

- La reprise de la production se confirme en 2023 grâce à la reconfiguration des programmes immobiliers ;
- Cette reprise a eu un impact significatif sur le chiffre d'affaires et la rentabilité du Groupe ;
- L'endettement net a connu une baisse significative en 2023 ;
- L'activité en Afrique de l'Ouest poursuit sa dynamique commerciale avec le lancement d'un programme de haut standing en Côte d'Ivoire et d'un programme économique au Sénégal ;

1. INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

1.1 Préventes :

Préventes par BU

Les préventes par BU se présentent comme suit :

Préventes (unités)	2022	2023
Eco et MS	7327	7928
HS	1004	1349
Total	8331	9277

Les préventes de l'année 2023 s'élèvent à **9277 unités, en hausse de 11% par rapport à l'année 2022**. Les filiales en Afrique de l'Ouest ont contribué à hauteur de 30% à ces préventes.

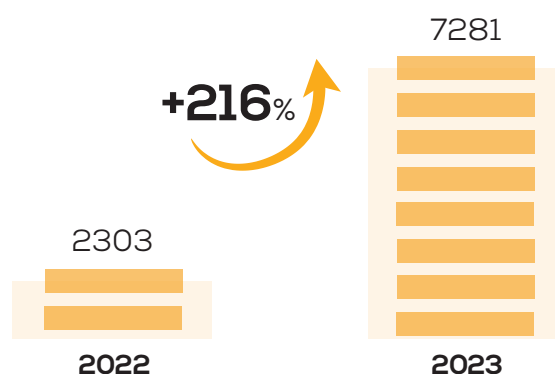
À date, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe s'élève à **9,4 Md MAD** :

- **6,1 Md MAD au Maroc ;**
- **3,3 Md MAD en Afrique de l'Ouest.**

1.2 Production :

Le groupe a finalisé la production de **7281 unités en 2023 contre 2303 unités en 2022**. La reprise de la production se confirme en 2023 grâce à la reconfiguration des programmes immobiliers entamée depuis quelques années. Cette reprise des chantiers a eu un impact significatif sur le chiffre d'affaires de l'année 2023 et impactera favorablement celui de l'année 2024.

Evolution du volume de production – en UNITÉS

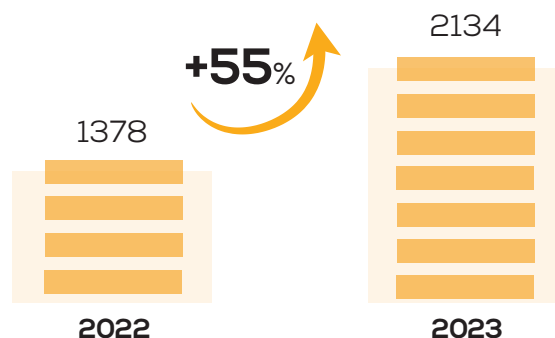


1.3 Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires consolidé de l'année 2023 s'élève à 2134 MMAD, **et enregistre une hausse de 55% par rapport à l'année 2022**.

Plusieurs tranches de haut standing de la marque Prestigia ont été livrées en 2023, notamment à Casablanca et à Marrakech.

Evolution du chiffre d'affaires consolidé – en M MAD



La contribution des BU au chiffre d'affaires consolidé se détaille comme suit :

Chiffre d'affaires consolidé en M MAD	2022	2023
Eco et MS	1 280	1 104
HS	97	1 030
Total	1 378	2 134

2. INDICATEURS DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

2.1 Marge brute :

Le taux de marge brute s'établit à 23% au 31 décembre 2023 contre 28% au 31 décembre 2022. Le chiffre d'affaires en 2022 a porté sur une composante lotissement plus importante qu'en 2023.

2.2 Résultat des activités opérationnelles :

Le résultat des activités opérationnelles s'établit à 208 MMAD en 2023 contre 109 M MAD en 2022, en évolution de 91%.

2.3 Résultat Net Consolidé :

Résultat Net Consolidé (en M MAD)	2022	2023
Groupe	12	188

La reprise de la production et la bonne dynamique commerciale en 2023 ont contribué à la réalisation d'un résultat net consolidé de 188 M MAD, en forte croissance par rapport à 2022.

3. INDICATEURS BILANCIELS CONSOLIDÉS

3.1 Endettement net :

L'endettement net du Groupe a baissé de 308 M MAD à fin décembre 2023 et s'établit à près de 4.3 Md MAD.

