

- Le programme de production du Groupe au Maroc a connu un décalage important ayant impacté le chiffre d'affaires et le résultat net consolidé de 2021 ;
- Le taux de marge brute a connu une amélioration de 4 points par rapport à 2020 ;
- Le Groupe poursuit son désendettement;
- Le BFR connaît une baisse en 2021 à travers notamment la réduction des stocks de produits finis;
- Le cash-flow d'exploitation demeure positif malgré la baisse de l'activité ;
- L'activité en Afrique de l'Ouest poursuit sa dynamique commerciale avec le lancement de 4 nouveaux programmes à Abidjan ;
- Le Groupe a pu finaliser l'acquisition d'une première réserve foncière au cœur de la ville d'Accra et la société Addoha Ghana entrera en phase opérationnelle (commercialisation et production) dès 2022 ;
- Le Groupe a signé un protocole d'accord avec l'Etat du Togo pour lancer un programme de logements économiques et sociaux à Lomé en 2022 ;
- Le Groupe est désormais présent dans 5 pays de l'Afrique de l'Ouest (La Côte d'Ivoire, La Guinée Conakry, Le Sénégal, Le Ghana et Le Togo).

1. INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

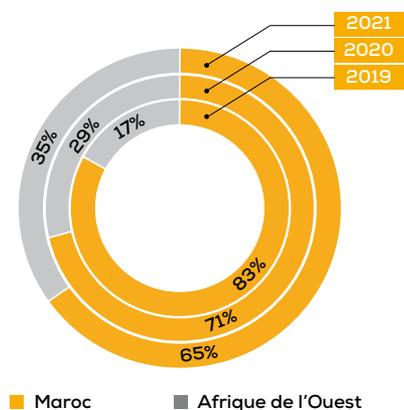
1.1 Préventes :

a. Préventes par zone

Préventes (unités)	2020	2021	Variation
Maroc	5 138	5 312	3%
Afrique de l'ouest	2 056	2 851	39%
Total	7 194	8 163	13%

Courant l'année 2021, les préventes ont enregistré une hausse de 13% grâce à la progression de celles réalisées en Afrique de l'Ouest qui ont connu une hausse de 39% par rapport à 2020.

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



Les préventes dans les pays de l'Afrique de l'Ouest ont contribué à hauteur de 35% aux préventes du Groupe en 2021 contre 29% en 2020 et 17% en 2019.

1.2 Chiffre d'affaires :

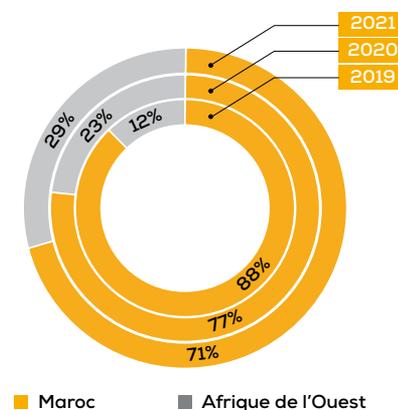
En MMAD	2020	2021	Variation
Chiffre d'affaires	1 173	1 197	2%

Le chiffre d'affaires du Groupe en 2021 s'établit à près de 1.2 Md MAD, en progression de 2% par rapport à 2020.

Le décalage qu'a connu le programme de production au Maroc n'a pas permis au Groupe de retrouver son niveau de chiffre d'affaires normatif.

Les filiales du Groupe en Afrique de l'Ouest contribuent à hauteur de 29% au chiffre d'affaires de 2021, contre 23% en 2020 et 12% en 2019.

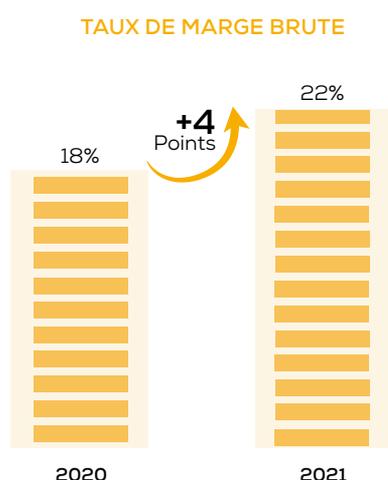
Évolution de la contribution des pays de l'Afrique de l'Ouest dans le chiffre d'affaires



2. INDICATEURS DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

2.1 Marge brute :

Le taux de marge brute s'établit à 22% au 31 décembre 2021 contre 18% au 31 décembre 2020. Cette amélioration est expliquée principalement par la contribution favorable des filiales africaines.



