

- Le programme de production du Groupe au Maroc a connu une reprise progressive en 2022 qui a impacté favorablement le chiffre d'affaires et la rentabilité de l'année ;
- Le taux de marge brute a connu une amélioration de 6 points par rapport à 2021 ;
- Le Groupe a retrouvé sa capacité bénéficiaire en 2022 ;
- L'activité en Afrique de l'Ouest poursuit sa dynamique commerciale avec le lancement de 3 nouveaux programmes à Abidjan et du 1^{er} programme à Accra au Ghana ;
- Les livraisons portent désormais sur 6 projets en Afrique de l'Ouest.

1. INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

1.1 Préventes :

a. Préventes par zone

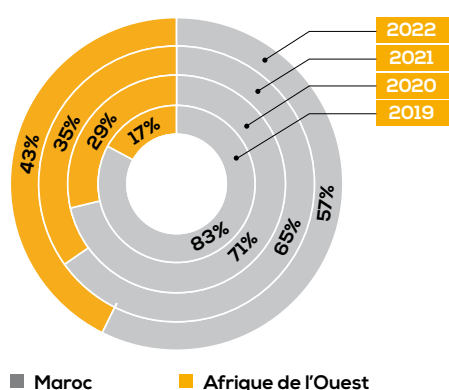
Préventes (unités)	2021	2022
Maroc	5 312	4 776
Afrique de l'ouest	2 851	3 555
Total	8 163	8 331

Courant l'année 2022, les unités prévendues ont enregistré une légère hausse de 2% par rapport à 2021.

À date, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe s'élève à près de **7,7 Md MAD** :

- **4,8 Md MAD au Maroc.**
- **2,9 Md MAD en Afrique de l'Ouest ;**

b. Évolution de la contribution des pays de l'Afrique de l'Ouest dans les préventes



La contribution des filiales africaines aux préventes du Groupe s'affiche en hausse continue depuis plusieurs années. Cette contribution passe de 17% en 2019 à 43% en 2022.

1.2 1.2 Production :

En 2022, le groupe a finalisé la production de 2303 unités.

La production en cours porte sur près de 17 000 unités, dont 32% en Afrique de l'Ouest.

En unités	2021	2022	Variation
Production	1423	2303	62%

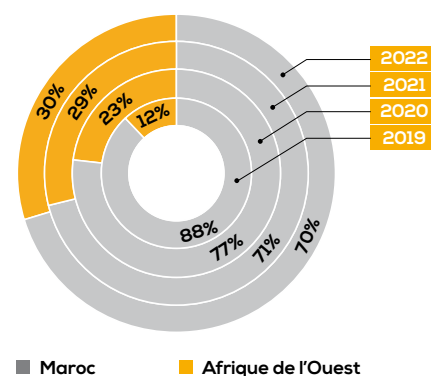
1.2 Chiffre d'affaires :

Chiffre d'affaires consolidé en M MAD	2021	2022
Maroc	850	968
Afrique de l'Ouest	347	410
Total	1197	1378

Le chiffre d'affaires du Groupe en 2022 s'établit à près de 1.4 Md MAD, en progression de 15% par rapport à 2021. Ce chiffre d'affaires correspond à 3154 ventes définitives contre 2496 en 2021.

Les filiales du Groupe en Afrique de l'Ouest contribuent à hauteur de 30% au chiffre d'affaires de 2022, contre 29% en 2021.

Évolution de la contribution des pays de l'Afrique de l'Ouest dans le chiffre d'affaires

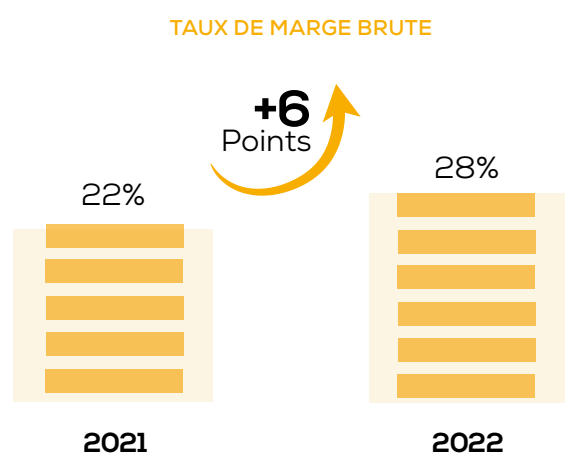


2. INDICATEURS DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

2.1 Marge brute :

Le taux de marge brute s'établit à 28% au 31 décembre 2022 contre 22% au 31 décembre 2021. Cette amélioration est expliquée principalement par :

- La livraison de plusieurs tranches au Maroc avec un mix produit favorable ;
- La contribution positive des filiales africaines suite au démarrage des livraisons de logements de moyen standing.