La dette au Maroc connaît une baisse significative malgré la hausse de la production. **L'encours de la dette privée au Maroc a baissé de plus de 78% depuis le lancement du plan de désendettement, réduisant ainsi l'exposition du Groupe au marché financier de la dette privée.** L'encours de cette dette privée au Maroc à date s'établit à **près 850 MMAD** et suit son plan d'amortissement normal.

En Md MAD	Fin déc-2022	Fin déc-2023
Endettement net du Groupe	4,6	4,3

Le gearing a baissé de 2 points au 31 décembre 2023 et s'établit à un niveau largement maîtrisé de 30%.

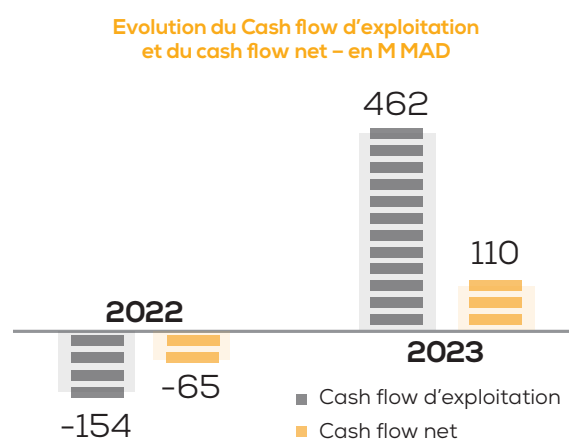
3.2 BFR :

Le BFR a baissé de 38 M MAD en 2023 et s'établit à près de 13 Md MAD. Il reste maîtrisé malgré la reprise de la production et le lancement de plusieurs nouveaux chantiers au Maroc et en Afrique de l'Ouest.

Il est à noter que ce BFR comprend la valeur comptable de la réserve foncière du Groupe.

3.3 Cash Flows :

Les réalisations financières en 2023 et la maîtrise du BFR ont permis de générer **un cash flow d'exploitation consolidé de 462 M MAD et un cash flow net de 110 M MAD, confirmant l'amélioration de la situation financière du Groupe par rapport à 2022.**



4. INDICATEURS DES COMPTES SOCIAUX DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Les principaux indicateurs des comptes sociaux de Douja Promotion Groupe Addoha se présentent comme suit :

En M MAD	2 022	2 023
Chiffre d'affaires	294	883
Résultat d'exploitation	-161	14
Résultat net	-214	15
Capitaux propres	10 582	10 598
Endettement net	3 337	2 964

Le chiffre d'affaires de Douja Promotion a connu une hausse de 200% grâce à la reprise de la production et des livraisons sur plusieurs projets dans les différentes BUs de la société.

La société Douja Promotion retrouve sa capacité bénéficiaire en 2023 grâce à la hausse du chiffre d'affaires.

La société s'est désendettée de 373 M MAD en 2023.

LIEN VERS LE RFA :

Le Rapport Financier Annuel de la société DOUJA PROMOTION au titre de l'année 2023 est disponible sur le lien suivant :

<https://ir.groupeaddoha.com/publication?societe=ADDOHA&type=Rapport%20financier&annee=2023>