2.2 Résultat Net Part du Groupe :

En MMAD	2020	2021
RNPG	-744	-88

Malgré les efforts fournis pour limiter l'impact de la crise sanitaire sur les indicateurs de rentabilité et l'amélioration du taux de marge brute, le faible niveau du chiffre d'affaires consolidé lié au décalage de production au Maroc n'a pas permis au Groupe de retrouver sa capacité bénéficiaire en 2021.

3. INDICATEURS BILANCIELS CONSOLIDÉS

3.1 Endettement net :

Le Groupe a veillé en 2021 à poursuivre son plan de désendettement. En effet, l'endettement net du Groupe s'est réduit à près de 4.4 Md MAD à fin décembre 2021, contre 4.8 Md MAD à fin décembre 2020.

Le gearing a baissé et reste largement maîtrisé à un niveau de 31.7% au 31 décembre 2021 contre 32.6% au 31 décembre 2020.

En Md MAD	Fin décembre 2020	Fin décembre 2021
Endettement net du Groupe	4.8	4.4
Gearing	32.6%	31.7%

3.2 BFR et Cash flow :

Le BFR a baissé de près de 625 MMAD en 2021 grâce à la baisse significative des créances clients et des stocks de produits finis.

BFR EN M MAD



La baisse du BFR a ainsi permis au Groupe de dégager un cash-flow d'exploitation largement positif de plus de 466 MMAD malgré la baisse de l'activité.

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	2020	2021
Chiffre d'affaires	443	425
Résultat d'exploitation	-377	-247
Résultat net	-726	-162
Capitaux propres	10959	10797
Endettement net	3857	3465

Le chiffre d'affaires de Douja Promotion a connu une légère baisse de 4% liée au décalage de son programme de production.

Malgré un taux de marge brute de 20% réalisé par DOUJA PROMOTION, le résultat net demeure négatif à cause du faible niveau de chiffre d'affaires.

La société s'est désendettée de plus de 392 MMAD en 2021.

LIEN VERS LE RFA :

Le Rapport Financier Annuel de la société DOUJA PROMOTION au titre de l'année 2021 est disponible sur le lien suivant :

<https://ir.groupeaddoha.com/publication?socite=ADDOHA&type=Rapport%20financier&annee=2021>

1 - Comptes sociaux

ACTIF	PÉRIODE DU : 01/01/2021 AU : 31/12/2021			
	EXERCICE			EXERCICE PRÉCÉDENT
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	4 792 200,68	2 891 664,28	1 900 536,40	2 858 976,54
Frais Préliminaires	4 167 560,68	2 267 024,28	1 900 536,40	2 734 048,54
Charges à répartir sur plusieurs exercices	624 640,00	624 640,00	-	124 928,00
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORÉES (B)	10 000 271,51	7 625 637,36	2 374 634,15	2 77 235,99
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	9 795 535,58	7 625 637,36	2 169 898,22	72 500,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	876 596 665,00	129 256 915,19	747 339 749,81	776 306 595,22
Terrains	458 531 811,38	-	458 531 811,38	460 624 469,11
Constructions	349 422 105,78	88 730 244,62	260 691 861,16	288 232 670,15
Installations, techniques, matériel et outillage	6 566 886,45	5 962 374,01	604 512,44	815 820,86
Matériel transport	7 606 253,95	7 589 370,08	16 883,87	50 790,03
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	26 044 680,02	22 974 694,90	3 069 985,12	3 277 150,32
Autres immobilisations corporelles	18 575 877,84	4 000 231,58	14 575 646,26	14 611 254,32
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	9 849 049,58	-	9 849 049,58	8 694 440,43
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (D)	4 890 106 135,33	934 235 352,58	3 955 870 782,75	1 589 033 384,39
Prêts immobilisés	-	-	-	-
Autres créances financières	959 853,68	-	959 853,68	959 853,68
Titres de participation	4 889 146 281,65	934 235 352,58	3 954 910 929,07	1 588 073 530,71
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	5 781 495 272,52	1 074 009 569,41	4 707 485 703,11	2 368 476 192,08
STOCKS (F)	6 944 651 827,86	262 633 012,26	6 682 018 815,60	6 444 233 278,73
Marchandises	1 150 151 546,80	143 381 429,74	1 006 770 117,06	1 001 890 581,59
Matière et fournitures consommables	-	-	-	-
Produits en cours	4 829 562 700,34	66 235 985,50	4 763 326 714,84	4 295 347 967,43
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	964 937 580,72	53 015 597,02	911 921 983,70	1 146 994 729,71
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	5 522 417 210,52	87 790 591,02	5 434 626 619,50	8 622 722 089,54
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	102 804 062,44	3 412 411,01	99 391 651,43	153 538 903,66
Clients et comptes rattachés	2 397 689 435,52	13 430 121,78	2 384 259 313,74	3 003 885 952,20
Personnel	21 050,78	-	21 050,78	174 945,33
Etat	254 973 402,09	-	254 973 402,09	272 147 353,05
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	2 266 994 334,37	70 948 058,23	2 196 046 276,14	4 733 977 421,43
Comptes de régularisation Actif	499 934 925,32	-	499 934 925,32	458 997 513,87
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	537 185 505,24	507 387 016,86	29 798 488,38	18 763 922,64
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (I)	-	-	-	-
(Elements circulants)	-	-	-	-
TOTAL II (F+G+H+I)	13 004 254 543,62	857 810 620,14	12 146 443 923,48	15 085 719 290,91
TRESORERIE - ACTIF	-	-	-	-
Chèques et valeurs à encaisser	67 984 239,31	-	67 984 239,31	123 277 294,68
Banque, T.G. et C.C.P.	902 388,65	-	902 388,65	5 709 036,14
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	50 320,27	-	50 320,27	113 189,77
TOTAL III	68 936 948,23	-	68 936 948,23	129 099 520,59
TOTAL GENERAL I + II + III	18 854 686 764,37	1 931 820 189,55	16 922 866 574,82	17 583 295 003,58

