

Le Groupe Addoha clôt l'exercice 2024 sur une forte progression de ses indicateurs d'activité confirmant la nouvelle dynamique de croissance et renoue avec la distribution de dividendes

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

2,6 Md MAD

+22%

TAUX DE MARGE BRUTE CONSOLIDÉE

26 %

+3 points

RÉSULTAT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES CONSOLIDÉ

455 M MAD

+119%

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

304 M MAD

+61%

ENDETTEMENT NET

4,1 Md MAD

-204 M MAD

GEARING

28,8 %

-1,6 points

1. FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2024

Au Maroc

- Le Groupe a finalisé la reconfiguration de la majeure partie de sa réserve foncière permettant ainsi de relancer en phase opérationnelle (production et/ou commercialisation) plusieurs projets stratégiques dans les principales villes du Royaume :

RABAT	<ul style="list-style-type: none"> Haut standing : Ryad Al Andalous (plus de 1000 unités), Plage des Nations (plus de 8000 unités) Economique et moyen standing : Al Firdaous à Ain Aouda (plus de 20000 unités)
CASABLANCA	<ul style="list-style-type: none"> Moyen/haut standing : Al Mansour Phase 1 (plus de 6000 logements), et Marsa Blanca à Dar Bouazza (220 unités) Economique : Hadaek Errahma, Nour Lissasfa et Al Abrar Mediouna (plus de 8000 unités)
AGADIR	<ul style="list-style-type: none"> Moyen standing : Islane (plus de 600 unités)
OUJDA	<ul style="list-style-type: none"> Moyen standing : Oujda City Center (plus de 5000 unités)
LAAYOUNE	<ul style="list-style-type: none"> Economique et Moyen standing : Al Moustakbal (plus de 4500 unités) Economique et Moyen standing : Al Wahda (plus de 1000 unités)
TANGER	<ul style="list-style-type: none"> Moyen standing : La Perle de Tanger (plus de 1800 unités)

- Le Groupe a signé avec Casablanca Iskane une convention pour le relogement des ménages issus des bidonvilles de la province de Mediouna pour près de 2000 unités. Cette consistance a été lancée en totalité en 2024 à la construction.

- Afin de renforcer sa présence à Casablanca, le Groupe a acquis une nouvelle assiette foncière de plus de 8 hectares au niveau de la rocade de Casablanca Dar Bouazza destinée à un programme de standing.

En Afrique de l'Ouest et Centrale

- En Afrique de l'Ouest et Centrale, le Groupe poursuit sa dynamique de développement.

CÔTE D'IVOIRE	<ul style="list-style-type: none"> La Filiale Douja Promotion Côte d'Ivoire a signé en décembre 2024 un contrat de financement de 27 millions de dollars avec la Société Financière Internationale, filiale de la Banque Mondiale. Ce financement vise à accélérer le rythme de production et sera dédié à un projet stratégique de plus de 5600 logements économiques. La société a par ailleurs renforcé son assiette foncière à Abidjan par l'acquisition d'un terrain de 10 hectares à Grand Bassam et d'un terrain de 2,5 hectares à Songon.
SÉNÉGAL	<ul style="list-style-type: none"> La filiale Douja Promotion Sénégal a lancé à la construction un nouveau projet immobilier dédié au logement économique à Dakar pour une consistance de plus de 1000 unités.
GABON	<ul style="list-style-type: none"> Le groupe a signé une convention pour la réalisation de 5000 logements économiques et a sécurisé une assiette foncière composée de 3 terrains dans le centre de Libreville. Un premier programme a été lancé à la commercialisation et à la construction.
GUINÉE	<ul style="list-style-type: none"> La filiale Douja Promotion Guinée a finalisé la livraison d'un premier projet immobilier économique à Conakry (Cité Douane) d'une consistance de plus de 600 unités. Un premier projet de haut standing (Les Jardins de La Corniche) de près de 300 unités a été lancé à la commercialisation et à la construction.

2. INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

2.1 Préventes :

Les préventes par BU se présentent comme suit :

Préventes (unités)	2023	2024
Eco et MS	7928	9798
HS	1349	899
Total	9277	10 697

Le groupe a concrétisé la prévente de **10 697 unités en 2024, en hausse de 15% par rapport à l'année 2023**. Les filiales en Afrique de l'Ouest ont contribué à hauteur de 21% à ces préventes.

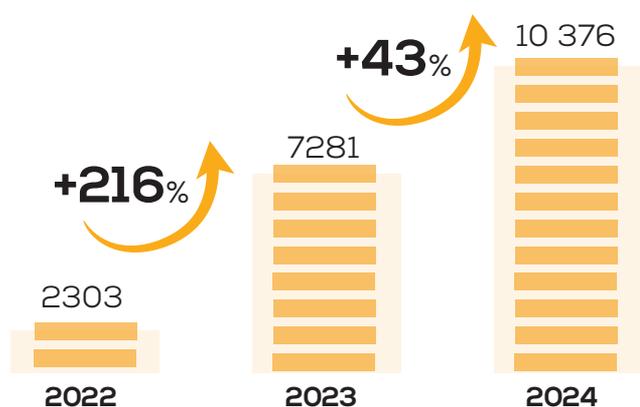
À date, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe s'élève à 9,4 Md MAD :

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

2.2 Production :

Le groupe a finalisé la production de **10 376 unités en 2024 contre 7281 unités en 2023**, en progression de 43%. La reprise de la production se confirme depuis 2022 grâce à la reconfiguration des programmes immobiliers entamée depuis quelques années.

Evolution du volume de production – en UNITÉS



Le nombre d'unités en cours de production est de 18 853 unités. 33% de ces unités sont en Afrique de l'Ouest.

Une fois livrées, ces unités généreraient un chiffre d'affaires total à terme de 11,5 Md MAD.

Cette dynamique de production concerne l'ensemble des villes suivantes :

Casablanca, Marrakech, Rabat, Tanger, Oujda, Agadir, Laayoune, Abidjan, Conakry et Dakar.

2.3 Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires de l'année 2024 s'élève **à près de 2.6 Md MAD, et enregistre une hausse de 22% par rapport à l'année 2023**.

Cette réalisation a été atteinte grâce l'achèvement de plusieurs tranches au Maroc, en Guinée et en Côte d'Ivoire.

Le chiffre d'affaires a connu une évolution favorable sur les 3 dernières années :

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 M MAD	2023	2024
Eco et MS	1 104	1 870
HS	1 030	725
Total	2 134	2 595

3. INDICATEURS DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

3.1 Marge brute :

Le taux de marge brute s'établit à 26% au 31 décembre 2024 contre 23% au 31 décembre 2023. Le mix produit au Maroc et en Afrique de l'Ouest dans les livraisons a été favorable en 2024.

3.2 Résultat des activités opérationnelles :

Le résultat des activités opérationnelles s'établit à 455 M MAD en 2024 contre 208 M MAD en 2023. Le taux de marge d'exploitation **passé de 10% en 2023 à 18% en 2024**.

3.3 Résultat Net Consolidé :

Résultat Net Consolidé (en MMAD)	2023	2024
Groupe	188	304

La reprise de la production et la bonne dynamique commerciale en 2024 ont contribué à la réalisation d'un résultat net consolidé de 304 MMAD, en progression de 61% par rapport à 2023.

4. INDICATEURS BILANCIELS CONSOLIDÉS

4.1 Endettement net :

L'endettement net du Groupe a baissé de 204 MMAD à fin décembre 2024 et s'établit à près de 4.1 Md MAD.

La dette connaît une baisse considérable malgré la hausse de la production.

En Md MAD	Fin déc-2023	Fin déc-2024
Endettement net du Groupe	4,3	4,1

Le gearing continue de baisser en 2024 et s'établit à un niveau largement maîtrisé de 28,8%.

4.2 BFR :

Le BFR reste stable en 2024 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.