2.2 Résultat d'exploitation :

Le résultat d'exploitation s'établit à 126.7 M MAD en 2022 contre -143.7 M MAD en 2021.

2.2 Résultat Net Part du Groupe :

En MMAD	2021	2022
RNPG	-86	37

Le Groupe a pu retrouver sa capacité bénéficiaire en 2022 et a dégagé un résultat net part du groupe de 37 M MAD.

3. INDICATEURS BILANCIELS CONSOLIDÉS

3.1 Endettement net :

L'endettement net du Groupe demeure quasiment stable à fin décembre 2022 et s'établit à près de 4.6 Md MAD.

Le gearing reste largement maîtrisé à un niveau de 32% au 31 décembre 2022.

En Md MAD	Fin décembre 2021	Fin décembre 2022
Endettement net du Groupe	4.4	4.6
Gearing	32%	32%

3.2 BFR :

Le BFR est resté stable par rapport à 2021 à un niveau de 13 Md MAD. Ce niveau de BFR tient compte de la hausse des stocks des produits en cours liée aux différentsancements à la production au Maroc et en Afrique de l'Ouest.

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 MMAD	2 021	2 022
Chiffre d'affaires	425	294
Résultat d'exploitation	-247	-161
Résultat net	-162	-214
Capitaux propres	10797	10582
Endettement net	3465	3337

Le chiffre d'affaires de Douja Promotion a connu une baisse de 31% liée au décalage de son programme de production.

Le résultat net demeure négatif à cause du faible niveau de chiffre d'affaires.

La société s'est désendettée de 128 MMAD en 2022 grâce à l'amélioration des encaissements clients.

LIEN VERS LE RFA :

Le Rapport Financier Annuel de la société DOUJA PROMOTION au titre de l'année 2022 est disponible sur le lien suivant :

<https://ir.groupeaddoha.com/publication?societe=ADDOHA&type=Rapport%20financier&annee=2022>

1 - Comptes sociaux

ACTIF	PÉRIODE DU : 01/01/2022 AU : 31/12/2022			
	EXERCICE			EXERCICE PRÉCÉDENT
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	4 167 560,68	3 100 536,42	1 067 024,26	1 900 536,40
Frais Préliminaires	4 167 560,68	3 100 536,42	1 067 024,26	1 900 536,40
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORÉES (B)	11 558 671,51	8 275 828,03	3 282 843,48	2 374 634,15
Immobilisations en recherche et développement	-	-	-	-
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	204 735,93	-	204 735,93	204 735,93
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	11 353 935,58	8 275 828,03	3 078 107,55	2 169 898,22
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	877 658 983,82	146 256 911,14	731 402 072,68	747 339 749,81
Terrains	458 531 811,38	-	458 531 811,38	458 531 811,38
Constructions	349 422 105,78	104 665 230,66	244 756 875,12	260 691 861,16
Installations, techniques, matériel et outillage	6 566 886,45	6 144 961,13	421 925,32	604 512,44
Matériel transport	7 616 525,50	7 580 751,10	35 774,40	16 883,87
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	26 329 585,52	23 805 154,86	2 524 430,66	3 069 985,12
Autres immobilisations corporelles	18 626 877,84	4 060 813,39	14 566 064,45	14 575 646,26
Immobilisations corporelles en cours	10 565 191,35	-	10 565 191,35	9 849 049,58
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (D)	5 227 752 535,33	953 014 458,58	4 274 738 076,75	3 955 870 782,75
Prêts immobilisés	-	-	-	-
Autres créances financières	905 853,68	-	905 853,68	959 853,68
Titres de participation	5 226 846 681,65	953 014 458,58	4 273 832 223,07	3 954 910 929,07
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	6 121 137 751,34	1 110 647 734,17	5 010 490 017,17	4 707 485 703,11
STOCKS (F)	7 122 955 704,53	252 119 632,89	6 870 836 071,64	6 682 018 815,60
Marchandises	965 172 484,73	143 381 429,74	821 791 054,99	1 006 770 117,06
Matériau et fournitures consommables	-	-	-	-
Produits en cours	5 423 780 417,60	66 235 985,50	5 357 544 432,10	4 763 326 714,84
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	734 002 802,20	42 502 217,65	691 500 584,55	911 921 983,70
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	4 693 027 034,62	87 790 591,02	4 605 236 443,60	5 434 626 619,50
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	7 931 587,19	3 412 411,01	68 519 176,18	99 391 651,43
Clients et comptes rattachés	2 202 066 368,84	13 430 121,78	2 188 636 247,06	2 384 259 313,74
Personnel	7 900,78	-	7 900,78	21 050,78
Etat	245 404 200,65	-	245 404 200,65	254 973 402,09
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	1622 775 342,48	70 948 058,23	1 551 827 284,25	2 196 046 276,14
Comptes de régularisation Actif	550 841 634,68	-	550 841 634,68	499 934 925,32
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	537 187 970,08	519 341 016,86	17 846 953,22	29 798 488,38
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (I)	-	-	-	-
(Elements circulants)	-	-	-	-
TOTAL II (F+G+H+I)	12 353 170 709,23	859 251 240,77	11 493 919 468,46	12 146 443 923,48
TRESORERIE - ACTIF	-	-	-	-
Chèques et valeurs à encaisser	23 764 999,45	-	23 764 999,45	67 984 239,31
Banque, T.G. et C.C.P.	1 079 353,25	-	1 079 353,25	902 388,65
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	42 833,23	-	42 833,23	50 320,27
TOTAL III	24 887 185,93	-	24 887 185,93	68 936 948,23
TOTAL GENERAL I + II + III	18 499 195 646,50	1 969 898 974,94	16 529 296 671,56	16 922 866 574,82