PASSIF	PÉRIODE DU : 01/01/2021 AU : 31/12/2021	
	SITUATION au 31/12/2021	EXERCICE PRÉCÉDENT au 31/12/2020
	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 reévaluation	-	-
Reserve légale	326 914 862,52	326 914 862,52
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (2)	3 002 860 731,23	3 729 271 443,04
Résultats nets en instance de affectation (2)	-	-
Resultat net de l'exercice (2)	-161 533 463,80	-726 410 711,81
Total des capitaux propres (A)	10 797 253 799,95	10 958 787 263,75
CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTES DE FINANCEMENT (C)	2 615 793 030,16	2 214 869 150,28
Emprunts obligataires	1 071 012 500,00	500 000 000,00
Autres dettes de financement	1 544 780 530,16	1 714 869 150,28
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)	13 413 046 830,11	13 173 656 414,03
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	2 332 235 651,61	2 391 599 584,79
Fournisseurs et comptes rattachés	518 720 547,09	579 498 450,64
Clients créditeurs, avances et acomptes	764 002 515,59	724 022 775,89
Personnel	12 958 326,29	11 930 339,83
Organismes sociaux	6 479 956,34	3 345 352,14
Etat	346 985 869,32	439 876 757,02
Comptes d'associés	534 160 003,58	536 485 003,58
Autres créanciers	80 497 596,11	38 726 666,05
Comptes de régularisation-passif	68 430 837,29	57 714 239,64
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	259 283 290,00	245 523 345,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)	-	-
(Elements circulants)	-	-
TOTAL II (F+G+H)	2 591 518 941,61	2 637 122 929,79
TRESORERIE - PASSIF	-	-
Credits d'escompte	-	-
Credits de trésorerie	48 790 364,00	814 089 304,87
Banques (Soldes Créditeurs)	869 510 439,10	958 426 354,89
TOTAL III	918 300 803,10	1 772 515 659,76
TOTAL GENERAL I + II + III	16 922 866 574,82	17 583 295 003,58