5. DIVIDENDES PROPOSÉS AU TITRE DE L'EXERCICE 2024

Le Conseil d'Administration de la société Douja Promotion Groupe Addoha a décidé de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires pour soumettre à son approbation les comptes au 31 décembre 2024 et lui proposer la distribution d'un dividende de 0,50 dirham par action.

LIEN VERS LE RFA :

Le Rapport Financier Annuel de la société DOUJA PROMOTION au titre de l'année 2024 est disponible sur le lien suivant :

<https://ir.groupeaddoha.com/publication?societe=ADDO-HA&type=Rapport%20financier&annee=2024>

1 - Comptes sociaux

ACTIF	PÉRIODE DU : 01/01/2024 AU : 31/12/2024			
	EXERCICE			EXERCICE PRÉCÉDENT
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	8.111.640,68	2.566.376,68	5.545.264,00	433.512,12
Frais Préliminaires	1.167.560,68	1.167.560,68	0,00	233.512,12
Charges à répartir sur plusieurs exercices	6.944.080,00	1.398.816,00	5.545.264,00	200.000,00
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORÉES (B)	11.585.505,51	9.865.836,03	1.719.669,48	2.496.787,48
Immobilisations en recherche et développement	-	-	-	-
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	231.569,93	-	231.569,93	213.683,93
Fonds commercial	0,00	-	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	11.353.935,58	9.865.836,03	1.488.099,55	2.283.103,55
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	837.135.484,08	202.120.892,27	635.014.591,81	653.642.295,32
Terrains	454.084.072,55	40.000.000,00	414.084.072,55	414.736.766,44
Constructions	328.192.806,96	125.886.350,09	202.306.456,87	211.563.803,56
Installations, techniques, matériel et outillage	6.494.455,45	6.397.746,83	96.708,62	264.014,65
Matériel transport	7.603.780,38	7.594.145,65	9.634,73	16.819,66
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	19.565.189,84	18.057.238,76	1.507.951,08	1.871.063,45
Autres immobilisations corporelles	18.633.077,84	4.185.410,94	14.447.666,90	14.511.498,88
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	2.562.101,06	-	2.562.101,06	10.678.328,68
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (D)	5.194.256.622,82	863.014.858,58	4.331.241.764,24	4.331.241.764,24
Prêts immobilisés	-	-	-	-
Autres créances financières	905.853,68	-	905.853,68	905.853,68
Titres de participation	5.193.350.769,14	863.014.858,58	4.330.335.910,56	4.330.335.910,56
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	6.051.089.253,09	1.077.567.963,56	4.973.521.289,53	4.987.814.359,16
STOCKS (F)	7.605.536.641,06	241.650.925,16	7.363.885.715,90	7.187.680.323,74
Marchandises	976.356.572,73	141.374.514,21	834.982.058,52	823.917.464,52
Matériau et fournitures consommables	0,00	-	0,00	0,00
Produits en cours	5.648.561.692,06	56.916.234,60	5.591.645.457,46	5.431.093.606,22
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	980.618.376,27	43.360.176,35	937.258.199,92	932.669.253,00
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	4.721.660.578,35	87.790.591,02	4.633.869.987,33	4.371.703.815,60
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	160.891.633,54	3.412.411,01	157.479.222,53	89.143.083,10
Clients et comptes rattachés	1.930.058.120,73	13.430.121,78	1.916.627.998,95	1.689.851.491,05
Personnel	87.500,00	-	87.500,00	0,00
État	361.486.308,30	-	361.486.308,30	296.797.333,42
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	1.671.924.193,47	70.948.058,23	1.600.976.135,24	1.655.092.969,43
Comptes de régularisation Actif	597.212.822,31	-	597.212.822,31	640.818.938,60
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	4.318.565,67	3.150.541,37	1.168.024,30	711.304,11
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)	-	-	-	-
(Éléments circulants)	-	-	-	-
TOTAL II (F+G+H+I)	12.331.515.785,08	332.592.057,55	11.998.923.727,53	11.560.095.443,45
TRESORERIE - ACTIF	-	-	-	-
Chèques et valeurs à encaisser	52.268.586,45	-	52.268.586,45	137.909.728,62
Banque, T.G. et C.C.P.	2.648.443,79	-	2.648.443,79	1.544.974,60
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	42.992,86	-	42.992,86	40.769,12
TOTAL III	54.960.023,10	-	54.960.023,10	139.495.472,34
TOTAL GENERAL I + II + III	18.437.565.061,27	1.410.160.021,11	17.027.405.040,16	16.687.405.274,95

