

- Le contexte de crise sanitaire qui a marqué l'année 2020 a fortement impacté l'activité du Groupe et ses indicateurs financiers
- La marge brute a été maintenue à un niveau confortable
- La revue des projets a donné lieu à des provisions pour dépréciation qui ont impacté négativement le résultat net en 2020
- Le Groupe poursuit sa politique de désendettement et de rationalisation du BFR
- Le cash-flow d'exploitation demeure positif malgré le contexte de crise sanitaire
- L'activité en Afrique de l'Ouest poursuit sa dynamique commerciale

## RAPPEL DES FAITS MARQUANTS

### Au Maroc

L'année 2020 a été marquée par l'état d'urgence sanitaire lié au COVID-19 et par un confinement qui a duré plus de 3 mois, ayant impacté l'activité du Groupe par :

- Un arrêt des chantiers pendant les mois d'avril, mai et juin sur tous les projets du Groupe, ayant provoqué un report du programme des livraisons et par conséquent de la constatation du chiffre d'affaires ;
- Une fermeture des bureaux de vente durant près de trois mois, impactant fortement le niveau des préventes ;
- Une fermeture pendant près de deux mois des études notariales, entraînant un arrêt de la signature des contrats de vente définitifs.

### En Afrique de l'Ouest

- La production n'a pas subi d'arrêt mais a connu un ralentissement durant le second trimestre en raison du couvre-feu et des mesures sanitaires limitant les heures de travail.
- L'activité commerciale n'a pas été impactée significativement et la dynamique commerciale que connaît le Groupe en Afrique de l'Ouest s'est confirmée en 2020.

Face à cette situation, le Groupe a mis en place les mesures nécessaires pour assurer la continuité de ses activités, préserver au maximum l'emploi et faire face à ses engagements, tout en veillant à maîtriser le niveau d'endettement. Le Groupe a fait preuve d'une réelle résilience grâce à ses fondamentaux solides et à tous les efforts qu'il a déployés pour maîtriser sa situation financière.

## INDICATEURS DE L'ACTIVITE

### Préventes

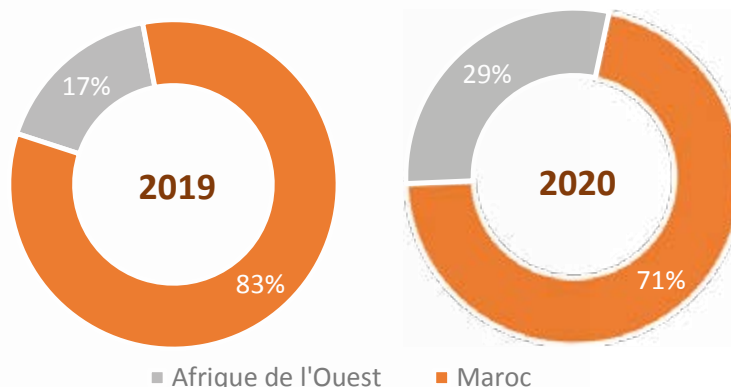
- Par segment d'activité

Préventes (unités)	2019	2020	Variation
Eco & MS	7 062	6 243	-12%
HS	1 195	951	-20%
<b>Total</b>	<b>8 257</b>	<b>7 194</b>	<b>-13%</b>

- Par zone géographique

Préventes (unités)	2019	2020	Variation
Maroc	6 865	5 138	-25%
Afrique de l'Ouest	1 392	2 056	48%
<b>Total</b>	<b>8 257</b>	<b>7 194</b>	<b>-13%</b>

