cadre d'un appel d'offres pour bénéficier de certains avantages, notamment l'acquisition de terrains à un prix préférentiel.
- Les avantages sont accordés aux promoteurs immobiliers aux conditions suivantes :
  - ✓ La réalisation d'un programme de construction d'au moins 150 logements, réparti sur une période maximum de 5 ans à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire ;
  - ✓ Le dépôt de la demande d'autorisation de construire auprès des services compétents dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date de conclusion de la convention ;
  - ✓ Le prix de vente du mètre carré couvert ne doit pas excéder 6 000 dirhams, T.V.A. comprise ;
  - ✓ La superficie couverte du logement doit être comprise entre 80 et 120 m².
- Pour l'acquéreur, l'exonération porte sur les droits d'enregistrement et de timbre et les droits d'inscription à la conservation foncière. Ces exonérations sont accordées à l'acquéreur, aux conditions suivantes :
  - ✓ La production au promoteur immobilier d'une attestation justifiant le revenu mensuel net d'impôt, qui ne doit pas dépasser 20 000 dirhams ;

L'affectation du logement à l'habitation principale pendant une durée de 4 années, à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition.

VI.4.3. Principales mesures de la Loi de Finances 2014

La Loi de Finances pour l'année budgétaire 2014 a prévu de nouvelles dispositions favorisant le secteur de l'immobilier. Ces mesures concernent les droits d'enregistrement et les droits de timbre et plus précisément les modifications du prix de vente et de la superficie du logement destiné à la classe moyenne.

Dans le cadre de la politique d'encouragement menée par le Gouvernement, visant l'accès à la propriété, la L.F. n° 110-13 précitée a apporté des modifications aux dispositions relatives au logement destiné à la classe moyenne, prévues par l'article 247- XXII du C.G.I., à savoir :

- La fixation du prix de vente du mètre carré à 6 000 MAD, hors taxe :
  - ✓ Avant l'entrée en vigueur de la L.F. n° 110-13 précitée, le prix de vente du logement destiné à la classe moyenne était fixé à 6 000 dirhams, TVA comprise.
  - ✓ En vue de rendre ce logement plus attractif pour les promoteurs immobiliers et de faire adhérer ces derniers à ce produit, l'article 4 de la L.F. pour l'année 2014 a fixé le prix de vente du mètre carré couvert à 6 000 dirhams, hors TVA.
- Le relèvement de la superficie couverte :
  - ✓ Avant l'entrée en vigueur de la L.F. n° 110-13 précitée, la superficie couverte du logement destiné à la classe moyenne était comprise entre 80 et 120 m².
  - ✓ A compter du 1er janvier 2014, cette superficie est désormais comprise entre 80 et 150 m².

VI.4.4. Principales mesures des Lois de Finances 2023 et 2024

A la fin de l'échéancier des programmes de logements sociaux de 250 000 MAD et des logements à faible valeur immobilière de 140 000 MAD, un programme innovant a été institué par l'Article 8 de la Loi de Finances au titre de l'année 2023 en vue d'octroyer une aide financière pour le soutien au logement en faveur des citoyens éligibles.

Ayant pour but de participer au renforcement du pouvoir d'achat de la catégorie la plus vulnérable et de la classe moyenne, ce nouveau dispositif met à leur disposition un mécanisme d'aide directe pour leur faciliter l'accès au logement principal et ce suivant les dispositions dictées par le Décret d'Application de l'article 8 précité.

Le déploiement effectif de ce dispositif permettra à long termes de garantir une production de logements répondant à la forte demande, tout en permettant au secteur de maintenir sa valeur ajoutée et préserver son avantage concurrentiel pour l'économie nationale.

Les montants de l'aide directe sont répartis comme suit :

- 70 000 MAD pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente > 300 000 MAD TTC et ≤ 700 000 MAD TTC ;
- 100 000 MAD pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente ≤ 300 000 MAD TTC.

Selon l'article 10 de la Loi de finances 2024, les personnes bénéficiaires de l'aide directe doivent répondre aux critères suivants :

- Être de Nationalité marocaine ;
- Ne doit avoir bénéficié d'aucun avantage accordé par l'Etat en matière de logement et ne pas être propriétaire, à la date de l'acquisition, d'un bien immobilier destiné au logement ;
- Le compromis de vente doit être passé par devant le notaire et le logement doit disposer d'un permis d'habiter daté à partir du 01 janvier 2023 ;
- Le contrat de vente définitif doit être passé par devant notaire après l'octroi du montant de l'aide, et doit indiquer l'engagement de l'acquéreur à :
  - ✓ Affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de Cinq (5) années à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition définitif ;
  - ✓ Consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou deuxième rang en garantie de la restitution de l'aide accordée en cas de manquement à l'engagement précité.

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 91 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.

VI.5.1. Les concurrents 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 concurrents 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.

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. 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. 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 est présent dans différentes villes du Royaume : Marrakech, Tanger et Fès, Rabat, Agadir et Meknès. Le groupe couvre les segments de l'habitat social ainsi que le haut standing.

VI.5.3. La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI)

La FNPI est la principale fédération regroupant les professionnels du secteur de l'immobilier. Elle est le fruit de la fusion entre l'Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc (ULPIM) et la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNI) en 2006.

Les principales prérogatives de la FNPI sont de représenter et défendre les intérêts des promoteurs immobiliers à tous les niveaux et auprès de tous les centres de décisions impliquant le secteur.

La fédération réunit l'ensemble des associations régionales, toutes les composantes de la promotion immobilière et du lotissement et les petites et grandes entreprises de promotion immobilière publiques et privées.

VI.5.4. Les coopératives et associations d'habitat

Le mouvement associatif est représenté dans le secteur de l'habitat et de l'immobilier sous deux formes : les coopératives et les associations coopératives couvrant plusieurs champs d'activité, notamment les lotissements, la construction de logements, la restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire, etc.

VI.6. Contraintes du secteur immobilier

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier a toujours été confronté à un déséquilibre majeur entre l'offre et la demande en termes de logement, conséquence de la rapidité de la croissance urbaine et la poussée de l'exode rural. Ce constat est encore plus accentué par de nombreuses contraintes qui freinent le développement du secteur, notamment :

VI.6.1. Faiblesse de l'offre foncière mobilisable

La rareté des terrains mobilisables constitue un frein essentiel au développement du secteur de l'immobilier au Maroc. En effet, comparée à l'offre théorique de terrain à bâtir, selon les plans d'aménagement, l'offre réelle est très réduite et les terrains effectivement mobilisables sont rares (excluant les terrains non immatriculés, non desservis, destinés à l'équipement et aux infrastructures etc.), contribuant ainsi à la surenchère des prix.

VI.6.2. Importance des procédures administratives

Les procédures régissant le secteur de l'immobilier contribuent souvent à l'extension des délais de production des logements, ainsi que des délais de délivrance des autorisations de construire, pouvant ralentir ainsi la réalisation des projets et entraînant une hausse des prix du mètre carré loti. Des mesures transitoires ont toutefois été mises en place dans un souci de simplification de ces procédures.

VI.6.3. Léthargie du secteur locatif

Depuis presque une décennie, le secteur locatif connaît une véritable récession. Cette situation est due principalement à la détérioration des relations entre les propriétaires et les locataires, à l'inadaptation de la législation relative au secteur locatif qui se caractérise par la complexité et la lenteur de sa procédure et à l'absence de mesures d'incitation à l'investissement dans le secteur locatif. Une révision de la loi sur le locatif a été effectuée il y a quelques années en vue d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires. Cependant, des incitations, notamment fiscales, devraient être mises en place afin de relancer ce secteur qui satisfait les besoins de plus de 35% des ménages urbains.

VI.6.4. Sous-qualification de la main d'œuvre

Le taux d'encadrement dans le secteur du BTP est parmi les plus faibles des différents secteurs de l'économie. Un besoin de formation important s'y fait sentir et conditionne les gains de productivité recherchés dans le secteur. En effet, sur le plan de la qualification des effectifs, le secteur du BTP fait largement appel à une main d'œuvre non ou peu qualifiée. Ainsi, plus de 2/3 des employés du secteur n'ont aucun niveau de scolarité.

VI.6.5. L'impact de l'informel

Le secteur de la production de logements est marqué par le poids important des unités informelles. Selon une estimation du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, en 2000, ces unités représentaient près de 90% de l'ensemble des acteurs et réalisaient près de 80% de la production. Les unités de production organisées étaient concentrées en grande partie dans l'axe Rabat-Casablanca qui regroupait 30 % des unités. Plus de la moitié des entreprises du secteur organisé (54,3%) ont été créés après 1990 et 54 % réalisaient un chiffre d'affaires de moins de 5 millions de MAD.

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

VII. Produits et marchés du Groupe Addoha

AVERTISSEMENT

NB : Au 30 juin 2024, les unités économiques et intermédiaires (achevés, en cours de production ainsi que ceux non encore entamés) de Douja Promotion Groupe Addoha au Maroc et en Afrique subsaharienne portent en cumul sur 424 293 logements et ceux de haut standing portent sur 31 688 unités.

Les consistances globales des projets présentés ci-dessus ne sont pas arrêtées tant que ceux-ci sont en cours de production 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.

La consistance sur certains projets a été modifiée depuis 2021, suite soit à une reconfiguration, ou rétrocession du terrain portant sur le projet, ou à la transformation du projet d'un standing à l'autre.

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 et régionale avec la marque « ADDOHA ». Addoha se distingue en effet par son offre variée et riche dans différentes villes du Maroc et en Afrique de l'Ouest, ainsi qu'une diversification de ses produits (appartements, magasins, lots de terrain...), en assurant une prestation de qualité. Au 30 septembre 2024, un logement économique est un logement dont la superficie varie entre 50 et 80 m² pour un prix maximum de 300 000 Dhs TTC.

- **Le segment économique Plus :** Le Groupe a développé ce produit intermédiaire pour s'adapter à la demande, en s'appuyant sur son savoir-faire. Il s'agit d'appartements d'un standing amélioré, avec des matériaux de finition et une prestation d'une qualité supérieure à celle des logements économiques. Au 30 septembre 2024, un logement économique Plus est un logement dont la superficie varie entre 50 et 80 m² pour un prix variant de 320 000 Dhs TTC à 700 000 Dhs TTC, en fonction des surfaces et de l'emplacement des programmes.

- **Le segment moyen standing :** Le Groupe Addoha a été un précurseur dans le lancement de projets dédiés exclusivement au moyen standing, avec une marque dédiée « CORALIA », offrant des prix accessibles dans des emplacements stratégiques, à l'instar des projets « Les Perles de Marrakech », « Les Perles de Sidi Rahal », « Les Perles de Oujda » …. Comme pour le segment économique, le Groupe Offre des matériaux de finition aux standards de qualité. Au 30 septembre 2024, les prix de ces logements se presentes comme suit :

Type	Surfaces	Prix TTC
Appartement	25 m² à 212 m²	225 000 à 2 205 000 MAD
Villa	251 m² à 298 m²	3 900 000 à 4 895 500 MAD
Lot de terrain	150 m² à 868 m²	410 000 à 3 255 000 MAD
Bureaux	44 m² à 171 m²	420 000 à 2 479 500 MAD

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

- **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. Sous la marque « PRESTIGIA », l'offre haut standing du Groupe se caractérise également par un rapport qualité prix inégalé vu l'emplacement et la qualité des programmes. Au 30 septembre 2024, les prix de ces logements se presentes comme suit :

Type	Surfaces	Prix TTC
Appartement	24 m² à 389 m²	400 000 à 6 280 000 MAD
Villa	221 m² à 1 297 m²	2 664 000 à 12 700 000 MAD
Lot de terrain	226 m² à 1836 m²	440 000 à 2 567 000 MAD
Bureaux	39 m² à 187 m²	410 000 à 2 950 000 MAD

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Il est à noter que l'ensemble de la construction de ces logements est sous traitée à des entreprises de construction.

VII.1.1. Termes de paiement octroyés aux clients

En termes de modalités de paiement octroyés aux clients, une avance est exigée pour la signature du compromis de vente et le reliquat est payé à la livraison.

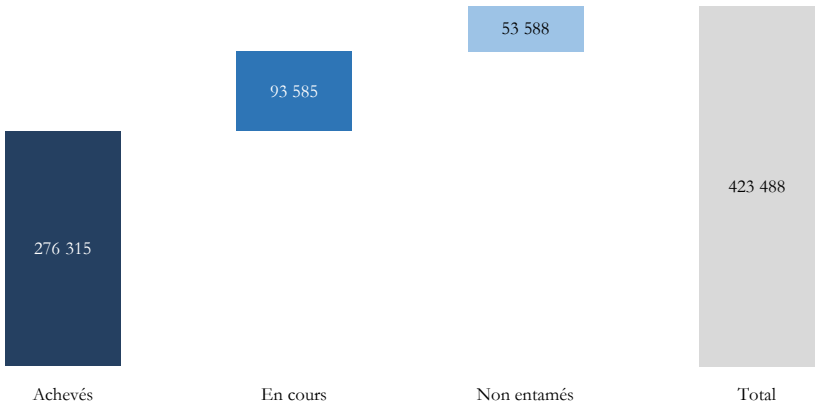
Le montant de l'avance varie entre 10% et 40%, en fonction du segment et de la région.

A noter que les principaux clients du Groupe sont des particuliers.

VII.1.2. L'activité au Maroc

À fin juin 2024, 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 13 Cumul de production tous segments confondus (en unités / Maroc)



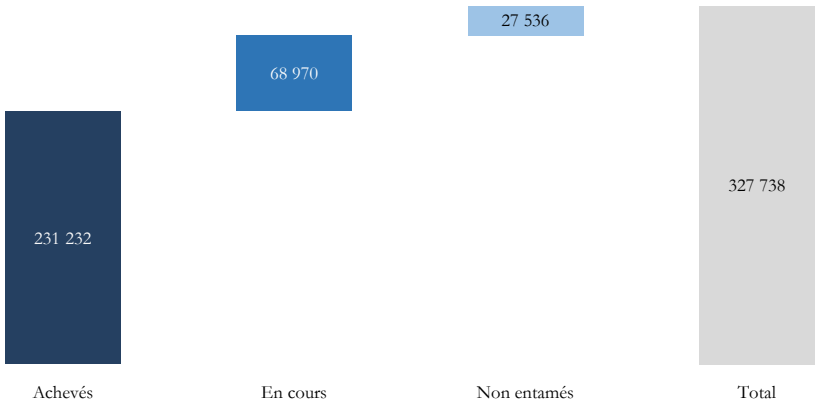
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2024, les unités réalisées, en cours de production ainsi que celles non encore entamées par le Groupe Addoha, tous segments confondus au Maroc, totalisent 423 488 unités, répartis de la manière suivante :

- Logements complétement achevés : 276 315 unités ;
- Logements en cours de production : 93 585 unités ;
- Logements non encore entamés : 53 588 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 production au 30 juin 2024 (hors unités en Afrique subsaharienne) :

Figure 14 Cumul de production pour le segment économique au Maroc au 30/06/2024 (en unités)

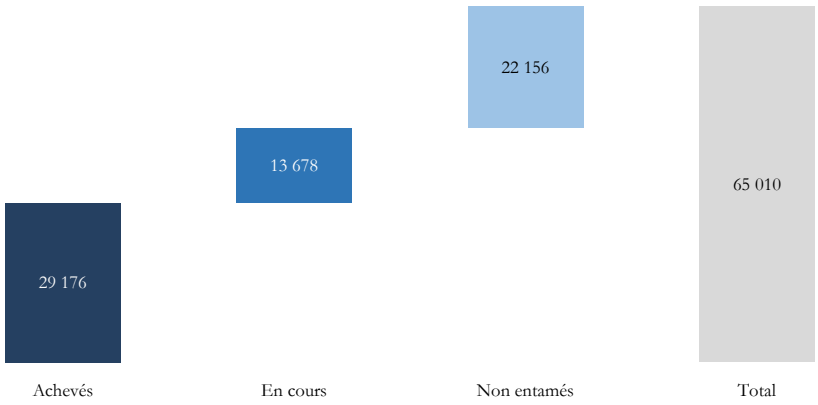


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur le segment économique au Maroc, le Groupe Addoha a achevé 231 232 unités et est en phase de production d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 68 970 unités. D'autres projets non encore entamés devraient porter sur 27 536 unités à l'avenir.

Les réalisations de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales (hors unités en Afrique subsaharienne) sur le segment intermédiaire ainsi que les unités non encore entamées et en cours de production sont schématisés dans le graphique suivant :

Figure 15 Cumul de production pour le segment intermédiaire au Maroc au 30/06/2024 (en unités)

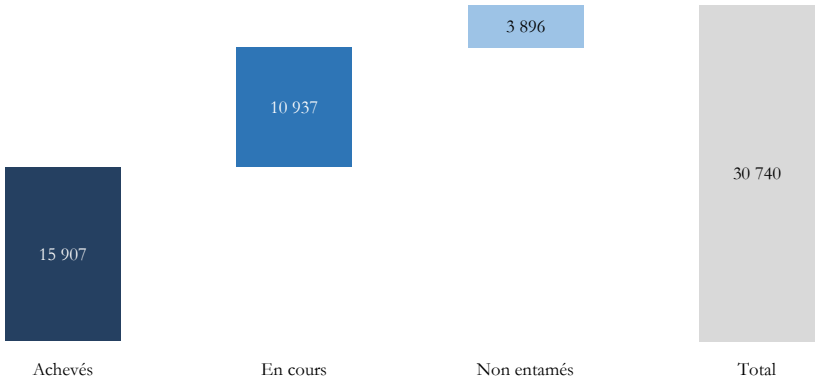


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 30 juin 2024, les unités du segment intermédiaire achevées au Maroc totalisent 29 176 unités de logement. D'autres unités sont en cours de production et portent sur 13 678 unités. Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devraient être lancés et porteraient sur environ 22 156 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations, les unités non encore entamées et celles en cours de production de Douja Promotion Groupe Addoha et de ses filiales sur le segment haut standing.

Figure 16 Cumul de production pour le segment haut standing au Maroc au 30/06/2024 (en unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

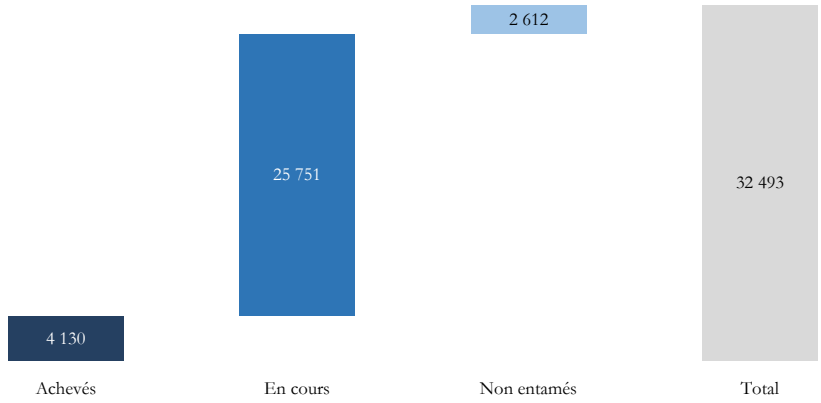
A fin juin 2024, le Groupe Addoha a complétement réalisé et commercialisé 15 907 unités sur le segment haut standing au Maroc. Par ailleurs, les unités de haut standing en cours de production portent sur 10 937 unités. Les unités non encore entamées par le groupe portent sur 3 896 unités.

VII.1.3. L'activité en Afrique subsaharienne[14]

À fin juin 2024, 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 :

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

Figure 17 Cumul de production tous segments confondus (en unités / Afrique subsaharienne)



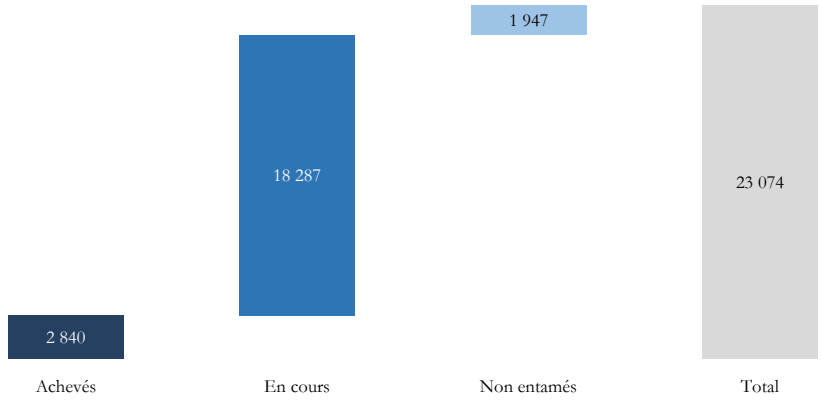
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2024, les unités réalisées, en cours de production ainsi que celles non encore entamées par le Groupe Addoha, tous segments confondus en Afrique subsaharienne, totalisent 32 493 unités, réparties de la manière suivante :

- Logements achevés : 4 130 unités ;
- Logements en cours de production : 25 751 unités ;
- Logements non encore entamés : 2 612 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations des filiales subsahariennes de Douja Promotion Groupe Addoha sur le segment économique ainsi que les unités non encore entamées et en cours de production au 30 juin 2024 :

Figure 18 Cumul de production pour le segment économique en Afrique subsaharienne au 30/06/2024 (en unités)

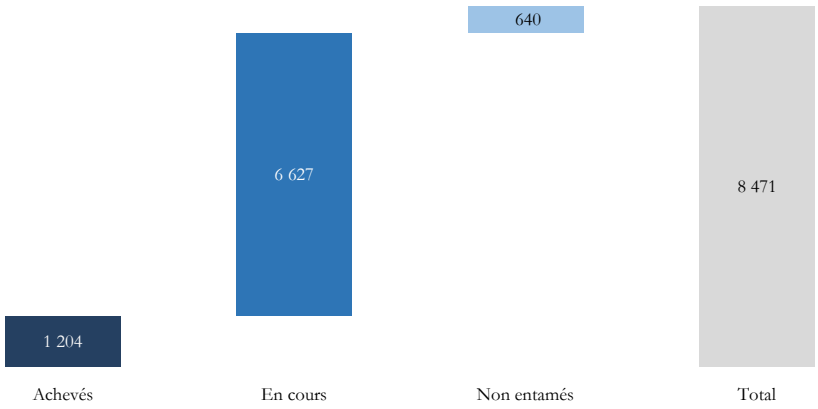


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur le segment économique en Afrique subsaharienne, le Groupe Addoha a achevé 2 840 unités et est en phase de réalisation d'un ensemble de programmes immobiliers totalisant 18 287 unités. D'autres projets non encore entamés devraient porter sur 1 947 unités à l'avenir.

Les réalisations des filiales subsahariennes de Douja Promotion Groupe Addoha sur le segment intermédiaire ainsi que les unités non encore entamées et en cours de production sont schématisés dans le graphique suivant :

Figure 19 Cumul de production pour le segment intermédiaire en Afrique subsaharienne au 30/06/2024 (en unités)

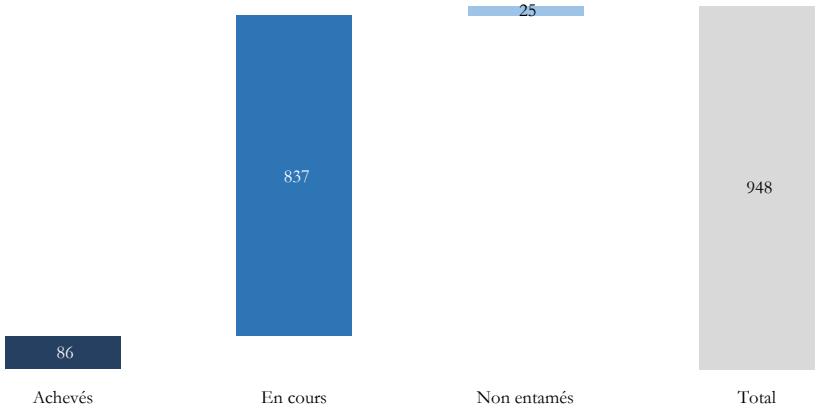


Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, au 30 juin 2024, les unités du segment intermédiaire achevées en Afrique subsaharienne totalisent 1 204 unités de logement. D'autres unités sont en cours de production et portent sur 6 627 unités. Par ailleurs, des projets immobiliers intermédiaires devraient être lancés et porteraient sur environ 640 unités.

Le graphique ci-dessous présente les réalisations, les unités non encore entamées et en cours de production par les filiales de Douja Promotion Groupe Addoha en Afrique subsaharienne sur le segment haut standing.

Figure 20 Cumul de production pour le segment haut standing en Afrique subsaharienne au 30/06/2024 (en unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, le Groupe Addoha a complétement réalisé et commercialisé 86 unités sur le segment haut standing en Afrique subsaharienne. Par ailleurs, les unités de haut standing en cours de production portent sur 837 unités. Les unités non encore entamées par le groupe portent sur 25 unités.

VII.2. Présentation du segment des logements économiques

VII.2.1. Logements économiques intégralement achevés[15] et commercialisés[16] au Maroc

Au 30 juin 2024, l'ensemble des projets économiques intégralement achevés et commercialisés par le Groupe Addoha au Maroc depuis le début effectif de son activité en 1995 se présente comme suit :

Tableau 92 Programmes logements économiques intégralement livrés du Groupe Addoha au Maroc

Projet	Ville	Société	Unités
Essaada 2	Agadir	DPGA	4 149
Essaada 3	Agadir	DPGA	1 231
Al Baraka Adrar	Agadir	DPGA	1 883
Assaada	Agadir	DPGA	1 733
Total Agadir			**8 996**
Al Amal Beni Mellal	Beni Mellal	DPGA	1 104
Total Beni Mellal			**1 104**
Addamane	Casablanca	DPGA	2 061
Addoha 1	Casablanca	DPGA	2 603
Addoha 2	Casablanca	DPGA	860
Al Amal	Casablanca	DPGA	381
Al Amane	Casablanca	DPGA	7 202
Al Asil	Casablanca	DPGA	1 305
Al Badr Casablanca	Casablanca	DPGA	2 285
Al Baraka	Casablanca	DPGA	3 957
Al Farah	Casablanca	DPGA	220
Al Firdaous Casa	Casablanca	DPGA	5 444
Al Hamd	Casablanca	DPGA	533
Al Houda	Casablanca	DPGA	1 395
Al Karam	Casablanca	DPGA	1 122
Al Kawtar	Casablanca	DPGA	1 235
Al Mabrouka	Casablanca	DPGA	881
Al Moustakbal Casablanca	Casablanca	DPGA	8 832
Al Moustakbal 2	Casablanca	DPGA	139
Al Yakine	Casablanca	DPGA	1 377
Annaim	Casablanca	DPGA	957
Annakhil	Casablanca	DPGA	726
Annasr	Casablanca	DPGA	855
Annour	Casablanca	DPGA	239
Assorour	Casablanca	DPGA	1 299
Arreda	Casablanca	DPGA	971
Al Wifaq	Casablanca	Dar Jawda	1 702
Assalam	Casablanca	DPGA	1 869
Basma 1	Casablanca	Promif	527
Basma 2	Casablanca	Promolog	465
Belle Vue	Casablanca	DPGA	171
Addoha Al Yassmine	Casablanca	Addoha Essalam	2 310
Cite Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	5 621
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	7 680
Al Azhar 2	Casablanca	DPGA	4 430
Ouled Azzouz	Casablanca	Beladi	446
Al Fath	Casablanca	DPGA	6 946
Al Fajr	Casablanca	DPGA	3 221
Al Wahda	Casablanca	DPGA	2 046
Al Yousr	Casablanca	Addoha Essalam	608
Ennahda	Casablanca	DPGA	2 196
Ennahda 1	Casablanca	DPGA	32
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	398
Attawhid	Casablanca	DPGA	4 007

[15] *Il s'agit de l'achèvement physique des logements.*
[16] *Logements totalement livrés et vendus.*

Hadaek Arrahma	Casablanca	DPGA	443
Al Abrar	Casablanca	Foncière Iskane	486
Safae	Casablanca	Foncière Iskane	3 524
Al Badr Tit Mellil	Casablanca	Foncière Iskane	2 992
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	806
Al Mansour	Casablanca	KAMAM	59
Selouane	Casablanca	Tanger Sakane / Beladi	36
Total Casablanca			**99 900**
La Perle De Bouznika	Bouznika	Al Makane Al Jamil	3 927
Total Bouznika			**3 927**
Assaad	El Jadida	Immolog	2 026
Assaad 1	El Jadida	Immolog	1 173
Assaad 2	El Jadida	Immolog	41
Total El Jadida			**3 240**
Dalila 1	Fès	DPGA	2 051
Dalila 2	Fès	Dar jawda	661
Oliveraie	Fès	DPGA	4 699
Al Yasmine 3	Fès	DPGA	53
Total Fès			**7 464**
Al Morjane	Fquih Bensaleh	DPGA	1 086
Total Fquih Bensaleh			**1 086**
Ennasr	Oujda	Fonciere Iskane	4 676
Total Oujda			**4 676**
Jawharat Tétouan	Tetouan	DPGA	1 904
Total Tétouan			**1 904**
Borj Zaitoun	Marrakech	Immolog	2 298
Portes De Marrakech 1	Marrakech	Immolog	976
Annajm 2	Marrakech	Immolog	168
Portes De Marrakech 2	Marrakech	DPGA	4 338
Al Ihssane	Marrakech	DPGA	1 385
Abraj Al Koutoubia	Marrakech	DPGA	1 394
Al Bahja 1	Marrakech	DPGA	2 877
Zohor Targa	Marrakech	Immolog	292
Najd	Marrakech	BELADI HADJ FATAH	2
Salma	Marrakech	Immolog	1 497
Pm2 Annajm	Marrakech	DPGA	1 689
Pm2 Al Atlas	Marrakech	DPGA	71
Pm2 - 20 Douja (Gh01 Gh10 Gh11 Gh12)	Marrakech	DPGA	88
Pm2-Tr18 Douja	Marrakech	DPGA	73
Pm2 Annajm 39m (Marrakech)	Marrakech	DPGA	6
Abraj Menara	Marrakech	Addoha Essalam	371
Abraj Menara 2	Marrakech	Addoha Essalam	79
Total Marrakech			**17 604**
Les Residences Du Golf Eco	Kénitra	Mabani Zellidja	8 022
Attaissir	Kénitra	Mabani Zellidja	1 574
Total Kenitra			**9 596**
Al Assil	Meknès	DPGA	1 151
Assafae	Meknès	Dar Jawda	30
Ouislane	Meknès	DPGA	2 323
Ouislane 2	Meknès	DPGA	661
Total Meknès			**4 165**
Al Khayr	Salé	Immolog	2 545
Annaim Tabriquet	Salé	Immolog	1 814
Portes De Salé	Salé	Immolog	3 544
Al Hadika	Salé	Immolog	4 048
Total Salé			**11 951**
Annajah	Rabat	DPGA	3 660
Hay Nahda	Rabat	Dar Jawda	411
Ennajah	Rabat	DPGA	775
Al Firdaous	Rabat	Immolog	4 642
Ennajd	Rabat	DPGA	505
Annour Tamesna	Rabat	DPGA	5 859
Annour 1	Rabat	DPGA	3 213

Annour 2	Rabat	DPGA	648
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	1 255
Al Kenz 1 (Tamesna)	Rabat	Awal Sakane	175
Al Imane	Rabat	Awal Sakane	471
Total Rabat			**21 614**
Al Irfane	Tanger	DPGA	7 491
Al Baraka Tanger	Tanger	DPGA	3 493
Al Hana	Tanger	DPGA	774
Al Baraka 2	Tanger	DPGA	1 626
Al Ikhlasse	Tanger	IMMOLOG	3 832
Al Irfane 2	Tanger	Tanger Sakane	2 185
Al Irfane 1 Zone 2	Tanger	DPGA	233
Arraha	Tanger	DPGA	2 350
Pépinière	Tanger	Fadesa	701
Pépinière 2	Tanger	DPGA	1 682
Sables D'or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	1 066
Sables d'Or Zone F	Tanger	Mabani Détroit	1 054
Al Wafae	Tanger	DPGA	1 313
Al Yacout	Tanger	DPGA	388
Total Tanger			**28 188**
Moulouya	Saidia	Fadesa	2 934
Total Saidia			**2 934**
Al Moustakbal Laayoune	Laayoune	Addoha Sud	2 155
Al Wahda Laayoune	Laayoune	Addoha Sud	728
Total Laayoune			**2 883**
Total			**231 232**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin juin 2024, le nombre de logements économiques relevant de projets intégralement réalisés et commercialisés par le Groupe Addoha porte sur 231 232 logements dont 43% sur la ville de Casablanca et 12,2% sur Tanger.

VII.2.2. Logements économiques en cours de production au Maroc

Au 30 juin 2024, l'ensemble des programmes économiques en cours de production au Maroc se présente comme suit :

Tableau 93 Logements économiques en cours de production au Maroc

Projet	Ville	Société	Unités
Al Baraka Adrar	Agadir	DPGA	1
Essaada 3	Agadir	DPGA	1
Total Agadir			**2**
Al Amal Beni Mellal	Beni Mellal	DPGA	25
Total Beni Mellal			**25**
Al Fajr	Casablanca	DPGA	2 957
Al Fath	Casablanca	DPGA	385
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	7
Attawhid	Casablanca	DPGA	9
Hadaek Arrahma	Casablanca	DPGA	2 143
Al Abrar	Mediouna	Foncière Iskane	1 963
Al Badr Tit Mellil	Tit Mellil	Foncière Iskane	825
Safae	Bouskoura	Foncière Iskane	884
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	1 322
Al Mansour	Casablanca	KAMAM	8 595
Al Azhar 2	Casablanca	DPGA	2
Total Casablanca			**19 092**
Assaad	EL jadida	Immolog	1
Assaad 1	EL jadida	Immolog	30
Total El Jadida			**31**
Al Morjane	Fequih ben saleh	DPGA	266
Total Fquih Bensaleh			**266**

Oliveraie	Fès	DPGA	525
Al Yasmine 3	Fès	DPGA	69
Dalila 1	Fès	DPGA	19
Dalila 2	Fès	Dar jawda	1
Total Fès			**614**
Al Imane	Kenitra	Awal Sakane	374
Les Residences Du Golf Eco	Kenitra	Mabani Zellidja	26
Attaissir	Kenitra	Mabani Zellidja	8 923
Total Kenitra			**9 323**
Al Ihssane	Marrakech	DPGA	2
Portes De Marrakech 1	Marrakech	Immolog	2 414
Portes De Marrakech 2	Marrakech	DPGA	382
Al Bahja 1	Marrakech	DPGA	475
Salma	Marrakech	Immolog	636
Abraj Menara	Marrakech	Addoha Essalam	5
Abraj Menara 2	Marrakech	Addoha Essalam	602
Abraj Menara	Marrakech	Addoha Essalam	805
Zohour Targa Ilot5, 6,10 Et 11	Marrakech	IMMOLOG	1 554
Abraj Al Koutoubia	Marrakech	DPGA	12
Annajm 2	Marrakech	Immolog	2
Total Marrakech			**6 889**
Ouislane	Meknès	DPGA	1 005
Ouislane 2	Meknès	DPGA	2 815
Al Assil	Meknès	DPGA	166
Total Meknès			**3 986**
Al Firdaous	Rabat	Immolog	12 358
Al Kenz	Rabat	Awal Sakane	2 239
Annour Tamesna	Rabat	DPGA	280
Annour 1	Rabat	DPGA	21
Annour 2	Rabat	DPGA	17
Ennajd	Rabat	DPGA	15
Al Kenz 1 (Tamesna)	Rabat	Awal Sakane	452
Total Rabat			**15 382**
Al Moustakbal Laayoune	Laayoune	ADDOHA SUD	5 415
Al Wahda Extension	Laayoune	ADDOHA SUD	1 073
Total Laayoune			**6 488**
Portes De Salé	Salé	Immolog	1
Al Hadika	Salé	Immolog	28
Total Salé			**29**
Al Baraka Tanger	Tanger	DPGA	17
Al Baraka 2	Tanger	DPGA	2
Al Hana	Tanger	Immolog	3
Al Ikhlasse	Tanger	Tanger Sakane	55
Al Irfane 2	Tanger	DPGA	1 468
Fal Al Kheir	Tanger	DPGA	1 605
Arraha	Tanger	DPGA	1 333
Pépinière 2	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	34
Sables D'or	Tanger	DPGA	525
Al Yacout	Tanger	Mabani Détroit	1 578
Sables d'Or Zone F	Tanger	DPGA	32
Total Tanger			**6 652**
Jawharat Tétouan	Tétouan	DPGA	17
Total Tétouan			**17**
Ennasr	Oujda		174
Total Oujda			174
Total			**68 970**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2024, les programmes de logements économiques en cours de production par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales hors Afrique subsaharienne portent sur 68 970 logements principalement développés principalement sur Casablanca (28%) et Rabat (22%).