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

NATURE	PÉRIODE DU : 01/01/2021 AU : 31/12/2021			
	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT
	Propres à la période 1	Concernant les périodes précédentes 2	3 = 1 + 2	4
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	424 992 786,26	-	424 992 786,26	442 599 809,57
Chiffre d'affaires	424 992 786,26	-	424 992 786,26	442 599 809,57
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	111 949 795,58	-	111 949 795,58	-277 095 062,04
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Reprises d'exploitations: transfert de charges	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	13 273 208,00	-	13 273 208,00	98 501 273,82
TOTAL I	550 215 789,84	-	550 215 789,84	264 006 021,35
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
Achats cosmiques (2) de matière et de Fournitures	482 345 114,22	1 117 206,24	483 462 320,46	140 624 547,19
Autres charges externes	83 433 103,74	2 582 780,55	86 015 884,29	88 310 074,76
Impôts et taxes	16 773 071,88	800,00	16 773 871,88	12 688 249,05
Charges de personnel	103 618 800,66	2 615,00	103 621 415,66	102 900 883,12
Autres charges d'exploitaion	2 552 037,90	-	2 552 037,90	-
Dotations d'exploitation	104 535 359,57	-	104 535 359,57	296 665 371,50
TOTAL II	793 257 487,97	3 703 401,79	796 960 889,76	641 189 125,62
III RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	-243 041 698,13	-3 703 401,79	-246 745 099,92	-377 183 104,27
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	91 110 678,25	-	91 110 678,25	48 103 994,08
Gains de change	712 236,35	8 001,45	720 237,80	151 630,96
Intérêts et autres produits financiers	60 677 236,94	-	60 677 236,94	91 113 820,94
Reprise financière; transferts de charges	120 793 500,00	-	120 793 500,00	164 099 040,00
TOTAL IV	273 293 651,54	8 001,45	273 301 652,99	303 468 485,98
V CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts	193 827 703,79	0,00	193 827 703,79	205 327 490,15
Pertes de changes	1 762 451,72	20 750,08	1 783 201,80	74 497,45
Autres charges financières	-	-	-	44 357 040,00
Dotations financières	-	-	-	11 685 796,53
TOTAL V	195 590 155,51	20 750,08	195 610 905,59	261 444 824,13
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	77 703 496,03	-12 748,63	77 690 747,40	42 023 661,85
VII RESULTAT COURANT (III + V)	-165 338 202,10	-3 716 150,42	-169 054 352,52	-335 159 442,42
VIII PRODUITS NON COURANTS	48 599 239,42	934 283,98	49 533 523,40	1 396 899 547,01
Produits des cessions d'immobilisation	17 108 203,10	-	17 108 203,10	23 527 692,77
Subvention d'équilibre	-	-	-	-
Reprise sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	31 491 036,32	934 283,98	32 425 320,30	60 471 854,24
Reprises non courantes; transfert de charges	-	-	-	1 312 900 000,00
TOTAL VIII	48 599 239,42	934 283,98	49 533 523,40	1 396 899 547,01
IX CHARGES NON COURANTES	39 385 305,28	47 561,40	39 432 866,68	1 782 543 640,40
Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	13 002 015,21	-	13 002 015,21	1 314 097 930,51
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	12 623 345,07	47 561,40	12 670 906,47	468 445 709,89
Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	13 759 945,00	-	13 759 945,00	-
TOTAL IX	39 385 305,28	47 561,40	39 432 866,68	1 782 543 640,40
X RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	9 213 934,14	886 722,58	10 100 656,72	-385 644 093,39
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+/-X)	-156 124 267,96	-2 829 427,84	-158 953 695,80	-720 803 535,81
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	2 579 768,00	-	2 579 768,00	5 607 176,00
XIII RESULTAT NET (XI-XII)	-153 544 500,00	-2 829 427,84	-156 374 267,80	-715 196 359,81
XIV TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)	873 050 966,23	873 050 966,23	873 050 966,23	1 964 374 054,34
XV TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)	1 034 584 430,03	2 690 784 766,15	3 725 369 196,18	4 689 565 403,63
XVI RESULTAT NET (total des produits - total des charges)	-161 533 463,80	-726 410 711,81	-161 533 463,80	-726 410 711,81

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

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 2021

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

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 2021 pour un montant net de MMAD 6 682.</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 2021 pour des montants nets respectifs de MMAD 3.955 et MMAD 1.441.</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 29 avril 2022

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE AUDIT


Deloitte Audit
Sidi Mohammed Ben Abdellah
Boulevard de la Marine
Casablanca
Tél: 0522 22 40 25 / 05 22 22 49 84
Fax: 05 22 22 40 78 / 47 59