1 - Comptes sociaux

ACTIF	PÉRIODE DU : 01/01/2023 AU : 31/12/2023				PASSIF	PÉRIODE DU : 01/01/2023 AU : 31/12/2023	
	EXERCICE	EXERCICE	EXERCICE	EXERCICE		SITUATION	EXERCICE
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	au 31/12/2023	PRÉCÉDENT au 31/12/2022	
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	4 417 560,68	3 984 048,56	433 512,12	1 067 024,26	CAPITAUX PROPRES		
Frais Préliminaires	4 167 560,68	3 934 048,56	233 512,12	1 067 024,26	Capital social ou personnel	4 025 512 540,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	250 000,00	50 000,00	200 000,00	-	Moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé	-	
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-	Capital appelé	-	
IMMOBILISATIONS INCORPORÉES (B)	11 567 619,51	9 070 832,03	2 496 787,48	3 282 843,48	Capital appelé dont verse	-	
Immobilisations en recherche et développement	-	-	-	-	Prime d'émission, de fusion, d'apport	3 603 499 130,00	
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	213 683,93	-	213 683,93	204 735,93	Ecarts de reévaluation	-	
Fonds commercial	-	-	-	-	Reserve légale	326 914 862,52	
Autres immobilisations incorporelles	11 353 935,58	9 070 832,03	2 283 103,55	3 078 107,55	Autres réserves	-	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	848 859 107,51	195 216 812,19	653 642 295,32	731 402 072,68	Report à nouveau (2)	2 841 327 267,43	
Terrains	454 736 766,44	40 000 000,00	414 736 766,44	458 531 811,38	Resultats nets en instance d'affectation (2)	-	
Constructions	324 161 236,53	112 597 432,97	211 563 803,56	244 756 875,12	Resultat net de l'exercice (2)	14 785 021,61	
Installations, techniques, matériel et outillage	6 582 056,45	6 318 041,80	264 014,65	421 925,32	Total des capitaux propres (A)	10 597 633 606,57	
Matériel transport	7 603 780,38	7 586 960,72	16 819,66	35 774,40	CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)	10 582 848 584,96	
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	26 460 061,19	24 588 997,74	1 871 063,45	2 524 430,66	Subventions d'investissement	-	
Autres immobilisations corporelles	18 636 877,84	4 125 378,96	14 511 498,88	14 566 064,45	Provisions réglementées	-	
Immobilisations corporelles en cours	10 678 328,68	-	10 678 328,68	10 565 191,35	DETTES DE FINANCEMENT (C)	2 166 521 089,43	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (D)	5 194 256 622,82	863 014 858,58	4 331 241 764,24	4 274 738 076,75	Emprunts obligataires	896 683 333,22	
Prêts immobilisés	-	-	-	-	Autres dettes de financement	1 269 837 756,21	
Autres créances financières	905 853,68	-	905 853,68	905 853,68	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	
Titres de participation	5 193 350 769,14	863 014 858,58	4 330 335 910,56	4 273 832 223,07	Provisions pour risques	-	
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	Provision pour charges	-	
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-	Augmentation des créances immobilisées	-	
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-	Diminution des dettes de financement	-	
TOTAL I (A+B+C+D+E)	6 059 100 910,52	1 071 286 551,36	4 987 814 359,16	5 010 490 017,17	TOTAL I (A+B+C+D+E)	12 764 154 696,00	
STOCKS (F)	7 429 331 248,90	241 650 925,16	7 187 680 323,74	6 870 836 071,64	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	2 780 714 914,68	
Marchandises	965 291 978,73	141 374 514,21	823 917 464,52	821 791 054,99	Fournisseurs et comptes rattachés	460 101 742,08	
Matière et fournitures consommables	-	-	-	-	Clients créditeurs, avances et acomptes	998 099 134,96	
Produits en cours	5 488 009 840,82	56 916 234,60	5 431 093 606,22	5 357 544 432,10	Personnel	11 212 673,58	
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-	Organismes sociaux	3 842 693,33	
Produits finis	976 029 429,35	43 360 176,35	932 669 253,00	691 500 584,55	Etat	292 007 381,35	
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	4 459 494 406,62	87 790 591,02	4 371 703 815,60	4 605 236 443,60	Comptes d'associés	519 510 503,58	
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	92 555 494,11	3 412 411,01	89 143 083,10	68 519 176,18	Autres créanciers	388 554 107,81	
Clients et comptes rattachés	1 703 281 612,83	13 430 121,78	1 689 851 491,05	2 188 636 247,06	Comptes de régularisation-passif	107 386 677,99	
Personnel	-	-	-	7 900,78	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	205 207 780,00	
Etat	296 797 333,42	-	296 797 333,42	245 404 200,65	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	
Comptes d'associés	-	-	-	-	TOTAL II (F+G+H)	2 985 922 694,68	
Autres débiteurs	1 726 041 027,66	70 948 058,23	1 655 092 969,43	1 551 827 284,25	TRESORERIE - PASSIF	-	
Comptes de régularisation Actif	640 818 938,60	-	640 818 938,60	550 841 634,68	Credits d'escompte	-	
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	4 318 565,67	3 607 261,56	711 304,11	17 846 953,22	Credits de trésorerie	60 000 000,00	
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)	-	-	-	-	Banques (Soldes Créditeurs)	877 327 884,27	
(Elements circulants)	-	-	-	-	TOTAL III	937 327 884,27	
TOTAL II (F+G+H+I)	11 893 144 221,19	333 048 777,74	11 560 095 443,45	11 493 919 468,46	TOTAL GENERAL I + II + III	16 687 405 274,95	
TRESORERIE - ACTIF	-	-	-	-		16 529 296 671,56	
Chèques et valeurs à encaisser	137 909 728,62	-	137 909 728,62	23 764 999,45			
Banque, T.G. et C.C.P.	1 544 974,60	-	1 544 974,60	1 079 353,25			
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	40 769,12	-	40 769,12	42 833,23			
TOTAL III	139 495 472,34	-	139 495 472,34	24 887 185,93			
TOTAL GENERAL I + II + III	18 091 740 604,05	1 404 335 329,10	16 687 405 274,95	16 529 296 671,56			