PASSIF	PÉRIODE DU : 01/01/2024 AU : 31/12/2024	
	SITUATION au 31/12/2024	EXERCICE PRÉCÉDENT au 31/12/2023
CAPITAUX PROPRES	4.025.512.540,00	4.025.512.540,00
Capital social ou personnel	-	-
Moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé	-	-
Capital appelé dont verse	-	-
Prime d'émission, de fusion, d'apport	3.603.499.130,00	3.603.499.130,00
Écarts de réévaluation	-	-
Reserve légale	327.654.113,60	326.914.862,52
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (2)	2.640.967.822,97	2.626.922.052,44
Résultats nets en instance d'affectation (2)	-	-
Résultat net de l'exercice (2)	57.325.271,92	14.785.021,61
Total des capitaux propres (A)	10.654.958.878,49	10.597.633.606,57
CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTES DE FINANCEMENT (C)	1.807.825.140,34	2.166.521.089,43
Emprunts obligataires	702.212.499,89	896.683.333,22
Autres dettes de financement	1.105.612.640,45	1.269.837.756,21
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provision pour charges	-	-
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	-
Augmentation des créances immobilisées	-	-
Diminution des dettes de financement	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	12.462.784.018,83	12.764.154.696,00
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	3.399.036.027,67	2.780.714.914,68
Fournisseurs et comptes rattachés	632.159.080,33	460.101.742,08
Clients créditeurs, avances et acomptes	1.072.566.945,08	998.099.134,96
Personnel	11.461.009,43	11.212.673,58
Organismes sociaux	3.694.130,23	3.842.693,33
État	352.040.484,48	292.007.381,35
Comptes d'associés	518.981.963,78	519.510.503,58
Autres créanciers	676.079.948,23	388.554.107,81
Comptes de régularisation-passif	132.052.466,11	107.386.677,99
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	159.889.330,00	205.207.780,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)	-	-
(Éléments circulants)	-	-
TOTAL II (F+G+H)	3.558.925.357,67	2.985.922.694,68
TRESORERIE - PASSIF	-	-
Credits d'escompte	-	-
Credits de trésorerie	50.000.000,00	60.000.000,00
Banques (Soldes Crédeurs)	955.695.663,66	877.327.884,27
TOTAL III	1.005.695.663,66	937.327.884,27
TOTAL GENERAL I + II + III	17.027.405.040,16	16.687.405.274,95