PASSIF	PÉRIODE DU : 01/01/2022 AU : 31/12/2022	
	SITUATION au 31/12/2022	EXERCICE PRÉCÉDENT au 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel	4 025 512 540,00	4 025 512 540,00
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
Ecarts de réévaluation	-	-
Reserve légale	326 914 862,52	326 914 862,52
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (2)	2 841 327 267,43	3 002 860 731,23
Resultats nets en instance d'affectation (2)	-	-
Resultat net de l'exercice (2)	-214 405 214,99	-161 533 463,80
Total des capitaux propres (A)	10 582 848 584,96	10 797 253 799,95
CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTES DE FINANCEMENT (C)	2 513 931 946,01	2 615 793 030,16
Emprunts obligataires	972 354 166,61	1 071 012 500,00
Autres dettes de financement	1 541 577 779,40	1 544 780 530,16
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)	13 096 780 530,97	13 413 046 830,11
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	2 310 216 793,72	2 332 235 651,61
Fournisseurs et comptes rattachés	360 521 265,44	518 720 547,09
Clients créditeurs, avances et acomptes	931 568 013,61	764 002 515,59
Personnel	11 899 818,32	12 958 326,29
Organismes sociaux	3 638 309,70	6 479 956,34
Etat	292 043 817,06	346 985 869,32
Comptes d'associés	535 649 003,58	534 160 003,58
Autres créanciers	90 116 463,10	80 497 596,11
Comptes de régularisation-passif	84 780 102,91	68 430 837,29
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	273 938 900,00	259 283 290,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)	-	-
(Elements circulants)	-	-
TOTAL II (F+G+H)	2 584 155 693,72	2 591 518 941,61
TRESORERIE - PASSIF	-	-
Credits d'escompte	-	-
Credits de trésorerie	17 734 677,11	48 790 364,00
Banques (Soldes Créditeurs)	830 625 769,76	869 510 439,10
TOTAL III	848 360 446,87	918 300 803,10
TOTAL GENERAL I + II + III	16 529 296 671,56	16 922 866 574,82