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

NATURE	PÉRIODE DU : 01/01/2023 AU : 31/12/2023			
	OPERATIONS Propres à la période 1	OPERATIONS Concernant les périodes précédentes 2	TOTAUX DE L'EXERCICE 3 = 1 + 2	TOTAUX DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT 4
I PRODUITS D'EXPLOITATION	1 144 653 384,46	-	1 144 653 384,46	361 850 882,05
Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	882 949 455,47	-	882 949 455,47	294 015 620,42
Chiffre d'affaires	882 949 455,47	-	882 949 455,47	294 015 620,42
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	181 174 482,92	-	181 174 482,92	57 200 663,76
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitations: transfert de charges	80 529 446,07	-	80 529 446,07	10 634 597,87
TOTAL I	1 144 653 384,46	-	1 144 653 384,46	361 850 882,05
II CHARGES D'EXPLOITATION	1 127 612 259,64	2 950 796,44	1 130 563 056,08	522 367 527,51
Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
Achats cosmétiques (2) de matière et de Fournitures	879 805 464,11	2 311 866,07	882 117 330,18	301 138 585,44
Autres charges externes	75 686 467,71	180 354,77	75 866 822,48	78 124 689,47
Impôts et taxes	11 343 765,32	458 575,60	11 802 340,92	12 084 455,72
Charges de personnel	98 198 475,98	-	98 198 475,98	91 904 290,19
Autres charges d'exploitaion	2 851 381,10	-	2 851 381,10	5 827 258,37
Dotations d'exploitation	59 726 705,42	-	59 726 705,42	33 288 248,32
TOTAL II	1 127 612 259,64	2 950 796,44	1 130 563 056,08	522 367 527,51
III RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	17 041 124,82	-2 950 796,44	14 090 328,38	-160 516 645,46
IV PRODUITS FINANCIERS	822 277 603,78	0,00	822 277 603,78	159 194 412,31
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	60 000 000,00	-	60 000 000,00	-
Gains de change	27 834,80	-	27 834,80	16 593,98
Intérêts et autres produits financiers	46 915 413,68	-	46 915 413,68	41 624 924,33
Reprise financières; transferts de charges	715 334 355,30	-	715 334 355,30	117 552 894,00
TOTAL IV	822 277 603,78	-	822 277 603,78	159 194 412,31
V CHARGES FINANCIÈRES	708 215 372,26	22 928,84	708 238 301,10	212 163 512,88
Charges d'intérêts	190 926 787,81	-	190 926 787,81	178 067 021,75
Pertes de changes	97 995,24	22 928,84	120 924,08	3 142 491,13
Autres charges financières	517 190 589,21	-	517 190 589,21	-
Dotations financières	-	-	-	30 954 000,00
TOTAL V	708 215 372,26	22 928,84	708 238 301,10	212 163 512,88
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	114 062 231,52	-22 928,84	114 039 302,68	-52 969 100,57
VII RESULTAT COURANT (III + VI)	131 103 356,34	-2 973 725,28	128 129 631,06	-213 485 746,03
VIII PRODUITS NON COURANTS	124 862 334,43	-	124 862 334,43	9 032 357,82
Produits des cessions d'immobilisation	121 578 535,50	-	121 578 535,50	1 332 741,21
Subvention d'équilibre	-	-	-	-
Reprise sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	3 033 798,93	-	3 033 798,93	7 699 616,61
Reprises non courantes; transfert de charges	250 000,00	-	250 000,00	-
TOTAL VIII	124 862 334,43	-	124 862 334,43	9 032 357,82
IX CHARGES NON COURANTES	236 038 837,88	-	236 038 837,88	8 089 383,78
Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	232 309 589,42	-	232 309 589,42	299 600,00
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	3 729 248,46	-	3 729 248,46	7 789 783,78
Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
TOTAL IX	236 038 837,88	-	236 038 837,88	8 089 383,78
X RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	-111 176 503,45	-	-111 176 503,45	942 974,04
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+/-X)	19 926 852,89	-2 973 725,28	16 953 127,61	-212 542 771,99
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	2 168 106,00	-	2 168 106,00	1 862 443,00
XIII RESULTAT NET (XI-XII)	17 758 746,89	-2 973 725,28	14 785 021,61	-214 405 214,99
XIV TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)	2 091 793 322,67	-	2 091 793 322,67	530 077 652,18
XV TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)	2 077 008 301,06	-	2 077 008 301,06	744 482 867,17
XVI RESULTAT NET	14 785 021,61	-214 405 214,99	-	-
(total des produits - total des charges)				