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

NATURE	PÉRIODE DU : 01/01/2024 AU : 31/12/2024			
	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	0,00	-	0,00	0,00
Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	1.184.491.111,12	-	1.184.491.111,12	882.949.455,47
Chiffre d'affaires	1.184.491.111,12	-	1.184.491.111,12	882.949.455,47
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	35.078.962,17	-	35.078.962,17	181.174.482,92
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitations: transfert de charges	45.318.450,00	-	45.318.450,00	80.529.446,07
TOTAL I	1.264.888.523,29	-	1.264.888.523,29	1.144.653.384,46
II CHARGES D'EXPLOITATION	0,00	-	0,00	0,00
Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
Achats cosmétiques (2) de matière et de Fournitures	957.920.249,32	1.674.874,40	959.595.123,72	882.117.330,18
Autres charges externes	80.187.537,94	352.408,15	80.539.946,09	75.866.822,48
Impôts et taxes	9.827.728,13	7.699.515,63	17.527.243,76	11.802.340,92
Charges de personnel	100.358.837,40	4.768,09	100.363.605,49	98.198.475,98
Autres charges d'exploitaion	2.965.602,88	-	2.965.602,88	2.851.381,10
Dotations d'exploitation	18.189.498,89	-	18.189.498,89	59.726.705,42
TOTAL II	1.169.449.454,56	9.731.566,27	1.179.181.020,83	1.130.563.056,08
III RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	95.439.068,73	-9.731.566,27	85.707.502,46	14.090.328,38
IV PRODUITS FINANCIERS	10.401.279,41	-	10.401.279,41	60.000.000,00
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	-	-	-	-
Gains de change	52.903,83	-	52.903,83	27.834,80
Intérêts et autres produits financiers	49.986.737,10	138.500,00	50.125.237,10	46.915.413,68
Reprise financière: transferts de charges	128.837.720,19	-	128.837.720,19	715.334.355,30
TOTAL IV	189.278.640,53	138.500,00	189.417.140,53	822.277.603,78
V CHARGES FINANCIÈRES	199.528.767,10	-	199.528.767,10	190.926.787,81
Charges d'intérêts	1.446.283,65	-	1.446.283,65	120.924,08
Pertes de changes	-	-	-	517.190.589,21
Autres charges financières	-	-	-	-
Dotations financières	0,00	-	0,00	-
TOTAL V	200.975.050,75	-	200.975.050,75	708.238.301,10
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-11.696.410,22	138.500,00	-11.557.910,22	114.039.302,68
VII RESULTAT AVANT IMPOTS (III + V)	83.742.658,51	-9.593.066,27	74.149.592,24	128.129.631,06
VIII PRODUITS NON COURANTS	36.035.266,62	578.327,66	36.613.594,28	124.862.334,43
Produits des cessions d'immobilisation	8.500.000,00	-	8.500.000,00	121.578.535,50
Subvention d'équilibre	-	-	-	-
Reprise sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	27.535.266,62	578.327,66	28.113.594,28	3.033.798,93
Reprises non courantes: transfert de charges	-	-	-	250.000,00
TOTAL VIII	36.035.266,62	578.327,66	36.613.594,28	124.862.334,43
IX CHARGES NON COURANTES	50.820.746,60	3.300,00	50.824.046,60	236.038.837,88
Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	3.518.261,06	-	3.518.261,06	232.309.589,42
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	47.302.485,54	3.300,00	47.305.785,54	3.729.248,46
Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
TOTAL IX	50.820.746,60	3.300,00	50.824.046,60	236.038.837,88
X RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	-14.785.479,98	575.027,66	-14.210.452,32	-111.176.503,45
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+-X)	68.957.178,53	-9.018.038,61	59.939.139,92	16.953.127,61
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	2.241.112,00	372.756,00	2.613.868,00	2.168.106,00
XIII RESULTAT NET (XI-XII)	66.716.066,53	-9.390.794,61	57.325.271,92	14.785.021,61
XIV TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)	1490.919.258,10	2091.793.322,67	1490.919.258,10	2091.793.322,67
XV TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)	1433.593.986,18	2077.008.301,06	1433.593.986,18	2077.008.301,06
RESULTAT NET	57.325.271,92	14.785.021,61	57.325.271,92	14.785.021,61
(total des produits - total des charges)	-	-	-	-

Aux Actionnaires de la société
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A.
7 km, Route de Rabat Ain Sebâa
Casablanca

Rapport Général des commissaires aux comptes
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

AUDIT DES ETATS DE SYNTHESE

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 25 juin 2024, nous avons effectué l'audit des états