Sakina BENSOUA-KORACHI
Associée

A. SAAIDI ET ASSOCIES


A. Saïdi & ASSOCIÉS
Commissaires aux Comptes
à Casablanca (Maroc)
N° 0522 22 40 78

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

	31.12.2021	31.12.2020
ACTIF MAD		
Goodwill	0	0
Immobilisations incorporelles	3 035 466	973 061
Immobilisations corporelles	584 144 738	439 235 722
Immeubles de placement	98 205 917	80 613 759
Titres mis en équivalence	1 605 492	1 862 897
Autres actifs financiers	6 453 652	4 906 689
- Dont prêts et créances	6 453 651	4 906 689
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	0	0
- Dont titres disponibles à la vente	0	0
Actifs d'impôts différés	914 553 147	883 474 990
Autres actifs non courants	486 446	25 491
Total Actifs non courants	1 608 484 858	1 411 092 609
Stocks et encours	13 547 878 556	12 540 976 638
Créances clients	2 247 227 411	3 115 514 109
Autres créances courantes nettes	2 494 725 105	2 999 023 277
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	229 508 525	362 949 070
Total Actifs courants	18 519 339 597	19 018 463 095
TOTAL ACTIF	20 127 824 455	20 429 555 704
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	1 785 754 706	2 628 640 974
Résultats consolidés	-88 280 646	-744 347 919
Ecarts de conversion	-932 791	29 741
Capitaux propres part du groupe	8 758 865 489	8 944 647 016
Réserves minoritaires	856 933 505	958 964 795
Résultat minoritaire	-8 494 395	-45 264 580
Capitaux propres part des minoritaires	848 439 110	913 700 215
Capitaux propres d'ensemble	9 605 304 598	9 858 347 232
Dettes financières non courantes :	3 733 477 503	3 331 901 845
-Dont dettes envers les établissements de crédit	2 543 125 418	2 696 363 459
-Dont dettes représentées par un titre	1 190 352 085	635 538 386
Provisions non courantes	40 662 690	60 542 324
Avantages au personnel	0	0
Autres passifs non courants	159 586 752	24 672 608
Impôt différé passif	260 298 374	225 718 862
Total des passifs non courants	4 194 025 320	3 642 835 638
Provisions courantes	2 219 275	2 085 639
Dettes financières courantes :	944 194 655	1 803 742 371
-Dont dettes envers les établissements de crédit	944 194 655	1 209 742 371
-Dont dettes représentées par un titre	0	594 000 000
Dettes fournisseurs	1 841 517 161	1 864 784 435
Autres passifs courants	3 540 563 447	3 257 760 389
Total dettes courantes	6 328 494 537	6 928 372 834
TOTAL PASSIF	20 127 824 455	20 429 555 704

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

	31.12.2021	31.12.2020
EN MAD		
Chiffre d'affaires	1 196 552 867	1 173 466 044
Autres produits de l'activité	808 947 403	-140 149 963
Produits des activités ordinaires	2 005 500 270	1 033 316 081
Achats consommés	-1 740 271 780	-822 276 664
Frais de personnel	-169 330 412	-149 666 935
Impôts et taxes	-36 418 750	-22 458 405
Amortissements et provisions d'exploitation	45 942 957	-518 270 175
Autres produits et charges d'exploitation	-249 123 627	-178 130 759
Charges d'exploitation courantes	-2 149 201 612	-1 690 802 938
Résultat d'exploitation courant	-143 701 342	-657 486 857
Cessions d'actifs	-2 054	-63 311 141
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	16 057 433	-92 323 470
Autres produits et charges d'exploitation	16 055 379	-155 634 611
Résultat des activités opérationnelles	-127 645 963	-813 121 468
Coût de l'endettement financier net	-297 911 562	-307 786 235
Autres produits financiers	227 152 032	157 659 255
Autres charges financières	113 651 673	246 049 956
Résultat financier	42 892 143	95 922 976
Résultat avant impôts des entreprises intégrées	-84 753 820	-717 198 491
Impôts sur les bénéfices	-8 282 407	-14 963 476
Impôts différés	-3 496 410	-57 438 793
Résultat net des entreprises intégrées	-96 517 637	-789 600 760
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-257 405	-11 738
Résultat net des activités poursuivies	-96 775 042	-789 612 499
Résultat net des activités abandonnées	0	0
Résultat de l'ensemble consolidé	-96 775 042	-789 612 499
Intérêts minoritaires	8 494 395	45 264 580
Résultat net - Part du groupe	-88 280 646	-744 347 919
EN MAD		
Résultat de base par action (En MAD)	-0.22	-1.86
Résultat dilué par action (En MAD)	-0.22	-1.86
	31.12.2021	31.12.2020
Résultat de l'ensemble consolidé	-96 775 042	-789 612 499
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)	-	-
Résultat Global	-96 775 042	-789 612 499
	Dont part du groupe	-88 280 646
	Dont part des intérêts minoritaires	-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 2021

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 2021, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 9.605.305 dont une perte nette consolidée de KMAD 88.281.

Ces états ont été établis dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2021, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

Deloitte.

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Questions clés identifiées	Notre réponse
Evaluation des stocks de biens immobiliers	
Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de KMAD 13.547.879.	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 ;
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.	- Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs nettes de réalisation ;
	- 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 29 avril 2022

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE AUDIT

Deloitte Audit
Mehdi Mohamed Benabdellah
Mehdi Mohamed Benabdellah, La Marina
Casablanca
Tél: 05 22 22 40 25 / 05 22 22 47 34
Fax: 05 22 22 40 78 / 47 59

Sakina BENSOUA-KORACHI
Associée

A. SAAIDI ET ASSOCIES

A. Saaidi & Associés
Commissaires aux Comptes
14 Place Mohammed VI Casablanca
Tél: 05 22 22 40 25

Bahaa SAAIDI
Associée