VII.2.3. Logements économiques non encore entamés au Maroc

Au 30 juin 2024, les projets de logements économiques au Maroc non encore entamés par le Groupe Addoha et pour lesquels le foncier est déjà sécurisé sont présentés dans le tableau suivant :

Tableau 94 Logements économiques non encore entamés au Maroc

Projet	Ville	Société	Unités
Al Houda	Casablanca	DPGA	607
Al Marwa	Casablanca	DPGA	602
Total Casablanca			**1 209**
Achourouk	Anza / Agadir	Awal Sakane	660
Al Kawtar 1	Ouled Taeima	Awal Sakane	350
Al Kawtar 2	Ouled Taeima	Awal Sakane	600
Anza Al Oulya	Anza / Agadir	Awal Sakane	500
Total Agadir			**2 110**
Yasmine 1	Fès	DPGA	800
Yasmine 2	Fès	DPGA	700
Total Fès			**1 500**
Bahia	Marrakech	Cita	16 000
Total Marrakech			**16 000**
Ouislane 3	Meknès	DPGA	500
Total Meknès			**500**
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	6 217
Total Kenitra			**6 217**
Total			**27 536**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha envisage la réalisation de 27 536 unités dans le Royaume à Casablanca, Agadir, Fès, Marrakech, Meknès et Kénitra.

VII.2.4. Logements économiques en Afrique subsaharienne

Au 30 juin 2024, l'ensemble des programmes économiques en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

Tableau 95 Logements économiques en Afrique subsaharienne

Projet	Pays	Société	Entièrement réalisés	En cours de production	Non encore entamés	Unités
Lagoona City	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	1714	4 821	0	6 535
Cite Des Orchidées	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	824	0	0	824
Bingerville Green City	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	302	3 321	0	3 623
Florida City	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	3 100	0	3 100
Cité De l'Esperance	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	1 305	0	1 305
Cité De Lilas (l'Esperance 2)	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	1 188	0	1 188
Cite Des Orchidées 2	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	1889	0	1 889
Cité Forestière	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	0	1 947	1 947
Total Côte D'ivoire			**2 840**	**15 624**	**1 947**	**20 411**
Cité Ceiba	Sénégal	DPGA SENEGEAL	0	1008	0	1 008
Total Sénégal			**0**	**1 008**	**0**	**1 008**
Cité Police	Guinée	DPGA GUINEE	0	1655	0	1 655
Total Guinée			**0**	**1 655**	**0**	**1 655**
Total International			**2 840**	**18 287**	**1 947**	**23 074**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, le nombre de logements économiques intégralement réalisés et commercialisés en Afrique subsaharienne s'établit à 2 840 unités développées intégralement en Côte d'Ivoire.

Il est à noter qu'une partie du projet Lagoona City a été restructuré en un projet Haut Standing sous le nom de Bellevue Resort.

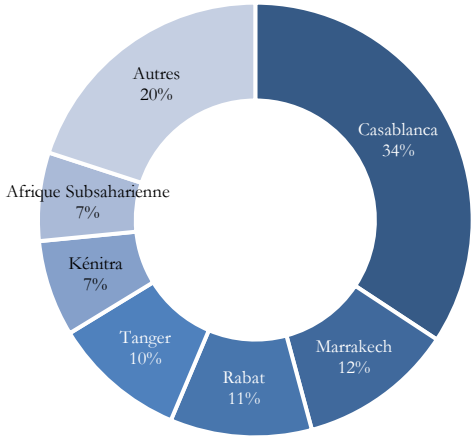
VII.2.5. Localisation géographique des programmes de logements économiques

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 et sur des pays de l'Afrique subsaharienne caractérisés par un fort potentiel de développement de la demande.

Le positionnement géographique des programmes économiques réalisés, en cours de production, et les programmes non encore entamés se déclinent dans la figure ci-après :

Figure 21 Répartition géographique des programmes économiques à fin juin 2024 (unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VII.3. Présentation du segment intermédiaire

VII.3.1. Logements intermédiaires intégralement achevés et commercialisés au Maroc

A fin juin 2024, 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 96 Programmes logements intermédiaires intégralement livrés du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Unités
Islane	Agadir	DPGA	3309
Total Agadir			**3309**
Cité Essalam	Casablanca	Addoha Essalam	3 065
Cité Essalam Al Farah	Casablanca	Addoha Essalam	66
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	598
Khozama	Casablanca	Beladi	148
Ennahda	Casablanca	DPGA	351
Ennahda 2	Casablanca	DPGA	46
La Perle De Bouznika	Casablanca	Al Makane Al Jamil	147
Al Abrar Casablanca	Casablanca	DPGA	751
Total Casablanca			**5172**
La Perle De Sidi Rahal	Sidi Rahal	Mabani Detroit / Beladi	609
Total El Jadida			**609**
Les Résidences Du Golf	Kénitra	Mabani Zellidja	958
Total Kénitra			**958**
Portes De Marrakech 1	Marrakech	Immolog	6 213
Portes De Marrakech 2	Marrakech	DPGA	4 761
Kamelis	Marrakech	DPGA	53
Les Perles De Marrakech	Marrakech	DPGA	346
Zohor Targa	Marrakech	Immolog	1 296
Najd	Marrakech	Beladi	1 541
Total Marrakech			**14210**
Toulal	Meknès	DPGA	731
Total Meknès			**731**
Al Majd	Rabat	Al Qudrah Addoha	360
Ennajah	Rabat	DPGA	864
Total Rabat			**1224**
Portes de Salé	Salé	Immolog	122
Total Salé			**122**
Al Menzeh	Tanger	Tanger Sakane	73
Sables D'or	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	956
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	1283
Total Tanger			**2312**
Les Perles de Cabo	Martil	DPGA	189
Total Tétouan			**189**
La Perle de Oujda	Oujda	Foncière Iskane	340
Total Oujda			**340**
Total			**29 176**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au du premier semestre 2024, les unités relatives aux projets intégralement achevées et commercialisées par le Groupe Addoha en matière de logements intermédiaires totalisent 29 176 unités, principalement sur Marrakech (49%) et Casablanca (18%).

VII.3.2. Logements intermédiaires en cours de production au Maroc

A fin juin 2024, l'ensemble des logements intermédiaires en cours de production au Maroc se présente comme suit :

Tableau 97 Programmes logements intermédiaires en cours de production du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Unités
Islane	Agadir	DPGA	2 042
Total Agadir			**2 042**
Al Azhar	Casablanca	Addoha Essalam	225
Attawhid	Casablanca	DPGA	139
Hadaek Arrahma	Casablanca	DPGA	543
Total Casablanca			**907**
La Perle De Sidi Rahal	Sidi Rahal	Mabani Detroit / Beladi	234
Total El Jadida			**234**
Les Résidences Du Golf	Kenitra	Mabani Zellidja	1 961
Total Kénitra			**1961**
Zohor Targa	Marrakech	Immolog	20
Portes De Marrakech 1	Marrakech	Immolog	746
Les Perles De Marrakech	Marrakech	DPGA	186
Total Marrakech			**952**
Toulal	Meknès	DPGA	5
Total Meknès			**5**
Sables d'Or Extension	Tanger	Mabani Détroit/DPGA/Tanger Sakane	1 776
Al Menzeh	Tanger	Tanger Sakane	1
Val Fleuri	Tanger	Tanger Sakane	490
Total Tanger			**2 267**
Les Perles De Cabo	Martil	DPGA	115
Total Tétouan			**115**
La Perle De Oujda	Oujda	Foncière Iskane	4 024
Hadaek Oujda	Oujda	Foncière Iskane	1 171
Total Oujda			**5195**
Total			**13 678**

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

À fin juin 2024, le Groupe Addoha est en cours de production de logements intermédiaires portant sur 13 678 unités. Ces projets se répartissent sur plusieurs villes du Maroc dont notamment Oujda (38%), Tanger (17%) et Agadir (15%).

VII.3.3. Logements intermédiaires non encore entamés au Maroc

Au 30 juin 2024, les programmes intermédiaires non encore entamés par le Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 98 Logements intermédiaires non encore entamés

Projet	Ville	Société	Unités
Al Mahd	Casablanca	KAMAM	47
Al Mansour	Casablanca	KAMAM	726
Total Casablanca			**773**
Al Firdaous	Ain Aouda	Immolog	18 350
Total Rabat			**18 350**
Tamosida	Kenitra	Foncière Iskane	3 033
Total Kenitra			**3 033**
Total			**22 156**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le Groupe Addoha prévoit de réaliser 22 156 logements intermédiaires et ce, au niveau des villes de Rabat (83%), Kénitra (14%) et Casablanca (3%).

VII.3.4. Logements intermédiaires en Afrique subsaharienne

Au 30 juin 2024, les programmes du logement intermédiaire en Afrique subsaharienne se présentent comme suit :

Tableau 99 Logements intermédiaires en Afrique subsaharienne

Projet	Pays	Société	Entièrement réalisés	En cours de production	Non encore entamés	Unités
Bingerville Green City	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	160	2 488	0	2 648
Les Jardins d'Angre	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	266	0	0	266
Les terrasses d'Angre	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	961	0	961
Angre Square	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	316	0	316
Florida City	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	1474	0	1 474
Cité Forestière	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	0	640	640
Total Côte d'Ivoire			**426**	**5 239**	**640**	**6 305**
Cité de l'Emergence	Sénégal	DPGA SENEGEAL	267	1055	0	1 322
Total Sénégal			**267**	**1 055**	**0**	**1 322**
Cité Douane	Guinée	DPGA GUINEE	511	333	0	544
Total Guinée			**511**	**333**	**0**	**544**
Total international			**1 204**	**6 627**	**640**	**8 171**

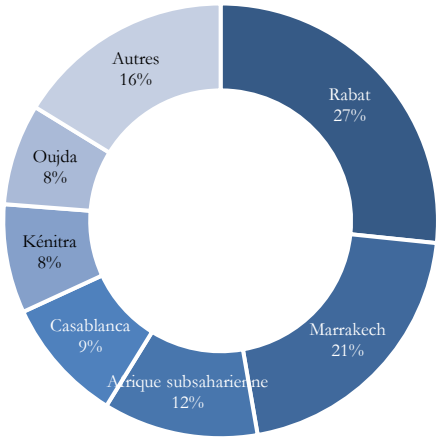
Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 production, et les programmes non encore entamés au Maroc et en Afrique subsaharienne se déclinent dans la figure ci-après :

Figure 22 Répartition géographique des programmes intermédiaire à fin juin 2024 (unités)



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VII.4. Présentation du segment haut standing

VII.4.1. Logements de haut standing réalisés au Maroc

A fin juin 2024, 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 :

Tableau 100 Programmes logements de haut standing intégralement livrés du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Unités
Bouskoura Golf City	Bouskoura	CITA	2603
Californie Blad Elaz	Casablanca	DPGA	71
Total Casablanca			**2674**
Argane Golf Resort	Marrakech	DPGA	1462
Atlas Golf Resort	Marrakech	GFM	892
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	2921
Total Marrakech			**5275**
Ryad Al Andalous	Rabat	DPGA	3445
Total Rabat			**3445**
Mediteranea Saidia	Saïdia	GFM	1 432
Total Saïdia			**1 432**
Alcudia Smir	Tétouan	GFM	863
Total Tétouan			**863**
Fès City Center	Fès	DPGA	497
Total Fès			**497**
Plage Des Nations	Kenitra	DPGA	1721
Total Kénitra			**1721**
Total			**15 907**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À juin 2024, les unités relevant de projets intégralement achevées et commercialisées par DPGA en matière de logements de haut standing totalisent 15 907 unités situées principalement à Marrakech (33%) et Rabat (22%).

VII.4.2. Logements de haut standing en cours de production au Maroc

Au terme du S1 2024, l'ensemble des projets de haut standing en cours de production par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales au Maroc se présente comme suit :

Tableau 101 Programmes logements de haut standing en cours de production du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Unités
Bouskoura Golf City	Casablanca	CITA	1
Total Casablanca			**1**
Fès City Center	Fès	DPGA	345
Total Fès			**345**
Plage Des Nations	Kenitra	DPGA	8 632
Total Kénitra			**8 632**
Argane Golf Resort	Marrakech	DPGA	615
Marrakech Golf City	Marrakech	DPGA	306
Total Marrakech			**921**
Ryad Al Andalous	Rabat	DPGA	1 038
Total Rabat			**1 038**
Total			**10 937**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

À fin juin 2024, les programmes de haut standing en cours de production par Douja Promotion Groupe Addoha et ses filiales au Maroc concernent 10 937 unités dont 79% à Kénitra.

VII.4.3. Logements de haut standing non encore entamés au Maroc

Au 30 juin 2024, les programmes haut standing non encore entamés (le foncier desdits programmes est, par ailleurs, déjà sécurisé) par le Groupe Addoha se présentent comme suit :

Tableau 102 Logements haut standing non encore entamés du Groupe Addoha

Projet	Ville	Société	Nombre
Country Club	Marrakech	Marrakech Golden Resort	97
Kamelis	Marrakech	DPGA	3 055
Saniate	Marrakech	Optim Immobilier	263
Total Marrakech			**3 415**
Sofia Fès	Fès	DPGA	140
Total FES			**140**
Nouinouich	Tanger	DPGA	125
Total Tanger			**125**
Marina Blanca 2	Casablanca	DPGA	216
Total Casablanca			**216**
Total			**3 896**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les programmes immobiliers de haut standing programmés et non encore entamés par Douja Promotion Groupe Addoha au Maroc s'établissent à 3 896 unités dont 78% relatives au projet Kamelis à Marrakech.

VII.4.4. Logements de haut standing en Afrique subsaharienne

Au 30 juin 2024, les programmes du logement intermédiaire en Afrique subsaharienne se présentent comme suit :

Tableau 103 Logements haut standing en Afrique subsaharienne

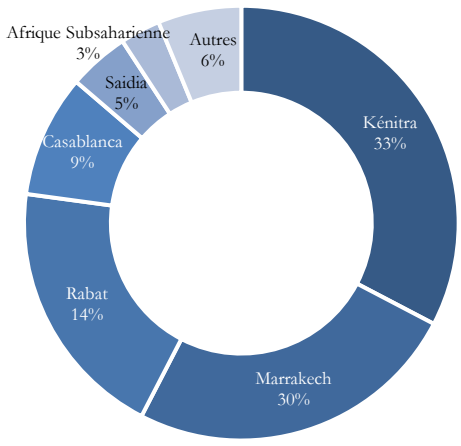
Projet	Pays	Société	Entièrement réalisés	En cours de production	Non encore entamés	Unités
Bellevue Resort	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	86	634	0	720
Joyau De Cocody	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	108	0	108
Assinie Palm Bay	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	25	25	50
Faubourge De Cocody	Côte d'Ivoire	DPGA CIV	0	70	0	70
Total Côte d'Ivoire			**86**	**837**	**25**	**948**
Total international			**86**	**837**	**25**	**948**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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 production, et les programmes non encore entamés au Maroc et en Afrique subsaharienne se présente comme suit :

Figure 23 Répartition géographique des programmes de haut standing à fin juin 2024 (unités)



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 30 juin 2024 :

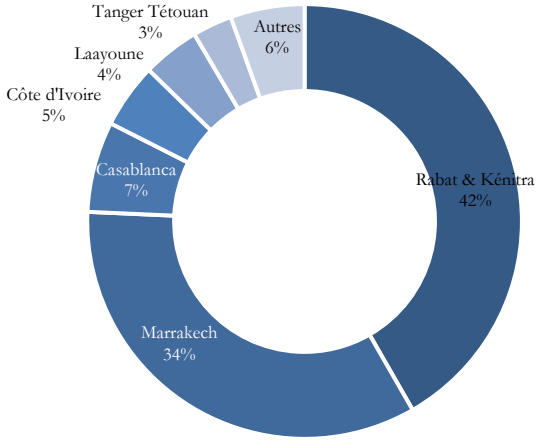
Tableau 104 Répartition de la réserve foncière par région au 30/06/2024

Région	Superficie en Ha	Répartition (%)
Rabat & Kénitra	1 128,7	41,7%
Marrakech	920,0	34,0%
Casablanca	182,5	6,7%
Côte d'Ivoire	130,6	4,8%
Laayoune	115,2	4,3%
Tanger Tétouan	79,8	2,9%
Fes Meknès	78,6	2,9%
Oujda	34,6	1,3%
Agadir	13,5	0,5%
Cameroun	7,2	0,3%
Guinée	5,7	0,2%
Sénégal	5,1	0,2%
Gabon	3,4	0,1%
Ghana	1,0	0,0%
Béni Mellal	0,2	0,0%
Total	**2706**	**100,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au 30 juin 2024, la réserve foncière du Groupe est située principalement à Rabat, Kénitra et Marrakech avec une part qui s'élève à 75,7%. La réserve foncière du Groupe en Afrique subsaharienne (5,7% de l'ensemble) s'établit à 152,9 Ha située principalement en Côte d'Ivoire.

Figure 24 Répartition de la réserve foncière



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A noter que la réserve foncière présentée ci-dessus est entièrement propriété du Groupe et ne fait l'objet ni de contrat de réservation ni de promesse de vente.

VIII. Evolution de l'activité du Groupe Addoha

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

Tableau 105 Evolution des compromis de vente et des livraisons sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23	S1 2023	S1 2024	Var. S1 23/24
Économique et Moyen Standing								
Compromis de vente au cours de l'exercice	7 434	7 578	1,9%	7 928	4,6%	4 924	3 917	-20,5%
Logements livrés au cours de l'exercice	2 309	3 066	32,8%	2 884	-5,9%	1 264	3 640	>100%
Haut Standing								
Compromis de vente au cours de l'exercice	729	753	3,3%	1 349	79,2%	814	586	-28,0%
Logements livrés au cours de l'exercice	187	88	-52,9%	701	696,6%	574	443	-22,8%
Total								
Compromis de vente au cours de l'exercice	8 163	8 331	2,1%	9 277	11,4%	5 738	4 503	-21,5%
Logements livrés au cours de l'exercice	2 496	3 154	26,4%	3 585	13,7%	1 838	4 083	>100%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

En 2022, les compromis de vente signés ont enregistré une amélioration de 2,1% comparativement à 2021, tous segments confondus, une évolution essentiellement liée à la hausse des ventes dans les segments économique et moyen standing (1,9%) couplée à l'amélioration des ventes dans le segment haut standing (3,3%).

Par ailleurs le nombre des logements livrés a connu aussi une progression de 26,4% passant de 2 496 unités livrées en 2021 à 3 154 unités livrées en 2022. Cette évolution favorable des logements livrés est principalement expliquée par la hausse des livraisons opérées dans le segment économique et moyen standing (32,8% comparé à 2021).

Les projets Al Moustakbal Laayoune, SAFAE et Lagoona city ont contribué au chiffre d'affaires consolidé respectivement à hauteur de 22,5%, 17,0% et 12,9%.

Exercice 2023

En 2023, les compromis de vente signés ont affiché une hausse de 11,4% par rapport au 2022, tous segments confondus, consécutivement à la bonne tenue des segments économique et moyen standing (4,6%) conjuguée à la hausse significative des ventes dans le segment haut standing (79,2%).

Par ailleurs le nombre des logements livrés a connu aussi une hausse de 13,7% passant de 3 154 unités livrées en 2022 à 3 585 unités livrées en 2023. Cette évolution favorable des logements livrés est attribuable à la forte progression des livraisons opérées dans le segment haut standing (696,6% comparé à 2022).

Les projets Marrakech Golf City, Bouskoura Golf City et SAFAE ont contribué au chiffre d'affaires consolidé respectivement à hauteur de 35,4%, 21,0% et 8,3%.

S1 2023 – S1 2024

Au S1 2024, les compromis de vente signés ont baissé de 21,5% par rapport au S1 2023, tous segments confondus, intégrant notamment à la baisse des ventes dans les segments économique et moyen standing (-20,5%) et des ventes dans le segment haut standing (-28%). Les projets Green City, Lagoona city et Florida City en Côte d'Ivoire ont généré respectivement 422, 299 et 243 compromis de ventes au S1 2024 au moment où Al Irfane 2 et Al Yacout à Tanger comptent respectivement 310 et 245 compromis de vente.

Par ailleurs le nombre des logements livrés a connu aussi une augmentation de 122,1% passant de 1 838 unités livrées au S1 2023 à 4 083 unités livrées au S1 2024. Cette évolution favorable des logements livrés est expliquée par la forte progression des livraisons opérées dans les segments économique et moyen standing (188% comparé au S1 2023).

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 :

Tableau 106 Ventilation du chiffre d'affaires par segment sur la période 2021-S1 2024

En MMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23	S1 2023	S1 2024	Var. S1 23/24
Economique	845	981	16,0%	845	-14%	288	1172	>100%
Moyen Standing	102	299	>100%	259	-13%	180	70	-61,3%
Haut Standing	249	97	-61,0%	1 030	>100%	937	446	-52,5%
Chiffre d'affaires total	1 197	1 378	15,1%	2 134	55%	1 406	1 688	20,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

Le chiffre d'affaires en 2022 a connu une hausse de 15,1%, et ressort à 1 378 MMAD. Cette amélioration est principalement liée à la progression de 16% des revenus du segment économique (notamment les projets Safae à Bouskoura et Al Moustakbal à Laâyoune) et de 194,6% des revenus du segment moyen standing (notamment les projets Green City et Jardin d'Angré en Cote d'Ivoire et Cité Douane en Guinée) avec des chiffre d'affaires respectifs de 981 MMAD et 299 MMAD dans le sillage de la livraison de plusieurs tranches au Maroc avec un mix produit favorable couplée au démarrage des livraisons de logements de moyen standing par les filiales africaines.

Exercice 2023

Le chiffre d'affaires en 2023 a connu une forte hausse de 55%, est ressort à 2 134 MMAD. Cette évolution favorable s'explique par l'effet combiné du bond de +10x du chiffre d'affaires du segment haut standing suite à la livraison de plusieurs tranches haut standing de la marque Prestigia sur Casablanca et Marrakech.

S1 2023 – S1 2024

Au S1 2024, le chiffre d'affaires a affiché une progression de 20% par rapport à S1 2023, s'établissant à 1 688 MMAD. Cette hausse est attribuable à la forte hausse de 306,4% du chiffre d'affaires de segment économique (notamment les projets PM2 Annajm à Marrakech, Al Firdaous à Rabat et Al Badr à Casablanca) ayant compensé les baisses respectives de 61,3% à 70 MMAD et de 52,5% à 446 MMAD des revenus des segments moyen standing et haut standing.

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

Le tableau ci-dessous présente la ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique entre 2021 et S1 2024 :

Tableau 107 Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique sur la période 2021-S1 2024

En MMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23	S1 2023	S1 2024	Var. S1 23/24
Rabat - Kénitra	201	71	-64,8%	118	67,4%	93	192	>100%
Grand-Casablanca	279	335	20,0%	657	96,2%	445	181	-59,2%
Marrakech	192	126	-34,4%	660	>100%	581	676	16,5%
Tanger - Tétouan	54	45	-18,1%	117	>100%	67	168	>100%
Fès Meknès	44	50	14,0%	49	-6,4%	24	22	-9,1%
Agadir	58	108	87,9%	47	-56,3%	34	13	-60,8%
Laâyoune	9	219	>100%	2	-99,1%	2	0	-82,6%
Oujda	13	14	7,3%	59	>100%	8	45	>100%
Côte d'Ivoire	317	320	0,7%	316	-1,0%	122	180	47,6%
Guinée	0	61	>100%	54	-12,3%	1,4	175	>100%
Sénégal	30	29	-1,2%	54	84,4%	29	34	16,1%
Chiffre d'affaires total	1 197	1 378	15,1%	2 134	54,9%	1 406	1 688	20,0%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

Le chiffre d'affaires en 2022 a connu une hausse de 15,1%, et ressort à 1 378 MMAD. Cette amélioration est l'effet combiné de la hausse du chiffre d'affaires enregistré au niveau des régions (i) du Grand-Casablanca (20% par rapport à 2021) et (ii) de Laâyoune (+24x par rapport à 2021).

Exercice 2023

Le chiffre d'affaires en 2023 a enregistré une forte hausse de 54,9%, et ressort à 2 134 MMAD. Cette situation est attribuable à la hausse du chiffre d'affaires (i) de la zone du Grand-Casablanca (96,2% par rapport à 2022), (ii) de la zone de Marrakech (+5,2x par rapport à 2022) et (ii) de la zone de Tanger – Tétouan (162,3% par rapport à 2022).

S1 2023 – S1 2024

Au S1 2024, le chiffre d'affaires a affiché a affiché une progression de 20% par rapport au S1 2023, et s'établit à 1 688 MMAD. Cette augmentation s'explique par la hausse du chiffre d'affaires (i) de la zone d Tanger – Tétouan (150% par rapport au S1 2023), (ii) de la zone de Marrakech (+16,5x par rapport au S1 2023) couplée au (ii) fort bond de +121x des ventes en Guinée. De même, les revenus provenant des filiales Ivoirienne et Sénégalaise affichent des hausses respectives de 47,6% à 180 MMAD et de 16,1% à 34 MMAD.

La contribution du Maroc au chiffre d'affaires global du Groupe passe de 89% au S1 2023 à 77% contre 23% pour les filiales africaines (vs. 11% un an auparavant).

VIII.4. Stratégie de différentiation

La stratégie de différenciation du Groupe repose sur une combinaison d'éléments qui favorisent l'accessibilité, la qualité de vie, l'inclusion sociale et la durabilité, répondant ainsi aux attentes des résidents tout en contribuant au développement harmonieux du territoire.

L'emplacement stratégique des projets du Groupe constitue un atout majeur. Grâce à une réserve foncière ancienne et bien située, il peut développer des projets dans des zones à fort potentiel, favorisant ainsi l'accessibilité et l'attractivité.

De plus, le Groupe met un point d'honneur à intégrer dans ses projets des équipements publics et privés variés, répondant aux besoins diversifiés des habitants. Ses projets bénéficient ainsi de commodités telles que des mosquées, des hammams et des centres de santé, tout en proposant également des infrastructures privées comme des salles de sport et des galeries marchandes, assurant ainsi un cadre de vie complet et équilibré.

Les réalisations du Groupe respectent scrupuleusement les obligations urbanistiques, garantissant ainsi une conformité avec les normes en vigueur tout en intégrant des considérations écologiques et durables. À cet égard, les projets incluent des jardins et des espaces verts soignés, favorisant une atmosphère agréable et respectueuse de l'environnement. Le Groupe veille également à ce que tous les logements, y compris les logements sociaux, soient dotés d'ascenseurs, garantissant ainsi un confort et une accessibilité optimale pour l'ensemble des résidents.

La densité de ses projets est maîtrisée, grâce à une réserve foncière conséquente. Cela permet de concevoir des espaces de vie plus aérés et agréables, tout en favorisant la qualité de vie des résidents.

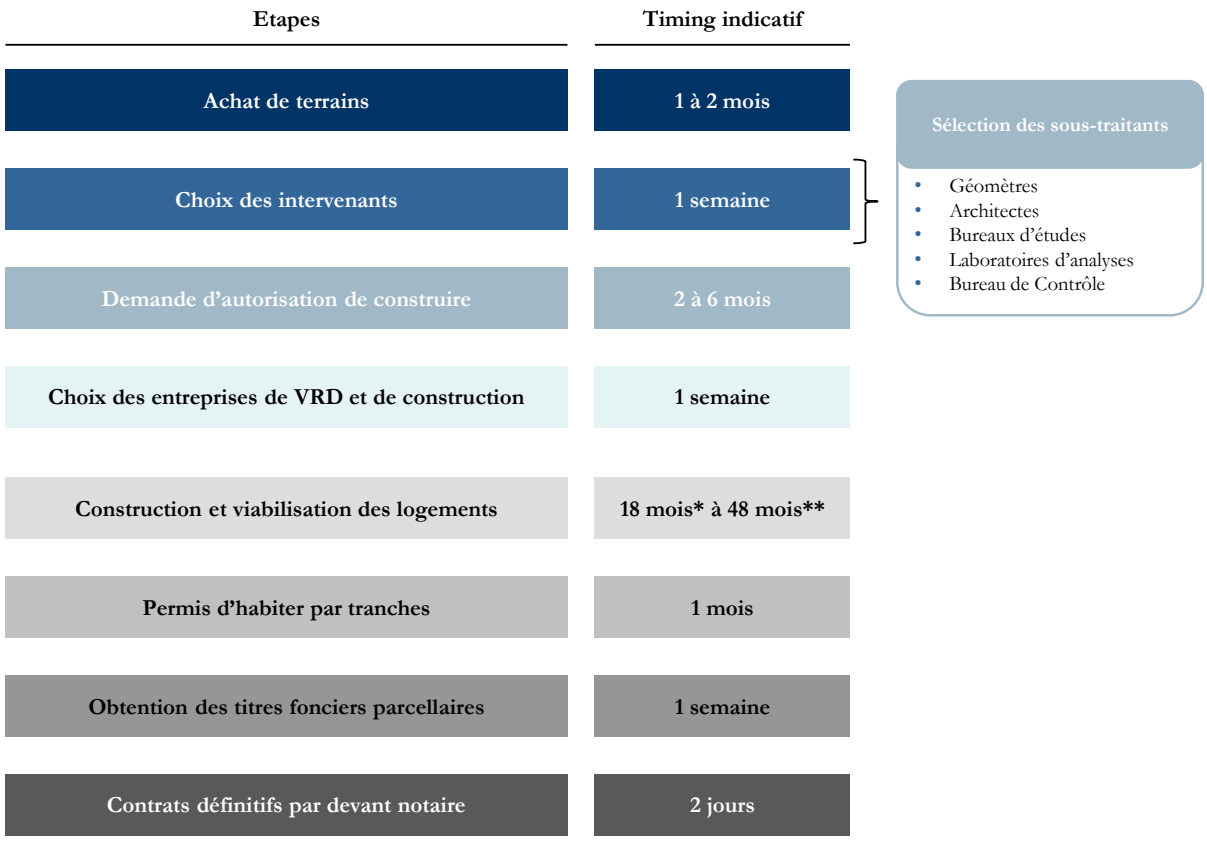
Le Groupe a également pris des mesures concrètes pour favoriser la mobilité et l'inclusion sociale. En collaboration avec l'État, il a contribué à l'implantation de lignes de bus permettant de relier ses projets aux principales zones urbaines, facilitant ainsi les déplacements des citoyens.

Dans le même sillage, le Groupe vise également de renforcer de la connectivité de ses projets, et ce par la participation active à la construction d'infrastructures routières, telles que des ronds-points et des voies d'accès, permettant ainsi une meilleure fluidité de circulation et une intégration optimale dans le tissu urbain environnant.

VIII.5. Processus de déroulement d'un programme

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

Figure 25 Processus de déroulement d'un programme



*Source : Douja Promotion Groupe Addoha / *programmes de 2 000 logements – **programmes de 9 000 logements*

La maîtrise de la chaîne de valeur de la promotion immobilière permet au groupe de disposer d'un processus industriel rigoureux, d'une capacité à identifier et valoriser les réserves foncières et d'un savoir-faire en termes de conception, renforcés par une politique de commercialisation dynamique et diversifiée.

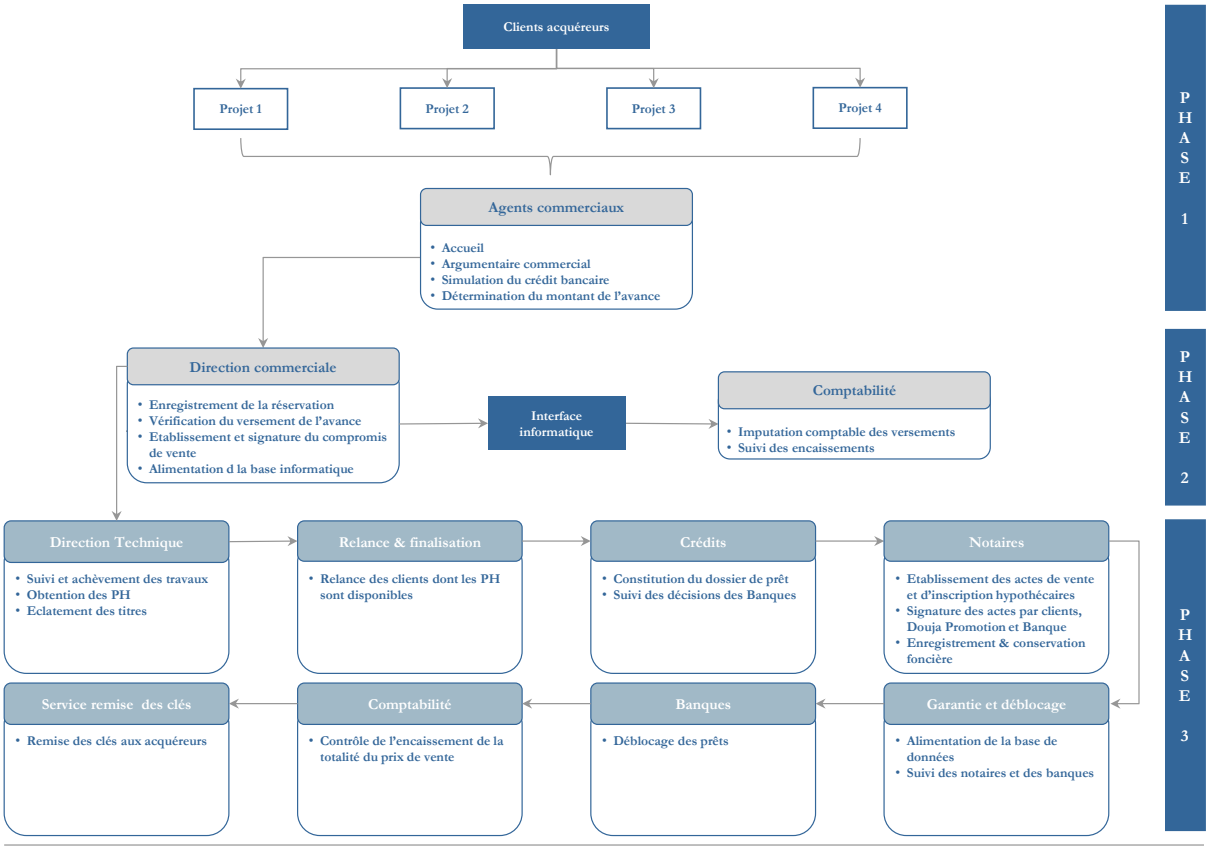
VIII.6. Processus de commercialisation

VIII.6.1. 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 26 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 :

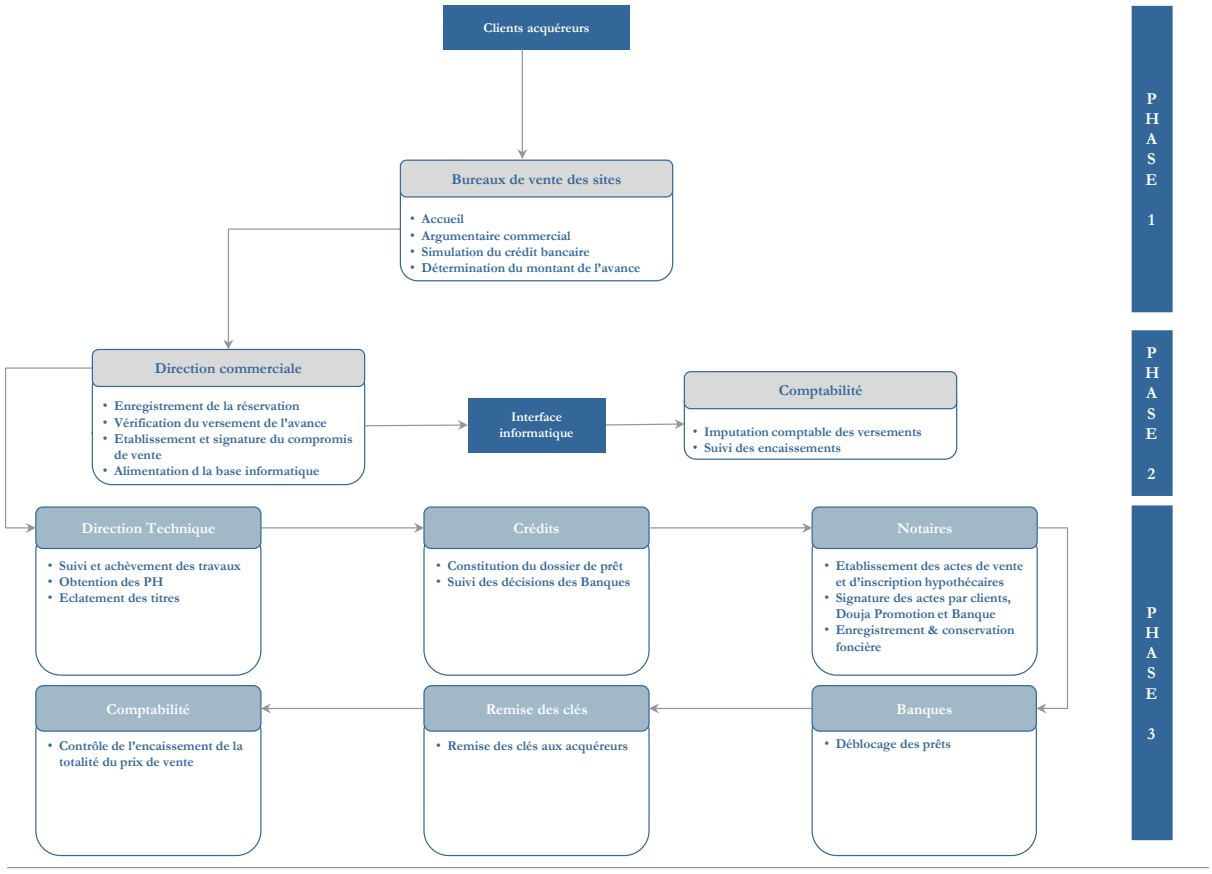
- **Phase 1 :** présentation du produit et détermination du montant de l'avance aux clients ;
- **Phase 2 :** signature du compromis de vente ;
- **Phase 3 :** exécution des formalités juridiques, administratives et bancaires de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés et la livraison 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.6.2. Segment haut standing

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

Figure 27 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.