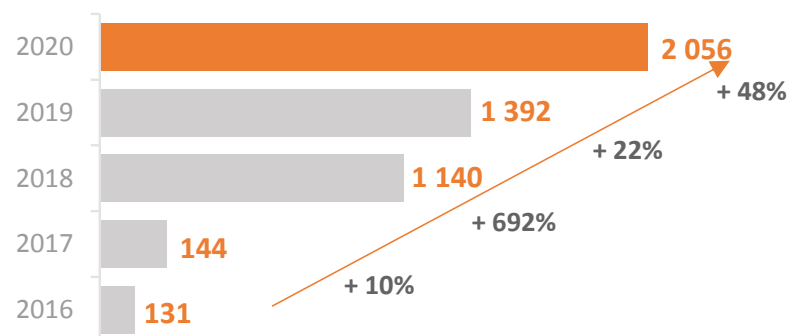
Contribution aux préventes par zone



Les préventes au Maroc ont connu une baisse de 25% en 2020. La reprise progressive de l'activité commerciale n'a permis de retrouver un niveau normal de préventes mensuelles qu'à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Les préventes dans les pays de l'Afrique de l'Ouest ont connu une hausse de 48%, confirmant la dynamique de croissance que ces pays présentent pour le Groupe Addoha. Elles contribuent à hauteur de 29% aux préventes du Groupe en 2020 contre 17% en 2019.

Évolution des pré-ventes en Afrique de l'Ouest (en unités)



Aujourd'hui, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe en Afrique de l'Ouest est de plus de **1.7 Md MAD**, totalement lancé à la production.

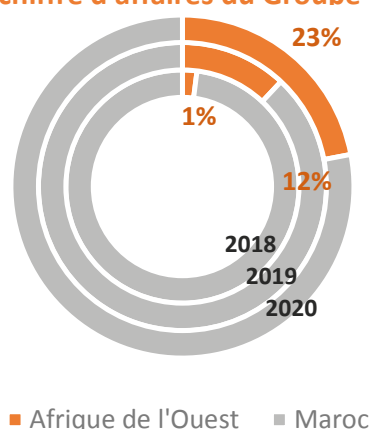
### Chiffre d'affaires

En MMAD	2019	2020	Variation
Chiffre d'affaires	3 451	1 173	-66%

Le chiffre d'affaires du Groupe en 2020 s'établit à près de **1.2 Md MAD**, correspondant à la vente définitive de **2 901** unités.

Compte tenu du décalage de production lié à l'arrêt des chantiers et de la baisse des ventes de produits finis, le chiffre d'affaires a subi une forte baisse en 2020.

### Evolution de la part de l'Afrique de l'Ouest dans le chiffre d'affaires du Groupe



### INDICATEURS DE RESULTAT

#### Marge brute

La marge brute se maintient à un niveau de 18% au 31 décembre 2020 contre 23% au 31 décembre 2019. Cette baisse est expliquée par le mix produit qui a été moins favorable en 2020 qu'en 2019 malgré la contribution positive des filiales africaines.

#### Provisions pour dépréciation des stocks

Dans le contexte économique difficile, accentué par la crise sanitaire et ses impacts sur les performances du Groupe au Maroc, une revue générale des consistances des projets et de leurs perspectives ainsi que de l'ensemble des composants de l'actif circulant a été effectuée dans le cadre des travaux d'arrêtés des comptes au 31 décembre 2020. Cette revue a permis de mettre en exergue des plus-values latentes sur certains terrains mais aussi des moins-values latentes sur d'autres. Par application du principe de prudence et dans un souci d'actualiser la valeur de la réserve foncière, des provisions pour dépréciation des terrains présentant des moins-values ont été constatées en 2020.

#### Résultat Net Part du Groupe

En MMAD	2019	2020
RNPG	346	-744

L'impact des provisions pour dépréciation des terrains en 2020 a été atténué par la contribution favorable des filiales de l'Afrique de l'Ouest.

**Le RNPG retraité de ces dépréciations serait de 291 MMAD.**

### INDICATEURS BILANCIELS

Dans ce contexte économique difficile, le Groupe a veillé à poursuivre sa politique de gestion visant à maîtriser son BFR, consolider ses fondamentaux financiers et respecter son plan de désendettement. Malgré les provisions passées en 2020, les capitaux propres consolidés demeurent à un niveau de près de **10 Md MAD**.

L'endettement net du Groupe s'est réduit à **4.8 Md MAD** à fin décembre 2020 contre **5.2 Md MAD** à fin décembre 2019. Le gearing reste largement maîtrisé à un niveau de 32.6%.

En Md MAD	2019	2020
Endettement net du Groupe	5.2	4.8
Gearing	33.0%	32.6%

Le Groupe a pu dégager un cash-flow d'exploitation positif de près de **208 MMAD** malgré le resserrement de liquidité et la baisse des encaissements. Ceci a été réalisé grâce à la maîtrise du BFR et des décaissements non opérationnels.