Questions clés d'audit	Notre réponse
<p>Évaluation des titres de participation et des avances octroyées aux filiales.</p> <p>Les titres de participation et les avances octroyées aux filiales, figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour des montants nets respectifs de 4.330 MMAD et 987 MMAD.</p> <p>Ces titres de participation et avances octroyées sont comptabilisés respectivement à leur date d'entrée au prix d'achat et à la valeur nominale et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle.</p> <p>Comme indiqué dans l'état A.1, la valeur actuelle des titres de participation, y compris les avances octroyées, est estimée à la clôture de l'exercice par la Direction, par référence à la quote-part dans la situation nette de la filiale, en tenant compte des perspectives de développement.</p> <p>Compte tenu de l'importance du jugement de la Direction dans l'estimation de la valeur actuelle des titres de participation et des avances octroyées aux filiales, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de notre audit.</p>	<p>Nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre connaissance du processus de la détermination de la valeur actuelle des titres de participation et des avances octroyées 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.
<p>Évaluation des stocks de biens immobiliers.</p> <p>Les stocks de biens immobiliers, figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 7.364 MMAD.</p> <p>Comme indiqué dans l'état A.1, les stocks de biens immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens achevés, et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle. La Direction estime à la clôture de l'exercice, la valeur actuelle des stocks qui correspond à la valeur probable de vente nette des frais de commercialisation.</p> <p>Compte tenu de l'importance du jugement de la Direction dans l'estimation de la valeur</p>	<p>Nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour identifier les stocks de biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les hypothèses utilisées par la direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Examiner, par sondage, pour les projets dont la réalisation ou la commercialisation accuse un retard significatif, l'existence de

- 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.

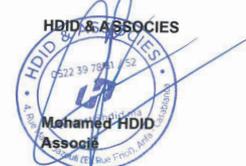
Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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 30 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du réseau Grant Thornton
7 Bd. Ouhada - Casablanca
Tél : 05 22 54 83 70 - Fax : 05 22 29 66 70
Faïçal MEKOUAR
Associé



actuelle des stocks de biens immobiliers, nous avons considéré que l'évaluation de ces stocks constitue un point clé de notre audit.	perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyse des valeurs actuelles.
--	---

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 ;

2 - Comptes consolidés

ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF MAD		
Immobilisations incorporelles	2 384 860	3 079 543
Immobilisations corporelles	547 817 459	524 336 167
Immeubles de placement	155 680 907	156 891 349
Titres mis en équivalence	1 398 405	1 384 821
Autres actifs financiers	4 384 480	4 613 333
- Dont prêts et créances	4 384 480	4 613 332
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	0	0
- Dont titres disponibles à la vente	0	0
Actifs d'impôts différés	687 725 038	873 102 802
Autres actifs non courants	0	0
Total Actifs non courants	1 399 391 149	1 563 408 015
Stocks et encours	15 576 159 393	14 997 018 080
Créances clients	1 563 948 611	1 456 841 825
Autres créances courantes nettes	2 243 498 376	2 213 600 593
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	205 090 609	356 615 984
Total Actifs courants	19 588 696 990	19 024 076 483
TOTAL ACTIF	20 988 088 138	20 587 484 498
PASSIF MAD		
Capital	4 025 512 540	4 025 512 540
Primes d'émission et de fusion	3 567 681 085	3 567 681 085
Réserves consolidées	1 450 505 385	1 290 205 477
Résultats consolidés	274 184 241	174 706 906
Ecart de conversion	1 610 807	15 571 740
Capitaux propres part du groupe	9 319 494 058	9 073 677 748
Réserves minoritaires	852 946 116	818 415 578
Résultat minoritaire	29 460 707	13 647 687
Capitaux propres part des minoritaires	882 406 824	832 063 265
Capitaux propres d'ensemble	10 201 900 882	9 905 741 013
Dettes financières non courantes :	3 212 529 959	3 653 625 185
-Dont dettes envers les établissements de crédit	2 312 150 246	2 475 370 750
-Dont dettes représentées par un titre	900 379 713	1 178 254 435
Provisions non courantes	67 720 004	37 533 330
Avantages au personnel	0	0
Autres passifs non courants	42 087 607	18 123 245
Impôt différé passif	307 924 509	315 942 165
Total des passifs non courants	3 630 262 078	4 025 223 925
Provisions courantes	3 866 064	4 691 855
Dettes financières courantes :	1 111 855 598	1 025 940 124
-Dont dettes envers les établissements de crédit	1 111 855 598	1 025 940 124
-Dont dettes représentées par un titre	0	0
Dettes fournisseurs	1 901 602 633	1 733 558 009
Autres passifs courants	4 138 600 884	3 892 329 571
Total dettes courantes	7 155 925 178	6 656 519 560
TOTAL PASSIF	20 988 088 138	20 587 484 498