VIII.6.3. La présence commerciale régionale à travers 6 directions

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 ADDOHA s'appuie sur une organisation structurée autour de huit directions régionales stratégiques, permettant une gestion optimale et de proximité des projets. Chaque direction couvre une zone géographique spécifique et assure une présence active sur l'ensemble du territoire marocain.

La Direction Régionale de Casablanca supervise des zones dynamiques telles que Fkih Ben Saleh, Béni Mellal, et Sidi Rahal, offrant une forte capacité de gestion des projets urbains et résidentiels. Celle de Rabat, quant à elle, couvre des pôles stratégiques comme Kenitra, Ain Aouda et Tamesna, renforçant l'ancrage du Groupe dans la région capitale.

Les directions de Marrakech, Tanger, Oujda, et Fès/Meknès consolident la couverture dans leurs régions respectives, répondant aux spécificités des marchés locaux. Par ailleurs, la Direction d'Agadir joue un rôle clé dans le sud du Maroc, tandis que celle de Laâyoune étend les activités du Groupe vers les provinces sahariennes, assurant une proximité unique avec les clients et partenaires. Cette organisation en directions régionales permet au Groupe de piloter ses projets avec agilité et de répondre efficacement aux besoins des différentes régions, tout en contribuant activement au développement économique local.

VIII.6.4. La politique de communication

La politique de communication adoptée par le groupe lui a permis de se doter d'une image à forte notoriété, aisément reconnaissable par le grand public. Pour aboutir à un tel résultat, Douja Promotion Groupe Addoha s'est attachée en permanence à tenir compte de la typologie de la clientèle « cœur de cible » pour l'élaboration du contenu des messages et le choix des supports.

La stratégie marketing et de communication adoptée par le Groupe privilégie essentiellement les axes portant sur les prestations offertes ainsi que sur les prix réels proposés à la clientèle.

En effet, l'un des arguments phare de la commercialisation, outre le rapport qualité / prix des logements mis en vente, s'appuie sur la solution complète offerte par Douja Promotion Groupe Addoha à ses clients, en les assistant et en leur facilitant l'ensemble des démarches juridiques, administratives et bancaires à travers son Guichet Unique.

Par ailleurs, en sus de ces supports média, le Groupe Addoha dispose d'un site Internet (www.groupeaddoha.com) où les internautes ont la possibilité de consulter notamment ses réalisations ainsi que ses projets en cours.

VIII.6.5. 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 108 Formalités offertes dans le cadre du guichet unique

Service	Procédure
Banques	▪ Ouverture des comptes ; ▪ Instruction des demandes de prêts ; ▪ Edition et signature de contrats ; ▪ Déblocage des prêts.
Notaires	▪ Etablissement des actes de vente notariés ;

	▪ Perception de la taxe notariale ; ▪ Honoraires préférentiels négociés avec le groupe.
Légalisation des signatures	▪ Légalisation des signatures.
Enregistrement	▪ Règlement des droits d'enregistrement.
Conservation foncière	▪ Inscription du logement au nom des acquéreurs ; ▪ Inscription des hypothèques en faveur des banques.
Services publics	▪ Etablissement et signature du contrat d'abonnement eau et électricité ; ▪ Paiement des frais d'abonnement et compteur.

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Par ailleurs, la Société a déployé le concept du guichet unique lors de son installation dans les autres villes du Royaume en vue de garantir le même niveau de prestations dans l'ensemble des marchés ciblés.

Initialement, les guichets uniques permettaient également d'effectuer l'ensemble des formalités d'établissement des contrats de vente en la présence de notaires sur place. Toutefois, à partir du 4ème trimestre de l'année 2012, l'entrée en vigueur de la loi 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire (disposant notamment l'obligation d'établir les contrats de vente chez les notaires) a contraint le groupe à reconfigurer ce service. Cependant, à fin 2013, une dérogation du ministère de la justice a été obtenue pour les promoteurs immobiliers dans le domaine du logement social et a permis au guichet unique de retrouver son fonctionnement normal.

VIII.6.6. 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.

VIII.6.7. 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.

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 maitre d'ouvrage et sous-traite ses constructions à des sociétés de construction. De plus, le Groupe dispose d'une filiale « TRADE MANAGEMENT » dédiée aux finitions des constructions d'Addoha, celle-ci s'approvisionne auprès de fournisseurs externes dont RAK Ceramics et Ideal Standard.

Les termes de paiement sont fixés dans chaque contrat selon la négociation avec le fournisseur concerné.

Le tableau ci-dessous présente la ventilation des achats consommés (au niveau consolidé) par type sur la période allant de 2021 au S1 2024 :

En KMAD	2021	2022	2023	S1 2023	S1 2024
Etudes	47 056	38 345	75 168	39 878	39 888
Travaux VRD	370 405	308 904	479 760	170 468	132 401
Travaux de construction	912 892	842 407	1 117 410	657 503	684 503
Fournitures de finition	126 441	133 893	63 595	54 722	25 284
Frais commerciaux	43 774	40 622	43 435	24 476	18 222
Impôts et taxes[17]	29 323	32 320	81 555	63 654	29 435
Autres	210 381	63 190	236 752	44 442	96 019
Total	1 740 272	1 459 680	2 097 675	1 055 142	1 025 753

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En moyenne sur les années 2021, 2022 et 2023, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 76,3% des achats consommés consolidés de DPGA.

Les principaux fournisseurs de DPGA se présentent comme suit (les montants concernent les prestations facturées) :

Fournisseur	Nature des prestations	Total des prestations en 2023 en KMAD	Part dans les approvisionnements totaux en 2023	Total des prestations au S1 2024 en KMAD	Part dans les approvisionnements totaux au S1 2024
SOS MAJED	Construction	326 667	15,6%	265 000	25,8%
SOTASERV	Construction	325 268	15,5%	138 089	13,5%
UNITED TRAVAUX	Construction	131 667	6,3%	111 667	10,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

S'agissant des termes de paiement, les fournisseurs reçoivent des avances au démarrage du projet, qui seront amorties en fonction du rythme d'avancement. Par la suite, des paiements mensuels sont effectués, ajustés à l'évolution du projet.

IX.1.2. Politique d'acquisition des terrains

[17] *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*

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 2021-S1 2024 se présente comme suit :

	2021	2022	2023	S1 2024
Quote part moyenne du coût du foncier dans le coût total des projets déstockés	17,31%	15,05%	13,22%	12,76%

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 assuré 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 2021-2023 se présente comme suit :

En KMAD	2021	2022	2023
Consommation Electricité (KWh)	608 283	604 708	647 646
Consommation Eau (m³)	5 454	5 932	6 281

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 entre 2021 et S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 109 Evolution de l'effectif sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Effectif global	481	459	483	482

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2022, l'effectif global du groupe affiche une baisse de 22 collaborateurs par rapport à 2021, soit un effectif global de 459 personnes.

En 2023, l'effectif global du groupe affiche une hausse de 24 collaborateurs par rapport à un an auparavant, soit un effectif global de 483 personnes. Cette hausse 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 juin 2024, l'effectif total du Groupe Douja Promotion Groupe Addoha s'etablit à 482 salariés en quasi-stagnation par rapport à 2023.

Structure de l'effectif du Groupe DPGA

Tableau 110 Effectif par branche d'activité sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Economique et Moyen Standing	234	217	239	240
Finances et Ressources	106	101	105	106
Haut Standing	141	141	139	136
Total	481	459	483	482

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 111 Effectif par nature du contrat de travail sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
CDD	36	29	33	33
CDI	445	430	450	449
Total	481	459	483	482

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 112 Evolution de la structure de l'effectif sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Cadres dirigeants	4	3	3	3
Cadres	141	139	144	141
Employés	336	317	336	338
Total	481	459	483	482

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2022, la baisse des effectifs globaux de Douja Promotion s'explique par la diminution (i) du nombre de cadres (139 cadres en 2022 contre 141 cadres en 2021), ainsi que (ii) du nombre des employés (317 salariés en 2022 contre 336 salariés à fin 2021).

En 2023, les effectifs des cadres et des employés connaissent des hausses respectives de 5 et 19 collaborateurs. La hausse 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.

Au S1 2024, l'effectif des cadres affiche une baisse de 3 collaborateurs tandis que l'effectif des employés avance de 2 collaborateurs.

La répartition de l'effectif de Douja Promotion Groupe Addoha par sexe se décline comme suit sur la période 2021-2024 :

Tableau 113 Evolution de l'effectif par sexe sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Hommes	319	304	326	319
Femmes	162	155	157	163
Total	481	459	483	482

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 114 Effectif par ancienneté sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
0 à 5 ans	168	130	160	167
Entre 6 et 10 ans	131	143	137	113
Entre 11 et 15 ans	128	124	109	115
Entre 16 et 20 ans	31	38	49	61
Entre 21 et 30 ans	21	20	22	21
Plus de 31 ans	2	4	6	5
Total	481	459	483	482

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 115 Nombre des départs et des recrutements sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Départ	99	63	59	41
Recrutement	110	41	83	40

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au S1 2024, le nombre de départs s'établit à 41 salariés contre 59 en 2023 et 63 en 2022. En ce qui concerne les recrutements, ces derniers s'établissent à 40 nouveaux collaborateurs à fin juin 2024 contre 83 en 2023 et 41 en 2022.

Tableau 116 Nombre des départs par motif sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Démissions	29	43	39	19
Licenciements	4	1	9	6
Retraites	66	19	11	5
Autres (*)	-	-	-	11
Départs	99	63	59	41

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

En 2021, les retraites représentent 67% du nombre total des départs suivi par les démissions qui représentent 29% du total.

En 2022, les démissions représentent 68% du nombre total des départs et les retraites représentent 30% du total.

En 2023, les démissions représentent 66% du nombre total des départs et les retraites représentent 18,6% du total.

Tableau 117 Nombre et nature des litiges sociaux sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Individuels	4	1	1	3
Collectifs	-	-	-	-
Total	4	1	1	3

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2021-2024, les litiges sociaux sont exclusivement des litiges individuels.

Tableau 118 Nombre des accidents de travail sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
Total	3	2	1	1

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Tableau 119 Nombre de jours de grève sur la période 2021-S1 2024

	2021	2022	2023	S1 2024
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.

Tableau 120 Nombre de représentants du personnel

	2021	2022	2023	S1 2024
Total	14	14	13	12

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 2021-2024 ont essentiellement porté sur les domaines suivants :

Tableau 121 Journées de formation par domaine sur la période 2021-2024

Domaine	2021	2022	2023	S1 2024
Management	5	5	5	-
Qualité	30	35	36	-
Force de vente	42	45	30	25
Autres	-	5	25	-
Total	77	90	96	25

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III. Politique de gestion des carrières

Conscient de l'extrême importance du Capital Humain dans son développement, Le groupe ADDOHA mise sur l'évolution des compétences de ses ressources humaines et la capitalisation de leurs savoir-faire pour accompagner ses plans et projets stratégiques et atteindre ainsi la performance individuelle et collective attendue

La gestion de carrière au sein du Groupe ADDOHA est un sujet d'une grande importance, surtout dans un contexte économique en évolution croissante, ainsi notre politique de Gestion de carrière repose sur des plans de carrière bien définis et vise à attirer, développer et fidéliser les talents.

Nous encourageons la formation et le développement des compétences, facilitant ainsi la mobilité interne des employés.

- **Formation et développement :**
  - Des programmes de formation pour renforcer les compétences de nos employés :
  - Des initiatives telles que le mentorat et le coaching sont adoptées pour guider les employés dans le développement de leur carrière.
- **Évaluation de la performance :**
  - Notre système d'évaluation annuelle pour identifier les points forts et les opportunités d'amélioration de nos employés ;
  - Les évaluations sont souvent liées à des promotions, des augmentations salariales et des opportunités de développement professionnel.
- **Mobilité interne :**
  - Nous encourageons la mobilité interne pour permettre aux employés de découvrir différents rôles au sein de l'organisation, avec des opportunités de mobilité au sein des différentes filiales en Afrique, ce qui permet un échange de compétences et d'expérience.
- **Culture d'entreprise :**
  - Nous favorisons un environnement inclusif et collaboratif avec des valeurs de responsabilité sociale qui fidélisent nos collaborateurs et attirent des talents qui partagent nos convictions.

IV. Politique Sociale

La politique de management des ressources humaines du Groupe ADDOHA est orientée vers le développement de son capital humain, elle s'inscrit parfaitement dans ses orientations stratégiques et son de développement. Le Groupe vise à créer, à travers sa politique RH, les conditions idoines et les environnements propices qui favorisent le développement de ses collaborateurs. Elle a pour finalité de tracer le chemin directeur qui fédère tous les acteurs internes autour des principes clés suivants :

- **L'égalité des chances et l'équité :**

Le Groupe ADDOHA, fier de sa diversité, est convaincu que sa richesse réside dans la synergie induite par les expériences et les cultures de ses femmes et de ses hommes issus de plusieurs horizons. Le brassage dans toutes les filiales, dans tous les métiers et à tous les niveaux du groupe est largement encouragé. Dans ce sens, le Groupe, défend la parité et la mixité. Dans cette diversité, seules, l'équité et l'égalité des chances permettent de supprimer toute forme de discrimination (genre, origine, apparence physique, handicap moteur…) favorisant la construction d'une identité et d'une culture unique capable de promouvoir notre notoriété et notre marque employeur, de cultiver un sentiment d'appartenance fort, de garantir l'épanouissement de chacun et de favoriser la performance collective.

Ce principe d'équité et d'égalité des chances se traduit dans notre gestion du Capital humain, notamment lors :

- **Du recrutement à travers :**
  - Une politique de recrutement fondée sur les principes d'égalité et de méritocratie ;
  - L'ouverture des postes à tous ;
  - L'élargissement des modes de sourcing ;
  - La transparence dans la sélection ;
  - L'accompagnement par un dispositif d'intégration clair et structuré.
- **Du partage de l'information saine et utile à travers :**
  - La mise en place de dispositifs de communication ;

- Le développement et diversification des créneaux de la communication interne ;
- Le partage de bonnes pratiques.

- **De la formation et l'accompagnement à travers :**
  - Un plan de formation ciblé et adapté aux priorités et à l'activité ;
  - La capitalisation et le transfert des compétences internes via la mobilité interne ;
  - La veille sur l'efficacité de la formation.

- **De la promotion interne à travers :**
  - La transparence et l'égalité dans le traitement ;
  - La préparation de la relève.

- **De la rémunération à travers :**
  - Un système de rémunération transparent et équitable ;
  - La définition d'objectifs SMART ;
  - Un système d'appréciation de la performance.

- **De la santé et la sécurité au travail à travers :**
  - La mise en place d'une médecine de travail ;
  - La mise en œuvre des comités d'hygiène et de sécurité ;
  - Le respect des normes de l'ergonomie des espaces de travail (nouveau siège du Groupe) ;
  - La prise en compte des conditions des personnes en situation d'handicap ;
  - La prise en compte du bien-être au travail ;
  - La richesse du dispositif de la couverture médicale.

- **Des avantages sociaux à travers :**
  - La couverture sociale ;
  - Les divers conventions et partenariats.

▪ La promotion de la compétence et du sens de la responsabilité :

Le Groupe est conscient de l'extrême importance du Capital Humain dans la réalisation de son développement et de ses objectifs. Aussi, le développement des compétences de ses ressources humaines et la capitalisation sur son savoir-faire, deviennent un incontournable, pour accompagner les plans et projets stratégiques du Groupe et atteindre la performance individuelle et collective attendue. Ceci ne peut se faire que dans le cadre d'une approche par compétence qui tienne compte des orientations stratégiques du Groupe et qui se base sur l'implication de tous.

Le sens de la responsabilité à tous les niveaux, est nécessaire à la réussite de notre Groupe. Il est entendu par sens de la responsabilité : l'engagement à accomplir et à respecter sa mission et ses tâches, à atteindre ses objectifs, à anticiper et innover, mais aussi, la nécessité de l'évaluation.

▪ L'esprit d'initiative :

Dans un monde en perpétuelle évolution et un métier où la concurrence bat son plein, seule l'expression des talents des collaborateurs peut faire la différence. A ce titre notre Groupe met en place des espaces appropriés pour que ses talents puissent s'exprimer, innover et s'épanouir. Dans ce sens, il crée de l'émulation à travers l'union de talents et de compétences autour de projets novateurs et stimulants, le développement d'une intelligence collective et la mise à disposition de moyens et outils nécessaires à l'atteinte de l'excellence.

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. 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.

XI. Stratégie d'investissement et moyens techniques

XI.1. 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 et le S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 122 Investissements réalisés sur la période 2021-S1 2024 au niveau social

En KMAD	2021	2022	2023	S1 2024
Immobilisations en non-valeur	**0**	**0**	**250**	**0**
Immobilisations incorporelles	**2 347**	**1 558**	**9**	**18**
Immobilisations corporelles	**1 925**	**1 090**	**269**	**174**
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques mat. et outil.	0	0	15	0
Matériel de transport	4	38	0	0
Mobilier et matériel de bureau[18]	652	285	130	15
Autres immobilisations corporelles d'exploitation	115	51	10	0
Immobilisations corporelles en cours	1 155	716	113	159
Total	4 272	2 648	528	192

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2021, les investissements réalisés par Addoha s'élèvent à 4,3 MMAD. Ces investissements concernent les immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles.

A fin 2022, les investissements réalisés par Addoha s'établissent à 2,6 MMAD, dont 1,6 MMAD d'immobilisations incorporelles.

En 2023, les investissements réalisés par Addoha s'élèvent à 0,5 MMAD. Ces investissements concernent principalement des immobilisations corporelles et des immobilisations en non-valeur.

A fin juin 2024, les investissements réalisés par Addoha s'établissent à 0,2 MMAD, dont la majorité concerne des immobilisations corporelles en cours.

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

Tableau 123 Investissements réalisés en immobilisations corporelles sur la période 2021-S1 2024 au niveau consolidé

En KMAD	2021	2022	2023	S1 2024
DOUJA PROMOTION	157 373	19 192	278	0
PRESTIGIA GOLF COMPANY	0	14	0	0
ADDOHA AFRIQUE	101	0	0	0
DPGA GHANA	427	0	0	0
CITA	0	0	0	0
DPGA COTE D'IVOIRE	392	462	0	0
DPGA GUINEE	260	0	0	0

[18] *Y compris la métériel informatique*

DPGA SENEGAL	308	33	0	0
Total	**158 860**	**19 700**	**278**	**0**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2021, les investissements consolidés réalisés par le Groupe s'élèvent à 158,9 MMAD. Ces investissements concernent notamment la société consolidante DOUJA PROMOTION et les filiales africaines du Groupe.

A fin 2022, les investissements consolidés s'établissent à 19,7 MMAD, dont 97,4% concerne DOUJA PROMOTION.

En 2023, les investissements consolidés réalisés par le Groupe s'élèvent à 0,3 MMAD notamment par DOUJA PROMOTION.

A fin juin 2024, le Groupe n'a réalisé aucun investissement.

Investissements en cours

Le principal investissement en cours est la construction du nouveau siège de la société, financé par crédit-bail et dont la mise en service est en cours.

Engagement d'investissement

A fin septembre 2024, les organes de direction n'ont pas pris des engagements fermes pour de nouveaux investissements.

XI.2. Moyens techniques

Rappel : *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.

XI.2.1. Démarche Qualité

Historique

Compte tenu de l'accroissement significatif du niveau d'activité du Groupe Addoha et des nouvelles opportunités d'investissement dans le secteur des logements économiques, les dirigeants du Groupe Addoha ont, dès 2001, entrepris de mettre en place une démarche Qualité au sein de l'entreprise.

Cette prise de conscience s'explique notamment par les raisons suivantes :

- La nécessité d'assurer la maîtrise et la pérennité du développement par la mise en place d'une organisation permettant à la fois le contrôle des opérations mais également la responsabilisation des différents acteurs intervenant dans l'ensemble des processus ;
- La ferme volonté de proposer une offre singulière, démarquée de la concurrence à travers une offre de qualité tant au niveau des prestations que de la sécurité des logements.

Cette prise de conscience n'est pas restée vaine puisque la démarche Qualité adoptée par le Groupe Addoha fut récompensée par l'obtention en septembre 2001 de la certification ISO 9001 (version 2000) délivrée par la SGS European Quality Certification Institute. Cette certification couvre les domaines suivants :

- La conception ;
- Le développement ;
- La production ;

- La commercialisation de logements.

Cette certification a été reconduite sur une nouvelle période triennale (juillet 2007-juillet 2010). De plus, cette reconnaissance internationale est le fruit d'une démarche opérationnelle partagée par l'ensemble des collaborateurs du Groupe Addoha depuis plusieurs années afin d'entretenir une relation clientèle optimale visant la satisfaction de ses attentes tant au niveau de la qualité des logements que du strict respect des délais de livraison.

Par ailleurs, il convient de souligner que parmi l'ensemble des opérateurs arabo-africains du secteur de la promotion immobilière, le Groupe Addoha est le 1er à avoir obtenu la certification « ISO 9001 version 2000 ».

Organisation et procédures

Sur le plan organisationnel, le Groupe Addoha a eu recours au service de consultants externes dans une optique de simplification et de sécurisation des processus de plusieurs fonctions telles que la trésorerie, l'informatique, le commercial ou encore le juridique.

Dans ce contexte, le Groupe a également mis en place 6 comités internes de gestion tels que définis précédemment au sein du présent document de référence (Partie Gouvernement d'entreprise), à savoir le comité Exécutif, le comité Technique, le comité Commercial et Formalisation, le comité Communication, le comité Ressources Humaines et Formation, le comité Système d'Information et le comité de Suivi des Performances.

En outre, un service après-vente est assuré à la clientèle à travers la présence des entreprises dans les chantiers après les achèvements, sur une durée de 6 mois, pour répondre aux demandes justifiées formulées par les acquéreurs.

Indicateurs de gestion et tableaux de bord

Dans une démarche visant à maintenir l'efficacité de son système Qualité et dans un souci d'optimisation permanent de ses objectifs, l'ensemble des fonctions du Groupe Addoha au terme de l'exercice n se voit attribuer des objectifs mensualisés au titre de l'exercice n+1.

Les principaux indicateurs portent notamment et à titre d'exemple sur :

- **Le respect des délais de livraison des logements** à la clientèle à travers un suivi hebdomadaire, au niveau de la Direction Générale, de l'avancement des travaux rapporté aux plannings prévisionnels établis au titre de la réalisation de ses programmes de constructions et de l'obtention des permis d'habiter et des certificats de conformité délivrés par le Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme ;
- **Les performances commerciales en termes de ventes de logements et de nombre de logements livrés à la clientèle, par rapport aux objectifs**, à travers un suivi quotidien assuré par la Direction Générale ;
- **Les délais pris par les formalités d'établissement** par les notaires des actes de ventes et de déblocage des prêts par les banques en faveur des acquéreurs, à travers un suivi quotidien assuré par le Directeur Général ;
- **La position des comptes bancaires du Groupe** à travers une liaison informatisée permettant le rapatriement, à tout moment, de l'ensemble des opérations imputées audits comptes ;
- **Le contrôle de la force de vente (agents commerciaux) à travers des « clients mystères »**, en termes d'accueil de la clientèle, de la tenue et du comportement des commerciaux à l'égard des prospects, de gestion des files d'attente, de l'état des appartements témoins.

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

L'ensemble de ces indicateurs donne lieu à la mise en place, en interne, de supports de gestion et/ou tableaux de bord tels que :

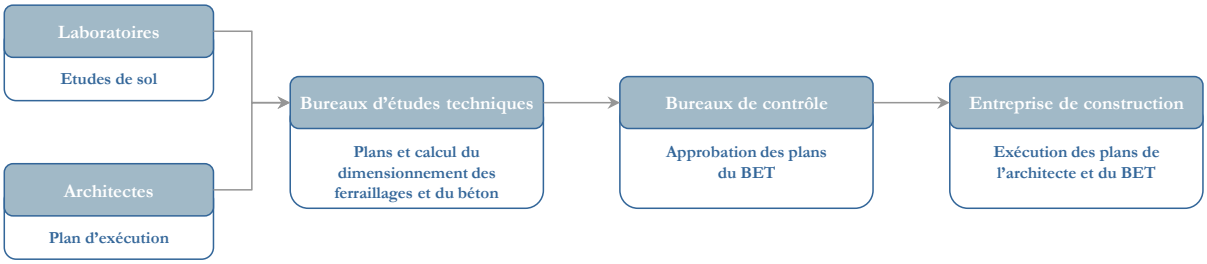
- Une revue mensuelle dans le cadre de la tenue du Comité de Suivi des Performances du Groupe en présence du Président Directeur général, de la Direction Générale et de l'ensemble des cadres dirigeants ;
- Un tableau de bord (reporting) destiné exclusivement à la Direction Générale est disponible instantanément et ce, depuis la refonte du système d'information en 2005. Ce tableau de bord synthétise l'ensemble des indicateurs précités et jugés pertinents afin d'optimiser les prestations du Groupe à tous les maillons stratégiques de la chaîne : de l'acquisition des terrains par le Groupe jusqu'à la remise des clés au propriétaire.

XI.2.2. 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 28 Schéma de la procédure et des dispositions adoptées dans le cadre du contrôle de sécurité avant le lancement des constructions



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

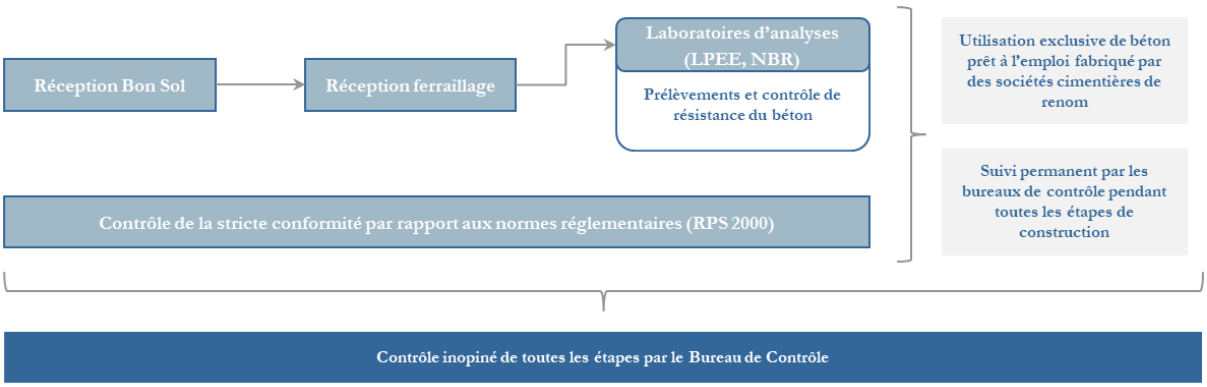
Les plans du BET sont par la suite soumis pour examen et éventuelles observations au Bureau de Contrôle (Socotec, Tecnitas, Verco…).

Les plans du BET ainsi que les plans de l'architecte ne sont remis à l'entreprise de construction pour exécution qu'après leur approbation par le Bureau de Contrôle.

Pendant les travaux de construction

Le schéma résumant la procédure et les dispositions adoptées par le Groupe Addoha dans le cadre du contrôle de la sécurité pendant les travaux de constructions se présente comme suit :

Figure 29 Schéma de la procédure et des dispositions adoptées dans le cadre du contrôle de sécurité pendant les travaux de construction



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Avant la mise en œuvre des fondations, le laboratoire vérifie l'atteinte du bon sol et signe un bon de réception du bon sol.

Du début à l'achèvement des constructions, le laboratoire d'analyses (LPEE, NBR) opère des prélèvements réguliers du béton prêt à l'emploi, et procède aux calculs de résistance (7 jours et 28 jours) afin de contrôler leur stricte conformité par rapport aux normes réglementaires.

Le béton prêt à l'emploi utilisé par le Groupe Addoha est élaboré par des cimentiers de renom tels que, à titre d'exemple, les Ciments du Maroc, Holcim, ou encore Lafarge. Aucun coulage de béton ne peut être opéré sans l'accord écrit du laboratoire d'analyses sous la forme d'un « Bon de coulage » visé par ses soins.

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

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

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

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

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

Figure 30 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.2.3. Systèmes d'information

Le Système d'information du Groupe ADDOHA est en perpétuelle amélioration depuis sa 1ère mise en place en 2005, il se caractérise essentiellement par :

- Une prise en charge de l'ensemble des processus du groupe et ce dans toutes les activités (Techniques, Commerciales, Comptables, Juridiques, RH , gouvernance ….etc.)
- Flexibilité et modularité pour répondre à toutes les attentes stratégiques du Groupe ADDOHA.
- Une simplification dans les interfaces Hommes/Machines en passant vers des solutions WEB;
- Une rapidité et fiabilité 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 plusieurs produits :

- La Suite UpManager OPERIS (Versions Client lourd et WEB) 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 et sa livraison ;
- Le CRM Microsoft en charge de la gestion des prospects depuis le premier contact jusqu'à l'acquisition de
- Le CRM Customer Care & SAV gèrent l'ensemble des demandes et réclamations des clients avant et après livraison.
- 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 2019 Server comme système d'exploitation facilitant ainsi l'échange d'informations entre eux.

Ressources du Système d'Information

Les ressources du système d'information se composent comme suit :

- Ressources Humaines :
  - ✓ 1 Directeur des Systèmes d'Information Groupe ;
  - ✓ 1 Directeur des Systèmes d'Information BU Afrique ;
  - ✓ 1 Responsable de Production et de Développement Informatique ;
  - ✓ 3 Responsables métiers (Commercial BU ADDOHA/CORALIA, Commercial BU PRESTIGIA, Finance) ;
  - ✓ 1 Responsable des infrastructures Informatiques et Data Center ;
  - ✓ 3 Techniciens (Administration et Postes de Travail).
- Ressources matérielles :
  - ✓ 1 Salle machines (Datacenter) :
    - 1 Salle certifiée aux normes internationales (Sécurité d'accès, Gaz FM200, Ondulation, murs et Porte Pare-feu …) ;
  - ✓ 12 Serveurs de Grande Capacité de technologie DELL et HP avec une architecture de virtualisation VMware pour les environnements de Production et Tests.
  - ✓ Robot de sauvegarde d'une capacité de 10 To
  - ✓ Solution de sauvegarde entreprise (ACRONIS) ;
  - ✓ 2 Firewall SOPHOS en Load Ballancing ;
  - ✓ Solution Antivirale (Kaspersky entreprise) pour Serveurs et PC ;
  - ✓ Solution d'extranet (FIREPASS de F5) ;
  - ✓ Solution de publication d'applications (CITRIX Metaframe) ;
  - ✓ Solution de traitement automatique des SMS ;
  - ✓ SGBD : SQL Server Entreprise 2019.

Défis et objectifs du Système d'Information

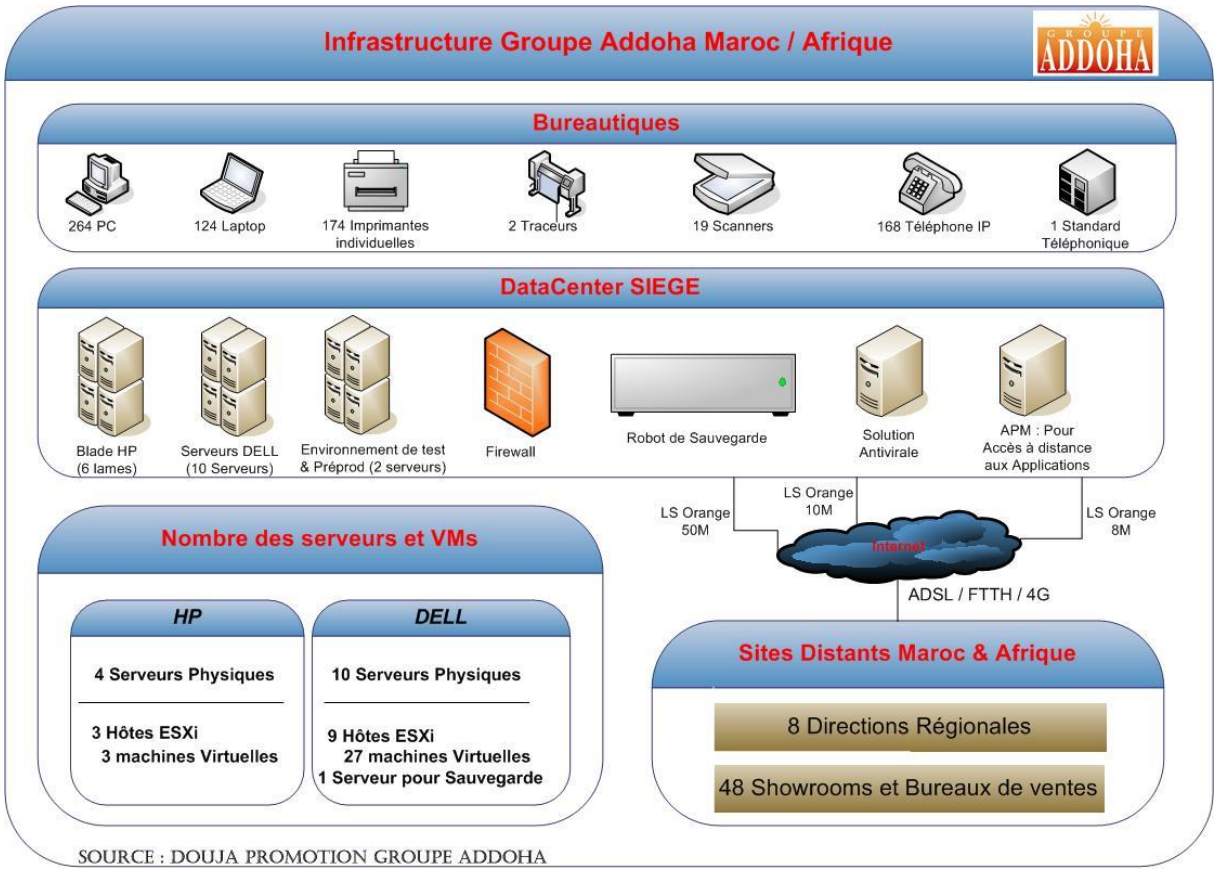
Dans le cadre de l'amélioration et innovation continues, Groupe ADDOHA s'est lancé dans la mise en place d'un nouvel Système d'Information basé sur l'ERP Business central et CRM de Micrsoft. Le projet est

lancé depuis 2022 et a connu des déploiements partiels de ces modules. Actuellement, le projet est en ses phases finales de déploiement total.

Cartographie et architecture réseau

L'architecture réseau du système d'information de Douja Promotion Groupe Addoha se schématise comme suit :

Figure 31 Schéma de l'architecture réseau du système d'information



Partie IV. SITUATION FINANCIERE DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

I. Principaux indicateurs

I.1. Indicateurs consolidés

Les tableaux ci-dessous présentent les principales informations financières sélectionnées :

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23	S1 2023	S1 2024	Var. S1 23/24
Chiffre d'affaires	1 196 553	1 377 780	15,1%	2 134 135	54,9%	1 405 719	1 687 554	20,0%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	59 479	204 634	>100%	303 781	48,5%	202 388	296 616	46,6%
Marge EBE (%)	*5,0%*	*14,9%*	*9,9 pts*	*14,2%*	*-0,7 pt*	14,4%	17,6%	*3,2 pts*
Résultat net	-96 775	11 605	>100%	188 355	>100%	96 358	170 477	76,9%
Marge nette (%)	*-8,1%*	*0,8%*	*8,9 pts*	*8,8%*	*8 pts*	6,9%	10,1%	*3,2 pts*
Résultat net - Part du groupe	-88 281	37 523	>100%	174 707	>100%	95 258	185 512	94,7%

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23	S1 2023	S1 2024	Var. S1 23/24
Capitaux propres d'ensemble	9 605 305	9 643 389	0,4%	9 905 741	2,7%	9 615 489	10 074 814	4,8%
Endettement net	4 448 164	4 631 110	4,1%	4 322 949	-6,7%	4 748 333	4 246 771	-10,6%
Taux d'endettement[19]	***46,3%***	***48,0%***	***1,7 pts***	***43,6%***	***-4,4 pts***	***49,4%***	***42,2%***	***-7,2 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Au titre de l'exercice 2022, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha enregistre une progression de 15,1% comparé à l'exercice 2021 et s'établit à 1 377,8 MMAD. Ces revenus sont tirés à hauteur de 70% par l'activité nationale suite à la livraison de plusieurs tranches au Maroc avec un mix produit favorable et à hauteur de 30% par la contribution positive des filiales africaines suite au démarrage des livraisons de logements de moyen standing.