### INDICATEURS DES COMPTES SOCIAUX

Les principaux indicateurs des comptes sociaux de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA se présentent comme suit :

En MMAD	2019	2020
Chiffre d'affaires	1 782	443
Résultat net	87	-726
Capitaux propres	10 885	10 959
Endettement net	3 999	3 857

### PERSPECTIVES

Compte tenu du décalage important qu'a subi le programme de production en 2020, de la reprise du rythme normatif de production dès le 4<sup>ème</sup> trimestre de 2020 et de la production en cours en Afrique de l'Ouest, le chiffre d'affaires et le résultat net consolidés devraient connaître une évolution favorable dès le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Lien vers le RFA :

Le Rapport Financier Annuel de la société DOUJA PROMOTION au titre de l'année 2020 est disponible sur le lien suivant :

<http://ir.groupeaddoha.com/publication?societe=ADDOHA&type=Rapport%20financier&annee=2020>

Les chiffres de 2019 ont été retraités des impacts des variations du périmètre\*



1 - COMPTES SOCIAUX

BILAN ACTIF

PÉRIODE DU : 01/01/2020 AU : 31/12/2020

ACTIF	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
<b>IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)</b>	<b>10 315 125.68</b>	<b>7 456 149.14</b>	<b>2 858 976.54</b>	<b>3 754 441.00</b>
Frais Préliminaires	4 167 560.68	1 433 512.14	2 734 048.54	2 400 000.00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	6 147 565.00	6 022 637.00	124 928.00	1 354 441.00
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)</b>	<b>7 653 651.51</b>	<b>7 376 415.58</b>	<b>277 235.93</b>	<b>443 350.01</b>
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	7 448 915.58	7 376 415.58	72 500.00	238 614.08
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)</b>	<b>890 693 144.36</b>	<b>114 386 549.14</b>	<b>776 306 595.22</b>	<b>703 016 178.11</b>
Terrains	460 624 469.11	-	460 624 469.11	418 620 786.03
Constructions	363 351 414.85	75 118 744.70	288 232 670.15	256 441 776.90
Installations, techniques, matériel et outillage	6 566 886.45	5 751 065.59	815 820.86	222 325.30
Matériel transport	7 602 100.57	7 551 310.54	50 790.03	55 431.78
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	25 392 872.11	22 115 721.79	3 277 150.32	4 323 443.12
Autres immobilisations corporelles	18 460 960.84	3 849 706.52	14 611 254.32	14 657 974.55
Immobilisations corporelles en cours	8 694 440.43	-	8 694 440.43	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (D)</b>	<b>2 523 268 736.97</b>	<b>934 235 352.58</b>	<b>1 589 033 384.39</b>	<b>1 589 827 180.92</b>
Prêts immobiliers	-	-	-	-
Autres créances financières	959 853.68	-	959 853.68	959 853.68
Titres de participation	2 522 308 883.29	934 235 352.58	1 588 073 530.71	1 588 867 327.24
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
<b>ÉCARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
<b>TOTAL I (A+B+C+D+E)</b>	<b>3 431 930 658.52</b>	<b>1 063 454 466.44</b>	<b>2 368 476 192.08</b>	<b>2 297 041 150.04</b>
<b>STOCKS (F)</b>	<b>6 719 080 298.99</b>	<b>274 847 020.26</b>	<b>6 444 233 278.73</b>	<b>7 192 332 502.36</b>
Marchandises	1 145 272 011.33	143 381 429.74	1 001 890 581.59	1 133 265 658.46
Matière et fournitures consommables	-	-	-	-
Produits en cours	4 361 583 952.93	66 235 985.50	4 295 347 967.43	4 440 192 600.60
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	1 212 224 334.73	65 229 605.02	1 146 994 729.71	1 618 874 243.30
<b>CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)</b>	<b>8 626 134 500.55</b>	<b>3 412 411.01</b>	<b>8 622 722 089.54</b>	<b>9 262 170 941.28</b>
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	156 951 314.67	3 412 411.01	153 538 903.66	187 469 674.24
Clients et comptes rattachés	3 003 885 952.20	-	3 003 885 952.20	3 471 958 058.40
Personnel	174 945.33	-	174 945.33	296 642.79
Etat	272 147 353.05	-	272 147 353.05	358 933 293.71
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	4 733 977 421.43	-	4 733 977 421.43	4 858 913 965.33
Comptes de régularisation Actif	458 997 513.87	-	458 997 513.87	384 599 306.81
<b>TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)</b>	<b>537 696 439.50</b>	<b>518 932 516.86</b>	<b>18 763 922.64</b>	<b>28 741 929.17</b>
(Éléments circulants)	-	-	-	-
<b>TOTAL II (F+G+H)</b>	<b>15 882 911 239.04</b>	<b>797 191 948.13</b>	<b>15 085 719 290.91</b>	<b>16 483 245 372.81</b>
<b>TRESORERIE - ACTIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Chèques et valeurs à encaisser	123 277 294.68	-	123 277 294.68	217 091 972.95
Banque, T.G. et C.C.P.	5 709 036.14	-	5 709 036.14	34 396 791.61
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	113 189.77	-	113 189.77	84 336.97
<b>TOTAL III</b>	<b>129 099 520.59</b>	<b>-</b>	<b>129 099 520.59</b>	<b>251 573 101.53</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>19 443 941 418.15</b>	<b>1 860 646 414.57</b>	<b>17 583 295 003.58</b>	<b>19 031 859 624.38</b>