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

	31.12.2024	31.12.2023
EN MAD		
Chiffre d'affaires	2 594 688 796	2 134 135 320
Autres produits de l'activité	384 311 793	459 622 563
Produits des activités ordinaires	2 979 000 590	2 593 757 882
Achats consommés	-2 319 243 735	-2 097 675 163
Frais de personnel	-162 704 923	-166 868 974
Impôts et taxes	-31 704 228	-25 432 990
Amortissements et provisions d'exploitation	184 804 434	-660 453
Autres produits et charges d'exploitation	-157 010 122	-159 279 789
Charges d'exploitation courantes	-2 485 858 574	-2 449 917 369
Résultat d'exploitation courant	493 142 016	143 840 513
Cessions d'actifs	65 581	950 786
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	-38 567 459	63 209 333
Autres produits et charges d'exploitation	-38 501 878	64 160 119
Résultat des activités opérationnelles	454 640 138	208 000 632
Coût de l'endettement financier net	-261 257 813	-290 522 394
Autres produits financiers	221 406 294	167 883 097
Autres charges financières	53 901 667	206 007 927
Résultat financier	14 052 147	83 368 630
Résultat avant impôts des entreprises intégrées	468 692 285	291 369 262
Impôts sur les bénéfices	-30 030 688	-14 388 540
Impôts différés	-135 030 233	-88 606 977
Résultat net des entreprises intégrées	303 631 365	188 373 745
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	13 584	-19 152
Résultat net des activités poursuivies	303 644 948	188 354 593
Résultat net des activités abandonnées	0	0
Résultat de l'ensemble consolidé	303 644 948	188 354 593
Intérêts minoritaires	-29 460 707	-13 647 687
Résultat net - Part du groupe	274 184 241	174 706 906
EN MAD		
Résultat de base par action(En MAD)	0.68	0.43
Résultat dilué par action (En MAD)	0.68	0.43
	31.12.2024	31.12.2023
Résultat de l'ensemble consolidé	303 644 948	188 354 593
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 actuariel 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)	-	-
Résultat Global	303 644 948	188 354 593
Dont part du groupe	274 184 241	174 706 906
Dont part des intérêts minoritaires	29 460 707	13 647 687

Aux Actionnaires
Groupe DOUJA PROMOTION ADDOHA GROUPE
7 km, Route de Rabat Ain Sebâa
Casablanca

RAPPORT D'AUDIT SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2024 AU 31 DECEMBRE 2024

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la société DOUJA PROMOTION ADDOHA GROUPE et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2024, 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 d'ensemble consolidés de KMAD 10.201.901 dont un résultat de l'ensemble consolidé de KMAD 303.645.

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 2024, 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 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.

Question clé de l'audit	Notre réponse
Evaluation des stocks de biens immobiliers	Nos travaux d'audit ont principalement consisté à :
Les stocks de biens immobiliers, figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de KMAD 15.576.159.	- Prendre connaissance du processus appliqué par la Direction pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ;
Comme indiqué dans la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de biens immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens achevés, ou leur valeur nette de réalisation si celle-ci est inférieure. La Direction évalue à la clôture de l'exercice, la valeur nette de réalisation des stocks qui correspond au prix de vente probable net des frais de commercialisation.	- Examiner les méthodes et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs nettes de réalisation recouvrables ;
Compte tenu de l'importance du jugement de la Direction dans l'estimation de la valeur nette de réalisation des stocks de biens immobiliers, nous avons considéré que l'évaluation de ces stocks constitue un point clé de notre audit.	- Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs nettes de réalisations 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 Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en 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 30 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON


FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
7 Bd. Ouhada - Casablanca
Tél : 05 22 54 85 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID & ASSOCIÉS


HDID & ASSOCIÉS
0522 97 78 51 / 52
contact@hdid.ma

Mohamed HDID
Associé Gérant