Dans ce contexte, l'EBE affiche une forte augmentation à 204,6 MMAD pour une marge EBE en hausse à 14,9% (vs. 5% un an auparavant), au moment où le résultat net ressort positif à 11,6 MMAD en 2022 contre -96,8 MMAD en 2021, soit une marge nette de 0,8%.

A fin 2022, l'endettement net du groupe s'établit à 4 631,1 MMAD en alourdissement de 4,1% par rapport à fin 2021. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 48% en 2022 contre 46,3% à fin 2021.

Exercice 2023 :

Au titre de l'exercice 2023, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha affiche une hausse de 54,9% comparé à l'exercice 2022 et s'établit à 2 134,1 MMAD. Ces revenus intègrent un mix produit favorable, à savoir 52% pour le segment économique et moyen standing et 48% pour le segment haut standing (intégrant la livraison de plusieurs tranches de la marque PRESTIGIA à Casablanca et à Marrakech).

Dans ce contexte, l'EBE enregistre une hausse de +48,5% pour une marge EBE en baisse à 14,2% contre 14,9% en 2022, au moment où le résultat net du groupe ressort à 188,4 MMAD en 2023 contre 11,6 MMAD en 2022, soit une marge nette de 8,8%.

A fin 2023, l'endettement net du groupe s'établit à 4 322,9 MMAD en allégement de -6,7% par rapport à fin 2022 signifiant ainsi son amélioration. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 43,6% en 2023 contre 48% à fin 2022.

[19] *Endettement net / Capitaux propres consolidés*

S1 2024 :

Au terme du S1 2024, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha ressort en hausse de 20% comparativement au S1 2023 et se fixe à 1 687,6 MMAD. Cette évolution favorable est attribuable aux livraisons réalisées à l'échelle nationale et en Afrique de l'Ouest.

Dans ce contexte, l'EBE affiche un accroissement de 46,6% à 296,6 MMAD pour une marge EBE qui passe de 14,4% au S1 2023 à 17,6% au S1 2024, au moment où le résultat net du groupe ressort à 170,5 MMAD contre 96,4 MMAD un an auparavant, soit une marge nette de 10,1%.

A fin juin 2024, l'endettement net du groupe poursuit son allégement à 4 246,8 MMAD contre 4 322,9 MMAD à fin 2023. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort en baisse à 42,2% à fin juin 2024 contre 43,6% à fin 2023.

I.2. Indicateurs sociaux

Les tableaux ci-dessous présentent les principales informations financières sélectionnées :

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23	S1 2023	S1 2024	Var. S1 23/24
Chiffre d'affaires	424 993	294 016	-2,0%	882 949	>100%	691 511	837 270	21,1%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	-152 931	-132 036	-13,7%	-3 861	97,1%	-8 676	64 323	>100%
Marge EBE (%)	*-1,4%*	*-1,2%*	*0,2 pt*	*-0,4%*	*0,8 pt*	-1,3%	7,7%	*9 pts*
Résultat net	-161 533	-214 405	-32,7%	14 785	>100%	2 923	71 089	>100%
Marge nette (%)	*-1,5%*	*-2,0%*	*-0,5 pt*	*1,7%*	*3,7 pts*	0,4%	8,5%	*8,1 pts*

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23	S1 2023	S1 2024	Var. S1 23/24
Capitaux propres	10 797 254	10 582 849	-2,0%	10 597 634	0,1%	10 585 771	10 668 723	0,8%
Endettement net	3 435 358	3 319 558	-3,4%	2 963 642	-10,7%	3 276 230	3 007 028	-8,2%
Taux d'endettement[20]	***31,8%***	***31,4%***	***-0,4 pt***	***28,0%***	***-3,4 pts***	***30,9%***	***28,2%***	***-2,7 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Au titre de l'exercice 2022, le chiffre d'affaires social de Douja Promotion Groupe Addoha affiche une baisse de -2% par rapport à l'exercice 2021 et s'établit à 294 MMAD.

Dans ce contexte, l'EBE ressort négatif à -132 MMAD mais en amélioration par rapport à -152,9 MMAD enregistré en 2021. De ce fait, le résultat net s'établit à -214,4 MMAD en 2022 contre -161,5 MMAD en 2021.

A fin 2022, l'endettement net au niveau social s'établit à 3 319,6 MMAD en allègement de -3,4% par rapport à fin 2021. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 31,4% en 2022 contre 31,8% à fin 2021.

Exercice 2023 :

Au titre de l'exercice 2023, le chiffre d'affaires social de Douja Promotion Groupe Addoha augmente significativement passant de 294 MMAD en 2022 à 882,9 MMAD en 2023.

Dans ce contexte, l'EBE demeure négatif mais affiche une amélioration notable à -3,9 MMAD (vs. -132 MMAD en 2022). Pour sa part, le résultat net s'établit à 14,8 MMAD en 2023 contre -214,4 MMAD en 2022.

A fin 2023, l'endettement net du groupe s'établit à 2 963,6 MMAD en allégement de -10,7% par rapport à fin 2022, soit un taux d'endettement en amélioration à 28% en 2023 contre 31,4% un an auparavant.

S1 2024 :

Au terme du S1 2024, le chiffre d'affaires social de Douja Promotion Groupe Addoha progresse de 20% par rapport au S1 2023 à 837,3 MMAD. Cette évolution favorable s'explique par la reprise de l'activité et l'amélioration des livraisons.

Dans ce contexte, l'EBE ressort positif en passant de -8,7 MMAD à 64,3 MMAD pour une marge EBE qui s'établit à 7,7% au S1 2024, au moment où le résultat net social affiche un bond de +24,3x à 71,1 MMAD, soit une marge nette de 8,5% à fin juin 2024 contre 0,4% un an auparavant.

A fin juin 2024, l'endettement net au niveau social ressort en stabilisation à 3 007 MMAD par rapport à fin 2023. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort se fixe à 28,2% à fin juin 2024 contre 28% à fin 2023.

[20] *Endettement net / Capitaux propres consolidés*

II. Rapports des commissaires aux comptes

II.1.1. Rapports relatifs aux comptes consolidés annuels

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2023

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 2023, 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 9 905 741 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 174 707.

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 2023, 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).

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 états 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
Evaluation des stocks de biens immobiliers Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de KMAD 14 997 018. 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. 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.	Nos travaux d'audit ont principalement consisté à : - Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les nettes de réalisation ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

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 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 influer 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 œuvre 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 26 avril 2024

Les commissaires aux comptes

Sakina Bensouda-Korachi
Deloitte Audit

Bahaa Saaidi
A. Saaïdi & Associés

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2022

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 2022, 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 9 643 389 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 37 522.

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 2022, 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).

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 états 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
Evaluation des stocks de biens immobiliers Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2022 pour un montant net de KMAD 14 337 305. 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. 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.	Nos travaux d'audit ont principalement consisté à : - Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les nettes de réalisation ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

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 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 influer 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 œuvre 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 27 avril 2023

Les commissaires aux comptes

Sakina Bensouda-Korachi
Deloitte Audit

Bahaa Saaidi
A. Saaïdi & Associés

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021

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 2021, 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 9 605 305 dont une perte nette consolidée de KMAD 88 281.

Ces états ont été établis 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 2021, 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).

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 états 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
Evaluation des stocks de biens immobiliers Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de KMAD 13 547 879. 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. 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.	Nos travaux d'audit ont principalement consisté à : - Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les nettes de réalisation ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

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 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 influer 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 œuvre 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 2022

Les commissaires aux comptes

Sakina Bensouda-Korachi
Deloitte Audit

Bahaa Saaidi
A. Saaïdi & Associés

II.1.2. Rapports relatifs aux comptes consolidés semestriels

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée au S1 2024

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A et de ses filiales (Douja Promotion Groupe Addoha) comprenant l'état de la situation financière, le compte de résultat consolidé, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres ainsi qu'un résumé des notes explicatives au terme du semestre couvrant la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant MAD 10 074 813 962 dont un bénéfice net consolidé de MAD 185 512 067.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire de l'état de la situation financière, du compte de résultat, de l'état des flux de trésorerie, de l'état des variations des capitaux propres ainsi que du résumé des notes explicatives ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe arrêtés au 30 juin 2024, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 27 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

Faiçal Mekouar	**Mohamed Hdid**
Fidaroc Grant Thornton	Hdid & Associés

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée au S1 2023

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A et de ses filiales (Douja Promotion Groupe Addoha) comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat global, l'état de variation des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et des notes explicatives relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2023. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant MAD 9 615 488 502 dont un bénéfice net consolidé de MAD 96 357 887.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe arrêtés au 30 juin 2023, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 27 septembre 2023

Les Commissaires aux Comptes

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

II.1.3. Rapports relatifs aux comptes sociaux annuels

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2023

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 S.A, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 10 597 633 606,57 dont un bénéfice net de MAD 14 785 021,61.

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 S.A au 31 décembre 2023, conformément au référentiel comptable en vigueur 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 à l'égard de l'audit des états de synthèses » 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
Evaluation des stocks de biens immobiliers Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de MMAD 7 188. 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. 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 : - Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.
Evaluation des titres de participation et des avances accordées aux filiales Les titres de participation et les avances accordées aux filiales, figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour des montants nets respectifs de MMAD 4 330 et MMAD 860. 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. Comme indiqué dans la note A1 de l'ETIC, la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances	Nos travaux ont consisté principalement à : - Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation et des avances accordées aux filiales ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

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.	

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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 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 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 à l'égard de l'audit des états de synthèse

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 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 influer 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 œuvre 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 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 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 l'ETIC, 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.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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 26 avril 2024

Les Commissaires aux Comptes

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

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2022

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 S.A, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 10 582 848 584,96 dont une perte nette de MAD 214 405 214,99.

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 S.A au 31 décembre 2022, conformément au référentiel comptable en vigueur 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 à l'égard de l'audit des états de synthèses » 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
Evaluation des stocks de biens immobiliers Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2022 pour un montant net de MMAD 6 871. 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. 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 : - Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.
Evaluation des titres de participation et des avances accordées aux filiales Les titres de participation et les avances accordées aux filiales, figurent au bilan au 31 décembre 2022 pour des montants nets respectifs de MMAD 4 274 et MMAD 835. 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. Comme indiqué dans la note A1 de l'ETIC, la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances	Nos travaux ont consisté principalement à : - Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation et des avances accordées aux filiales ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

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.	

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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 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 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 à l'égard de l'audit des états de synthèse

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 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 influer 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 œuvre 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 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 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 l'ETIC, 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.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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 27 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

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

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2021

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 S.A, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 10 797 253 799,95 dont une perte nette de MAD 161 533 463,80.

Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30 mars 2022 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 S.A au 31 décembre 2021, conformément au référentiel comptable en vigueur 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 à l'égard de l'audit des états de synthèses » 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
Evaluation des stocks de biens immobiliers Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de MMAD 6 682. 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. 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 : - Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.
Evaluation des titres de participation et des avances accordées aux filiales Les titres de participation et les avances accordées aux filiales, figurent au bilan au 31 décembre 2021 pour des montants nets respectifs de MMAD 3 955 et MMAD 1 441. Les titres de participation et les avances accordées aux filiales sont comptabilisés respectivement à leur date	Nos travaux ont consisté principalement à : - Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation et des avances accordées aux filiales ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

d'entrée au coût historique et à la valeur nominale et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle. 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.	

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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 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 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 à l'égard de l'audit des états de synthèse

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 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 influer 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 œuvre 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 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 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 l'ETIC, 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.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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 29 avril 2022

Les Commissaires aux Comptes

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

II.1.4. Rapports relatifs aux comptes sociaux semestriels

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux au S1 2024

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 10 668 722 685,05 dont un bénéfice net de MAD 71 089 078,48 relève de la responsabilité des organes de gestion de la société.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A au 30 juin 2024, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 27 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

Faiçal Mekouar	**Mohamed Hdid**
Fidaroc Grant Thornton	Hdid & Associés

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux au S1 2023

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2023. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 10 585 771 353,08 dont un bénéfice net de MAD 2 922 768,12 relève de la responsabilité des organes de gestion de la société.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A arrêtés au 30 juin 2024, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 27 septembre 2023

Les Commissaires aux Comptes

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

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).

- **IFRS 9 :**

Pour un actif financier qui entre dans le champ d'IFRS 9, il y a 3 types de modèles économiques :

- ✓ L'objectif du modèle économique est uniquement de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels : l'actif financier est évalué au coût amorti.
- ✓ L'objectif du modèle économique est à la fois de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels et de vendre des actifs financiers : l'actif financier est évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ce modèle économique a été ajouté par l'IASB en juillet 2014 dans la version finale de la norme IFRS 9.
- ✓ Les actifs financiers qui ne sont détenus dans le cadre d'aucun des deux modèles économiques ci-dessus sont évalués à la juste valeur par le résultat.

Pour les passifs financiers, les dispositions contenues dans IAS 39 demeurent pour l'essentiel inchangées dans IFRS 9 : la plupart des passifs financiers continueront donc à être évalués au coût amorti. IFRS 9 inclut la même option que dans IAS 39, permettant aux entités d'évaluer leurs passifs financiers à la juste valeur par le résultat si des critères spécifiques sont remplis.

IFRS 9 instaure un nouveau modèle de dépréciation, qui nécessitera une reconnaissance plus rapide des pertes de crédit prévues. Plus précisément, la nouvelle norme exige que les entités comptabilisent les pertes de crédits prévues dès le moment où les instruments financiers sont comptabilisés et que les pertes attendues soient comptabilisées pour toute la durée de vie du prêt sur une base plus régulière. L'IASB a déjà annoncé son intention de créer un groupe spécifique pour aider les parties prenantes dans leur transition vers les nouvelles dispositions de dépréciation. Le Groupe DPGA a identifié les principaux retraitements suivants :

- ✓ Dépréciation des créances selon la norme IFRS9 ;
- ✓ Actions propres : les actions propres sont présentées au bilan en déduction des capitaux propres ;
- ✓ Titres et valeurs de placement : Reclassement des titres et valeurs de placement au niveau de la catégorie des actifs financiers détenus à des fins de transactions. Le retraitement effectué à chaque clôture est l'évaluation des dits titres à leur juste valeur avec un impact de la perte ou du profit au niveau du résultat ;
- ✓ Actualisation des actifs et des passifs : Actualisation des créances et des dettes dont l'effet d'actualisation est significatif, pour tenir compte de l'effet du délai de paiement dans leur valeur.

III.2. Reconnaissance des revenus

Pour les exercices 2021, 2022, 2023 et 2024, 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.

Avec l'entrée en vigueur du nouveau Plan Comptable du secteur immobilier en 2025, le fait générateur de la vente est constitué par la signature par le vendeur et l'acheteur de l'acte définitif et authentique de vente par devant un professionnel habilité conformément aux lois et règlements en vigueur.

Cette nouvelle approche devrait permettre de synchroniser les résultats financiers avec la réalité juridique et commerciale des transaction immobilières.

IV. Périmètre de consolidation

IV.1.1. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2023

	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 DETROIT	100%	100%	Intégration Globale
ALQUDRA ADDOHA	50%	50%	Mise en équivalence
MABANI ZELLIDJA	50%	50%	Intégration Globale
BELADI HADJ FATAH	50%	50%	Intégration Globale
MARRAKECH GOLDEN RESORT	100%	100%	Intégration Globale
CITA	100%	100%	Intégration Globale
OPTIM IMMOBILIER	100%	100%	Intégration Globale
CAP SPARTEL	50%	50%	Mise en équivalence
AWAL SAKANE	100%	100%	Intégration Globale
ATLAS & MEDITERRANEAN PROP	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION G.A GUINEE	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	100%	100%	Intégration Globale
FONCIERE ISKANE	50%	50%	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 CONGO	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA SENEGAL	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA TCHAD	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA GHANA	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA SUD	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA AFRIQUE	100%	100%	Intégration Globale
JARDINS D'ANGRE	60%	60%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Modifications survenues dans le périmètre de consolidation en 2023 :

- L'exercice 2023 a connu la fusion de la société Trade Management et la société CITA. De ce fait, la première est sortie du périmètre de consolidation en 2023.

IV.1.2. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2022

	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 DETROIT	100%	100%	Intégration Globale
ALQUDRA ADDOHA	50%	50%	Mise en équivalence
MABANI ZELLIDJA	50%	50%	Intégration Globale
BELADI HADJ FATAH	50%	50%	Intégration Globale
TRADE MANAGEMENT	100%	100%	Intégration Globale
MARRAKECH GOLDEN RESORT	100%	100%	Intégration Globale
CITA	100%	100%	Intégration Globale
OPTIM IMMOBILIER	100%	100%	Intégration Globale
CAP SPARTEL	50%	50%	Mise en équivalence
AWAL SAKANE	100%	100%	Intégration Globale
ATLAS & MEDITERRANEAN PROP	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION G.A GUINEE	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	100%	100%	Intégration Globale
FONCIERE ISKANE	50%	50%	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 CONGO	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA SENEGAL	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA TCHAD	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA GHANA	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA SUD	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA AFRIQUE	100%	100%	Intégration Globale
JARDINS D'ANGRE	60%	60%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Modifications survenues dans le périmètre de consolidation en 2022 :

- L'exercice 2022 a connu la liquidation de la société Maroc Village Et Résidences (MVR). De ce fait, elle est sortie du périmètre de consolidation en 2022.

IV.1.3. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2021

	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
MAROC VILLAGES	100%	100%	Intégration Globale
MABANI DETROIT	100%	100%	Intégration Globale
ALQUDRA ADDOHA	50%	50%	Mise en équivalence
MABANI ZELLIDJA	50%	50%	Intégration Globale
BELADI HADJ FATAH	50%	50%	Intégration Globale
TRADE MANAGEMENT	100%	100%	Intégration Globale
MARRAKECH GOLDEN RESORT	100%	100%	Intégration Globale
CITA	100%	100%	Intégration Globale
OPTIM IMMOBILIER	100%	100%	Intégration Globale
CAP SPARTEL	50%	50%	Mise en équivalence
AWAL SAKANE	100%	100%	Intégration Globale
ATLAS & MEDITERRANEAN PROP	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION G.A GUINEE	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	100%	100%	Intégration Globale
FONCIERE ISKANE	50%	50%	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 CONGO	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA SENEGAL	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA TCHAD	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA GHANA	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA SUD	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA AFRIQUE	100%	100%	Intégration Globale
JARDINS D'ANGRE	60%	60%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Modifications survenues dans le périmètre de consolidation en 2021 :

- L'exercice 2021 a connu l'entrée en périmètre de la société Douja Promotion Groupe Addoha Ghana détenue à 100% par la société Douja Promotion Groupe Addoha Côte D'Ivoire.

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 2021-2023 selon les normes IFRS :

Tableau 124 Compte de résultat pour les exercices 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Chiffre d'affaires	1 196 553	1 377 780	15,1%	2 134 135	54,9%
Dont revenus des immeubles de placement	*4 948*	*5 260*	*6,3%*	*5 961*	*13,3%*
Autres produits de l'activité	808 947	461 624	-42,9%	459 623	-0,4%
Produits des activités ordinaires	**2 005 500**	**1 839 404**	**-8,3%**	**2 593 758**	**41,0%**
Achats consommés de matières et marchandises	-1 740 272	-1 459 680	-16,1%	-2 097 675	43,7%
Valeur ajoutée	**265 228**	**379 724**	**43,2%**	**496 083**	**30,6%**
Marge brute (%)	*22,2%*	*27,6%*	*5,4 pts*	*23,2%*	*-4,4 pts*
Frais de personnel	-169 330	-155 337	-8,3%	-166 869	7,4%
Impôts et taxes	-36 419	-19 753	-45,8%	-25 433	28,8%
Amortissements et provisions d'exploitation	45 943	105 650	>100%	-660	<-100%
Autres produits et charges d'exploitation	-249 124	-183 600	-26,3%	-159 280	-13,2%
Charges d'exploitations courantes	**-2 149 202**	**-1 712 720**	**-20,3%**	**-2 449 917**	**43,0%**
Résultat d'exploitation courant	**-143 701**	**126 684**	**>100%**	**143 841**	**13,5%**
Marge opérationnelle (%)	*-12,0%*	*9,2%*	*21,2 pts*	*6,7%*	*-2,5 pts*
Cession d'actifs	-2	1 421	>100%	951	-33,1%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	16 057	-18 999	<-100%	63 209	>100%
Autres produits et charges d'exploitation	**16 055**	**-17 578**	**<-100%**	**64 160**	**>100%**
Résultat des activités opérationnelles	**-127 646**	**109 106**	**>100%**	**208 001**	**90,6%**
Coût de l'endettement financier net	-297 912	-268 130	-10,0%	-290 522	8,4%
Autres produits financiers	227 152	149 802	-34,1%	167 883	12,1%
Autres charges financières	113 652	-5 079	<-100%	206 008	>100%
Résultat financier	**42 892**	**-123 408**	**<-100%**	**83 369**	**>100%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**-84 754**	**-14 302**	**83,1%**	**291 369**	**>100%**
Impôt sur les sociétés	-8 267	-13 441	-62,6%	-14 389	-7,1%
Impôt différé	-3 496	39 613	>100%	-88 607	<-100%
Résultat net des entreprises intégrées	**-96 518**	**11 871**	**>100%**	**188 374**	**>100%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-257	-266	-3,3%	-19	92,8%
Résultat net des activités poursuivies	**-96 775**	**11 605**	**>100%**	**188 355**	**>100%**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	-	0	-
Résultat de l'ensemble consolidé	**-96 775**	**11 605**	**>100%**	**188 355**	**>100%**
Marge nette (%)	*-8,1%*	*0,8%*	*8,9 pts*	*8,8%*	*8 pts*
Intérêts minoritaires	8 494	25 918	>100%	-13 648	<-100%
Résultat net - Part du groupe	**-88 281**	**37 523**	**>100%**	**174 707**	**>100%**
RNPG/CA	***-7,4%***	***2,7%***	***10,1pts***	***8,2%***	***5,5pts***
Résultat de base par action (en MAD)	-0,22	0,09	>100%	0,43	>100%
Résultat dilué par action (en MAD)	-0,22	0,09	>100%	0,43	>100%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.1. Produits des activités ordinaires

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 125 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
ADDOHA ESSALAM	25 496	53 306	>100%	7 701	-85,6%
AL MAKANE AL JAMIL	19 193	6 103	-68,2%	2 286	-62,5%
AWAL SAKANE	17 691	5 333	-69,9%	1 643	-69,2%
BELADI	90	90	0,0%	180	100,0%
BELADI HADJ FATAH	4580	2790	-39,1%	2634	-5,6%
CITA	50 800	22 089	-56,5%	337 538	>100%
DAR JAWDA	0	1 608	>100%	0	-100,0%
DOUJA PROMOTION	442 101	294 016	-33,5%	882 949	200,3%
FONCIERE ISKANE	36 705	180 706	>100%	275 791	52,6%
IMMOLOG	125 544	67 860	-45,9%	109 087	60,8%
KAMAM	8 218	2 676	-67,4%	55 893	>100%
MABANI DETROIT	29 899	81 269	>100%	173 576	>100%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	12 757	14 787	15,9%	17 003	15,0%
TANGER SAKANE	3 767	3 111	-17,4%	78 294	>100%
TRADE MANAGEMENT	44 564	42 963	-3,6%	0	-100,0%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	2 692	3551	31,9%	3204	-9,8%
MABANI ZELLIDJA	42 026	7 160	-83,0%	2 170	-69,7%
ADDOHA SUD	8794	219 266	>100%	2 000	-99,1%
DPGA COTE D'IVOIRE	317 437	319 679	0,7%	316 481	-1,0%
DPGA GUINEE	0	61 308	>100%	53 755	-12,3%
DPGA SENEGAL	29 533	29 183	-1,2%	53 799	84,4%
ADDOHA AFRIQUE	15 741	21 389	35,9%	20 010	-6,4%
JARDINS D'ANGRE	0	1 884	>100%	2539	34,8%
Total avant élimination des intragroupes	**1 237 628**	**1 442 127**	**16,5%**	**2 398 533**	**66,3%**
(-) Elimination des intragroupes	41 074	64 346	56,7%	264 399	>100%
Chiffre d'affaires consolidé	**1 196 554**	**1 377 781**	**15,1%**	**2 134 134**	**54,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Au titre de l'exercice 2022, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha affiche une progression de 15,1% comparé à l'exercice 2021 et s'établit à 1 377,8 MMAD. Les filiales les plus contributives au chiffre d'affaires consolidé du Groupe sont Douja Promotion Groupe Addoha Côte D'ivoire, Douja Promotion, Addoha Sud et Foncière Iskane, et ce, à hauteur de 73,6% au chiffre d'affaires global du Groupe.

La hausse que connait le chiffre d'affaires en 2022, est principalement liée à l'effet combiné des quatre facteurs suivants :

- La légère amélioration 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 Côte D'ivoire qui représente plus de 23,2% du chiffre d'affaires consolidé, a connu une légère hausse de 0,7% par rapport à l'année précédente, affichant un chiffre d'affaires de 319,7 MMAD ;
- La contraction du chiffre d'affaires de la société Douja Promotion, qui représente 21,3% du chiffre d'affaires global, de 33,5% par rapport à l'exercice 2021, atteignant 294 MMAD à fin 2022 ;

- Le bond de +25x du chiffre d'affaires d'Addoha Sud par rapport à l'exercice 2021 pour s'établir à 219,3 MMAD à fin 2022 avec une part de 15,9% au chiffre d'affaires global ;
- La hausse de 392,3% du chiffre d'affaires de la société Foncière Iskane par rapport à l'exercice 2021, ressortant ainsi à 180,7 MMAD en 2022, soit 13,1% du chiffre d'affaires global.

Cette évolution favorable s'explique notamment par la reprise progressive du programme de production au Maroc couplée à la poursuite de la dynamique commerciale en Afrique de l'Ouest avec des livraisons qui portent sur 6 projets : Lagoona City, Cité des Orchidées, Green City et les Jardins d'Angré en Côte d'Ivoire, Cité Douane en Guinée et Cité de l'Emergence au Sénégal.

Il est à noter que les autres produits d'activité baissent de 42,9% entre 2021 et 2022 pour s'établir à 461,6 MMAD. Cette baisse est expliquée par le niveau de déstockage qui a dépassé la nouvelle production en 2022.

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.

Exercice 2023 :

Au titre de l'exercice 2023, le chiffre d'affaires consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha affiche une progression de 54,9% comparé à l'exercice 2022 et s'établit à 2 134,1 MMAD. Les filiales les plus contributives au chiffre d'affaires consolidé du Groupe sont Douja Promotion, CITA, Douja Promotion Groupe Addoha Côte d'Ivoire et Foncière Iskane, et ce, à hauteur de 84,9% au chiffre d'affaires global du Groupe.

La hausse que connait le chiffre d'affaires en 2023, est principalement liée à l'effet combiné des quatre facteurs suivants :

- L'amélioration de l'activité de la première société contributrice au chiffre d'affaires global du groupe. En effet, le chiffre d'affaires de Douja Promotion qui représente plus de 41,4% du chiffre d'affaires consolidé, a connu une hausse de +3x par rapport à l'année précédente, affichant un chiffre d'affaires de 882,9 MMAD ;
- Le bond du chiffre d'affaires de la société CITA de +15,2x par rapport à l'exercice 2022, atteignant 337,5 MMAD à fin 2023 ;
- La baisse de 1% du chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha Côte D'ivoire par rapport à l'exercice 2022 pour s'établir à 316,5 MMAD à fin 2023 ;
- La hausse de 52,6% du chiffre d'affaires de la société Foncière Iskane par rapport à l'exercice 2022, ressortant ainsi à 275,8 MMAD en 2023.

Cette amélioration est attribuable à livraison de plusieurs tranches haut standing de la marque Prestigia sur Casablanca et Marrakech et intègre également la poursuite de la dynamique commerciale avec le lancement d'un programme haut standing en Côte d'Ivoire et d'un programme économique au Sénégal.

Le tableau ci-dessous présente les revenus des immeubles de placement sur la période 2021-2023 :

Tableau 126 Revenus des immeubles de placement pour les exercices 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Ecole ESSEC	730	881	20,7%	1 422	61,4%
Club House BGC	2 820	2 935	4,1%	3 009	2,5%
Club House MGC	1 398	1 444	3,3%	1 531	6,0%
Revenus des immeubles de placement	**4 948**	**5 260**	**6,3%**	**5 961**	**13,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2022, l'amélioration de 6,3% des revenus des immeubles de placement à 5,3 MMAD est principalement justifiée par la hausse des revenus générés par l'immeuble de placement Ecole ESSEC passant de 0,7 MMAD à 0,9 MMAD.

En 2023, les revenus des immeubles de placement s'établissent à 6 MMAD contre 5,3 MMAD en 2022 et 5 MMAD à fin 2021. Il est à noter que ces revenus des immeubles de placement sont comptabilisés au niveau du chiffre d'affaires consolidé.

Sur les 3 derniers exercices, les revenus des immeubles de placement représentent en moyenne 0,4% du chiffre d'affaires du Groupe.

Le tableau ci-dessous présente les autres produits de l'activité sur la période 2021-2023 :

Tableau 127 Répartition des autres produits de l'activité par filiales pour les exercices 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
ADDOHA ESSALAM	-12 273	-22 114	-80,2%	56 081	>100%
ADDOHA SUD	48 626	20 902	-57,0%	120 843	>100%
ALMAKANE ALJAMIL	-14 948	-5 680	62,0%	-	-100,0%
AWAL SAKANE	-12 576	-3 527	72,0%	-1 043	-70,4%
BELLADI HADJ FATEH	-1 676	-1 942	-15,9%	-1 961	1,0%
CITA	-3 261	43 642	>100%	-194 564	<-100%
DPGA COTE D'IVOIRE	308 706	144 010	-53,4%	227 172	57,7%
DOUJA PROMOTION	98 948	57 201	-42,2%	-14 261	<-100%
DAR JAWDA	-	-1 339	>100%	-	-100,0%
FONCIERE ISKANE	155 212	74 920	-51,7%	43 855	-41,5%
DPGA GHANA	-	-	-	165	>100%
DPGA GUINEE	84 122	3 631	-95,7%	38 829	>100%
IMMOLOG	85 731	117 202	36,7%	118 577	1,2%
JARDINS D'ANGRE	-	-753	<-100%	-990	31,5%
KAMAM	4 022	6 052	50,4%	-1 933	-131,9%
MABANI DETROIT	16 056	-23 456	<-100%	17 253	>100%
MABANI ZELLIDJA	18 356	-42	<-100%	194	>100%
DPGA SENEGAL	7 794	21 408	>100%	18 170	-15,1%
MCC	-	-	-	6	>100%
MARRAKECH GOLDEN RESORT	-	-	-	548	>100%
OPTIM	-	83	>100%	1 043	>100%
TANGER SAKANE	26 109	31 425	20,4%	31 637	0,7%
Total	**808 947**	**461 624**	**-42,9%**	**459 623**	**-0,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2022, les autres produits de l'activité ont baissé de 42,9% à 461,6 MMAD intégrant principalement les baisses de ces produits chez DPGA Cote d'Ivoire de 53,4% à 144 MMAD, FONCIERE ISKANE de 51,7% à 74,9 MMAD et DPGA Guinée de 95,7% à 3,6 MMAD et ce, en dépit de la hausse de 36,7% à 117,2 MMAD pour IMMOLOG et du bond de +2,7x à 21,4 MMAD pour DPGA Sénégal.

En 2023, les autres produits de l'activité ressortent en quasi-stagnation (-0,4%) à 459,6 MMAD dans le sillage des hausses de ces produits chez DPGA Cote d'Ivoire de 57,7% à 227,2 MMAD, ADDOHA SUD de +5,8x à 120,8 MMAD et DPGA Guinée de +10,8x à 38,8 MMAD, contre la baisse de 41,5% à 43,9 MMAD pour FONCIERE ISKANE et des soldes négatifs respectifs de -194,6 MMAD et -14,3 MMAD chez CITA et DOUJA PROMOTION.

Sur les 3 derniers exercices, les autres produits de l'activité représentent en moyenne 27,7% des produits des activités ordinaires du Groupe.

V.2. Achats consommés consolidés

La répartition des achats consommés par filiale sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 128 Répartition des achats consommés par filiale pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
DOUJA PROMOTION	446 517	297 875	-33,3%	872 761	>100%
DPGA COTE D'IVOIRE	516 600	355 223	-31,2%	411 935	16,0%
FONCIERE ISKANE	191 620	214 997	12,2%	272 763	26,9%
IMMOLOG	194 817	188 028	-3,5%	219 981	17,0%
ADDOHA SUD	65 905	132 569	>100%	124 057	-6,4%
MABANI DETROIT	47 399	61 326	29,4%	80 155	30,7%
TANGER SAKANE	30 475	34 861	14,4%	76 836	>100%
CITA	38 637	61 156	58,3%	74 967	22,6%
DPGA GUINEE	81 219	44 385	-45,4%	70 943	59,8%
ADDOHA ESSALAM	11 712	16 406	40,1%	62 171	>100%
DPGA SENEGAL	25 932	37 487	44,6%	56 505	50,7%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	7 302	8 648	18,4%	11 901	37,6%
KAMAM	13 235	9 030	-31,8%	7 355	-18,5%
MABANI ZELLIDJA	53 229	5 969	-88,8%	2 187	-63,4%
AWAL SAKANE	11 956	3 754	-68,6%	1 395	-62,8%
ADDOHA AFRIQUE	127	1 268	>100%	1 086	-14,4%
OPTIM	0	83	>100%	1 043	>100%
BELLADI HADJ FATEH	1 252	107	-91,5%	930	769,2%
MARRAKECH GOLDEN RESORT	0	0	-	548	>100%
ALMAKANE ALJAMIL	438	7 742	>100%	313	-96,0%
DPGA GHANA	0	0	-	71	>100%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	16	10	-37,5%	8	-20,0%
MCC	0	0	-	6	>100%
TRADE MANAGEMENT	42 956	43 021	0,2%	0	-100,0%
DAR JAWDA	0	80	>100%	0	-100,0%
Total avant élimination des intragroupes	**1 781 344**	**1 524 025**	**-14,4%**	**2 349 917**	**54,2%**
(-) Elimination des intragroupes	41 074	64 346		252 243	
Achats consommés consolidés	**1 740 270**	**1 459 679**	**-16,1%**	**2 097 674**	**43,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

A fin 2022, les achats consommés consolidés ressortent à 1 459,7 MMAD en repli de 16,1% par rapport à 2021. Cette évolution s'explique principalement par l'allègement des achats consommés enregistrés au niveau des sociétés (i) Douja Promotion (-33,3% à 297,8 MMAD), (ii) Douja Promotion Groupe Addoha Cote D'ivoire (-31,2% à 355,2 MMAD) et (iii) Mabani Zellidja (-88,8% à 5,9 MMAD).

Exercice 2023 :

A fin 2023, les achats consommés consolidés ressortent à 2 097,7 MMAD en hausse de 43,7% par rapport à 2022. Cette évolution s'explique principalement par l'alourdissement des achats consommés enregistrés au niveau des sociétés (i) Douja Promotion (193% à 872,7 MMAD), (ii) Douja Promotion Groupe Addoha Côte D'ivoire (16% à 411,9 MMAD) et (iii) Foncière Iskane (26,9% à 272,8 MMAD).

Par ailleurs, il est à noter que l'importante hausse des achats consommés de matières et marchandises en 2023 s'explique par la reprise de la production dans le sillage de la reconfiguration des programmes

immobiliers entamée depuis quelques années et qui est motivée par l'arrivée à échéance de plusieurs conventions de logements sociaux et par la mise en vigueur de la nouvelle loi sur l'aide directe.

Le tableau ci-dessous présente la ventilation des achats consommés par type sur la période 2021-2023 :

Tableau 129 Répartition des achats consommés par type pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Etudes	47 056	38 345	-18,5%	75 168	96,0%
Travaux VRD	370 405	308 904	-16,6%	479 760	55,3%
Travaux de construction	912 892	842 407	-7,7%	1 117 410	32,6%
Fournitures de finition	126 441	133 893	5,9%	63 595	-52,5%
Frais commerciaux	43 774	40 622	-7,2%	43 435	6,9%
Impôts et taxes	29 323	32 320	10,2%	81 555	>100%
Autres	210 381	63 190	-70,0%	236 752	>100%
Total	**1 740 270**	**1 459 679**	**-16,1%**	**2 097 674**	**43,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Comme précité, la reprise des chantiers en 2023 a entrainé une hausse significative des charges de constructions et des travaux VRD qui augmentent respectivement de 32,6% à 1 117,4 MMAD et de 55,3% à 479,8 MMAD.