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES

PÉRIODE DU : 01/01/2020 AU : 31/12/2020

NATURE	OPERATIONS		TOTALS DE L'EXERCICE	TOTALS DE L'EXERCICE PRECEDENT
	Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents		
	1	2	3 = 1+2	4
<b>I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	442 599 809.57	-	442 599 809.57	1 782 473 464.81
Chiffre d'affaires	442 599 809.57	-	442 599 809.57	1 782 473 464.81
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	-277 095 062.04	-	-277 095 062.04	-871 232 518.98
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitations : Transfert de charges	98 501 273.82	-	98 501 273.82	46 344 681.00
<b>TOTAL I</b>	<b>264 006 021.35</b>	<b>-</b>	<b>264 006 021.35</b>	<b>957 585 626.83</b>
<b>II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	-	-	-	-
Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
Achats consommés (2) de matière et de fournitures	140 591 162.30	33 384.89	140 624 547.19	629 732 098.77
Autres charges externes	86 085 109.63	2 224 965.13	88 310 074.76	103 130 636.91
Impôts et taxes	12 688 249.05	-	12 688 249.05	10 440 059.91
Charges de personnel	102 666 847.12	234 036.00	102 900 883.12	155 325 660.21
Autres charges d'exploitation	-	-	-	2 000 000.00
Dotations d'exploitation	296 665 371.50	-	296 665 371.50	20 564 818.84
<b>TOTAL II</b>	<b>638 696 739.60</b>	<b>2 492 386.02</b>	<b>641 189 125.62</b>	<b>921 193 274.64</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I - II)</b>	<b>-374 690 718.25</b>	<b>-2 492 386.02</b>	<b>-377 183 104.27</b>	<b>36 392 352.19</b>
<b>III PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	48 103 994.08	-	48 103 994.08	103 251 446.68
Gains de change	141 719.82	9 911.14	151 630.96	111 373.68
Intérêts et autres produits financiers	91 113 820.94	-	91 113 820.94	102 466 052.05
Reprise financière; transferts déchargés	164 099 040.00	-	164 099 040.00	155 959 000.00
<b>TOTAL III</b>	<b>303 458 574.84</b>	<b>9 911.14</b>	<b>303 468 485.98</b>	<b>361 787 872.41</b>
<b>IV CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	-	-	-
Charges d'intérêts	205 316 355.27	11 134.88	205 327 490.15	233 879 994.38
Pertes de changes	43 119.97	31 377.48	74 497.45	200 540.54
Autres charges financières	44 357 040.00	-	44 357 040.00	-
Dotations financières	11 685 796.53	-	11 685 796.53	11 763 725.00