PASSIF	PÉRIODE DU : 01/01/2023 AU : 31/12/2023	
	SITUATION au 31/12/2023	EXERCICE PRÉCÉDENT au 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel	4 025 512 540,00	4 025 512 540,00
Moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé	-	-
Capital appelé	-	-
Capital appelé dont verse	-	-
Prime d'émission, de fusion, d'apport	3 603 499 130,00	3 603 499 130,00
Ecarts de reévaluation	-	-
Reserve légale	326 914 862,52	326 914 862,52
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (2)	2 841 327 267,43	2 841 327 267,43
Resultats nets en instance d'affectation (2)	-	-
Resultat net de l'exercice (2)	14 785 021,61	-214 405 214,99
Total des capitaux propres (A)	10 597 633 606,57	10 582 848 584,96
CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTES DE FINANCEMENT (C)	2 166 521 089,43	2 513 931 946,01
Emprunts obligataires	896 683 333,22	972 354 166,61
Autres dettes de financement	1 269 837 756,21	1 541 577 779,40
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provision pour charges	-	-
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	-
Augmentation des cré		

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

Questions clés de l'audit	Réponse d'audit
<p>Evaluation des stocks de biens immobiliers</p> <p>Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour un montant net de MMAD 7 188.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Nos travaux d'audit ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Evaluation des titres de participation et des avances accordées aux filiales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

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 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

DELOITTE AUDIT

Deloitte Audit
Dr. Sakina BENSOUA-KORACHI
Membre C.T. Maroc & La Martinique
Casablanca
Tel: 0522 22 40 25 / 05 22 22 47 34
Fax: 05 22 22 40 70 / 47 30

Sakina BENSOUA-KORACHI
Associée

A. SAAIDI ET ASSOCIES

A. Saaidi & Associés
Commissaires aux Comptes
4, Place maréchal Casablanca
Tel: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Bahaa SAAIDI
Associée

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

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 influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en 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

2 - Comptes consolidés

ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF MAD	31.12.2023	31.12.2022
Immobilisations incorporelles	3 079 543	3 901 221
Immobilisations corporelles	524 336 167	590 088 507
Immeubles de placement	156 891 349	100 432 665
Titres mis en équivalence	1 384 821	1 403 973
Autres actifs financiers	4 613 333	5 812 822
- Dont prêts et créances	4 613 332	5 812 822
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	0	0
- Dont titres disponibles à la vente	0	0
Actifs d'impôts différés	873 102 802	967 987 111
Autres actifs non courants	0	56 171
Total Actifs non courants	1 563 408 015	1 669 682 471
Stocks et encours	14 997 018 080	14 337 304 756
Créances clients	1 456 841 825	2 185 494 596
Autres créances courantes nettes	2 213 600 593	2 175 879 399
Autres actifs financiers	0	0
-Dont actifs financiers AFS	0	0
-Dont prêts et créances nets	0	0
-Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéances	0	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	356 615 984	214 596 605
Total Actifs courants	19 024 076 483	18 913 275 357
TOTAL ACTIF	20 587 484 498	20 582 957 828
PASSIF MAD	31.12.2023	31.12.2022
Capital	4 025 512 540	4 025 512 540
Primes d'émission et de fusion	3 567 681 085	3 034 811 680
Réserves consolidées	1 290 205 477	1 697 376 811
Résultats consolidés	174 706 906	37 522 522
Ecart de conversion	15 571 740	25 654 258
Capitaux propres part du groupe	9 073 677 748	8 820 877 811
Réserves minoritaires	818 415 578	848 428 272
Résultat minoritaire	13 647 687	-25 917 521
Capitaux propres part des minoritaires	832 063 265	822 510 752
Capitaux propres d'ensemble	9 905 741 013	9 643 388 563
Dettes financières non courantes :	3 653 625 185	3 851 840 394
-Dont dettes envers les établissements de crédit	2 475 370 750	2 555 109 019
-Dont dettes représentées par un titre	1 178 254 435	1 296 731 375
Provisions non courantes	37 533 330	37 298 251
Avantages au personnel	0	0
Autres passifs non courants	18 123 245	158 327 871
Impôt différé passif	315 942 165	274 055 262
Total des passifs non courants	4 025 223 925	4 321 521 778
Provisions courantes	4 691 855	5 671 053
Dettes financières courantes :	1 025 940 124	993 866 082
-Dont dettes envers les établissements de crédit	1 025 940 124	993 866 082
-Dont dettes représentées par un titre	0	0
Dettes fournisseurs	1 733 558 009	1 675 625 810
Autres passifs courants	3 892 329 571	3 942 884 543
Total dettes courantes	6 656 519 560	6 618 047 488
TOTAL PASSIF	20 587 484 498	20 582 957 828