En moyenne sur les 3 dernières années, les travaux VRD et les travaux de construction constituent 76,3% des achats consommés consolidés de DPGA.

V.3. Excédent Brut d'Exploitation

L'excèdent brut d'exploitation du groupe sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 130 Evolution l'EBE consolidé sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Produits des activités ordinaires	**2 005 500**	**1 839 404**	**-8,3%**	**2 593 758**	**41,0%**
Achats consommés de matières et marchandises	-1 740 272	-1 459 680	-16,1%	-2 097 675	43,7%
Frais de personnel	-169 330	-155 337	-8,3%	-166 869	7,4%
Impôts et taxes	-36 419	-19 753	-45,8%	-25 433	28,8%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**59 479**	**204 634**	**>100%**	**303 781**	**48,5%**
Marge d'EBE (%)	*5,0%*	*14,9%*	*9,9 pts*	*14,2%*	*-0,7 pt*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Au titre de l'exercice 2022, l'EBE passe de 59,5 MMAD en 2021 à 204,6 MMAD en 2022. Ainsi, la marge d'EBE s'élève à 14,9%. Cette hausse est principalement imputable à (i) l'amélioration de 15,1% du chiffre d'affaires à 1 377,8 MMAD et (ii) la baisse de -16,1% des achats consommés de matières et marchandises qui ressortent à 1 459,7 MMAD.

Exercice 2023 :

Au terme de l'exercice 2023, l'EBE augmente de 48,5% passant de 204,6 MMAD en 2022 à 303,8 MMAD en 2023. Ainsi, la marge d'EBE s'élève à 14,2%. Cette amélioration est essentiellement imputable à la hausse des produits des activités ordinaires (41% à 2 593,8 MMAD) qui intègrent une progression de 54,9% du chiffre d'affaires consolidé (ressortant à 2 134,1 MMAD) et ce, en dépit d'une forte hausse de 43,7% des achats consommés de matières et marchandises à 2 097,7 MMAD.

V.4. Résultat d'exploitation courant

L'évolution du résultat d'exploitation courant du groupe sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 131 Evolution du résultat d'exploitation courant consolidé sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Produits des activités ordinaires	**2 005 500**	**1 839 404**	**-8,3%**	**2 593 758**	**41,0%**
Achats consommés de matières et marchandises	-1 740 272	-1 459 680	-16,1%	-2 097 675	43,7%
Frais de personnel	-169 330	-155 337	-8,3%	-166 869	7,4%
Impôts et taxes	-36 419	-19 753	-45,8%	-25 433	28,8%
Amortissements et provisions d'exploitation	45 943	105 650	>100%	-660	<-100%
Autres produits et charges d'exploitation	-249 124	-183 600	-26,3%	-159 280	-13,2%
Charges d'exploitations courantes	**-2 149 202**	**-1 712 720**	**-20,3%**	**-2 449 917**	**43,0%**
Résultat d'exploitation courant	**-143 701**	**126 684**	**>100%**	**143 841**	**13,5%**
Marge opérationnelle (%)	*-12,0%*	*9,2%*	*21,2 pts*	*6,7%*	*-2,5 pts*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Au titre de l'exercice 2022, le résultat d'exploitation courant consolidé s'établit à 126,7 MMAD (soit une marge d'exploitation de 9,2%) contre -143,7 MMAD l'exercice précédent. Cette hausse est principalement imputable à (i) l'amélioration de 15,1% du chiffre d'affaires à 1 377,8 MMAD et (ii) la baisse de -20,3% des charges d'exploitations courantes qui ressortent à -1 712,7 MMAD.

Les amortissements et provisions d'exploitation augmentent de +130% à 105,6 MMAD en 2022. Cette évolution est liée principalement au mouvement des provisions IFRS 9 portants sur les créances clients, reflétant un accroissement du risque de créances irrécouvrables.

Les autres produits et charges d'exploitation passent de -249,1 MMAD en 2021 à -183,6 MMAD en 2022 suite principalement à leur baisse chez Douja Promotion (-33 MMAD) et DPGA Côte d'Ivoire (-24 MMAD).

Exercice 2023 :

Au terme de l'exercice 2023, le résultat d'exploitation courant s'établit à 143,8 MMAD en hausse de 13,5% par rapport à 2022. Cette amélioration est essentiellement imputable à la hausse des produits des activités ordinaires (41% à 2 593,8 MMAD) qui intègrent une progression de 54,9% du chiffre d'affaires consolidé (ressortant à 2 134,1 MMAD).

Les dotations nettes de reprises s'établissent à 0,7 MMAD à fin 2023 contre 105,7 MMAD à fin 2022 reflétant un encaissement important de créances qui avaient été précédemment provisionnées, permettant ainsi une réduction des provisions.

S'agissant des autres produits et charges d'exploitation, ils ressortent à 159,3 MMAD contre -183,6 MMAD un an auparavant suite à la poursuite de leur baisse chez les principales filiales du Groupe notamment DOUJA PROMOTION (-10 MMAD), CITA (-3 MMAD) et DPGA Côte d'Ivoire (-10 MMAD) traduisant les efforts d'optimisation des charges de structure.

Le tableau ci-dessous présente les autres produits et charges d'exploitation sur la période 2021-2023 :

Tableau 132 Répartition des autres produits et charges d'exploitations par filiales pour les exercices 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
ADDOHA ESSALAM	-2 914	-2 027	-30,4%	-2 694	32,9%
ALMAKANE ALJAMIL	-10 443	-825	-92,1%	-368	-55,4%
AWAL SAKANE	-1 974	-1 304	-34,0%	-606	-53,5%

BELLADI HADJ FATEH	-518	-1 257	>100%	-444	-64,6%
CITA	-12 359	-13 754	11,3%	-10 670	-22,4%
DAR JAWDA	-65	-35	-45,4%	-20	-44,5%
DOUJA PROMOTION	-99 763	-66 543	-33,3%	-56 880	-14,5%
FONCIERE ISKANE	-9 042	-7 811	-13,6%	-6 970	-10,8%
IMMOLOG	-11 168	-10 013	-10,3%	-6 957	-30,5%
KAMAM	-614	-1 158	88,5%	-480	-58,6%
MABANI DETROIT	-5 345	-5 752	7,6%	-8 256	43,5%
MARRAKECH COUNTRY CLUB	-45	-15	-66,0%	-20	32,4%
MARRAKECH GOLF RESORT	-210	-35	-83,2%	-25	-27,8%
MAROC VILLAGE ET RESIDENCES	-11	0	-100,0%	0	-
OPTIM	-76	-38	-50,0%	-41	8,1%
PRESTIGIA	-2 442	-1 482	-39,3%	-1 769	19,4%
PROMIF	-21	-31	43,7%	-24	-21,3%
PROMOLOG	-20	-33	62,4%	-20	-38,8%
TANGER SAKANE	-1 718	-2 377	38,3%	-2 606	9,7%
TRADE MANAGEMENT	-5 088	-1 691	-66,8%	0	-100,0%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROP	-908	-522	-42,6%	-628	20,4%
MABANI ZELIDJA	-2 571	-2 284	-11,2%	-2 429	6,4%
DPGA COTE D'IVOIRE	-69 091	-45 509	-34,1%	-35 014	-23,1%
DPGA GUINEE	-4 557	-4 839	6,2%	-5 475	13,1%
DPGA GHANA	-444	-653	47,1%	-1 448	>100%
DPGA SENEGAL	-2 692	-10 018	>100%	-11 459	14,4%
ADDOHA SUD	-3 071	-2 405	-21,7%	-1 952	-18,8%
ADDOHA AFRIQUE	-1 947	-1 185	-39,1%	-2 017	70,3%
JARDINS D'ANGRE	-4	-4	-3,2%	-6	50,0%
Total	**-249 124**	**-183 600**	**-26,3%**	**-159 280**	**-13,2%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

V.5. Résultat des activités opérationnelles

L'évolution du résultat des activités opérationnelles sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 133 Evolution du résultat des activités opérationnelles sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Résultat d'exploitation courant	**-143 701**	**126 684**	**>100%**	**143 841**	**13,5%**
Cession d'actifs	-2	1 421	>100%	951	-33,1%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	16 057	-18 999	<-100%	63 209	>100%
Autres produits et charges d'exploitation	**16 055**	**-17 578**	**<-100%**	**64 160**	**>100%**
Résultat des activités opérationnelles	**-127 646**	**109 106**	**>100%**	**208 001**	**90,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

En 2022, le résultat des activités opérationnelles du groupe ressort à 109,1 MMAD (contre -127,6 MMAD en 2021). Cette évolution s'explique par l'amélioration du résultat d'exploitation courant à 126,7 MMAD contre -143,7 MMAD en 2021, et ce, en dépit des autres produits et charges d'exploitation non courants qui passent de 16 MMAD à -19 MMAD à fin 2022.

Par filiales, le résultat des activités opérationnelles de CITA, ADDOHA SUD et DPGA Guinée ressortent positifs respectivement à 35,9 MMAD (vs. -22,2 MMAD en 2021), à 100,8 MMAD (-15,7 MMAD en 2021) et à 15 MMAD (vs. -3,1 MMAD en 2021). De leurs parts, DOUJA PROMOTION, MABANI DETROIT

et AWAL SAKANE affichent des résultats négatifs respectifs de -27,8 MMAD (vs. -80,5 MMAD en 2021), de -42 MMAD (vs. -41,5 MMAD en 2021) et de -8,9 MMAD (vs. -11,7 MMAD en 2021).

Exercice 2023 :

En 2023, Le résultat des activités opérationnelles du groupe ressort à 208 MMAD (contre 109,1 MMAD en 2022). Cette hausse résulte essentiellement de la progression de 13,5% du résultat d'exploitation courant à 143,8 MMAD et des autres produits et charges d'exploitation non courants qui ressortent à 64,2 MMAD à fin 2023 vs. -17,6 MMAD à fin 2022. Cette hausse est expliquée principalement par l'impact de la norme IAS 40 qui reflète l'amélioration de la juste valeur des immeubles de placement (produit de réévaluation). L'impact de cette norme se présente comme suit :

Récapitulatif de l'impact de la norme IAS 40 sur les produits non courants en 2023

En MMAD	Produit de réévaluation 2023
Club houses	45 981
ESSEC	10 477
Total Immeubles de placement	56 459

Par filiales, le résultat des activités opérationnelles de CITA, MABANI DETROIT et DPGA Côte d'Ivoire ressortent positifs respectivement à 93,8 MMAD (vs. 35,9 MMAD en 2022), à 101,7 MMAD (-42 MMAD en 2022) et à 70,5 MMAD (vs. 51,3 MMAD en 2022). De leurs parts, DOUJA PROMOTION, ADDOHA SUD et ADDOHA ESSALAM affichent des résultats négatifs respectifs de -129,4 MMAD (vs. -27,8 MMAD en 2022), de -21,5 MMAD (vs. 100,8 MMAD en 2022) et de -6,3 MMAD (vs. 16,9 MMAD en 2022).

V.6. Résultat financier

L'évolution du résultat financier consolidé du groupe sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 134 Evolution du résultat financier sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Coût de l'endettement financier net	-297 912	-268 130	10,0%	-290 522	-8,4%
Autres produits financiers	227 152	149 802	-34,1%	167 883	12,1%
Autres charges financières	113 652	-5 079	<-100%	206 008	>100%
Résultat financier	**42 892**	**-123 408**	**<-100%**	**83 369**	**>100%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le résultat financier du Groupe est passé de 42,9 MMAD en 2021 à -123,4 MMAD à fin 2022, cette évolution s'explique essentiellement par la baisse de 34,1% des autres produits financiers qui s'établissent à 149,8 MMAD.

La baisse de 34,1 % des autres produits financiers, qui s'établissent à 149,8 MMAD en 2022, s'explique par la diminution des intérêts financiers capitalisés dans les coûts des projets. En revanche, Les autres charges financières ont diminué de 113,6 MMAD en 2021 à -5,1 MMAD en 2022, en raison des impacts des retraitements IFRS, principalement liés à l'actualisation des actifs et passifs financiers. Ces ajustements sont conformes aux normes IAS 39 et IFRS 9, qui imposent une réévaluation des instruments financiers pour refléter leur valeur actuelle. Cette évolution a entraîné une réduction des charges financières, avec une compensation de certaines pertes ou charges précédemment comptabilisées.

Exercice 2023 :

Le résultat financier du Groupe est passé de -123,4 MMAD en 2022 à 83,4 MMAD à fin 2023, cette évolution s'explique essentiellement par la hausse de 12,1% des autres produits financiers (167,9 MMAD à fin 2023 vs. 149,8 MMAD à fin 2022).

Les autres produits financiers ont augmenté de 12,1%, passant de 149,8 MMAD en 2022 à 167,9 MMAD en 2023, principalement en raison de l'intégration plus importante des frais financiers dans les coûts des projets, ce qui a permis de les capitaliser au lieu de les comptabiliser directement comme charges. En revanche, les autres charges financières ont augmenté, passant de -5,1 MMAD en 2022 à 206 MMAD en 2023, en raison de l'impact positif de l'actualisation des actifs et passifs financiers, selon les prescriptions des normes IFRS 9 et IAS 39.

V.7. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 135 Evolution du résultat net consolidé sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Résultat des activités opérationnelles	-127 646	109 106	>100%	208 001	90,6%
Résultat financier	42 892	-123 408	<-100%	83 369	>100%
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**-84 754**	**-14 302**	**83,1%**	**291 369**	**>100%**
Impôt sur les sociétés	-8 267	-13 441	-62,6%	-14 389	-7,1%
Impôt différé	-3 496	39 613	>100%	-88 607	<-100%
Résultat net des entreprises intégrées	**-96 518**	**11 871**	**>100%**	**188 374**	**>100%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-257	-266	-3,3%	-19	92,8%
Résultat net des activités poursuivies	**-96 775**	**11 605**	**>100%**	**188 355**	**>100%**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	-	0	-
Résultat de l'ensemble consolidé	**-96 775**	**11 605**	**>100%**	**188 355**	**>100%**
Marge nette (%)	*-8,1%*	*0,8%*	*8,9 pts*	*8,8%*	*8 pts*
Intérêts minoritaires	8 494	25 918	>100%	-13 648	n.a
Résultat net - Part du groupe	-88 281	37 523	>100%	174 707	>100%
RNPG/CA	***-7,4%***	***2,7%***	***10,1pts***	***8,2%***	***5,5pts***
Résultat de base par action (en MAD)	-0,22	0,09	>100%	0,43	>100%
Résultat dilué par action (en MAD)	-0,22	0,09	>100%	0,43	>100%

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.

Exercice 2022 :

Intégrant un résultat des activités opérationnelles de 109,1 MMAD et un résultat financier négatif de -123,4 MMAD, le résultat avant impôt des entreprises intégrées ressort négatif mais en amélioration à -14,3 MMAD à fin 2022 contre -84,8 MMAD un an auparavant.

L'impôt différé a augmenté de manière significative, passant de -3,5 MMAD en 2021 à 39,6 MMAD en 2022. Cette hausse est principalement liée à la gestion des déficits fiscaux reportés, qui ont permis de créer des actifs d'impôt différé. Le Groupe a bénéficié de cette situation pendant que les délais de récupération étaient encore en vigueur, entraînant ainsi un impact positif sur l'impôt différé.

Dans ces conditions, le résultat net consolidé ressort positif à 11,6 MMAD en 2022 contre -96,8 MMAD en 2021, soit une marge nette faible mais positif de 0,8%.

Exercice 2023 :

Intégrant un résultat des activités opérationnelles de 208 MMAD et un résultat financier positif de 83,4 MMAD, le résultat avant impôt des entreprises intégrées ressort positif à 291,4 MMAD à fin 2023 contre -14,3 MMAD un an auparavant.

L'impôt différé a fortement diminué en 2023, passant à -88,6 MMAD. Cette baisse est due à la perte des actifs d'impôt différé, après l'expiration des délais de récupération des déficits fiscaux reportés de 4 ans. Le

Groupe n'a plus pu utiliser ces déficits pour réduire ses impôts futurs, ce qui a entraîné une charge d'impôt différé importante en 2023.

Dans ces conditions, le résultat net consolidé affiche un bond de +16x à 188,4 MMAD en 2023, soit une marge nette en forte amélioration à 8,8%.

De ce fait, la contribution de chaque filiale au RNPG du groupe après annulation des intragroupes et des intérêts minoritaires pour la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 136 Contribution des filiales au résultat net Part Groupe pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
ADDOHA AFRIQUE	-2 715	1 882	>100%	-233	<-100%
ADDOHA ESSALAM	18 366	9 708	-47,1%	203	-97,9%
ADDOHA SUD	542	90 069	>100%	-7 226	<-100%
AL MAKANE AL JAMIL	-1 637	-8 733	<-100%	-7 753	-11,2%
AL QUDRA ADDOHA	-187	-195	-4,3%	-14	-92,8%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	-25	939	>100%	-966	<-100%
AWAL SAKANE	-17 476	-8 241	52,8%	-1 065	-87,1%
BALLADI HADJ ABDESSAL	-1	-1	0,0%	-1	0,0%
BELADI HADJ FATAH	-2 929	-1 277	56,4%	1 419	>100%
BELADI SARL	32	32	0,0%	66	>100%
CAP SPARTEL	-71	-71	0,0%	-5	-93,0%
CITA	-10 087	6 912	>100%	54 186	>100%
DAR JAWDA	-99	297	>100%	-642	<-100%
DOUJA PROMOTION	-50 381	-17 674	64,9%	-137 262	<-100%
DPGA COTE D'IVOIRE	48 164	48 276	0,2%	89 318	85,0%
DPGA GUINEE	3 347	18 436	>100%	26 569	44,1%
DPGA GHANA	-909	-737	18,9%	-1 354	83,7%
DPGA SENEGAL	2 287	-1 810	<-100%	13 371	>100%
FONCIERE ISKANE	3 929	-4 578	<-100%	20 082	>100%
IMMOLOG	-13 477	-21 578	-60,1%	-6 467	-70,0%
JARDINS D'ANGRE	-42	496	>100%	681	37,3%
KAMAM	-23 418	-13 832	40,9%	2 951	>100%
MABANI DETROIT	-26 575	-30 581	-15,1%	102 102	>100%
MABANI ZELLIDJA	4 071	1 233	-69,7%	-2 287	<-100%
MAROC VILLAGES ET RESIDENCES	-63	0	-100,0%	0	-
MARRAKECH COUNTRY CLUB	-134	-103	23,1%	127	>100%
MARRAKECH GOLDEN RESORTS	-314	-52	83,4%	473	>100%
MEHDICHAM	-2	-2	0,0%	-2	0,0%
OPTIM IMMOBILIER	36	-125	<-100%	8	>100%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	-13 040	-17 440	-33,7%	-9 573	-45,1%
PROMIF	-44	-34	22,7%	172	>100%
PROMOLOG	-61	-37	39,3%	76	>100%
TANGER SAKANE	-1 810	-789	56,4%	37 751	>100%
TRADE MANAGEMENT	-3 559	-12 868	<-100%	0	-100,0%
Total Résultat Net Part Groupe	**-88 282**	**37 522**	**>100%**	**174 705**	**>100%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022 :

Le RNPG ressort à 37,5 MMAD en 2022 contre un RNPG négatif de -88,2 MMAD en 2021.

ADDOHA SUD, DPGA Cote d'Ivoire et DPGA Guinée représentent les premières sociétés contributrices au résultat net du Groupe avec des parts respectives de 240%, 128,7% et 49,1%. Cette situation s'explique

notamment par (i) la vente de plusieurs tranches sur le projet Al Moustakbal Layoune pour ADDOHA SUD, (ii) la bonne tenue de la filiale ivoirienne et (ii) l'effet de base pour la DPGA Guinée dont le chiffre d'affaires passe de 0 en 2021 à 61 MMAD en 2023.

D'une autre part, les sociétés MABANI DETROIT, IMMOLOG et DOUJA PROMOTION ont eu un impact négatif sur le RNPG avec des parts respectives de -81,5%, -57,5% et -47,1%.

Exercice 2023 :

Le RNPG ressort à 174,7 MMAD en 2023 contre 37,5 MMAD en 2022.

MABANI DETROIT, DPGA Cote d'Ivoire et CITA représentent les premières sociétés contributrices au résultat net du Groupe avec des parts respectives de 58,4%, 51,1% et 31%. Cette situation s'explique notamment par (i) la hausse du chiffre d'affaires des projets Sables d'Or F et La Perle de Sidi Rahal pour MABANI DETROIT, (ii) l'amélioration de la marge d'exploitation de DPGA Côte d'Ivoire à 22% en 2023 (vs. 16% en 2022) grâce à la livraison de tranches de moyen standing et de haut standing à forte valeur ajoutée et (ii) la livraison de la dernière tranche de villas du projet Bouskoura Golf City pour CITA.

D'une autre part, les sociétés DOUJA PROMOTION, PRESTIGIA GOLF COMPANY et AL MAKANE AL JAMIL ont eu un impact négatif sur le RNPG avec des parts respectives de -78,6%, -5,5% et -4,4%.

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 2021-2023 :

Tableau 137 Bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha pour la période 2021-2023

Actif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Immobilisations incorporelles	3 035	3 901	28,5%	3 080	-21,1%
Immobilisations corporelles	584 145	590 089	1,0%	524 336	-11,1%
Immeubles de placement	98 206	100 433	2,3%	156 891	56,2%
Titres mis en équivalence	1 606	1 404	-12,6%	1 385	-1,4%
Autres actifs financiers	6 454	5 813	-9,9%	4 613	-20,6%
- *Dont prêts et créances*	6 454	5 813	-9,9%	4 613	-20,6%
- *Dont titres disponibles à la vente*	*0*	*0*	-	*0*	-
Actifs d'impôts différés	914 553	967 987	5,8%	873 103	-9,8%
Autres actifs non courants	486	56	-88,4%	0	-100,0%
Total Actifs non courants	**1 608 485**	**1 669 682**	**3,8%**	**1 563 408**	**-6,4%**
Stocks et encours net	13 547 879	14 337 305	5,8%	14 997 018	4,6%
Créances clients nettes	2 247 227	2 185 495	-2,7%	1 456 842	-33,3%
Autres créances courantes nettes	2 494 725	2 175 879	-12,8%	2 213 601	1,7%
Autres actifs financiers	0	0	-	0	-
- *Dont actifs financiers AFS*	*0*	*0*	-	0	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	229 509	214 597	-6,5%	356 616	66,2%
Total Actifs courants	**18 519 340**	**18 913 275**	**2,1%**	**19 024 076**	**0,6%**
Total Actif	**20 127 824**	**20 582 958**	**2,3%**	**20 587 484**	**0,0%**

Passif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Capital	4 025 513	4 025 513	0,0%	4 025 513	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%	3 567 681	17,6%
Réserves	1 785 755	1 697 377	-4,9%	1 290 205	-24,0%
Résultats	-88 281	37 523	>100%	174 707	>100%
Ecarts de conversion	-933	25 654	>100%	15 572	-39,3%
Capitaux propres part du groupe	**8 756 865**	**8 820 878**	**0,7%**	**9 073 678**	**2,9%**
Réserves minoritaires	856 934	848 428	-1,0%	818 416	-3,5%
Résultat minoritaire	-8 494	-25 918	<-100%	13 648	>100%
Capitaux propres part minoritaire	**848 439**	**822 511**	**-3,1%**	**832 063**	**1,2%**
Capitaux propres de l'ensemble	**9 605 305**	**9 643 389**	**0,4%**	**9 905 741**	**2,7%**
Dettes financières non courantes	3 733 478	3 851 840	3,2%	3 653 625	-5,1%
- *Dont dettes envers les établissements de crédit*	*2 543 125*	*2 555 109*	0,5%	*2 475 371*	-3,1%
- *Dont dettes représentées par un titre*	*1 190 352*	*1 296 731*	8,9%	*1 178 254*	-9,1%
Provisions non courantes	40 663	37 298	-8,3%	37 533	0,6%
Autres passifs non courants	159 587	158 328	-0,8%	18 123	-88,6%
Impôt différé passif	260 298	274 055	5,3%	315 942	15,3%
Total des passifs non courants	**4 194 025**	**4 321 522**	**3,0%**	**4 025 224**	**-6,9%**
Provisions courantes	2 219	5 671	>100%	4 692	-17,3%
Dettes financières courantes	944 195	993 866	5,3%	1 025 940	3,2%
Dettes fournisseurs	1 841 517	1 675 626	-9,0%	1 733 558	3,5%
Autres passifs courants	3 540 563	3 942 885	11,4%	3 892 330	-1,3%
Total dettes courantes	**6 328 495**	**6 618 047**	**4,6%**	**6 656 520**	**0,6%**
Total Passif	**20 127 824**	**20 582 958**	**2,3%**	**20 587 484**	**0,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI.1. Actif non courant

L'évolution des actifs immobilisés du groupe sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 138 Evolution de l'actif non courant de Douja Promotion Groupe Addoha sur la période 2021-2023

Actif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Immobilisations incorporelles	3 035	3 901	28,5%	3 080	-21,1%
Immobilisations corporelles	584 145	590 089	1,0%	524 336	-11,1%
Immeubles de placement	98 206	100 433	2,3%	156 891	56,2%
Titres mis en équivalence	1 606	1 404	-12,6%	1 385	-1,4%
Autres actifs financiers	6 454	5 813	-9,9%	4 613	-20,6%
- *Dont prêts et créances*	6 454	5 813	-9,9%	4 613	-20,6%
- *Dont titres disponibles à la vente*	*0*	*0*	-	*0*	-
Actifs d'impôts différés	914 553	967 987	5,8%	873 103	-9,8%
Autres actifs non courants	486	56	-88,4%	0	-100,0%
Actif immobilisé	**1 608 485**	**1 669 682**	**3,8%**	**1 563 408**	**-6,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

A fin 2022, l'actif non courant affiche une hausse de 3,8% comparé à 2021, ressortant ainsi à 1 669,7 MMAD.

Au titre de l'exercice 2023, l'actif non courant affiche une baisse de -6,4% comparé à 2022, ressortant ainsi à 1 563,4 MMAD.

L'actif immobilisé du groupe Addoha est principalement constitué des immobilisations corporelles, des actifs d'impôts différés et des immeubles de placement.

Les immobilisations corporelles du Groupe se présentent comme suit entre 2021 et 2023 :

Tableau 139 Evolution des immobilisations corporelles sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Terrains	208 921	213 776	2,3%	168 334	-21,3%
Constructions	332 346	338 189	1,8%	320 988	-5,1%
Installations techniques, matériel et outillage	8 082	6 171	-23,6%	4 390	-28,9%
Matériel de transport	3 745	1662	-55,6%	1 428	-14,1%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	6 211	4 848	-21,9%	3 797	-21,7%
Autres immobilisations corporelles	14 992	14 878	-0,8%	14 720	-1,1%
Immobilisations corporelles en cours	9 849	10 565	7,3%	10 678	1,1%
Total Immobilisations corporelles	**584 146**	**590 089**	**1,0%**	**524 335**	**-11,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les immobilisations financières du Groupe se présentent comme suit entre 2021 et 2023 :

Tableau 140 Evolution des immobilisations financières sur la période 2021-2023

Actif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Titres mis en équivalence	1 605	1 404	-12,6%	1 385	-1,4%
Autres actifs financiers	6 454	5 813	-9,9%	4 613	-20,6%
- *Dont prêts et créances*	6 454	5 813	-9,9%	4 613	-20,6%
- *Dont titres disponibles à la vente*	*0*	*0*	-	0	-

Total des immobilisations financières	8 059	7 217	-10,5%	5 998	-16,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

A fin 2022, l'actif non courant consolidé s'établit à 1 669,7 MMAD, en hausse de 3,8% par rapport à fin 2021. Cette évolution résulte principalement des éléments suivants :

- L'augmentation de 1% des immobilisations corporelles qui s'établissent à 590,1 MMAD ;
- La progression de 5,8% des actifs d'impôts différés à 968 MMAD suite à une charge d'impôt moins importante ;
- La hausse de 28,5% à 3,9 MMAD des immobilisations incorporelles suite à l'achat de nouvelles solutions informatiques de gestion des ressources humaines ;
- La diminution de 12,6% des titres mis en équivalence qui ressortent à 1,4 MMAD. Cette baisse est justifiée par la baisse de la situation nette comptable des sociétés « ALQUDRA ADDOHA » et « CAP SPARTEL » qui se présentent comme suit :
  - ✓ Alqudra Addoha : 1,3 MMAD à fin 2022 contre 1,5 MMAD à fin 2021 ;
  - ✓ Cap Spartel : 0,2 MMAD à fin 2022 en quasi-stagnation par rapport à fin 2021.
- La hausse de 2,3% des immeubles de placement, soit un solde net de 100,4 MMAD ;
- La baisse de 88,4% des actifs non courants à 56 KMAD.

Exercice 2023

Au terme de l'exercice 2023, l'actif non courant consolidé de DPGA s'élève à 1 563,4 MMAD en baisse de -6,4% comparativement à l'exercice 2022. Cette baisse résulte essentiellement des éléments suivants :

- La baisse des immobilisations corporelles de -11,1% s'établissant à 524,3 MMAD à fin 2023 qui s'explique par dépréciations des terrains des golfs selon IAS 36 ;
- La contraction des actifs d'impôts différés de 9,8% qui ressortent à 873,1 MMAD à fin 2023 vs. 968 MMAD à fin 2022. Cette baisse est principalement justifiée par la perte de produits d'impôts différés liés aux reports déficitaires ;
- La baisse de 21,1% à 3,1 MMAD des immobilisations incorporelles ;
- La contraction de 20,6% à 4,6 MMAD des autres actifs financiers ;
- La hausse du poste « immeubles de placement » dont le solde passe de 100,4 MMAD à fin 2022 à 156,9 MMAD à fin 2023.

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

Tableau 141 Ventilation du solde des immeubles de placement pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Club houses	54 999	62 389	13,44%	108 370	73,7%
ESSEC	43 207	38 044	-11,95%	48 521	27,5%
Total	98 206	100 433	2,27%	156 891	56,21%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2022, les immeubles de placement s'établissent à 100,4 MMAD répartis comme suit : 62,4 MMAD relative au Club Houses et 38 MMAD relative à l'ESSEC.

A fin 2023, les immeubles de placement s'établissent à 156,9 MMAD répartis comme suit : 108,3 MMAD relative au Club Houses et 48,5 MMAD relative à l'ESSEC.

La hausse de la valeur des immeubles de placement entre 2021 et 2023 est principalement justifiée par le fait que leurs valorisations, effectuées suivant la méthode DCF, n'intègrent plus l'impact de la crise sanitaire liée au COVID-19 et reflète une potentielle amélioration de leurs revenus futurs.

VI.2. Actif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif courant sur la période 2021-2023 :

Tableau 142 Evolution de l'actif courant consolidé sur la période 2021-2023

Actif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Stocks et encours net	13 547 879	14 337 305	5,8%	14 997 018	4,6%
Créances clients nettes	2 247 227	2 185 495	-2,7%	1 456 842	-33,3%
Autres créances courantes nettes	2 494 725	2 175 879	-12,8%	2 213 601	1,7%
Autres actifs financiers	0	0	-	0	-
- *Dont actifs financiers AFS*	*0*	*0*	-	*0*	-
Actif d'exploitation	**18 289 831**	**18 698 679**	**2,2%**	**18 667 460**	**-0,2%**
Trésorerie et équivalent de trésorerie	229 509	214 597	-6,5%	356 616	66,2%
Total Actifs courants	**18 519 340**	**18 913 275**	**2,1%**	**19 024 076**	**0,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

A fin 2022, le total des actifs courants hors trésorerie et équivalent de trésorerie s'établit à 18 698,7 MMAD, en hausse de +2,2% par rapport à fin 2021. Cette evolution s'explique par l'effet conjugué des évolutions suivantes :

- La hausse de +5,8% des stocks et encours nets à 14 337,3 MMAD ;
- La diminution de -2,75% des créances clients nettes à 2 185,5 MMAD ;
- Le recul de -12,8% des autres créances courantes nettes à 2 175,9 MMAD.

A fin 2023, l'actif d'exploitation de DPGA affiche une quasi-stagnation (-0,2%) à 18 667,5 MMAD. Cette stabilisation intègre (i) l'augmentation de 4,6% des stocks et encours nets qui ressortent à 14 997 MMAD limitée par (ii) la baisse du poste « créances clients nettes » de 33,3% qui s'établit à 1 456,8 MMAD à fin 2023 suite à l'encaissement des créances anciennes.

Il est à noter qu'au 31/12/2023, les stocks représentent 80,3% du total actif d'exploitation (vs. 76,7% un an auparavant

La répartition du poste « Stocks et encours » par nature sur la période 2021-2023 se présente comme suit :

Tableau 143 Répartition du poste « stocks et encours » par nature sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Réserve foncière	1 843 901	1 658 080	-10,1%	1 663 834	0,3%
Matière et fournitures consommables	1 590	2 338	47,0%	2095	-10,4%
Travaux en cours	9 821 704	11 005 718	12,1%	10 787 300	-2,0%
Produits finis	1 880 683	1 671 168	-11,1%	2 543 789	52,2%
Total Stocks	**13 547 879**	**14 337 305**	**5,8%**	**14 997 018**	**4,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En 2022, le stock des travaux en cours, qui représente 76,8% du total stock du Groupe, enregistre une hausse de 12,1% pour s'établir à 11 005,7 MMAD consécutivement à l'avancement important des travaux.

Par ailleurs, la réserve foncière du groupe s'élève à 1 658,1 MMAD en 2022, en baisse de 10,1% par rapport à fin 2021, suite principalement au reclassement de 2 terrains de la réserve foncière vers les stocks en cours suite au démarrage des projets : Hadaek Errahma et Al Yasmine 1.

En ce qui concerne le stock de produits finis, celui-ci s'établit à 1 671,2 MMAD, en baisse de -11,1% par rapport à l'exercice précédent traduisant ainsi la politique de déstockage suivie par le Groupe notamment sur les projets suivants : Lagoona City en Côte d'Ivoire (-180 MMAD), Islane à Agadir (-90 MMAD), Fès City Center à Fès (-40 MMAD).

A fin 2023, le stock des travaux en cours représente 71,9% du total des stocks de DPGA et ressort en baisse de 2% à 10 787,3 MMAD par rapport à fin 2022, notamment sur les projets suivants : Marrakech Golf City à Marrakech (-364 MMAD), Bouskoura Golf City à Casablanca (-191 MMAD) et Assafae à Meknès (-102 MMAD)

La réserve foncière du groupe enregistre une quasi-stagnation (0,3%) à 1 663,8 MMAD par rapport à 2022.

En ce qui concerne le stock de produits finis, celui-ci s'établit à 2 543,8 MMAD, en hausse de 52,2% par rapport à l'exercice précédent suite à l'accélération remarquable de la production ayant entrainé la hausse des unités livrables.

Le poste « stocks et encours » par filiale sur la période 2021-2023 se répartit comme suit :

Tableau 144 Répartition du poste stocks et encours par filiale sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
DOUJA PROMOTION	6 535 780	6 715 769	2,8%	7 033 023	4,7%
DPGA COTE D'IVOIRE	799 419	991 792	24,1%	1 171 386	18,1%
IMMOLOG	1 672 804	1 792 242	7,1%	1 958 809	9,3%
ADDOHA SUD	112 091	134 432	19,9%	260 867	94,1%
FONCIERE ISKANE	717 546	900 405	25,5%	1 001 426	11,2%
ADDOHA ESSALAM	153 099	130 871	-14,5%	185 842	42,0%
TANGER SAKANE	292 574	323 135	10,4%	355 907	10,1%
DPGA GUINEE	148 397	180 822	21,9%	212 742	17,7%
DPGA SENEGAL	196 609	238 432	21,3%	257 466	8,0%
DPGA GHANA	0	0	-	3 130	+100%
OPTIM IMMOBILIER	136 201	136 284	0,1%	137 327	0,8%
MARRAKECH GOLDEN RESORT	221 352	221 352	0,0%	221 900	0,2%
MARRAKECH COUNTRY CLUB	29 079	29 079	0,0%	29 085	0,0%
DPGA TCHAD	9 476	9 476	0,0%	9 476	0,0%
AL MAKANE AL JAMIL	11 963	5 231	-56,3%	5 231	0,0%
DPGA CAMEROUN	4 917	4 917	0,0%	4 917	0,0%
DPGA CONGO	3 097	3 097	0,0%	3 097	0,0%
DAR JAWDA	1 681	341	-79,7%	341	0,0%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	1 590	2 338	47,0%	2 095	-10,4%
MABANI ZELLIDJA	393 042	392 414	-0,2%	391 467	-0,2%
Jardins d'Angré	1 752	1 069	-39,0%	58	-94,6%
AWAL SAKANE	186 988	182 752	-2,3%	181 307	-0,8%
BELADI HADJ FATAH	23 748	21 826	-8,1%	19 817	-9,2%
KAMAM	708 396	713 261	0,7%	711 226	-0,3%
TRADE MANAGEMENT	9 619	8 419	-12,5%	0	-100,0%
MABANI DETROIT	441 413	418 907	-5,1%	247 908	-40,8%
CITA	735 244	778 643	5,9%	591 168	-24,1%
Total Stocks	**13 547 879**	**14 337 305**	**5,8%**	**14 997 018**	**4,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2022, les stocks et encours totalisent 14 337,3 MMAD contre 13 547,9 MMAD en 2021, soit une augmentation de 5,8%, et ce, en raison de la hausse (i) de 25,5% des stocks de FONCIERE ISKANE qui s'établissent à 900,4 MMAD (ii) de 7,1% de IMMOLOG qui s'établissent à 1 792,2 (iii) et de

l'augmentation de 21,9% et de 24,1% des stocks des filiales DPGA GUINEE et DPGA COTE D'IVOIRE, respectivement à 180,8 MMAD et 991,8 MMAD.