<b>TOTAL IV</b>	<b>261 402 311.77</b>	<b>42 512.36</b>	<b>261 444 824.13</b>	<b>245 844 259.92</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (III - IV)</b>	<b>42 056 263.07</b>	<b>-32 601.22</b>	<b>42 023 661.85</b>	<b>115 943 612.49</b>
<b>VI RESULTAT COURANT (III + V)</b>	<b>-332 634 455.18</b>	<b>-2 524 987.24</b>	<b>-335 159 442.42</b>	<b>152 335 964.68</b>
<b>VIII PRODUITS NON COURANTS</b>	<b>1 396 899 547.01</b>	<b>-</b>	<b>1 396 899 547.01</b>	<b>148 486 182.52</b>
Produits des cessions d'immobilisation	23 527 692.77	-	23 527 692.77	103 986 760.00
Subvention d'équilibre	-	-	-	-
Reprise sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	60 471 854.24	-	60 471 854.24	44 499 422.52
Reprises non courantes; transferts de charges	1 312 900 000.00	-	1 312 900 000.00	-
<b>TOTAL VIII</b>	<b>1 396 899 547.01</b>	<b>0.00</b>	<b>1 396 899 547.01</b>	<b>148 486 182.52</b>
<b>CHARGES NON COURANTES</b>	<b>1 782 458 920.83</b>	<b>84 719.57</b>	<b>1 782 543 640.40</b>	<b>171 651 017.84</b>
Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	1 314 097 930.51	-	1 314 097 930.51	58 849 647.93
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	468 360 990.32	84 719.57	468 445 709.89	8 868 529.91
Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	-	-	-	103 962 840.00
<b>TOTAL IX</b>	<b>1 782 458 920.83</b>	<b>84 719.57</b>	<b>1 782 543 640.40</b>	<b>171 651 017.84</b>
<b>RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)</b>	<b>-385 559 373.82</b>	<b>-84 719.57</b>	<b>-385 644 093.39</b>	<b>-23 194 835.32</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)</b>	<b>-718 193 829.00</b>	<b>-2 609 706.81</b>	<b>-720 803 535.81</b>	<b>129 141 129.36</b>
<b>XII IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	<b>5 607 176.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5 607 176.00</b>	<b>41 986 239.00</b>
<b>RESULTAT NET (XI-XII)</b>	<b>-723 801 005.00</b>	<b>-2 609 706.81</b>	<b>-726 410 711.81</b>	<b>87 154 890.36</b>
<b>XIV TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)</b>	<b>1 964 374 054.34</b>	<b>-</b>	<b>1 964 374 054.34</b>	<b>1 467 859 681.76</b>
<b>XV TOTAL DES CHARGES (II+IV+IX+XII)</b>	<b>2 690 784 766.15</b>	<b>-</b>	<b>2 690 784 766.15</b>	<b>1 380 704 791.40</b>
<b>XIV RESULTAT NET (total des produits - total des charges)</b>			<b>-726 410 711.81</b>	<b>87 154 890.36</b>