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

NATURE	PÉRIODE DU : 01/01/2022 AU : 31/12/2022			
	Propres à la période 1	Concernant les périodes précédentes 2	TOTAUX DE L'EXERCICE 3 = 1 + 2	TOTAUX DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT 4
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	294 015 620,42	-	294 015 620,42	424 992 786,26
Chiffre d'affaires	294 015 620,42	-	294 015 620,42	424 992 786,26
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	57 200 663,76	-	57 200 663,76	111 949 795,58
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitations: transfert de charges	10 634 597,87	-	10 634 597,87	13 273 208,00
TOTAL I	361 850 882,05	-	361 850 882,05	550 215 789,84
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
Achats cosmétiques (2) de matière et de Fournitures	300 867 530,69	271 054,75	301 138 585,44	483 462 320,46
Autres charges externes	76 765 307,68	1 359 381,79	78 124 689,47	86 015 884,29
Impôts et taxes	9 587 453,16	2 497 002,56	12 084 455,72	16 773 871,88
Charges de personnel	91 904 290,19	-	91 904 290,19	103 621 415,66
Autres charges d'exploitaion	5 827 258,37	-	5 827 258,37	2 552 037,90
Dotations d'exploitation	33 288 248,32	-	33 288 248,32	104 535 359,57
TOTAL II	518 240 088,41	4 127 439,10	522 367 527,51	796 960 889,76
III RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	-156 389 206,36	-4 127 439,10	-160 516 645,46	-246 745 099,92
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	-	-	-	91 110 678,25
Gains de change	16 593,98	-	16 593,98	720 237,80
Intérêts et autres produits financiers	41 624 924,33	-	41 624 924,33	60 677 236,94
Reprise financières; transferts de charges	117 552 894,00	-	117 552 894,00	120 793 500,00
TOTAL IV	159 194 412,31	-	159 194 412,31	273 301 652,99
V CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts	178 067 021,75	-	178 067 021,75	193 827 703,79
Pertes de changes	3 142 491,13	-	3 142 491,13	1 783 201,80
Autres charges financières	-	-	-	-
Dotations financières	30 954 000,00	-	30 954 000,00	-
TOTAL V	212 163 512,88	-	212 163 512,88	195 610 905,59
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-52 969 100,57	-	-52 969 100,57	77 690 747,40
VII RESULTAT COURANT (III + V)	-209 358 306,93	-4 127 439,10	-213 485 746,03	-169 054 352,52
VIII PRODUITS NON COURANTS	9 032 357,82	-	9 032 357,82	49 533 523,40
Produits des cessions d'immobilisation	1 332 741,21	-	1 332 741,21	17 108 203,10
Subvention d'équilibre	-	-	-	-
Reprise sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	7 699 616,61	-	7 699 616,61	32 425 320,30
Reprises non courantes; transfert de charges	-	-	-	-
TOTAL VIII	9 032 357,82	-	9 032 357,82	49 533 523,40
IX CHARGES NON COURANTES	8 082 453,78	6 930,00	8 089 383,78	39 432 866,68
Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	299 600,00	-	299 600,00	13 002 015,21
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	7 782 853,78	6 930,00	7 789 783,78	12 670 906,47
Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	-	-	-	13 759 945,00
TOTAL IX	8 082 453,78	6 930,00	8 089 383,78	39 432 866,68
X RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	949 904,04	- 6 930,00	942 974,04	10 100 656,72
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+/-X)	-208 408 402,89	-4 134 369,10	-212 542 771,99	-158 953 695,80
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	1 862 443,00	-	1 862 443,00	2 579 768,00
XIII RESULTAT NET (XI-XII)	-210 270 845,89	-4 134 369,10	-214 405 214,99	-161 533 463,80
XIV TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)	530 077 652,18	-	530 077 652,18	873 050 966,23
XV TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)	744 482 867,17	1034 584 430,03	1 778 967 307,20	1 741 007 932,03
XVI RESULTAT NET	-214 405 214,99	-161 533 463,80	-375 938 678,79	-867 967 465,57
(total des produits - total des charges)				



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

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2022

AUDIT DES ETATS DE SYNTHESE

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

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 2022 pour un montant net de MMAD 6 871.</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 2022 pour des montants nets respectifs de MMAD 4.274 et MMAD 835.</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 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