A fin 2023, les stocks et encours s'élèvent à 14 997 MMAD, en hausse de 4,6% par rapport à fin 2022. Cette progression est imputable principalement à :

- La hausse des stocks de la société DPGA (4,7% à 7 033 MMAD) compte tenu de la production qui s'est accélérée mais le déstockage aussi a suivi la même tendance, notamment sur les projets de PRESTIGIA et d'ADDOHA à Marrakech et à Tanger;
- L'accroissement des stocks de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA COTE D'IVORE (18,1% à 1 171,4 MMAD) expliquée principalement par la production qui a été importante en 2023 et plusieurs tranches ont été finalisées sur les projets Lagoona City, Green City et Bellevue Resort. Le déstockage en 2023 a été inférieur à la nouvelle production.
- L'augmentation des stocks d'IMMOLOG (9,3% à 1 958,8 MMAD) suite à l'avancement des travaux sur les projets Firdaous, Portes de Marrakech 1 et Zohour Targa ;
- Le bond des stocks d'ADDOHA SUD (94,1% à 260,9 MMAD) expliquée principalement par l'avancement de la production sur les projets Al Moustakbal et Al Wahda Extension avec un déstockage très faible en 2023.

Il est à noter que les stocks de DOUJA PROMOTION représentent 47,3% des stocks totaux du Groupe et ce, en moyenne sur la période 2021-2023.

De plus, il est à souligner qu'à fin 2023, la société consolidante et les filiales marocaines affichent des stocks en hausse de 3,3% pour s'établir à un total de 13 334,8 MMAD.

En revanche, les filiales non marocaines affichent des stocks en hausse de 16,3%, soit un stock global de 1 662,3 MMAD, et ce à fin 2023.

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

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Maroc	12 384 210	12 907 701	4,2%	13 334 746	3,3%
Hors Maroc	1 163 666	1 429 604	22,9%	1 662 272	16,3%
Total Stocks	**13 547 879**	**14 337 305**	**3,8%**	**14 997 018**	**4,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le poste « créances clients » par filiale sur la période 2021-2023 :

Tableau 145 Répartition du poste « créances clients nettes » par filiale sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
DOUJA PROMOTION	1 587 653	1 475 907	-7,0%	1 015 411	-31,2%
IMMOLOG	324 484	237 345	-26,9%	167 964	-29,2%
FONCIERE ISKANE	226 694	226 036	-0,3%	175 560	-22,3%
DPGA Côte d'Ivoire	285 411	393 393	37,8%	346 592	-11,9%
MABANI DETROIT	138 634	116 949	-15,6%	89 439	-23,5%
ADDOHA SUD	97 250	180 652	85,8%	153 203	-15,2%
DPGA Guinée	21 885	52 484	>100%	28 593	-45,5%
MABANI ZELLIDJA	81 937	60 269	-26,4%	39 602	-34,3%
ADDOHA ESSALAM	39 560	49 571	25,3%	33 002	-33,4%
KAMAM	36 054	31 882	-11,6%	16 377	-48,6%
BELLADI HADJ FATEH	35 115	33 342	-5,0%	20 015	-40,0%
TANGER SAKANE	60 767	18 604	-69,4%	6 537	-64,9%
ALMAKANE ALJAMIL	10 792	10 740	-0,5%	556	-94,8%
AWAL SAKANE	32 740	24 108	-26,4%	17 799	-26,2%

DPGA Sénégal	51 150	36 106	-29,4%	30 333	-16,0%
ADDOHA Afrique	13 822	25 704	86,0%	23 813	-7,4%
DAR JAWDA	1 313	866	-34,0%	384	-55,7%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	1 375	2 049	49,0%	1 971	-3,8%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	3 212	3 016	-6,1%	5 865	94,5%
CITA	63 966	37 887	-40,8%	94 778	>100%
Total Clients	**3 113 814**	**3 016 910**	**-3,11%**	**2 267 795**	**-24,83%**
(-) intragroupes et éliminations et retraitements	-866 588	-831 415		-810 953	
Clients et comptes rattachés consolidés	**2 247 226**	**2 185 495**	**-2,75%**	**1 456 842**	**-33,34%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au titre de l'exercice 2022, le total des créances clients[21] du groupe s'élèvent à 3 016,9 MMAD, soit une baisse de 3,11% par rapport à fin 2021. Cette baisse est essentiellement expliquée par la diminution de 7,0% du poste « clients et comptes rattachés » de DPGA et de 26,9% de IMMOLOG, s'établissant ainsi à 1475,9 MMAD et M MAD 237,3 respectivement. Cette baisse est principalement justifiée par l'amélioration des encaissements clients.

En 2023, le total des créances clients[22] du groupe s'élève à 2 267,8 MMAD, soit une baisse de 24,8% par rapport à fin 2022. Cette baisse est essentiellement expliquée par la diminution de -31,2% du poste « clients et comptes rattachés » de DPGA, s'établissant ainsi à 1 015,4 MMAD, une évolution principalement justifiée par l'encaissement des créances clients.

Les plus importantes contributions dans la formation du poste « créances clients » sont les sociétés Douja Promotion Groupe Addoha, DPGA Côte d'Ivoire et Foncière Iskane (représentant ainsi 67,8% du poste en 2023).

Il est à noter que DPGA représente 44,8% du total « Clients et comptes rattachés » du Groupe (avant élimination des intragroupes) en 2023, contre 48,9% en 2022 et 51% en 2021.

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

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Maroc	2 755 368	2 534 927	-8,0%	1 862 277	-26,5%
Hors Maroc	358 446	481 983	34,5%	405 518	-15,9%
Total Créances clients avant élimination des intragroupes	**3 113 814**	**3 016 910**	**-3,1%**	**2 267 795**	**-24,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Toujours dans le sillage du déploiement de la politique de recouvrement pas le Groupe, les créances au Maroc poursuivent une tendance baissière passant ainsi de 2 755,4 MMAD en 2021 à 1 862,3 MMAD en 2023.

Hors Maroc, cette politique a été accompagnée d'une croissance plus rapide des ventes en 2022 ce qui explique la hausse des créances des filiales opérant dans cette zone de 34,5 à 482 MMAD avant de baisser de 15,9% à 405,5 MMAD traduisant ainsi la stabilisation des ventes en 2023.

Le tableau ci-dessous présente les créances clients par ancienneté entre 2021 et 2023 :

Tableau 146 Répartition du compte clients par ancienneté pour la période 2021-2023

Ancienneté	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
A moins d'un an	472 647	692 702	46,6%	457 042	-34,0%
1-2 ans	1 319 026	468 945	-64,4%	608 284	29,7%
A plus de 2 ans	455 554	1 023 848	>100%	391 516	-61,8%
Créances nettes après élimination des intragroupes	**2 247 227**	**2 185 495**	**-3,1%**	**1 456 842**	**-24,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[21] *Avant élimination des intragroupes*
[22] *Avant élimination des intragroupes*

La quote-part des créances à moins d'un an augmente, passant ainsi de 21% en 2021 à 31% en 2023, ce qui montre l'effort de la politique du Groupe portant sur de recouvrement des créances à plus d'un an.

Le tableau suivant présente le taux de provisionnement des créances à fin 2023 :

Tableau 147 Taux de provisionnement du compte clients après élimination des intragroupes pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Créances clients brutes	4 494 932	4 295 811	-4,4%	3 499 863	-18,5%
Provisions	1 381 117	1 278 901	-7,4%	1 232 068	-3,7%
Créances nettes après élimination des intragroupes	**2 247 227**	**2 185 495**	**-3%**	**1 456 842**	**-33%**
Taux de provisionnement des créances	31%	30%	-	35%	-

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Les provisions pour créances montrent une légère diminution, passant de 1 381,1 MMAD en 2021 à 1 232,1 MMAD en 2023, ce qui explique la stabilité du taux de provisionnement des créances entre 30% et 35%. Cette évolution s'explique par l'application de la norme IFRS 9, qui oblige l'entreprise à estimer un taux de défaut basé sur les comportements historiques d'encaissement. Ainsi, la tendance baissière de ces provisions résulte d'une amélioration des perspectives de recouvrement et d'une réduction du risque global de défaut, tout en maintenant des taux de provisionnement constants en fonction de l'historique.

Le tableau ci-après détaille la composition des autres créances courantes sur la période 2021-2023 :

Tableau 148 Evolution de la composition des autres créances courantes sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var.21/22	2023	Var. 22/23
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	467 863	314 423	-32,8%	343 126	9,1%
Personnel	70	8	-88,6%	0	-100%
Etat débiteur	1 263 564	1 287 479	1,9%	1 297 176	0,8%
Diverses créances	763 228	573 970	-24,8%	573 298	-0,1%
Autres créances courantes nettes	**2 494 725**	**2 175 880**	**-12,8%**	**2 213 600**	**1,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin 2022, les autres créances courantes nettes ressortent en baisse de 12,8% à 2 175,9 MMAD par rapport à un an auparavant, intégrant principalement (i) la légère hausse de 1,9% du poste Etat débiteur à 1 287,5 MMAD contre (ii) la baisse de 24,8% des diverses créances à 574 MMAD suite à la contraction des avances octroyées aux fournisseurs de -153 MMAD et des consignations notaires de -176 MMAD notamment chez DOUJA PROMOTION.

A fin 2023, les autres créances courantes nettes ressortent en légère hausse de 1,7% à 2 213,6 MMAD par rapport à un an auparavant, s'expliquant principalement par (i) la hausse 9,1% des fournisseurs débiteurs, avances et acomptes à 343,1 MMAD et (ii) celle de 0,8% du poste Etat débiteur à 1 297,2 MMAD qui intègre les progressions respectives de ce poste de +50 MMAD chez DOUJA PROMOTION, de +27 MMAD chez chacune de FONCIERE ISKANE et IMMOLOG suite à la hausse de la TVA sur les avances clients de ces deux sociétés.

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 2021-2023 :

Tableau 149 Evolution des capitaux propres sur la période 2021-2023

Passif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Capital	4 025 513	4 025 513	0,0%	4 025 513	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 034 812	3 034 812	0,0%	3 567 681	17,6%
Réserves	1 785 755	1 697 377	-4,9%	1 290 205	-24,0%

Résultats	-88 281	37 523	>100%	174 707	>100%
Ecarts de conversion	-933	25 654	>100%	15 572	-39,3%
Capitaux propres part du groupe	**8 756 865**	**8 820 878**	**0,7%**	**9 073 678**	**2,9%**
Réserves minoritaires	856 934	848 428	-1,0%	818 416	-3,5%
Résultat minoritaire	-8 494	-25 918	<-100%	13 648	>100%
Capitaux propres part minoritaire	**848 439**	**822 511**	**-3,1%**	**832 063**	**1,2%**
Capitaux propres de l'ensemble	**9 605 305**	**9 643 389**	**0,4%**	**9 905 741**	**2,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

Au titre de l'exercice 2022, les capitaux propres part du groupe ressort en quasi-stagnation à 8 820,9 MMAD contre 8 756,9 MMAD en 2021. Cette évolution intègre une baisse de 4,95% des réserves à 1 697,4 MMAD atténuée par l'amélioration du résultat et des écarts de conversion qui ressortent positifs à 37,5 MMAD et 25,6 MMAD respectivement, contre -88,3 MMAD et -0,9 MMAD en 2021 s'expliquant notamment par l'évolution favorable de la monnaie locale (dirham) face aux monnaies subsahariennes (FCFA et GNF) en 2022.

Partant et compte tenu de la légère baisse de 1% des réserves minoritaires à 848,4 MMAD, les capitaux propres de l'ensemble ressortent à 9 643,4 MMAD à fin 2022 contre 9 605,3 MMAD un an auparavant.

Exercice 2023

En 2023, les capitaux propres part du groupe s'établissent à 9 073,7 MMAD, en hausse de 2,9% comparativement à l'exercice 2022. Cette situation est attribuable à l'accroissement de 17,6% des primes d'émission et de fusion à 3 567,7 MMAD limitée par la diminution de 24% des réserves qui s'établissent à 1 290,2 MMAD couplée à celle de 39,3% des écarts de conversion à 15,6 MMAD suite à l'évolution défavorable de la monnaie locale (dirham) face aux monnaies subsahariennes (FCFA et GNF) en 2023.

Partant et compte tenu de la baisse de 3,5% des réserves minoritaires à 848,4 MMAD, les capitaux propres de l'ensemble avancent de 2,7% à 9 905,7 MMAD à fin 2022 par rapport à un an auparavant.

VI.3.2. Passif non courant

Le tableau ci-après présente l'évolution du passif non courant consolidé sur la période 2021-2023 :

Tableau 150 Evolution du passif non courant consolidé sur la période 2021-2023

Passif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Dettes financières non courantes	3 733 478	3 851 840	3,2%	3 653 625	-5,1%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*2 543 125*	*2 555 109*	*0,5%*	*2 475 371*	*-3,1%*
Dont dettes représentées par un titre	*1 190 352*	*1 296 731*	*8,9%*	*1 178 254*	*-9,1%*
Provisions non courantes	40 663	37 298	-8,3%	37 533	0,6%
Autres passifs non courants	159 587	158 328	-0,8%	18 123	-88,6%
Impôt différé passif	260 298	274 055	5,3%	315 942	15,3%
Total des passifs non courants	**4 194 025**	**4 321 522**	**3,0%**	**4 025 224**	**-6,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

Au titre de l'exercice 2022, le passif non courant s'établit à 4 321,5 MMAD contre 4 194 MMAD en 2021, soit une hausse de +3%.

Cette situation est le résultat de :

- La hausse de dettes financières non courantes de 3851,8 MMAD de +3,2% au cours de l'année 2022 y compris les dettes représentées par un titre tenant compte des nouvelles émissions d'emprunts de 412,2 MMAD et des remboursements de 295,1 MMAD ;

- La hausse des impôts différés passifs passant de 260,3 MMAD en 2021 à 274 MMAD en 2022 ;

Il convient de noter que les dettes financières représentées par un titre ont augmenté de +106,4 MMAD à l'instar des dettes financières envers les établissements bancaires qui, elles, se sont alourdies de +12 MMAD.

Exercice 2023

En 2023, le passif non courant ressort à 4 025,2 MMAD, en baisse de 6,9% comparativement à un an auparavant.

Cette évolution s'explique notamment par (i) la forte diminution de 88,6% d'autres passifs non courants à 18,1 MMAD suite au reclassement de la dette sur le leasing du siège, qui était comptabilisée dans ce poste, vers les dettes sur les établissements de crédit avec l'activation du contrat de financement, couplée à (i) la baisse de 5,2% des dettes financières non courantes à 3 653,6 MMAD.

La contraction 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 2022 et 2023 est justifiée par les remboursements de 523,7 MMAD des crédits bancaires et obligataires souscrit par le groupe contre des nouvelles émissions d'emprunts de 325,5 MMAD.

En revanche, la hausse de 15,3% à 315,9 MMAD des impôts différés passifs reflète les impacts IFRS ayant eu des impacts positifs sur le résultat, notamment IFRS 9 et IAS 40 sur les immeubles de placement.

A noter que les provisions non courantes correspondent principalement à celles constatées pour les risques fiscaux conformément à l'IFRIC 23.

Le tableau ci-dessous présente les dettes financières non courantes par maturité, à fin 2023 :

Tableau 151 Dettes financières non courantes à fin 2023

En KMAD	2023	> 1 an	< 1 an
Dettes financières non courantes	3 653 625	3 050 556	603 069
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*2 475 371*	*2 129 675*	*345 696*
-Dont dettes représentées par un titre	*1 178 254*	*920 881*	*257 373*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs non courants par maturité à fin 2023 :

Tableau 152 Autres passifs non courants à fin 2023 par maturité

En KMAD	2023	> 1 an	< 1 an
Autres passifs non courants	18 123	16 493	1 630

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le passif non courant représente en moyenne 20,5% du total du bilan sur la période 2021-2023.

VI.4. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes sur la période 2021-2023 :

Tableau 153 Evolution des dettes courantes sur la période 2021-2023

Passif - En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Provisions courantes	2 219	5 671	155,5%	4 692	-17,3%
Dettes financières courantes	944 195	993 866	5,3%	1 025 940	3,2%
Dont dettes envers les établissements de crédit	*944 195*	*993 866*	*5,3%*	*1 025 940*	*3,2%*
Dont dettes représentées par un titre	*0*	*0*	-	*0*	-
Dettes fournisseurs	1 841 517	1 675 626	-9,0%	1 733 558	3,5%

Autres passifs courants	3 540 563	3 942 885	11,4%	3 892 330	-1,3%
Total dettes courantes	**6 328 495**	**6 618 047**	**4,6%**	**6 656 520**	**0,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

Le passif courant du groupe Addoha est principalement constitué (i) des autres passifs courants qui notamment les avances des clients, (ii) de dettes envers les fournisseurs et (iii) de dettes financières courantes composées essentiellement des découverts.

Au titre de l'exercice 2022, le passif courant du Groupe Addoha s'élève à 6 618 MMAD contre 6 328,5 MMAD en 2021, soit une hausse de 4,6%. Cette évolution s'explique principalement par la hausse (i) de 5,26% des dettes envers les établissements de crédit à 993,9 MMAD et (ii) de 11,4% des autres passifs courants à 3 942,9 MMAD.

La baisse des dettes fournisseurs est expliquée par le recul du niveau d'activité qui se traduit essentiellement par une baisse des achats consommés notamment pour Douja Promotion et DPGA Côte d'Ivoire dont les dettes fournisseurs affichent des baisses respectives de 32% et 12,2% à 333,4 MMAD et 264,2 MMAD en 2022.

Exercice 2023

Au terme de l'exercice 2023, le passif courant du Groupe Addoha s'élève à 6 656,5 MMAD contre 6 618 MMAD en 2022. Cette stabilisation intègre principalement (i) la hausse des dettes financières courantes de 3,2% à 1 026 MMAD et (ii) la progression des dettes fournisseurs de 3,5% à 1 733 MMAD suite à la forte reprise de l'activité au Maroc notamment pour Douja Promotion qui voit ses dettes fournisseurs augmentent de 29,6% à 432 MMAD en 2023.

Il est à noter que l'évolution des provisions courantes pour risque et charges concerne les filiales, notamment CITA et IMMOLOG.

Le tableau suivant présente le détail des dettes fournisseurs par maturité à fin 2023 :

Tableau 154 Dettes fournisseurs à fin 2023 par maturité

En KMAD	2023	> 1 an	< 1 an
Dettes fournisseurs	1 733 558	613 369	1 120 189

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-après détaille la composition des autres passifs courants pour la période 2021-2023 :

Tableau 155 Evolution des autres passifs courants pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 23/22
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 769 808	2 205 541	24,6%	2 181 694	-1,1%
Personnel	27 808	23 130	-16,8%	23 943	3,5%
Etat créditeur	531 919	470 721	-11,5%	463 762	-1,5%
Diverses dettes	1 211 029	1 243 493	2,7%	1 222 931	-1,7%
Autres passifs courants	**3 540 564**	**3 942 885**	**11,4%**	**3 892 330**	**-1,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

Au terme de l'exercice 2022, les autres passifs courants ressortent en hausse de 11,4% à 3 942,9 MMAD.

Cette évolution s'explique essentiellement par (i) l'augmentation du poste clients créditeurs de 24,6% à 2 205,5 MMAD avec la hausse des avances clients justifiée par l'augmentation des préventes et (ii) la hausse des diverses dettes de +2,68% à 1 243,5 MMAD tenant compte de l'augmentation des comptes courants d'associés et des intérêts courus et non échus.

Exercice 2023

A fin 2023, le poste « autres passifs courants » s'établit à 3 892,3 MMAD, en léger recul de 1,3% par rapport à fin 2022. Cette évolution s'explique essentiellement par (i) le repli de 1,1% du compte « Clients créditeurs, avances et acomptes » qui ressort à 2 181,7 MMAD et (ii) la contraction de 1,7% des diverses dettes à 1 222,9 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.

Le tableau suivant présente le poste « dettes fournisseurs » par filiale pour la période 2021-2023 :

Tableau 156 Répartition du poste « dettes fournisseurs » par filiale sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var.21/22	2023	Var. 22/23
ADDOHA ESSALAM	45 301	24 912	-45,0%	54 029	>100%
ALMAKANE ALJAMIL	3 799	6 052	59,3%	3 255	-46,2%
AWAL SAKANE	70 289	56 597	-19,5%	55 862	-1,3%
BELLADI HADJ FATEH	28 805	25 770	-10,5%	17 268	-33,0%
CITA	28 546	35 836	25,5%	81 561	>100%
DAR JAWDA	398	474	19,1%	474	0,0%
DOUJA PROMOTION	490 144	333 409	-32,0%	432 079	29,6%
FONCIERE ISKANE	343 820	369 893	7,6%	329 771	-10,8%
IMMOLOG	326 770	344 207	5,3%	336 231	-2,3%
KAMAM	126 110	118 527	-6,0%	115 753	-2,3%
DPGA GHANA	61	159	>100%	29	-81,8%
MABANI DETROIT	211 133	220 976	4,7%	207 377	-6,2%
MARRAKECH COUNTRY CLUB	2 406	2 389	-0,7%	2 401	0,5%
MARRAKECH GOLDEN RESORT	149 722	149 733	0,0%	149 823	0,1%
MAROC VILLAGES ET RESIDENCES	24	0	-100,0%	0	-
OPTIM IMMOBILIER	66 344	66 344	0,0%	66 432	0,1%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	16 338	15 249	-6,7%	17 937	17,6%
PROMIF	1 208	1 208	0,0%	1 214	0,5%
TANGER SAKANE	50 993	47 185	-7,5%	45 800	-2,9%
ADDOHA SUD	63 975	103 077	61,1%	98 985	-4,0%
TRADE MANAGEMENT	44 938	44 797	-0,3%	0	-100,0%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	74	30	-59,5%	19	-36,7%
MABANI ZELLIDJA	52 190	34 563	-33,8%	30 553	-11,6%
DPGA CAMEROUN	341	341	0,0%	341	0,0%
DPGA COTE D'IVOIRE	301 007	264 238	-12,2%	257 746	-2,5%
DPGA GUINEE	31 898	39 364	23,4%	35 767	-9,1%
DPGA CONGO	947	947	0,0%	947	0,0%
DPGA TCHAD	717	717	0,0%	717	0,0%
DPGA SENEGAL	48 912	35 023	-28,4%	52 623	50,3%
ADDOHA AFRIQUE	625	864	38,2%	1 104	27,8%
JARDINS D'ANGRE	277	316	14,1%	315	-0,3%
Total Fournisseurs	**2 508 112**	**2 343 197**	**-6,6%**	**2 396 413**	**2,3%**
(-) Intragroupes et éliminations et retraitements	-666 593	-667 573		-662 854	
Total Fournisseurs	**1 841 519**	**1 675 624**	**-9,0%**	**1 733 559**	**3,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

A fin 2022, le poste « fournisseurs » (avant éliminations des intra-groupes) s'établit à 2 343,2 MMAD, soit une baisse de -6,6% par rapport à 2021. Cette évolution s'explique essentiellement par la diminution des dettes fournisseurs relatives à la société Douja Promotion, qui affiche un recul de 32% à 333,4 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 341,1 MMAD à fin 2022 en contraction de 11,2% par rapport à fin 2021. C'est le même cas pour la société consolidante et les filiales marocaines, dont le poste fournisseurs (avant éliminations des intra-groupes) enregistre une baisse de 5,7% pour ressortir à 2 002,1 MMAD et ce, à fin 2022.

Exercice 2023

Au titre de l'exercice 2023, le poste « fournisseurs » (avant éliminations des intra-groupes) ressort en hausse de 2,3% à 2 396,4 MMAD suite à l'augmentation de 29,6% à 432,1 MMAD des dettes fournisseurs de Douja Promotion.

Les filiales qui contribuent le plus à la formation des dettes fournisseurs consolidées sont les sociétés Douja Promotion, Immolog, Foncière Iskane, DPGA Côte d'Ivoire (soit 56,6% du poste avant prise en compte des éléments intra-groupe).

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

En KMAD	2021	2022	Var.21/22	2023	Var. 22/23
Maroc	2 123 952	2 002 092	-5,7%	2 047 928	2,3%
Hors Maroc	384 160	341 105	-11,2%	348 485	2,2%
Total fournisseurs avant élimination des intra-groupes	**2 508 112**	**2 343 197**	**-6,6%**	**2 396 413**	**2,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs courants par maturité, à fin 2023 :

Tableau 157 Autres passifs courants à fin 2023 par maturité

En KMAD	2023	> 1 an	< 1 an
Autres passifs courants	**3 892 330**	**2 274 723**	**1 617 607**
- Dont Clients créditeurs, avances et acomptes	2 181 694	1 567 063	614 631
- Dont personnel	23 943	0	23 943
- Dont états créditeur	463 762	207 660	256 102
- Dont diverses dettes	1 222 931	500 000	722 931

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

VI.5. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net sur la période 2021-2023 :

Tableau 158 Evolution de l'endettement net consolidé sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Dettes financières non courantes	3 733 478	3 851 840	3,2%	3 653 625	-5,1%
Dettes financières courantes (- d'un an)	944 194	993 866	5,3%	1 025 940	3,2%
Trésorerie et équivalent de trésorerie	229 509	214 597	-6,5%	356 616	66,2%
Endettement net	**4 448 163**	**4 631 110**	**4,1%**	**4 322 949**	**-6,7%**
Capitaux propres	**9 605 305**	**9 643 389**	**0,4%**	**9 905 741**	**2,7%**
Ratio d'endettement[23]	***46,3%***	***48%***	***+1,7 pts***	***43,6%***	***-4,4pts***
Ratio de solvabilité[24]	***38,9%***	***39,9%***	***+1 pt***	***36,9%***	***-3 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Sur la période 2021-2023, les dettes financières non courantes se détaillent comme suit :

[23] *Ratio d'endettement = Endettement net / Capitaux propres de l'ensemble consolidé*
[24] *Ratio de solvabilité = Dettes de financement moyen long terme / capitaux propres*

Tableau 159 Répartition des dettes financières non courantes par filiale sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
DOUJA PROMOTION	2 658 678	2 551 332	-4,0%	2 332 075	-8,6%
CITA	54 983	103 539	88,3%	57 273	-44,7%
FONCIERE ISKANE	51 314	29 856	-41,8%	62 030	>100%
IMMOLOG	138 257	138 812	0,4%	154 417	11,2%
KAMAM	499 663	500 503	0,2%	511 222	2,1%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	412	412	0,0%	412	0,0%
TANGER SAKANE	20 000	31 067	55,3%	27 040	-13,0%
MABANI ZELLIDJA	8 768	8 768	0,0%	8 768	0,0%
ADDOHA SUD	35 204	46 851	33,1%	55 200	17,8%
DPGA COTE D'IVOIRE	190 364	387 587	>100%	403 905	4,2%
DPGA SENEGAL	75 834	53 113	-30,0%	41 284	-22,3%
Total dettes financières non courantes	**3 733 477**	**3 851 840**	**3,2%**	**3 653 626**	**-5,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

A fin 2022, l'endettement net du groupe s'établit à 4 631,1 MMAD en alourdissement de 4,11% par rapport à un an auparavant. Cette situation résulte essentiellement de la hausse des dettes financières courantes et non courantes qui se sont alourdies respectivement de 5,3% et de 3,2% à 993,9 MMAD et 3 851,8 MMAD, face à une baisse du poste trésorerie et équivalent de trésorerie de 6,5% à 214,6 MMAD.

Ainsi, les dettes financières des filiales CITA et DPGA Côte d'Ivoire ont enregistré des fortes hausses passant respectivement de 55 MMAD et 190,4 MMAD en 2021 à 103,5 MMAD et 387,6 MMAD en 2022.

Dans ce contexte, le ratio d'endettement ressort à 48% en 2022 contre 46,3% à fin 2021 au moment où le taux de solvabilité s'établit à 39,9% contre 38,9% un an auparavant.

Exercice 2023

En 2023, l'endettement net du groupe s'établit à 4 322,9 MMAD, soit un allègement de 6,7% par rapport à 2022. Cette évolution résulte essentiellement de la diminution des dettes financières non courantes de 5,1% à 3 653,6 MMAD, en ligne avec la politique de désendettement du groupe qui a été engagée par le management en 2015.

Ainsi, les dettes financières de Douja Promotion et des filiales CITA et DPGA Sénégal ont enregistré des baisses respectives de 8,6% à 2 332,1 MMAD, de 44,7% à 57,3 MMAD et de 22,3% à 41,3 MMAD en 2023.

De ce fait, le ratio d'endettement poursuit sa baisse pour s'établir à 43,6% en 2023 vs. 48% un an auparavant, au moment où le taux de solvabilité s'établit à 36,9% contre 39,9% un an auparavant.

VI.6. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe se présente comme suit sur la période 2021-2023 :

Tableau 160 Evolution de l'équilibre financier sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Financement permanent[25]	13 799 330	13 964 910	1,2%	13 930 965	-0,2%
Moins Actif immobilisé[26]	1 608 485	1 669 682	3,8%	1 563 408	-6,4%
Fonds de roulement	**12 190 845**	**12 295 228**	**0,9%**	**12 367 557**	**0,6%**
Actif circulant (hors trésorerie)[27]	18 289 831	18 698 679	2,2%	18 667 460	-0,2%

[25] *Capitaux propres de l'ensemble + Passifs non courants*
[26] *Total Actifs non courants*
[27] *Stock et encours net + Créances clients nettes + Autres créances courantes nettes + Autres actifs financiers*

Moins Passif circulant[28]	5 384 300	5 624 181	4,5%	5 630 579	0,1%
Besoin de financement global	**12 905 531**	**13 074 497**	**1,3%**	**13 036 881**	**-0,3%**
FR/BFG	***94,5%***	***94,0%***	***-0,5 pts***	***94,9%***	***+0,9 pts***
Trésorerie nette	**-714 686**	**-779 269**	**9,0%**	**-669 324**	**-14,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

Au titre de l'exercice 2022, le fonds de roulement s'établit à 12 295,2 MMAD en quasi-stagnation (0,9%) par rapport à 2021. Cette évolution intègre l'augmentation du financement permanent (1,2% à 13 964,9 MMAD) ainsi que de l'actif immobilisé (3,8% à 1 669,7 MMAD).

Le besoin de financement global enregistre une hausse de 1,3% pour s'établir à 13 074,5 MMAD.

Par conséquent, la trésorerie nette s'établit à -779,3 MMAD contre -714,7 à fin 2021. Le ratio FR/BFG ressort en légère baisse (-0,5 pts) par rapport à fin 2021 et s'établit à 94% en 2022.

Exercice 2023

Au titre de l'exercice 2023, la quasi-stagnation (-0,2%) à 13 931 MMAD du financement permanent du groupe (suite principalement à la baisse de 5,1% des dettes financières non courantes et la hausse limitée de 2,7% des capitaux propres de l'ensemble), conjuguée à une baisse de 6,4% à 1 563,4 MMAD de l'actif immobilisé portent le fonds de roulement à 12 367,6 MMAD contre 12 295,2 MMAD en 2022.

Le besoin en fonds de roulement du groupe ressort en quasi-stagnation (-0,3%) à 13 036,9 à fin 2023, compte tenu de la hausse de 3,5% à 1 733,6 MMAD des dettes fournisseurs face à la forte diminution de 33,3% à 1 456,8 MMAD des créances clients nettes.

Cette situation se traduit par une amélioration de la trésorerie nette à -669,3 MMAD en 2023 contre -779,3 MMAD en 2022. Le rapport FR/BFG augmente de 0,9 pts pour s'établir à 94,9% en 2023.

VI.7. Ratios de liquidité

Les ratios de liquidité du groupe se présentent comme suit sur la période 2021-2023 :

Tableau 161 Evolution des ratios de liquidité sur la période 2021-2023

En jours	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Rotation du crédit client (en jrs du CA TTC)[29]	573	484	-15,5%	208	-57,0%
Rotation du crédit fournisseurs (en jours d'achats consommés TTC)[30]	323	350	8,5%	252	-28,0%
Rotation des stocks de produits finis (en jrs de CA HT)[31]	566	437	-22,8%	429	-1,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Exercice 2022

A fin 2022, les délais de recouvrement des crédits clients et de rotation des crédits fournisseurs évoluent respectivement de -15,5% et de 8,5%. La hausse du ratio de rotation des crédits fournisseurs en 2022 est principalement due à la diminution des achats consommés de matières et marchandises sur la même période.

En ce qui concerne le ratio de rotation des stocks de produits finis, celui-ci ressort en baisse de 22,8% à 437 jours. Cette évolution s'explique par une diminution du stock de produits finis et la progression du chiffre d'affaires.

Exercice 2023

[28] Provisions courantes+dettes fournisseurs +autres passifs courants
*[29] Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/ Chiffre d'affaires TTC)*360 Hypothèse en terme de taux moyen de TVA retenue par DPGA : 18%*
*[30] Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dette fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC))*360*
*[31] Rotation des Produits Finis= (Produits finis/Chiffre d'affaires)*360*

En 2023, les délais de recouvrement des crédits clients et le délai de rotation du crédit fournisseurs baissent respectivement de 57% et 28%. La baisse du ratio de rotation des créances clients s'explique essentiellement par la hausse du rythme des encaissements des créances.

Par ailleurs, le délai de rotation des stocks de produits finis passe de 437 jours à 429 jours. Cette variation est expliquée par une hausse des stocks de produits finis moins importante que celle du chiffre d'affaires.

VI.8. Ratios de rentabilité

Tableau 162 Evolution des ratios de rentabilité sur la période 2021-2023

	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Rentabilité des fonds propres (ROE)[32]	-1%	0,4%	1,4 pts	1,9%	1,5 pts
Rentabilité des actifs (ROA)[33]	-0,5%	0,1%	0,6 pts	0,9%	0,8 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La rentabilité des fonds propres s'améliore de 1,4 pts et s'établit à 0,4% à fin 2022 avant de gagner 1,5 pts en 2023 à 1,9%. Cette augmentation s'explique essentiellement par (i) la hausse du résultat net part du groupe, passant de -88.3 MMAD en 2021 à 37,5 MMAD en 2022 et avant de se hisser à 174,7 MMAD en 2023.

[32] *ROE = Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe*
[33] *ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif*

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 2021-2023 :

Tableau 163 Evolution du coût de la dette sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Dettes financières non courantes	3 733 478	3 851 840	3,2%	3 653 625	-5,1%
Dettes financières courantes	944 194	993 866	5,3%	1 025 940	3,2%
Total dettes	4 677 672	4 845 706	3,6%	4 679 565	-3,4%
Coût de l'endettement net	297 911	268 130	-10,0%	290 522	8,4%
Coût de la dette nette[34]	**6,10%**	**5,60%**	**-0,5 pt**	**6,10%**	**0,5 pt**

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 2021-2023.

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette de Douja Promotion sur la période 2021-2023 :

Tableau 164 Evolution du ratio de couverture de la dette sur la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Remboursements d'emprunts	1939591	295 131	-84,8%	663 932	>100%
Coût de l'endettement net	297 911	268 130	-10,0%	290 522	8,4%
EBE[35]	59 479	204 634	>100%	303 781	48,5%
Ratio de couverture de la dette[36]	**0,03**	**0,36**		**0,32**	

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le ratio de couverture s'est amélioré significativement entre 2021 et 2022 passant de 0,03 à 0,36 avant de baisser légèrement à 0,32 en 2023. Cette évolution s'explique par la poursuite de la hausse du EBE, conjuguée à la baisse des remboursements d'emprunts, entre 2021 et 2022, et qui ressortent en hausse en 2023.

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 depuis 2018 suite à la situation du marché de l'immobilier qui s'améliore davantage à partir de 2023 ;
- Les efforts déployés par le groupe afin de rembourser au maximum ses dettes financières et respecter son plan de désendettement lancé auparavant.