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

EN MAD	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires	2 134 135 320	1 377 780 080
Autres produits de l'activité	459 622 563	461 624 301
Produits des activités ordinaires	2 593 757 882	1 839 404 381
Achats consommés	-2 097 675 163	-1 459 680 472
Frais de personnel	-166 868 974	-155 336 950
Impôts et taxes	-25 432 990	-19 753 091
Amortissements et provisions d'exploitation	-660 453	105 649 947
Autres produits et charges d'exploitation	-159 279 789	-183 599 869
Charges d'exploitation courantes	-2 449 917 369	-1 712 720 434
Résultat d'exploitation courant	143 840 513	126 683 947
Cessions d'actifs	950 786	1 421 136
Charges de restructuration	0	0
Cessions de filiales et participations	0	0
Résultats sur instruments financiers	0	0
Autres produits et charges d'exploitation non courants	63 209 333	-18 999 337
Autres produits et charges d'exploitation	64 160 119	-17 578 201
Résultat des activités opérationnelles	208 000 632	109 105 746
Coût de l'endettement financier net	-290 522 394	-268 130 030
Autres produits financiers	167 883 097	149 801 990
Autres charges financières	206 007 927	-5 079 495
Résultat financier	83 368 630	-123 407 535
Résultat avant impôts des entreprises intégrées	291 369 262	-14 301 789
Impôts sur les bénéfices	-14 388 540	-13 440 843
Impôts différés	-88 606 977	39 613 427
Résultat net des entreprises intégrées	188 373 745	11 870 795
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-19 152	-265 794
Résultat net des activités poursuivies	188 354 593	11 605 001
Résultat net des activités abandonnées	0	0
Résultat de l'ensemble consolidé	188 354 593	11 605 001
Intérêts minoritaires	-13 647 687	25 917 521
Résultat net - Part du groupe	174 706 906	37 522 522
EN MAD	31.12.2023	31.12.2022
Résultat de base par action(En MAD)	0.43	0.09
Résultat dilué par action (En MAD)	0.43	0.09
Résultat de l'ensemble consolidé	188 354 593	11 605 001
Autres éléments du résultat global		
Ecart de conversion	-	-
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	-	-
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Réévaluation des immobilisations	-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies	-	-
Quote-part du résultat global des sociétés mises en équivalence, net d'impôt	-	-
Effet d'impôt	-	-
Total autres éléments du résultat global (après impôt)	0	0
Résultat Global	188 354 593	11 605 001
Dont part du groupe	174 706 906	37 522 522
Dont part des intérêts minoritaires	13 647 687	- 25 917 521

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

Aux actionnaires de la société
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA
Km 7, Route de Rabat Ain Sebâa
Casablanca

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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 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.

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

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.	Nos travaux d'audit ont principalement consisté à :
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.	- 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 nettes de réalisation ;
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.	- Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs nettes de réalisation 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 à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en 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.

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

- 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

DELOITTE AUDIT



Deloitte Audit
M. Sidi Mohammed Benabdellah
BENHASSAN "C" - Avenue 2, Les Minimes
Casablanca
Tél: 0522 22 40 25 / 05 22 22 47 34
Fax: 05 22 22 40 70 / 47 38

Sakina BENSOUDA-KORACHI
Associée

A. SAAIDI ET ASSOCIES



A. Saaidi & Associés
Commissaires aux comptes
4, Place maréchal Casablanca
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Bahaa SAAIDI
Associée