DELOITTE AUDIT

Sakina Bensouda-Korachi
Sakina BENSOUDE-KORACHI
Associée

Sakina BENSOUDE-KORACHI
Associée

A. SAAIDI ET ASSOCIES

Bahaa Saaidi
Bahaa SAAIDI
Associée

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

	31.12.2022	31.12.2021
ACTIF MAD		
Immobilisations incorporelles	3 901 221	3 035 466
Immobilisations corporelles	590 088 507	584 144 738
Immeubles de placement	100 432 665	98 205 917
Titres mis en équivalence	1 403 973	1 605 492
Autres actifs financiers	5 812 822	6 453 652
- Dont prêts et créances	5 812 822	6 453 651
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	0	0
- Dont titres disponibles à la vente	0	0
Actifs d'impôts différés	967 987 111	914 553 147
Autres actifs non courants	56 171	486 446
Total Actifs non courants	1 669 682 471	1 608 484 858
Stocks et encours	14 337 304 756	13 547 878 556
Créances clients	2 185 494 596	2 247 227 411
Autres créances courantes nettes	2 175 879 399	2 494 725 105
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	214 596 605	229 508 525
Total Actifs courants	18 913 275 357	18 519 339 597
TOTAL ACTIF	20 582 957 828	20 127 824 455
PASSIF MAD		
Capital	4 025 512 540	4 025 512 540
Primes d'émission et de fusion	3 034 811 680	3 034 811 680
Réserves consolidées	1 697 376 811	1 785 754 706
Résultats consolidés	37 522 522	-88 280 646
Ecart de conversion	25 654 258	-932 791
Capitaux propres part du groupe	8 820 877 811	8 756 865 489
Réserves minoritaires	848 428 272	856 933 505
Résultat minoritaire	-25 917 521	-8 494 395
Capitaux propres part des minoritaires	822 510 752	848 439 110
Capitaux propres d'ensemble	9 643 388 563	9 605 304 598
Dettes financières non courantes :	3 851 840 394	3 733 477 503
-Dont dettes envers les établissements de crédit	2 555 109 019	2 543 125 418
-Dont dettes représentées par un titre	1 296 731 375	1 190 352 085
Provisions non courantes	37 298 251	40 662 690
Avantages au personnel	0	0
Autres passifs non courants	158 327 871	159 586 752
Impôt différé passif	274 055 262	260 298 374
Total des passifs non courants	4 321 521 778	4 194 025 320
Provisions courantes	5 671 053	2 219 275
Dettes financières courantes :	993 866 082	944 194 655
-Dont dettes envers les établissements de crédit	993 866 082	944 194 655
-Dont dettes représentées par un titre	0	0
Dettes fournisseurs	1 675 625 810	1 841 517 161
Autres passifs courants	3 942 884 543	3 540 563 447
Total dettes courantes	6 618 047 488	6 328 494 537
TOTAL PASSIF	20 582 957 828	20 127 824 455

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

	31.12.2022	31.12.2021
EN MAD		
Chiffre d'affaires	1 377 780 080	1 196 552 867
Autres produits de l'activité	461 624 301	808 947 403
Produits des activités ordinaires	1 839 404 381	2 005 500 270
Achats consommés	-1 459 680 472	-1 740 271 780
Frais de personnel	-155 336 950	-169 330 412
Impôts et taxes	-19 753 091	-36 418 750
Amortissements et provisions d'exploitation	105 649 947	45 942 957
Autres produits et charges d'exploitation	-183 599 869	-249 123 627
Charges d'exploitation courantes	-1 712 720 434	-2 149 201 612
Résultat d'exploitation courant	126 683 947	-143 701 342
Cessions d'actifs	1 421 136	-2 054
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	-18 999 337	16 057 433
Autres produits et charges d'exploitation	-17 578 201	16 055 379
Résultat des activités opérationnelles	109 105 746	-127 645 963
Coût de l'endettement financier net	-268 130 030	-297 911 562
Autres produits financiers	149 801 990	227 152 032
Autres charges financières	-5 079 495	113 651 673
Résultat financier	-123 407 535	42 892 143
Résultat avant impôts des entreprises intégrées	-14 301 789	-84 753 820
Impôts sur les bénéfices	-13 440 843	-8 267 407
Impôts différés	39 613 427	-3 496 410
Résultat net des entreprises intégrées	11 870 795	-96 517 637
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-265 794	-257 405
Résultat net des activités poursuivies	11 605 001	-96 775 042
Résultat net des activités abandonnées	0	0
Résultat de l'ensemble consolidé	11 605 001	-96 775 042
Intérêts minoritaires	25 917 521	8 494 395
Résultat net - Part du groupe	37 522 522	-88 280 646
EN MAD		
Résultat de base par action(En MAD)	0.09	- 0.22
Résultat dilué par action (En MAD)	0.09	- 0.22
	31.12.2022	31.12.2021
Résultat de l'ensemble consolidé	11 605 001	- 96 775 042
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)	11 605 001	- 96 775 042
Résultat Global	37 522 522	- 88 280 646
Dont part du groupe	37 522 522	- 88 280 646
Dont part des intérêts minoritaires	- 25 917 521	- 8 494 395

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 2022

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 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 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 2022 pour un montant net de KMAD 14.337.305.	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 27 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE AUDIT

Deloitte Audit
Sidi Mohammed Ben Abdellah
Boulevard Mohammed VI, La Marina
Casablanca
Tél: 05 22 22 40 75 / 05 22 22 47 38
Fax: 05 22 22 40 78 / 47 59

Sakina BENSOUA-KORACHI
Associée

A. SAAIDI ET ASSOCIES

A. Saaidi & Associés
Commissaires aux Comptes
4 Place Marechal Casablanca
Casablanca
Tél: 05 22 20 16 Fax: 05 22 70 58 90

Bahaa SAAIDI
Associée