[34] *Coût de la dette = Coût de l'endettement financier net / Moyenne Total dette N et N-1*
[35] *EBE = Chiffre d'affaires ± variation des stocks – achats consommés de matières et marchandises – autres charges externes – charges de personnel – impôts et taxes*
[36] *Ratio de couverture de la dette = EBE / (coût de l'endettement net + remboursements d'emprunts)*

VII. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé

VII.1. Analyse du tableau de flux de trésorerie sur la période 2021-2023

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé pour les exercices 2021, 2022 et 2023 (IFRS) :

Tableau 165 Tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période 2021-2023

En KMAD	2021	2022	Var. 21/22	2023	Var. 22/23
Flux de trésorerie liés à l'activité					
Résultat net des sociétés intégrées	-96 518	11 871	>100%	188 374	>100%
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité					
+Amortissements et provisions	17 513	15 791	-9,8%	27 118	71,7%
+Variation des impôts différés	3 522	-39 677	<-100%	91 921	>100%
-Plus-values de cession, nettes d'impôt	-	649	-	682	5,1%
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	-83 742	27 344	-132,7%	117 649	>100%
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**-159 225**	**14 680**	-109,2%	**424 379**	>100%
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité*	**-625 352**	**168 966**	-127,0%	**-37 616**	-122,3%
Flux net de trésorerie lié l'activité	466 127	-154 286	-133,1%	461 996	>100%
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement					
- Acquisition d'immobilisations	158 860	21 258	-86,6%	277	-98,7%
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	-	940	-	40 593	>100%
Dividendes reçus d'entreprises associées	-	-	-	-	-
+Incidence des variations de périmètre	-	-309	-	-	-
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	-56 120	-7 415	-86,8%	-55 146	<-100%
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-214 981	-28 042	-87,0%	-14 830	-47,1%
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement					
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-	-	-	-
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	60 000	-	-100,0%	-	-
+Augmentations de capital en numéraire	-	-	-	-	-
- Augmentations de cautions	1586		-100,0%	-	-
+Récupération des cautions	60	641	>100%	1199	87,1%
+Émissions d'emprunts	1 882 078	412 235	-78,1%	325 512	-21,0%
-Remboursements d'emprunts	1 939 591	295 131	-84,8%	663 932	>100%
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-119 039	117 745	>100%	-337 220	<-100%
Variation de trésorerie	132 107	-64 583	<-100%	109 945	>100%
Trésorerie d'ouverture	**-846 793**	**-714 686**	15,6%	**-779 269**	-9,0%
Trésorerie de clôture	**-714 686**	**-779 269**	-9,0%	**-669 324**	14,1%

*Source : Douja Promotion Groupe Addoha / *Prix d'achat ou de vente augmenté ou diminué de la trésorerie acquise*

Exercice 2022

Flux de trésorerie liés à l'activité

A fin 2022, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de -154,3 MMAD contre 466,2 MMAD à fin 2021. Cette évolution s'explique principalement par la variation positive du BFR lié à l'activité et ce, en dépit de la reprise de l'activité du Groupe.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

En ce qui concerne les opérations d'investissement, ces flux s'établissent à -28,0 MMAD à fin 2022 contre -215 MMAD à fin 2021.

Les principales acquisitions d'immobilisations correspondent la construction du siège de la société.

Il est à noter qu'à fin 2022, Douja Promotion et ses filiales ont procédé à des acquisitions d'immobilisations ayant entrainé un flux de 21,2 MMAD.

Le tableau suivant décline les principaux investissements consolidés en 2022 par entité :

Tableau 166 Répartition des investissements réalisés en 2022 par filiale

En KMAD	Investissements réalisés en 2022
Douja Promotion	19 192
Prestigia Golf Company	14
DPGA Côte d'Ivoire	462
DPGA Sénégal	33
Total	**19 700**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

A fin 2022, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à 117,7 MMAD contre -119 MMAD à fin 2021. Cette évolution s'explique principalement par la forte baisse des émissions d'emprunts ainsi que celle des remboursements d'emprunts.

En effet, les émissions d'emprunts ressortent à 412,2 MMAD à fin 2022 contre 1 882,1 MMAD à fin 2021. Les remboursements d'emprunts passent de 1 939,6 MMAD à fin 2021 à 295,1 MMAD à fin 2022.

Par conséquent, et compte tenu de la progression du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement entre 2021 et 2022, la variation de la trésorerie s'établit à un niveau négatif de -64,6 MMAD.

Exercice 2023

Flux de trésorerie liés à l'activité

En 2023, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de 462 MMAD, contre un flux de -154,3 MMAD un an auparavant. Cette évolution est justifiée par la forte reprise de l'activité du Groupe en 2023 et des encaissements.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Concernant les opérations d'investissement, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre un flux de -14,8 MMAD contre -28 MMAD en 2022. Cette évolution s'explique notamment par une baisse des acquisitions d'immobilisations (21,2 MMAD en 2022 vs. 0,3 MMAD en 2023) et le creusement 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 40,6 MMAD en 2023 contre 0,9 MMAD à fin 2022. Elles correspondent principalement à la cession de magasins dans la galerie commerciale de la K2A sur le projet MGC, comptabilisés dans les immobilisations.

Le tableau suivant décline les principaux investissements en 2023 par entité :

Tableau 167 Répartition des investissements réalisés en 2023 par filiale

En KMAD	Investissements réalisés en 2023
Douja Promotion	278
Total	**278**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

En 2023, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à -337,2 MMAD contre 117,7 MMAD en 2022. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse des émissions d'emprunts

par rapport à l'exercice précédent (325,5 MMAD en 2023 vs. 412,2 MMAD en 2022) et la forte hausse des remboursements d'emprunts passant de 295,1 MMAD en 2022 à 663,9 MMAD en 2023.

Par conséquent, la variation de trésorerie ressort positive à fin 2023 à 109,9 MMAD contre -64,6 MMAD un an auparavant.

Partie V. COMPTES SEMESTRIELS AU 1ER SEMESTRE 2024

I. Périmètre de consolidation

I.1.1. Périmètre de consolidation au 30 juin 2024

	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 DETROIT	100%	100%	Intégration Globale
ALQUDRA ADDOHA	50%	50%	Mise en équivalence
MABANI ZELLIDJA	50%	50%	Intégration Globale
BELADI HADJ FATAH	50%	50%	Intégration Globale
MARRAKECH GOLDEN RESORT	100%	100%	Intégration Globale
CITA	100%	100%	Intégration Globale
OPTIM IMMOBILIER	100%	100%	Intégration Globale
CAP SPARTEL	50%	50%	Mise en équivalence
AWAL SAKANE	100%	100%	Intégration Globale
ATLAS & MEDITERRANEAN PROP	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION G.A GUINEE	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	100%	100%	Intégration Globale
FONCIERE ISKANE	50%	50%	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 CONGO	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA SENEGAL	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA TCHAD	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA GHANA	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA SUD	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA AFRIQUE	100%	100%	Intégration Globale
JARDINS D'ANGRE	60%	60%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

I.1.2. Périmètre de consolidation au 30 juin 2023

	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 DETROIT	100%	100%	Intégration Globale
ALQUDRA ADDOHA	50%	50%	Mise en équivalence
MABANI ZELLIDJA	50%	50%	Intégration Globale
BELADI HADJ FATAH	50%	50%	Intégration Globale
TRADE MANAGEMENT	100%	100%	Intégration Globale
MARRAKECH GOLDEN RESORT	100%	100%	Intégration Globale
CITA	100%	100%	Intégration Globale
OPTIM IMMOBILIER	100%	100%	Intégration Globale
CAP SPARTEL	50%	50%	Mise en équivalence
AWAL SAKANE	100%	100%	Intégration Globale
ATLAS & MEDITERRANEAN PROP	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION G.A GUINEE	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	100%	100%	Intégration Globale
FONCIERE ISKANE	50%	50%	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 CONGO	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA SENEGAL	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA TCHAD	100%	100%	Intégration Globale
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA GHANA	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA SUD	100%	100%	Intégration Globale
ADDOHA AFRIQUE	100%	100%	Intégration Globale
JARDINS D'ANGRE	60%	60%	Intégration Globale

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II. Analyse des Comptes de résultat consolidés

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du compte de résultat consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha sur S1 2023 et S1 2024 selon les normes IFRS :

Tableau 168 Compte de résultat pour S1 2023 et S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Var. 21/22
Chiffre d'affaires	1 405 719	1 687 554	20,0%
Dont revenus des immeubles de placement	*2 701*	*3 623*	*34,1%*
Autres produits de l'activité	-56 366	-269 220	<-100%
Produits des activités ordinaires	**1 349 353**	**1 418 334**	**5,1%**
Achats consommés de matières et marchandises	-1 055 142	-1 025 753	2,8%
Valeur ajoutée	294 211	392 581	33,4%
Marge brute (%)	20,9%	23,3%	*2,4 pts*
Frais de personnel	-79 948	-85 212	6,6%
Impôts et taxes	-11 875	-10 753	9,4%
Amortissements et provisions d'exploitation	43 534	105 253	>100%
Autres produits et charges d'exploitation	-98 082	-82 442	15,9%
Charges d'exploitations courantes	**-1 201 514**	**-1 098 907**	**8,5%**
Résultat d'exploitation courant	**147 839**	**319 427**	**>100%**
Marge opérationnelle (%)	10,5%	18,9%	*8,4 pts*
Cession d'actifs	3 847	66	-98,3%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	56 179	15 863	-71,8%
Autres produits et charges d'exploitation	**60 025**	**15 929**	**-73,5%**
Résultat des activités opérationnelles	**207 865**	**335 356**	**61,3%**
Coût de l'endettement financier net	-145 244	-152 512	5,0%
Autres produits financiers	67 582	90 050	33,2%
Autres charges financières	21 824	-399	<-100%
Résultat financier	**-55 838**	**-62 861**	**12,6%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**152 027**	**272 496**	**79,2%**
Impôt sur les sociétés	-16 305	-15 330	-6,0%
Impôt différé	-39 351	-86 674	<-100%
Résultat net des entreprises intégrées	**96 371**	**170 492**	**76,9%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-13	-14	12,5%
Résultat net des activités poursuivies	**96 358**	**170 477**	**76,9%**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	-
Résultat de l'ensemble consolidé	**96 358**	**170 477**	**76,9%**
Marge nette (%)	6,9%	10,1%	*3,2 pts*
Intérêts minoritaires	-1 100	15 035	>100%
Résultat net - Part du groupe	**95 258**	**185 512**	**94,7%**
RNPG/CA	***6,8%***	***11,0%***	***4,2pts***
Résultat de base par action (en MAD)	0,24	0,46	91,7%
Résultat dilué par action (en MAD)	0,24	0,46	91,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

II.1. Produits des activités ordinaires

Les produits des activités ordinaires affiche une hausse de 5,1% à 1 418,3 MMAD par rapport au S1 2023, suite notamment à l'amélioration notable de 20% du chiffre d'affaires consolidé à 1 687,6 MMAD par rapport à un an auparavant.

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé au S1 2023 et au S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 169 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
ADDOHA ESSALAM	3 115	3 573	14,7%
AL MAKANE AL JAMIL	0	4 868	>100%
AWAL SAKANE	875	8 182	>100%
BELADI	90	90	0,0%
BELADI HADJ FATAH	2 651	809	-69,5%
CITA	314 538	20 341	-93,5%
DAR JAWDA	0	0	-
DOUJA PROMOTION	691 511	845 770	22,3%
FONCIERE ISKANE	80 835	160 544	98,6%
IMMOLOG	88 383	152 868	73,0%
KAMAM	3 563	2 418	-32,1%
MABANI DETROIT	49 924	16 644	-66,7%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	10 431	10 267	-1,6%
TANGER SAKANE	25 707	86 923	>100%
TRADE MANAGEMENT	6 436	0	-100,0%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	1 046	1 044	-0,2%
MABANI ZELLIDJA	420	1 805	>100%
ADDOHA SUD	2 000	348	-82,6%
DPGA COTE D'IVOIRE	122 002	180 025	47,6%
DPGA GUINEE	1 446	175 454	>100%
DPGA SENEGAL	29 311	34 023	16,1%
ADDOHA AFRIQUE	7 463	9 263	24,1%
JARDINS D'ANGRE	1 846	340	-81,6%
Total avant élimination des intragroupes	**1 443 593**	**1 715 599**	**18,8%**
(-) Elimination des intragroupes	-37 875	-28 045	
Chiffre d'affaires consolidé	**1 405 719**	**1 687 554**	**20,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au S1 2024, le chiffre d'affaires du Groupe ressort en progression de 20% par rapport à un an auparavant. Cette évolution favorable s'explique notamment par la forte hausse de la demande pour les biens immobiliers du Groupe au Maroc et en Afrique subsaharienne.

Au Maroc, les chiffres d'affaires de DOUJA PROMOTION, FONCIERE ISKANE et IMMOLOG affichent des hausses respectives de 22,3% à 845,8 MMAD, de 98,6% à 160,5 MMAD et de 73% à 152,9 MMAD tandis que ceux de CITA et MABANI DETROIT baissent respectivement de 93,5% à 20,3 MMAD et de 66,7% à 16,6 MMAD.

En Afrique subsaharienne, les hausses les plus importantes du chiffre d'affaires ont été enregistrées par DPGA Guinée (+121x à 175,5 MMAD), DPGA Côte d'Ivoire (47,6% à 180 MMAD) et DPGA Sénégal (16,1% à 34 MMAD).

En termes de projets, presque 50% du chiffre d'affaires est généré par les 5 projets suivants : PM2 ANNAJM (278 MMAD) et ARGANE GOLF RESORTS (233 MMAD) à Marrakech, CITE DOUANE (175 MMAD) en Guinée, AL FIRDAOUS (91 MMAD) à Rabat et GREEN CITY (91 MMAD) en Côte d'Ivoire.

Le tableau ci-dessous présente les revenus des immeubles de placement au S1 2024 :

Tableau 170 Revenus des immeubles de placement au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
Ecole ESSEC	527	1 200	>100%
Club House BGC	1 459	1 488	2,0%
Club House MGC	715	935	30,8%
Revenus des immeubles de placement	2 701	3 623	34,1%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les autres produits de l'activité au S1 2024 :

Tableau 171 Répartition des autres produits de l'activité par filiales au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Var. 22/23
ADDOHA ESSALAM	-1 986	60 082	>100%
ADDOHA SUD	76 543	49 372	-35,5%
ALMAKANE ALJAMIL	-	-4 764	<-100%
AWAL SAKANE	-1 056	-14 023	<-100%
BELLADI HADJ FATEH	-1 552	-367	76,4%
CITA	-190 877	-5 735	97,0%
DPGA COTE D'IVOIRE	97 335	56 114	-42,3%
DOUJA PROMOTION	-254 584	-272 014	-6,8%
FONCIERE ISKANE	81 558	-97 789	<-100%
DPGA GUINEE	35 851	-105 379	<-100%
IMMOLOG	72 825	96 108	32,0%
JARDINS D'ANGRE	-733	-57	92,2%
KAMAM	54	548	>100%
MABANI DETROIT	3 590	1 753	-51,2%
MABANI ZELLIDJA	987	-766	<-100%
DPGA SENEGAL	8 555	-7 246	<-100%
MCC	6	-	-100,0%
MARRAKECH GOLDEN RESORT	6	-	-100,0%
OPTIM	956	-	-100,0%
TANGER SAKANE	16 157	-25 056	<-100%
Total	-56 366	-269 220	>100%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Ce poste, qui correspond principalement à la variation des stocks des produits, augmente par la nouvelle production et diminue par le déstockage des unités. Au S1 2024, des déstockages importants sur les filiales sans de nouvelles productions significatives :

- Douja Promotion
- Foncière Iskane
- DPGA Guinée

II.2. Achats consommés consolidés

La répartition des achats consommés par filiale au S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 172 Répartition des achats consommés au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation

ADDOHA ESSALAM	242	63 156	>100%
ALMAKANE ALJAMIL	209	264	26,3%
AWAL SAKANE	246	640	>100%
BELLADI HADJ FATEH	2 996	0	-100,0%
CITA	39 871	8 093	-79,7%
DAR JAWDA	0	0	-
DOUJA PROMOTION	346 875	401 246	15,7%
FONCIERE ISKANE	148 500	38 344	-74,2%
IMMOLOG	154 154	230 941	49,8%
KAMAM	4 162	3 526	-15,3%
MABANI DETROIT	44 067	23 430	-46,8%
MARRAKECH GOLDEN RESORT	6	0	-100,0%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	4 693	4 288	-8,6%
TANGER SAKANE	41 057	42 772	4,2%
TRADE MANAGEMENT	6 663	0	-100,0%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	2	4	100,0%
OPTIM	956	0	-100,0%
ADDOHA SUD	79 569	49 641	-37,6%
MABANI ZELLIDJA	1 387	789	-43,1%
ADDOHA AFRIQUE	600	288	-52,0%
DPGA COTE D'IVOIRE	157 641	154 550	-2,0%
DPGA GUINEE	34 247	11 394	-66,7%
DPGA SENEGAL	24 867	20 432	-17,8%
DPGA GHANA	0	0	-
MCC	6	0	-100,0%
Total avant élimination des intragroupes	**1 093 018**	**1 053 798**	**-3,6%**
(-) Elimination des intragroupes	-37 876	-28 045	
Achats consommés consolidés	**1 055 142**	**1 025 753**	**-2,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

En dépit de l'accélération du rythme de production au S1 2024, les achats consommés affichent une légère baisse de 2,8% à 1 025,8 MMAD par rapport au S1 2023 suite notamment à la baisse des prix des matières premières.

Dans ce sillage à fin S1 2024, les achats consommés des filiales CITA, FONCIERE ISKANE et DPGA Guinée enregistrent en glissement annuel des baisses respectives de 79,7% à 8 MMAD, de 74,2% à 38,3 MMAD et de 66,7% à 11,4 MMAD, tandis que les filiales ADDOHA ESSALAM, DOUJA PRMOTION et IMMOLOG enregistrent en glissement annuel des hausses respectives de +261x à 63,2 MMAD, de 15,7% à 401,2 MMAD et de 49,8% à 230,9 MMAD.

Le tableau ci-dessous présente la ventilation des achats consommés par type au S1 2024 :

Tableau 173 Répartition des achats consommés par type au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
Etudes	39 878	39 888	0,0%
Travaux VRD	170 468	132 401	-22,3%
Travaux de construction	657 503	684 503	4,1%
Fournitures de finition	54 722	25 284	-53,8%
Frais commerciaux	24 476	18 222	-25,5%
Impôts et taxes	63 654	29 435	-53,8%
Autres	44 442	96 019	116,1%
Total	**1 055 142**	**1 025 753**	**-2,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au S1 2024, les travaux VRD et les travaux de construction représentent 79,6% du total des achats consommés contre 78,5% au S1 2023.

II.3. Résultat d'exploitation courant

Au S1 2024, le résultat d'exploitation d'ADDOHA s'améliore significativement pour s'établir à 319,4 MMAD (vs. 147,8 MMAD un an auparavant), soit une marge opérationnelle de 18,9% contre 10,5% un an auparavant.

L'évolution du résultat d'exploitation courant du groupe au S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 174 Evolution du résultat d'exploitation courant consolidé pour S1 2023 et S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
Chiffre d'affaires	1 405 719	1 687 554	20,0%
Autres produits de l'activité	-56 366	-269 220	<-100%
Produits des activités ordinaires	**1 349 353**	**1 418 334**	**5,1%**
Achats consommés de matières et marchandises	-1 055 142	-1 025 753	2,8%
Valeur ajoutée	294 211	392 581	33,4%
Marge brute (%)	20,9%	23,3%	*2,4 pts*
Frais de personnel	-79 948	-85 212	6,6%
Impôts et taxes	-11 875	-10 753	9,4%
Amortissements et provisions d'exploitation	43 534	105 253	>100%
Autres produits et charges d'exploitation	-98 082	-82 442	15,9%
Charges d'exploitations courantes	**-1 201 514**	**-1 098 907**	**8,5%**
Résultat d'exploitation courant	**147 839**	**319 427**	**>100%**
Marge opérationnelle (%)	10,5%	18,9%	*8,4 pts*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Cette amélioration du résultat d'exploitation s'explique principalement par la hausse du chiffre d'affaires de 20% à 1 687,5 MMAD conjuguée à la baisse des charges d'exploitation de 8,5% à 1 098,9 MMAD tenant compte de la contraction de 2,8% des achats consommées de matières et marchandises à 1 025,8 MMAD et la hausse de +2,4x des dotations nettes de reprises à 105,3 MMAD reflétant un encaissement important de créances préalablement provisionnées.

Dans ce contexte, l'EBE s'établit à 296,6 MMAD à fin juin 2024 contre 202,4 MMAD au S1 2023 portant ainsi la marge d'EBE à 17,6% après 14,4% un an auparavant.

II.4. Résultat des activités opérationnelles

L'évolution du résultat des activités opérationnelles du groupe entre S1 2023 et S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 175 Evolution du résultat des activités opérationnelles au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
Résultat d'exploitation courant	**147 839**	**319 427**	**>100%**
Cession d'actifs	3 847	66	-98,3%
Autres produits et charges d'exploitation non courants	56 179	15 863	-71,8%
Autres produits et charges d'exploitation	**60 025**	**15 929**	**-73,5%**
Résultat des activités opérationnelles	**207 865**	**335 356**	**61,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au S1 2024, le résultat des activités opérationnelles du groupe ressort à 335,4 MMAD (contre 207,9 MMAD au S1 2023). Cette hausse intègre essentiellement la progression du résultat d'exploitation courant à 319,4

MMAD atténuée par la baisse des autres produits et charges d'exploitation non courants de 71,8% à 15,9 MMAD.

Par filiales, le résultat des activités opérationnelles de DOUJA PROMOTION affiche un bond de +4,4x à 204,7 MMAD par rapport au S1 2023, au moment où celui de DPGA Côte d'Ivoire augmente de 61,8% à 50,4 MMAD et celui de DPGA Guinée passe de -1,2 MMAD à 45,8 MMAD. De leurs parts, CITA, DPGA Sénégal et IMMOLOG affichent des résultats négatifs respectifs de -1 MMAD (vs. 119,3 MMAD au S1 2023), de -2,8 MMAD (vs. 1,6 MMAD au S1 2023) et de -17,2 MMAD (vs. -0,2 MMAD au S1 2023).

II.5. Résultat financier

L'évolution du résultat financier du groupe entre S1 2023 et S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 176 Evolution du résultat fiancier au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
Résultat des activités opérationnelles	207 865	335 356	61,3%
Coût de l'endettement financier net	-145 244	-152 512	5,0%
Autres produits financiers	67 582	90 050	33,2%
Autres charges financières	21 824	-399	<-100%
Résultat financier	**-55 838**	**-62 861**	**12,6%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le résultat financier du Groupe se creuse de -55,8 MMAD au S1 2023 à -62,9 MMAD à fin juin 2024. Cette évolution tient compte de la hausse de 5% du cout de l'endettement financier net à 152,5 MMAD et de la progression de 33,2% à 90,1 MMAD des autres produits financiers couplées à la baisse des autres charges financières qui passe de 21,8 MMAD au S1 2023 à -0,4 MMAD au S1 2024. Cette baisse s'explique par les retraitements IFRS liés à l'actualisation des actifs et des passifs financiers qui ont été moins favorables au S1 2024 comparés au S1 2023. Ceci est expliqué par le comportement des actifs sous-jacents sur cette période, notamment les créances clients.

Par filiales, les résultats financiers de DOUJA PROMOTION, FONCIERE ISKANE et de DPGA Côte d'Ivoire ressortent négatifs respectivement à -34,3 MMAD (vs. -18 MMAD au S1 2023), à -13,4 MMAD (vs. 8,8 MMAD au S1 2023) et à -14,4 MMAD (vs. -10,3 MMAD au S1 2023). De leurs parts, MABANI DETROIT, ADDOHA SUD et ADDOHA ESSALAM affichent des résultats positifs respectifs de 6,4 MMAD (vs. 4,5 MMAD au S1 2023), de 6,6 MMAD (vs. 2,5 MMAD au S1 2023) et de 2,5 MMAD (vs. 3,3 MMAD au S1 2023).

II.6. Résultat net

L'évolution du résultat net consolidé du groupe entre S1 2023 et S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 177 Evolution du résultat net consolidé au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
Résultat des activités opérationnelles	207 865	335 356	61,3%
Résultat financier	**-55 838**	**-62 861**	**12,6%**
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	**152 027**	**272 496**	**79,2%**
Impôt sur les sociétés	-16 305	-15 330	-6,0%
Impôt différé	-39 351	-86 674	<-100%
Résultat net des entreprises intégrées	**96 371**	**170 492**	**76,9%**
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-13	-14	12,5%
Résultat net des activités poursuivies	**96 358**	**170 477**	**76,9%**
Résultat net des activités abandonnées	0	0	-
Résultat de l'ensemble consolidé	**96 358**	**170 477**	**76,9%**

Marge nette (%)	6,9%	10,1%	*3,2 pts*
Intérêts minoritaires	-1 100	15 035	>100%
Résultat net - Part du groupe	**95 258**	**185 512**	**94,7%**
RNPG/CA	***6,8%***	***11,0%***	***4,2pts***
Résultat de base par action (en MAD)	0,24	0,46	91,7%
Résultat dilué par action (en MAD)	0,24	0,46	91,7%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Dans ce contexte, le résultat net consolidé ressort à 170,5 MMAD au S1 2024 contre 96,4 MMAD un an auparavant. De ce fait, la marge nette s'améliore passant de 6,9% au S1 2023 à 10,1% au S1 2024.

Pour sa part, le résultat net Part Groupe du groupe passe de 95,3 MMAD à 185,5 MMAD.

De ce fait, la contribution de chaque filiale au RNPG du groupe après annulation des intragroupes et des intérêts minoritaires au S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 178 Contribution des filiales au résultat net Part Groupe au S1 2024

En KMAD	S1 2023	S1 2024	Variation
DOUJA PROMOTION	15 901	108 164	>100%
IMMOLOG	-9 306	-11 298	21%
PROMOLOG	82	-19	<-100%
PROMIF	178	-22	<-100%
DAR JAWDA	-296	-115	61%
ADDOHA ESSALAM	1 865	21 072	>100%
TANGER SAKANE	6 471	16 226	>100%
MABANI DETROIT	24 703	2 332	-91%
MABANI ZELLIDJA	-513	-1 447	<-100%
AL QUDRA ADDOHA	-8	-9	19%
MARRAKECH GOLDEN RESORTS	492	-15	<-100%
BELADI HADJ FATAH	3 629	-3 333	<-100%
TRADE MANAGEMENT	785	0	-100%
CITA	62 425	-1 003	<-100%
OPTIM IMMOBILIER	81	-79	<-100%
CAP SPARTEL	-5	-5	3%
MARRAKECH COUNTRY CLUB	137	-15	>100%
BELADI SARL	31	30	-2%
AWAL SAKANE	-1 244	2 577	>100%
MEHDICHAM	-2	-2	0%
BALLADI HADJ ABDESSAL	-1	-1	0%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	-1 158	147	>100%
FONCIERE ISKANE	6 778	920	-86%
DPGA GUINEE	-2 162	37 069	>100%
DPGA COTE D'IVOIRE	19 603	33 988	73%
AL MAKANE AL JAMIL	-6 856	278	>100%
KAMAM	-5 706	-3 807	33%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	-6 688	-18 322	<-100%
ADDOHA SUD	-9 607	7 424	>100%
ADDOHA AFRIQUE	-2 239	-1 571	-30%
DPGA SENEGAL	-2 611	-3 761	44%
DPGA GHANA	0	0	-
JARDINS D'ANGRE	500	111	-78%
Total Résultat Net Part Groupe	**95 258**	**185 512**	**94,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

S1 2024 :

A fin juin 2024, le RNPG ressort en forte amélioration de 94,7% à 185,5 MMAD par rapport au S1 2023. La société DOUJA PROMOTION représente la première société contributrice au résultat net du Groupe avec une part s'élevant à 58,3% (vs. 16,7% au S1 2023), suivi des deux filiales africaines DPGA Guinée et DPGA Côte d'Ivoire avec des parts respectives de 20% et 18,3% (vs. -2,3% et 20,6% respectivement à fin juin 2023).

III. Analyse du bilan consolidé

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha en normes IFRS au S1 2024 :

Tableau 179 Bilan consolidé de Douja Promotion Groupe Addoha au S1 2024

Actif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Immobilisations incorporelles	3 080	2 802	-9,0%
Immobilisations corporelles	524 336	522 055	-0,4%
Immeubles de placement	156 891	169 905	8,3%
Titres mis en équivalence	1 385	1 370	-1,0%
Autres actifs financiers	4 613	4 490	-2,7%
- *Dont prêts et créances*	4 613	4 490	-2,7%
- *Dont titres disponibles à la vente*	0	*0*	-
Actifs d'impôts différés	873 103	722 461	-17,3%
Autres actifs non courants	0	848	-
Total Actifs non courants	**1 563 408**	**1 423 931**	**-8,9%**
Stocks et encours net	14 997 018	14 802 719	-1,3%
Créances clients nettes	1 456 842	1 740 393	19,5%
Autres créances courantes nettes	2 213 601	2 304 633	4,1%
Autres actifs financiers	0	0	-
- *Dont actifs financiers AFS*	0	*0*	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	356 616	251 276	-29,5%
Total Actifs courants	**19 024 076**	**19 099 021**	**0,4%**
Total Actif	**20 587 484**	**20 522 952**	**-0,3%**

Passif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Capital	4 025 513	4 025 513	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 567 681	3 567 681	0,0%
Réserves	1 290 205	1 451 846	12,5%
Résultats	174 707	185 512	6,2%
Ecarts de conversion	15 572	6 351	-59,2%
Capitaux propres part du groupe	**9 073 678**	**9 236 903**	**1,8%**
Réserves minoritaires	818 416	852 946	4,2%
Résultat minoritaire	13 648	-15 035	<-100%
Capitaux propres part minoritaire	**832 063**	**837 911**	**0,7%**
Capitaux propres de l'ensemble	**9 905 741**	**10 074 814**	**1,7%**
Dettes financières non courantes	3 653 625	3 283 908	-10,1%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*2 475 371*	*2 440 578*	*-1,4%*
-Dont dettes représentées par un titre	*1 178 254*	*843 330*	*-28,4%*
Provisions non courantes	37 533	37 529	0,0%
Autres passifs non courants	18 123	17 000	-6,2%
Impôt différé passif	315 942	294 304	-6,8%
Total des passifs non courants	**4 025 224**	**3 632 740**	**-9,8%**
Provisions courantes	4 692	5 196	10,7%
Dettes financières courantes	1 025 940	1 214 139	18,3%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*1 025 940*	*1 214 139*	*18,3%*
-Dont dettes représentées par un titre	*0*	*0*	-
Dettes fournisseurs	1 733 558	1 629 981	-6,0%
Autres passifs courants	3 892 330	3 966 082	1,9%
Total dettes courantes	**6 656 520**	**6 815 398**	**2,4%**

Total Passif	20 587 484	20 522 952	-0,3%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.1. Actif non courant

L'évolution de l'actif non courant consolidé du groupe au S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 180 Evolution de l'actif non courant de Douja Promotion Groupe Addoha au S1 2024

Actif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Immobilisations incorporelles	3 080	2 802	-9,0%
Immobilisations corporelles	524 336	522 055	-0,4%
Immeubles de placement	156 891	169 905	8,3%
Titres mis en équivalence	1 385	1 370	-1,0%
Autres actifs financiers	4 613	4 490	-2,7%
- *Dont prêts et créances*	4 613	4 490	-2,7%
- *Dont titres disponibles à la vente*	0	*0*	-
Actifs d'impôts différés	873 103	722 461	-17,3%
Autres actifs non courants	0	848	-
Total Actifs non courants	**1 563 408**	**1 423 931**	**-8,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

Au S1 2024, l'actif non courant affiche une baisse de 8,9% comparé à 2023, ressortant ainsi à 1 423,9 MMAD. Cette évolution intègre :

- La quasi-stagnation des immobilisations corporelles de (-0,4%) s'établissant à 522,1 MMAD à fin juin 2024 ;
- La hausse de 8,3% des immeubles de placement à 169,9 MMAD ;
- La contraction des actifs d'impôts différés de 17,3% qui ressortent à 722,5 MMAD à fin juin 2024. Cette baisse est principalement justifiée par la perte de produits d'impôts différés liés aux reports déficitaires.

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

Tableau 181 Evolution des immobilisations corporelles au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Terrains	168 334	218 338	29,7%
Constructions	320 988	278 264	-13,3%
Installations techniques, matériel et outillage	4 390	3 859	-12,1%
Matériel de transport	1 428	1343	-6,0%
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	3 797	3 152	-17,0%
Autres immobilisations corporelles	14 720	14 637	-0,6%
Immobilisations corporelles en cours	10 678	2 462	-76,9%
Total Immobilisations corporelles	**524 335**	**522 055**	**-0,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

La quasi-stagnation des immobilisation corporelles s'explique notamment par la forte hausse de 29,7% de la valeur des terrains à 218,3 MMAD suite à une reprise de provision liée à une précédente dépréciation du terrain du golf du projet Argane. Cette reprise a été autorisée par la norme IAS 36, suite à une augmentation de la valeur du terrain, et a permis d'ajuster sa valeur comptable à la hausse.

Cette hausse a été atténuée par les baisses respectives de 13,3% à 278,3 MMAD et de 76,9% à 2,5 MMAD pour les constructions et les immobilisations corporelles en cours intégrant notamment les amortissements et l'impact défavorable de l'IAS 36 sur les constructions.

Le tableau suivant présente le détail des immeubles de placement au S1 2024 :

Tableau 182 Ventilation du solde des immeubles de placement au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Club houses	108 370	99 620	-8,1%
ESSEC	48 521	70 285	44,9%
Total	**156 891**	**169 905**	**8,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, les immeubles de placement s'établissent à 169,9 MMAD en hausse de 8,3% par rapport à fin 2023 suite principalement à :

- La contraction de 8,8 MMAD de la valeur des Club Houses à 99,6 MMAD intégrant la baisse de la juste valeur correspondant à l'actualisation des cash flows futurs sur la base des contrats de location actuels ;
- La progression de 21,8 MMAD de la valeur de l'ESSEC à 70,3 MMAD suite à la révision à la hausse de sa juste valeur dans le sillage de l'augmentation des revenus actuels et futurs de cette école, notamment avec à la signature d'un nouveau contrat d'exploitation.

Le tableau suivant présente le détail des immobilisation financières au S1 2024 :

Tableau 183 Evolution des immobilisations financières au S1 2024

Actif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Titres mis en équivalence	1 385	1 370	-1,1%
Autres actifs financiers	4 613	4 490	-2,7%
- *Dont prêts et créances*	*4 613*	*4 490*	*-2,7%*
- *Dont titres disponibles à la vente*	*0*	*0*	-
Total des immobilisations financières	**5 998**	**5 860**	**-2,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.2. Actif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'actif courant au S1 2024 :

Tableau 184 Evolution de l'actif courant consolidé au S1 2024

Actif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Stocks et encours net	14 997 018	14 802 719	-1,3%
Créances clients nettes	1 456 842	1 740 393	19,5%
Autres créances courantes nettes	2 213 601	2 304 633	4,1%
Autres actifs financiers	0	0	-
- *Dont actifs financiers AFS*	0	*0*	-
Actif d'exploitation	**18 667 460**	**18 847 745**	**1,0%**
Trésorerie et équivalent de trésorerie	356 616	251 276	-29,5%
Total Actifs courants	**19 024 076**	**19 099 021**	**0,4%**

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 juin 2024, l'actif d'exploitation de DPGA affiche une légère hausse de 1% à 18 847,7 MMAD. Cette évolution intègre (i) l'augmentation de 19,5% des créances clients nettes qui ressortent à 1 740 MMAD,

(ii) la progression de 4,1% des autres créances courantes nettes à 2 304,6 MMAD et (iii) la baisse de 1,3% des stocks et encours net qui s'établissent à 14 802,7 MMAD au S1 2024.

S'agissant des créances clients, la reprise de l'activité a entrainé une hausse des préventes notamment sur les projets Green City et Lagoona City en Côte d'Ivoire (422 et 299 préventes, respectivement), Al Irfane 2 à Tanger (310 préventes) et PM2 Annajm à Marrakech (263 préventes), ce qui se traduit par un accroissement des créances.

La répartition du poste « Stocks et encours » par nature au S1 2024 se présente comme suit :

Tableau 185 Répartition du poste « stocks et encours » par nature au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Réserve foncière	1 663 834	1 672 192	0,5%
Matière et fournitures consommables	2095	2 114	0,9%
Travaux en cours	10 787 300	11 059 778	2,5%
Produits finis	2 543 789	2 068 635	-18,7%
Total Stocks	**14 997 018**	**14 802 719**	**-1,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, le stock des travaux en cours représente 74,7% du total des stocks de DPGA contre 71,9% à fin 2023, et ressort en hausse de 2,5% à 11 059,8 MMAD par rapport à fin 2023, suite principalement à la hausse des travaux en cours relatifs aux projets suivants : Argane Golf Resorts, Al Bahja et Perles de Marrakech à Marrakech, Plage des nations à Kénitra, et Lagoona City en Côte d'Ivoire.

La réserve foncière du groupe enregistre une quasi-stagnation (0,5%) à 1 672,2 MMAD par rapport à 2023.

En ce qui concerne le stock de produits finis, celui-ci s'établit à 2 068,6 MMAD, en baisse de 18,7% par rapport à 2023, suite principalement à la baisse des produits finis relatifs aux projets suivants : PM2 Annajm, Argane Golf Resorts, Al Bahja et Zohor Targa à Marrakech, Arraha à Tanger, Al Badr et Safae à Casablanca, Al Firdaous à Rabat et Bellevue Resrot en Côte d'Ivoire.

Il est à noter qu'au 30 juin 2024, les stocks représentent 78,5% du total actif d'exploitation (vs. 80,3% à fin 2023).

Le poste « stocks et encours » par filiale au S1 2024 se répartit comme suit :

Tableau 186 Répartition du poste stocks et encours par filiale au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
ADDOHA ESSALAM	185 842	244 785	31,7%
AL MAKANE AL JAMIL	5 231	506	-90,3%
AWAL SAKANE	181 307	173 030	-4,6%
CITA	591 168	583 632	-1,3%
DOUJA PROMOTION	7 033 023	6 830 242	-2,9%
FONCIERE ISKANE	1 001 426	906 342	-9,5%
IMMOLOG	1 958 809	2 080 726	6,2%
KAMAM	711 226	723 196	1,7%
MABANI DETROIT	247 908	250 557	1,1%
MARRAKECH COUNTRY CLUB	29 085	29 085	0,0%
MARRAKECH GOLDEN RESORT	221 900	221 900	0,0%
OPTIM IMMOBILIER	137 327	137 327	0,0%
TANGER SAKANE	355 907	332 198	-6,7%
DPGA CAMEROUN	4 917	4 955	0,8%
DPGA COTE D'IVOIRE	1 171 386	1 190 814	1,7%
DPGA GUINEE	212 742	110 936	-47,9%
DPGA CONGO	3 097	3 121	0,8%

ADDOHA SUD	260 867	314 023	20,4%
DPGA SENEGAL	257 466	240 681	-6,5%
DPGA TCHAD	9 476	9 549	0,8%
DPGA GHANA	3 130	2 482	-20,7%
MABANI ZELLIDJA	391 467	390 726	-0,2%
JARDINS D'ANGRE	58	0	-100,0%
BELADI HADJ FATAH	19 817	19 450	-1,9%
DAR JAWDA	341	341,4	0,1%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	2 095	2 114	0,9%
Total Stocks en cours	**14 997 018**	**14 802 719**	**-1,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Maroc	13 334 746	13 240 181	-0,7%
Hors Maroc	1 662 272	1 562 538	-6,0%
Total Stocks	**14 997 018**	**14 802 719**	**-1,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, la valeur des stocks détenus par les filiales africaines ressort en baisse de 6% par rapport à fin 2023 s'établissant ainsi à 1 562,5 MMAD, au moment où la valeur des stocks du Groupe au Maroc ressort en quasi-stagnation (-0,7%) à 13 240,2 MMAD comparativement à fin 2023.

Le tableau suivant présente le poste « créances clients » par filiale au S1 2024 :

Tableau 187 Répartition du poste « créances clients nettes » par filiale au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
ADDOHA ESSALAM	33 002	32 146	-2,6%
AL MAKANE AL JAMIL	556	3 316	>100%
AWAL SAKANE	17 799	13 274	-25,4%
BELADI	0	0	-
BELADI HADJ FATAH	20 015	20 963	4,7%
CITA	94 778	129 390	36,5%
DAR JAWDA	384	386	0,5%
DOUJA PROMOTION	1 015 411	1 327 050	30,7%
FONCIERE ISKANE	175 560	177 282	1,0%
IMMOLOG	167 964	202 323	20,5%
KAMAM	16 377	15 154	-7,5%
MABANI DETROIT	89 439	83 247	-6,9%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	5 865	3 229	-44,9%
TANGER SAKANE	6 537	18 454	>100%
TRADE MANAGEMENT	0	0	-
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	1 971	2 044	3,7%
MABANI ZELLIDJA	39 602	39 845	0,6%
ADDOHA SUD	153 203	138 736	-9,4%
DPGA COTE D'IVOIRE	346 592	300 682	-13,2%
DPGA GUINEE	28 593	99 080	>100%
DPGA SENEGAL	30 333	23 494	-22,5%
ADDOHA AFRIQUE	23 813	22 235	-6,6%
JARDINS D'ANGRE	0	0	-
Total clients avant élimination des intragroupes	**2 267 795**	**2 652 332**	**17,0%**

moins intragroupes et éliminations et retraitements	-810 953	-911 939	
Total clients	**1 456 842**	**1 740 393**	**19,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Maroc	1 862 277	2 229 076	19,7%
Hors Maroc	405 518	423 256	4,4%
Total Créances clients avant élimination des intragroupes	**2 267 795**	**2 652 332**	**17,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, les créances détenues par les filiales africaines sur leurs clients ressort en hausse de 4,4% par rapport à fin 2023 s'établissant ainsi à 423,3 MMAD, au moment où les créances du Groupe au Maroc ressort augmentent significativement de 19,7% à 2 229,1 MMAD comparativement à fin 2023.

Le tableau ci-dessous présente les créances clients par ancienneté au S1 2024 :

Tableau 188 Répartition du compte clients par ancienneté au S1 2024

Ancienneté	2023	S1 2024	Variation
A moins d'un an	457 042	777 704	70,2%
1-2 ans	608 284	567 780	-6,7%
A plus de 2 ans	391 516	394 909	0,9%
Créances nettes après élimination des intragroupes	**1 456 842**	**1 740 393**	**19,5%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le taux de provisionnement des créances au S1 2024 :

Tableau 189 Taux de provisionnement du compte clients au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Créances clients brutes	3 499 863	3 778 516	8,0%
Provisions	1 232 068	1 126 184	-8,6%
Créances nettes après élimination des intragroupes	1 456 842	1 740 393	19,5%
Taux de provisionnement des créances	35%	30%	-5 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-après détaille la composition des autres créances courantes au S1 2024 :

Tableau 190 Evolution de la composition des autres créances courantes au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	343 126	379 457	10,6%
Personnel	0	54	>100%
Etat débiteur	1 297 176	1 537 400	18,5%
Diverses créances	573 298	387 722	-32,4%
Autres créances courantes nettes	**2 213 600**	**2 304 633**	**4,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.3. Fonds propres et passif non courant

III.3.1. Fonds propres

Le tableau ci-après présente l'évolution des capitaux propres consolidés au S1 2024 :

Tableau 191 Evolution des capitaux propres au S1 2024

Passif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Capital	4 025 513	4 025 513	0,0%
Primes d'émission et de fusion	3 567 681	3 567 681	0,0%
Réserves	1 290 205	1 451 846	12,5%
Résultats	174 707	185 512	6,2%
Ecarts de conversion	15 572	6 351	-59,2%
Capitaux propres part du groupe	**9 073 678**	**9 236 903**	**1,8%**
Réserves minoritaires	818 416	852 946	4,2%
Résultat minoritaire	13 648	-15 035	<-100%
Capitaux propres part minoritaire	**832 063**	**837 911**	**0,7%**
Capitaux propres de l'ensemble	**9 905 741**	**10 074 814**	**1,7%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, les capitaux propres part du groupe s'établissent à 9 236,9 MMAD, en hausse de 1,8% comparativement à fin 2023. Cette situation est le résultat de l'accroissement de 12,5% des réserves à 1 451,8 MMAD et de 6,2% du résultat à 185,5 MMAD.

Il est à noter que l'évolution des écarts de conversion est justifiée par l'évolution de la monnaie locale (dirham) face aux monnaies subsahariennes (FCFA et GNF) entre 2023 et fin juin 2024.

III.3.2. Passif non courant

Le tableau ci-après présente l'évolution du passif non courant consolidé au S1 2024 :

Tableau 192 Evolution du passif non courant consolidé au S1 2024

Passif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Dettes financières non courantes	3 653 625	3 283 908	-10,1%
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*2 475 371*	*2 440 578*	*-1,4%*
Dont dettes représentées par un titre	*1 178 254*	*843 330*	*-28,4%*
Provisions non courantes	37 533	37 529	0,0%
Autres passifs non courants	18 123	17 000	-6,2%
Impôt différé passif	315 942	294 304	-6,8%
Total des passifs non courants	**4 025 224**	**3 632 740**	**-9,8%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, le passif non courant ressort à 3 632,7 MMAD, en baisse de 9,8% comparativement à fin 2023.

Cette évolution est attribuable à (i) la contraction de 10,1% des dettes financières non courantes à 3 283,9 MMAD conjuguée à (ii) la baisse de 6,8% d'impôt différé passif à 294,3 MMAD.

La contraction 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. Cette évolution entre fin 2023 et fin juin 2024 intègre des remboursements de 533,8 MMAD des crédits bancaires et obligataires souscrits par le Groupe contre des émissions d'emprunts de 164 MMAD.

Le tableau ci-dessous présente les dettes financières non courantes par maturité au S1 2024:

Tableau 193 Dettes financières non courantes au S1 2024

En KMAD	S1 2024	> 1 an	< 1 an
Dettes financières non courantes	3 283 908	2 869 198	414 710
-Dont dettes envers les établissements de crédit	*2 440 578*	*2 255 289*	*185 289*
-Dont dettes représentées par un titre	*843 330*	*613 909*	*229 421*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs non courants par maturité au S1 2024 :

Tableau 194 Autres passifs non courants au S1 2024 par maturité

En KMAD	S1 2024	> 1 an	< 1 an
Autres passifs non courants	17 000	15 471	1 529

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

III.4. Passif courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution des dettes courantes au S1 2024 :

Tableau 195 Evolution des dettes courantes au S1 2024

Passif - En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Provisions courantes	4 692	5 196	10,7%
Dettes financières courantes	1 025 940	1 214 139	18,3%
Dont dettes envers les établissements de crédit	*1 025 940*	*1 214 139*	18,3%
Dont dettes représentées par un titre	*0*	*0*	-
Dettes fournisseurs	1 733 558	1 629 981	-6,0%
Autres passifs courants	3 892 330	3 966 082	1,9%
Total dettes courantes	**6 656 520**	**6 815 398**	**2,4%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au S1 2024, le passif courant du Groupe Addoha s'établit à 6 815,4 MMAD contre 6 656,5 MMAD à fin 2023. Cette hausse de 2,4% tient compte de la hausse des dettes financières courantes de 18,3% à 1 214,1 MMAD limitée par la baisse de 6% des dettes fournisseurs à 1 627 MMAD.

Le tableau suivant présente le poste « dettes fournisseurs » par filiale au S1 2024 :

Tableau 196 Répartition du poste « dettes fournisseurs » par filiale au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
ADDOHA ESSALAM	54 029	46 326	-14,3%
ALMAKANE ALJAMIL	3 255	2 109	-35,2%
AWAL SAKANE	55 862	55 449	-0,7%
BELLADI HADJ FATEH	17 268	18 553	7,4%
CITA	81 561	76 380	-6,4%
DAR JAWDA	474	477	0,6%
DOUJA PROMOTION	432 079	467 359	8,2%
FONCIERE ISKANE	329 771	264 171	-19,9%
IMMOLOG	336 231	390 256	16,1%
KAMAM	115 753	119 484	3,2%
DPGA GHANA	29	23	-20,7%
MABANI DETROIT	207 377	205 355	-1,0%
MARRAKECH COUNTRY CLUB	2 401	2 391	-0,4%

MARRAKECH GOLDEN RESORT	149 823	149 795	0,0%
OPTIM IMMOBILIER	66 432	66 344	-0,1%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	17 937	13 590	-24,2%
PROMIF	1 214	1 226	1,0%
TANGER SAKANE	45 800	46 606	1,8%
ADDOHA SUD	98 985	98 611	-0,4%
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	19	35	84,2%
MABANI ZELLIDJA	30 553	29 949	-2,0%
DPGA CAMEROUN	341	344	0,9%
DPGA COTE D'IVOIRE	257 746	212 797	-17,4%
DPGA GUINEE	35 767	34 982	-2,2%
DPGA CONGO	947	954	0,7%
DPGA TCHAD	716	722	0,8%
DPGA SENEGAL	52 623	37 013	-29,7%
ADDOHA AFRIQUE	1 104	810	-26,6%
Jardins d'Angré	315	307	-2,5%
Total Fournisseurs	**2 396 412**	**2 342 418**	**-2,3%**
(-) Intragroupes et éliminations et retraitements	-662 854	-712 437	
Total Fournisseurs	**1 733 558**	**1 629 981**	**-6,0%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Maroc	2 047 927	2 055 275	0,4%
Hors Maroc	348 485	287 143	-17,6%
Total fournisseurs avant éliminations des intra-groupes	**2 396 412**	**2 342 418**	**-2,3%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau suivant présente le détail des dettes fournisseurs par maturité au S1 2024 :

Tableau 197 Dettes fournisseurs au S1 2024 par maturité

En KMAD	S1 2024	> 1 an	< 1 an
Dettes fournisseurs	1 629 981	481 806	1 148 175

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Le tableau ci-après détaille la composition des autres passifs courants au S1 2024 :

Tableau 198 Evolution des autres passifs courants au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Clients créditeurs, avances et acomptes	2 181 694	2 169 567	-0,6%
Personnel	23 943	26 083	8,9%
Etat créditeur	463 762	549 703	18,5%
Diverses dettes	1 222 931	1 220 729	-0,2%
Autres passifs courants	**3 892 330**	**3 966 082**	**1,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au premier semestre 2024, le poste « autres passifs courants » s'établit à 3 966,1 MMAD, en hausse de 1,9% par rapport à fin 2023. Cette évolution s'explique essentiellement par (i) la quasi-stagnation (-0,6%) du compte « Clients créditeurs, avances et acomptes » qui ressort à 2 169,6 MMAD, (ii) la stabilisation (-0,2%) des diverses dettes à 1 220,7 MMAD et la (iii) forte hausse de 18,5% à 549,7 MMAD du compte Etat créditeur suite à l'accroissement du chiffre d'affaires et des créances clients au S1 2024 (effet de la TVA facturée).

Le tableau ci-dessous présente les autres passifs courants par maturité au S1 2024:

Tableau 199 Autres passifs courants au S1 2024 par maturité

En KMAD	S1 2024	> 1 an	< 1 an
Autres passifs courants	**3 966 082**	**2 386 430**	**1 579 652**
- Dont Clients créditeurs, avances et acomptes	*2 169 567*	*1 591 277*	*578 290*
- Dont personnel	*26 083*		*26 083*
- Dont états créditeur	*549 703*	*295 152*	*254 551*
- Dont diverses dettes	*1 220 729*	*500 000*	*720 729*

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

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.

III.5. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net au S1 2024 :

Tableau 200 Evolution de l'endettement net consolidé au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Dettes financières non courantes	3 653 625	3 283 908	-10,1%
Dettes financières courantes (- d'un an)	1 025 940	1 214 139	18,3%
Trésorerie et équivalent de trésorerie	356 616	251 276	-29,5%
Endettement net	**4 322 949**	**4 246 771**	**-1,8%**
Capitaux propres	**9 905 741**	**10 074 814**	**1,7%**
Ratio d'endettement[37]	***43,6%***	***42,2%***	***-1,4 pts***
Ratio de solvabilité[38]	***36,9%***	***32,6%***	***-4,3 pts***

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

Au S1 2024, les dettes financières non courantes se détaillent comme suit :

Tableau 201 Répartition des dettes financières non courantes par filiale au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
DOUJA PROMOTION	2 332 075	2 112 754	-9,4%
CITA	57 273	-78	<-100%
FONCIERE ISKANE	62 030	45 183	-27,2%
IMMOLOG	154 417	125 495	-18,7%
KAMAM	511 222	516 864	1,1%
PRESTIGIA GOLF COMPANY	412	412	0,0%
TANGER SAKANE	27 040	2 693	-90,0%
MABANI ZELLIDJA	8 768	8 768	0,0%
ADDOHA SUD	55 200	54 208	-1,8%
DPGA COTE D'IVOIRE	403 905	401 306	-0,6%
DPGA SENEGAL	41 284	16 303	-60,5%
Total dettes financières non courantes	**3 653 626**	**3 283 908**	**-10,1%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, l'endettement net du groupe s'établit à 4 246,8 MMAD, soit un allègement de 1,8% par rapport à fin 2023. Cette évolution résulte essentiellement de la diminution des dettes

[37] *Ratio d'endettement = Endettement net / Capitaux propres de l'ensemble consolidé*
[38] *Ratio de solvabilité = Dettes de financement moyen long terme / capitaux propres*

financières non courantes de 10,1% à 3 283,9 MMAD, en ligne avec la politique de désendettement du Groupe.

Ainsi, les dettes financières de Douja Promotion et des filiales IMMOLOG et TANGER SAKANE ont enregistré des baisses respectives de 9,4% à 2 112,8 MMAD, de 18,7% à 125,9 MMAD et de 90% à 2,7 MMAD à fin juin 2024. La filiale CITA affiche un désendettement (-0,1 MMAD) au S1 2024 contre 57,3 MMAD en 2023.

Dans ce contexte, le ratio d'endettement poursuit sa baisse pour s'établir à 42,2% au S1 2024 vs. 43,6% à fin 2023, au moment celui de solvabilité baisse de -4,3 points à 32,6%.

III.6. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe se présente comme suit au S1 2024 :

Tableau 202 Evolution de l'équilibre financier au S1 2024

En KMAD	2023	S1 2024	Variation
Financement permanent[39]	13 930 965	13 707 554	-1,6%
Moins Actif immobilisé[40]	1 563 408	1 423 931	-8,9%
Fonds de roulement	**12 367 557**	**12 283 623**	**-0,7%**
Actif circulant (hors trésorerie)[41]	18 667 460	18 847 745	1,0%
Moins Passif circulant[42]	5 630 579	5 601 259	-0,5%
Besoin de financement global	**13 036 881**	**13 246 486**	**1,6%**
FR/BFG	***94,9%***	***92,7%***	***-2,2 pts***
Trésorerie nette	**-669 324**	**-962 863**	**43,9%**

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

A fin juin 2024, la baisse de 1,6% à 13 707,6 MMAD du financement permanent du groupe (suite principalement à la baisse de 10,1% des dettes financières non courantes et la hausse limitée de 1,7% des capitaux propres de l'ensemble), couplée à la diminution de 8,9% à 1 423,9 MMAD de l'actif immobilisé portent le fonds de roulement à 12 283,6 MMAD contre 12 367,6 MMAD en 2023.

Le besoin en fonds de roulement du groupe ressort en hausse de 1,6% à 13 246,5 à fin juin 2024, compte tenu de la hausse de 1% à 18 847,7 MMAD de l'actif circulant face à la quasi-stagnation (-0,5%) à 5 601,3 MMAD du passif circulant.

Cette situation se traduit par une détérioration de la trésorerie nette à -962,9 MMAD à fin juin 2024 contre -669,3 MMAD en 2023 suite notamment à la baisse de la trésorerie active de 105 MMAD au S1 2024 par rapport à fin 2023 et la hausse de la trésorerie passive de 188,2 MMAD durant la même période. Le rapport FR/BFG baisse de 2,2 pts pour s'établir à 92,7% en juin 2024.

III.7. Ratios de rentabilité

Tableau 203 Evolution des ratios de rentabilité au S1 2024

	2023	S1 2024	Variation
Rentabilité des fonds propres (ROE)[43]	1,9%	2,0%	0,1 pts
Rentabilité des actifs (ROA)[44]	0,9%	0,8%	-0,1 pts

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

[39] *Capitaux propres de l'ensemble + Passifs non courants*
[40] *Total Actifs non courants*
[41] *Stock et encours net + Créances clients nettes + Autres créances courantes nettes + Autres actifs financiers*
[42] *Provisions courantes + dettes fournisseurs + autres passifs courants*
[43] *ROE = Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe*
[44] *ROA = Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif*

Au S1 2024, la rentabilité des fonds propres ressort en hausse de 0,1 pts à 2% par rapport à fin 2023 . Cette augmentation s'explique essentiellement par la progression du résultat net part du groupe à 185,5 MMAD à fin juin 2024.

IV. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé

IV.1. Analyse du tableau de flux de trésorerie au S1 2024

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du tableau de flux de trésorerie consolidé au S1 2024 (IFRS) :

Tableau 204 Tableau de flux de trésorerie consolidé au S1 2024

En KMAD	Fin 2023	S1 2024	Variation
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés intégrées	188 374	170 492	-9,5%
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
+Amortissements et provisions	27 118	10 753	-60,3%
+Variation des impôts différés	91 921	86 674	-5,7%
-Plus-values de cession, nettes d'impôt	682	-	<-100%
+ Autres Charges et produits sans Incidence sur la trésorerie	117 649	39 856	-66,1%
=Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	**424 379**	**307 754**	-27,5%
-Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité(2)	**-37 616**	**209 605**	>100%
Flux net de trésorerie lié l'activité	**461 996**	**98 149**	-78,8%
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
- Acquisition d'immobilisations	277	0	-100,0%
+ Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	40 593	2 866	-92,9%
Dividendes reçus d'entreprises associées	-	-	-
+Incidence des variations de périmètre	-	-	-
+Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	-55 146	-23 836	-56,8%
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**-14 830**	**-20 971**	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-	-
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-	-	-
+Augmentations de capital en numéraire	-	-	-
- Augmentations de cautions	-	-	-
+Récupération des cautions	1199	123	-89,7%
+Émissions d'emprunts	325 512	162 912	-50,0%
-Remboursements d'emprunts	663 932	533 752	-19,6%
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**-337 220**	**-370 717**	9,9%
Variation de trésorerie	**109 945**	**-293 539**	<-100%
Trésorerie d'ouverture	**-779 269**	**-669 324**	-14,1%
Trésorerie de clôture	**-669 324**	**-962 863**	43,9%

Source : Douja Promotion Groupe Addoha / [1]à l'exclusion des provisions sur l'actif circulant – [2]Prix d'achat ou de vente augmenté ou diminué de la trésorerie acquise

Flux de trésorerie liés à l'activité

A fin juin 2024, l'activité du Groupe génère un flux de trésorerie de 98,1 MMAD, contre un flux de 462 MMAD à fin 2023. Cette évolution intègre une forte reprise de l'activité du Groupe en 2023 et des encaissements.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Concernant les opérations d'investissement, Douja Promotion Groupe Addoha enregistre un flux de -21 MMAD contre -14,8 MMAD en 2023. Cette évolution s'explique notamment par la baisse des cessions d'immobilisations (2,8 MMAD au S1 2024 vs. 40,6 MMAD en 2023) et le poste « Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie » qui passe de -55,1 MMAD à fin 2023 à -23,8 MMAD.

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

A fin juin 2024, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à -370,7 MMAD contre -337,2 MMAD en 2023. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse des émissions d'emprunts par rapport à fin 2023 (162,9 MMAD au S1 2024 vs. 325,5 MMAD en 2023) et des remboursements d'emprunts passant de 663,9 MMAD en 2023 à 533,8 MMAD à fin juin 2024.

Par conséquent, la variation de trésorerie ressort négative à fin juin 2024 à -293,5 MMAD contre 109,9 MMAD à fin 2023.

Partie VI. INDICATEURS TRIMESTRIELS AU 3EME TRIMESTRE 2024

I. Indicateurs d'activité

I.1. Préventes

Le T3 2024 a été marqué par la concrétisation de 4 039 préventes, soit une hausse de 88,7% par rapport au même trimestre en 2023. Sur les neuf mois de l'année 2024, les préventes du Groupe progressent de 8,4% à 8 542 unités dont 21% provenant des filiales en Afrique de l'Ouest.

Dans ce sillage, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe s'établit à près de 9,5 Md MAD, dont 34% en provenance des filiales africaines.

En unités	T3 2023	T3 2024	Variation	9M 2023	9M 2024	Variation
Préventes	2 140	4 039	88,7%	7 878	8 542	8,4%

I.2. Production

La production consolidée se fixe, quant à elle, à 7 054 unités au T3 2024, en hausse de 42,3% en glissement annuel avec un cumul d'unités en cours de production de 17 914 unités (dont 38% en Afrique de l'Ouest), correspondant à un chiffre d'affaires potentiel de 11,2 Md MAD.

En unités	T3 2023	T3 2024	Variation
Production finalisée	4 956	7 054	42,3%

I.3. Chiffre d'affaires

En MMAD	T3 2023	T3 2024	Variation	9M 2023	9M 2024	Variation
Chiffre d'affaires	346	249	-28%	1 752	1 937	10,6%

Au terme des neuf premiers mois de 2024, le Groupe ADDOHA affiche des revenus en progression de 10,6% à 1 937 MMAD grâce aux livraisons soutenues au Maroc et en Afrique de l'Ouest.

Sur le seul T3 2024, le chiffre d'affaires du Groupe ressort en forte contraction de 28% à 249 MMAD par rapport à un an auparavant, soit une évolution défavorable qui s'explique notamment par le décalage des livraisons.

II. Indicateurs bilanciels

En dépit de la forte accélération de la production, le Groupe poursuit sa politique d'allègement de sa dette nette qui passe de 4,3 Md MAD à fin 2023 à 4,2 Md MAD à fin septembre 2024.

En Md MAD	2023	9M 2024
Endettement net du Groupe	4,3	4,2

Partie VII. STRATEGIE ET PERSPECTIVES

I. Vision stratégique du Groupe Addoha

La stratégie du Groupe repose sur plusieurs initiatives clés, visant à répondre aux évolutions du marché tout en consolidant sa position de leader.

Tout d'abord, le Groupe a entrepris la reconfiguration de plusieurs projets afin de mieux répondre aux attentes du marché et d'optimiser la rentabilité de ses investissements. Parallèlement, le programme d'aide directe mis en place par le gouvernement marocain a joué un rôle déterminant en redynamisant ses ventes, facilitant ainsi l'accès à ses produits pour un plus large public.

Dans cette dynamique, le lancement de la gamme ECO+ marque un tournant stratégique. Cette nouvelle offre consiste en des produits économiques de bon standing, répondant à une demande croissante pour des solutions accessibles et de qualité, ce qui renforce sa position sur le marché.

En parallèle, le Groupe a relancé ses produits hauts de gamme à Marrakech, une décision motivée par la forte demande observée sur ce segment dans la région, confirmant ainsi sa capacité à s'adapter aux évolutions du marché immobilier.

Le Groupe met également un accent particulier sur l'augmentation de la valeur ajoutée de ses projets. En offrant des produits et services de qualité supérieure, il veille à répondre aux attentes des clients tout en maximisant le retour sur investissement.

Enfin, le Groupe observe un potentiel grandissant sur les marchés africains et envisage de développer sa présence sur ce continent en tirant parti de ces nouvelles opportunités. Cette expansion constitue un axe stratégique clé pour accompagner sa croissance et diversifier ses activités à l'international.

Ainsi, la stratégie du Groupe repose sur une combinaison de réactivité face aux tendances du marché, d'innovation dans ses offres et de diversification géographique, lui permettant de se positionner solidement pour l'avenir.

II. Perspectives et prévisions

Compte tenu de (i) l'opérationnalisation du nouveau dispositif d'aides directes aux logements, (ii) du grand déficit en matière de logements et (ii) de l'importante dynamique économique escomptée dans les prochaines années au Maroc, le secteur immobilier devrait s'inscrire dans un cycle haussier.

Le Groupe Devrait profiter de cette dynamique notamment avec la reprise confirmée de la production au 2023 et au S1 2024 et devant se poursuivre avec (i) l'obtention de nouvelles autorisations dans plusieurs régions du Maroc, notamment Casablanca, Rabat, Marrakech, Tanger et Agadir, (ii) l'autorisation de près de 10 000 unités dans dans des projets économiques et de moyen standing à Casablanca, (ii) le lancement d'une nouvelle tranche de 400 unités sur le projet Riyad Al Andalous à Rabat, (iv) le lancement d'un projet économique de 1 600 unités à Libreville dans le cadre de la convention signée avec l'Etat Gabonais pour la réalisation de 5 000 unité et (v) l'autorisation de 2 projets économique et de moyen standing au Cameroun pour 2 000 unités.

Partie VIII. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

I. Faits exceptionnels

A la date d'enregistrement du présent document de référence, Tanger Sakane, Mabani Détroit et Immolog ont été notifiées pour un contrôle fiscal tandis que DPGA et ex Trade Management sont en cours de notification pour un contrôle fiscal.

Avec l'entrée en vigueur du nouveau Plan Comptable du secteur immobilier en 2025, le fait générateur de la vente est constitué par la signature par le vendeur et l'acheteur de l'acte définitif et authentique de vente par devant un professionnel habilité conformément aux lois et règlements en vigueur.

Cette nouvelle approche devrait permettre de synchroniser les résultats financiers avec la réalité juridique et commerciale des transaction immobilières.

II. Litiges

A la date de la publication de ce document, le Groupe DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA est concerné par un certain nombre de litiges et affaires contentieuses, lié principalement à son activité de promotion immobilière et aux projets immobiliers qu'il développe.

En effet, le Groupe est confronté occasionnellement à des demandes de résiliation de compromis de vente et donc de restitution d'avances sur acquisition de biens immobiliers appartenant au Groupe par lesquelles le client concerné a mis en œuvre à l'encontre du Groupe un certain nombre de procédures judiciaires pour la restitution de ses avances.

Ces contentieux dont le nombre est très peu significatif par rapport au volume de préventes du Groupe est sans incidence financière majeure sur ses comptes étant donné qu'il s'agit uniquement de restitution d'avances.

Les dossiers contentieux les plus significatifs concernent un différend avec un attenant à un projet immobilier développé par la société :

- Litige n°1 : il concerne la demande par le client de la résiliation du compromis de vente d'un bien immobilier et la restitution de la somme 690 KMAD, à la date de publication de ce document, représentant l'avance effectuée par le client en faveur la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA, pour l'acquisition dudit bien immobilier.

- Litige n°2 : il concerne la demande par un client de la nullité de l'acte de réservation et la restitution de l'avance d'un montant de 422 KMAD, à la date de publication de ce document. Le tribunal de première instance a rendu un jugement en faveur du client.

Par ailleurs, le Groupe est actionnée en justice par un riverain de l'un de ses projets pour un empiétement sur sa propriété et l'installation des canaux d'assainissement sur le terrain de ce dernier. L'indemnité octroyée par le tribunal de première instance et confirmée par la cour d'appel s'élève à la somme de 976 KMAD.

A noter également qu'une saisie conservatoire au profit des copropriétaires de la résidence Kasba 3 est en cours.

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 d'élargir 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) influerait de manière négative sur la santé du secteur en général, et sur le volume d'affaires.

Par ailleurs, en préalable au démarrage de projets immobiliers d'envergure, le Groupe DPGA mène en amont une étude de marché pertinente afin de s'assurer du succès commercial du projet d'une part et de choisir un positionnement adapté d'autre part.

Enfin, un des éléments clés de la stratégie adoptée par Douja Promotion Groupe Addoha consiste à privilégier dans son portefeuille des produits dits liquides à l'image des produits d'habitat intermédiaire, et ce, dans une logique de diversification des risques.

IV. Risque lié au changement des régimes fiscaux

Nonobstant le fait que les mesures établies par la Loi de Finances 2010 relatives à la construction de logements sociaux sont garanties jusqu'en 2020, l'évolution de la réglementation fiscale pourrait avoir une influence négative sur le marché de l'immobilier et par conséquent influer sur la situation financière des opérateurs du secteur.

Il est à noter cependant que dans le cadre des mesures visant l'accompagnement par les pouvoirs publics des secteurs durement affectés par la pandémie du coronavirus, la Loi de Finance Rectificative 2020 a prorogé d'un (1) an les délais des conventions conclues entre l'Etat et les promoteurs immobiliers qui ont des difficultés à achever la réalisation dans le délai de 5 ans, de leurs programmes de construction de logements sociaux qui se trouvent dans les phases finales. Cette mesure s'applique aux conventions des

programmes de construction de logements sociaux dont l'autorisation de construire a été délivrée avant la date de début de l'état d'urgence.

V. Risque lié aux maîtres d'oeuvre et aux fournisseurs

Dans le but de fournir à sa clientèle un produit de qualité, Douja Promotion Groupe Addoha sollicite ses partenaires historiques pour l'accompagner dans la réalisation de l'ensemble de ses projets. Ces partenaires sont sélectionnés en fonction de leurs qualifications techniques et leurs références dans le marché du BTP afin de répondre au mieux aux cahiers de charges des projets portés par les différentes filiales de DPGA à la fois en termes de qualité et de délais d'exécution.

La relation de confiance instaurée entre DPGA et ses partenaires lui permet ainsi de faire face au risque de non-disponibilité des sous-traitants dû à la concurrence.

VI. Risque afférent à la hausse des taux d'intérêts

Une hausse significative des taux d'intérêts débiteurs appliqués aux crédits contractés par les acquéreurs constituerait un facteur limitatif quant à la demande en logement des ménages.

Il en résulterait donc un impact potentiel relativement important sur le chiffre d'affaires de Douja Promotion Groupe Addoha et plus particulièrement sur le volume d'affaires généré par le segment du logement économique.

Pour atténuer ce risque, il convient de souligner que Douja Promotion Groupe Addoha signe systématiquement des conventions avec ses partenaires bancaires pour que les futurs acquéreurs de ses produits puissent bénéficier de crédits à taux attractifs.

Ce risque impacte, par ailleurs, la Société au niveau de sa capacité d'endettement et de paiement des intérêts. Pour y faire face, le Groupe a mis en place un suivi rigoureux de l'encours de ses dettes financières permettant d'anticiper de manière adéquate le paiement de ses prochaines échéances et d'en prendre, en conséquence, les mesures idoines.

VII. Risque lié au surendettement

Il convient de noter que Douja Promotion Groupe Addoha a lancé en 2015 le Plan Génération Cash, qui vise à réduire l'endettement général du Groupe et à transformer les actifs en cash, et atténuant ainsi son exposition à ce risque. Le PAC 2020 prend le relais du PGC avec une stratégie qui demeure dans la continuité du plan précédent. Il convient de préciser que les données chiffrées du PAC ne sont plus d'actualité mais que l'orientation stratégique est toujours maintenue.

VIII. Risque lié à l'accès au financement

Le développement du groupe Douja Promotion Groupe Addoha passe nécessairement par des besoins de financements externes. Le Groupe se finance à travers ses fonds propres, les lignes de crédits et par les avances clients.

Les difficultés que connaît le secteur immobilier et ses effets sur l'activité de DPGA et sur sa situation financière pourraient avoir un effet négatif sur la capacité de la Société à continuer de se financer à des conditions avantageuses, dans l'éventualité où ces difficultés ne seraient pas dépassées.

IX. Risque de change

Douja Promotion Groupe Addoha est confrontée à un risque de change qui découle des flux provenant notamment des filiales basées en Afrique de l'Ouest, et des achats réalisés à l'international. Ainsi le résultat financier de la Société peut évoluer à la hausse ou à la baisse dépendamment de la fluctuation des devises présentées ci-avant.

Partie X. ANNEXES

I. Annexes

I.1. Statuts

https://ir.groupeaddoha.com/publications/5fc75891dd573.pdf

I.2. Rapport financier annuel 2021

https://ir.groupeaddoha.com/publications/626c2888ad923.pdf

I.3. Rapport financier annuel 2022

https://ir.groupeaddoha.com/publications/644c1233cff63.pdf

I.4. Rapport financier annuel 2023

https://ir.groupeaddoha.com/publications/663133551bd0d.pdf

I.5. Rapport financier semestriel S1 2023

https://ir.groupeaddoha.com/publications/65146b3b753df.pdf

I.6. Rapport financier semestriel S1 2024

https://ir.groupeaddoha.com/publications/66fb03f139891.pdf

I.7. Communiqués de presse

T1 2021 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/60a6b52b5a4ea.pdf

T2 2021 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/60e4cf678e308.pdf

Comptes semestriels 2021 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6155d7431ed3a.pdf

T3 2021 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/61a65030aae55.pdf

T4 2021 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/621d2fbb91a43.pdf

Résultat annuels 2021 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6245e5529301b.pdf

Comptes annuels 2021 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/644c155b97d2c.pdf

Emission obligataire 2021 (1) : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6109601be8a3c.pdf

Emission obligataire 2021 (2) : https://ir.groupeaddoha.com/publications/605d9b311b663.pdf

T1 2022 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6296411d34b4d.pdf

T2 2022 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/630f8fafebac7.pdf

Comptes semestriels 2022 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/63371f9fa3884.pdf

T3 2022 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/638780b1d48f4.pdf

T4 2022 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/63fe1cf40f5ff.pdf

Résultat annuels 2022 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/64270265560ad.pdf

Comptes annuels 2022 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/644c12b187e15.pdf

T1 2023 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/64761ab699151.pdf

T2 2023 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/64ee15915c320.pdf

Résultats semestriels 2023 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/65146a30d70bc.pdf

T3 2023 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6568bc8b7c72b.pdf

T4 2023 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/65e03cbbb460e.pdf

Résultat annuels 2023 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6606f1e088605.pdf

Comptes annuels 2023 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/663132645e730.pdf

T1 2024 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6659f43d48a31.pdf

T2 2024 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/66d1fe101609d.pdf

Résultats semestriels 2024 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/66fbbbb179eab.pdf

T3 2024 : https://ir.groupeaddoha.com/publications/6750267e45736.pdf