BILAN PASSIF

PÉRIODE DU : 01/01/2020 AU : 31/12/2020

	PASSIF	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
<b>FINANCEMENT PERMANENT</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
	Capital social ou personnel	4 025 512 540.00	-	4 025 512 540.00	3 225 571 180.00
	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	3 603 499 130.00
	Ecart de réévaluation	-	-	-	-
	Réserve légale	326 914 862.52	-	326 914 862.52	322 557 118.00
	Autres réserves	-	-	-	-
	Reporta nouveau (2)	3 729 271 443.04	-	3 729 271 443.04	3 646 474 297.20
	Résultats nets en instance d'affectation (2)	-	-	-	-
	Résultat net de l'exercice (2)	-726 410 711.81	-	-726 410 711.81	87 154 890.36
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)</b>	<b>10 958 787 263.75</b>	<b>-</b>	<b>10 885 256 615.56</b>	<b>-</b>
	<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Subventions d'investissement	-	-	-	-
	Provisions réglementées	-	-	-	-
	<b>DETTES DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>2 214 869 150.28</b>	<b>2 640 039 105.07</b>	<b>2 640 039 105.07</b>	<b>2 640 039 105.07</b>
	Emprunts obligataires	500 000 000.00	-	500 000 000.00	750 000 000.00
Autres dettes de financement	1 714 869 150.28	-	1 714 869 150.28	1 890 039 105.07	
<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Provisions pour risques	-	-	-	-	
Provision pour charges	-	-	-	-	
<b>ÉCARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Augmentation des créances immobilisées	-	-	-	-	
Diminution des dettes de financement	-	-	-	-	
<b>TOTAL I (A+B+C+D+E)</b>	<b>13 173 656 414.03</b>	<b>13 525 295 720.63</b>	<b>13 525 295 720.63</b>	<b>13 525 295 720.63</b>	
<b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)</b>	<b>2 391 599 584.79</b>	<b>3 604 525 274.40</b>	<b>3 604 525 274.40</b>	<b>3 604 525 274.40</b>	
Fournisseurs et comptes rattachés	579 498 450.64	-	579 498 450.64	902 311 353.33	
Clients créditeurs, avances et acomptes	724 022 775.89	-	724 022 775.89	777 618 873.13	
Personnel	11 930 339.83	-	11 930 339.83	31 934 921.06	
Organismes sociaux	3 345 352.14	-	3 345 352.14	11 900 494.06	
Etat	439 876 757.02	-	439 876 757.02	567 990 342.24	
Comptes d'associés	536 485 003.58	-	536 485 003.58	1 151 751 573.58	
Autres créanciers	38 726 666.05	-	38 726 666.05	63 266 542.48	
Comptes de régularisation-passif	57 714 239.64	-	57 714 239.64	97 751 174.52	
<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)</b>	<b>245 523 345.00</b>	<b>291 064 68</b>			

**Deloitte.**

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
Commissaires aux Comptes

**Questions clés de l'audit**

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Questions clés identifiées	Notre réponse
<p><b>Evaluation des stocks de biens immobiliers</b></p> <p>Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de MMAD 6 444.</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"> <li>- Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ;</li> <li>- Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ;</li> <li>- Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.</li> </ul>

Questions clés identifiées	Notre réponse
<p><b>Evaluation des titres de participation et des avances accordées aux filiales</b></p> <p>Les titres de participation et les avances accordées aux filiales, figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour des montants nets respectifs de MMAD 1.588 et MMAD 3 106.</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-</p>	<p>Nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation et des avances accordées aux filiales ;</li> <li>- Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ;</li> <li>- Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.</li> </ul>

**Deloitte.**

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
Commissaires aux Comptes

<p>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>	
--	--

**Rapport de gestion**

Nous nous sommes assurés 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, prévue par la loi.

**Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états de synthèse**

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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 relatives 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 pour l'audit des états de synthèse**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. 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 professionnelles 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.

**Deloitte.**

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
Commissaires aux Comptes

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 concluons 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 les états de synthèse, 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.

Casablanca, le 29 avril 2021

**Les Commissaires aux Comptes**

**DELOITTE AUDIT**



**Sakina BENSOUA-KORACHI**  
Associée

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**



**Bahaa SAAIDI**  
Associée



## 2. COMPTES CONSOLIDÉS

### ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF en MAD	31.12.2020	31.12.2019
Goodwill	-	542 053
Immobilisations incorporelles	973 061	1 047 627
Immobilisations corporelles	439 235 722	317 059 178
Immeubles de placement	80 613 759	377 962 180
Titres mis en équivalence	1 862 897	1 874 635
Autres actifs financiers	<b>4 906 689</b>	<b>20 885 379</b>
- Dont prêts et créances	4 906 689	20 597 726
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	-	-
- Dont titres disponibles à la vente	-	287 653
Actifs d'impôts différés	883 474 990	1 083 874 783
Autres actifs non courants	25 491	140 333
<b>Total Actifs non courants</b>	<b>1 411 092 609</b>	<b>1 803 386 170</b>
Stocks et encours	12 540 976 638	14 709 755 354
Créances clients	3 115 514 109	3 826 263 113
Autres créances courantes nettes	2 999 023 277	4 256 267 602
Autres actifs financiers	-	<b>14 025</b>
-Dont actifs financiers AFS	-	14 025
-Dont prêts et créances nets	-	-
-Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéances	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	362 949 070	504 935 907
<b>Total Actifs courants</b>	<b>19 018 463 095</b>	<b>23 297 236 000</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>20 429 555 704</b>	<b>25 100 622 170</b>

PASSIF en MAD	31.12.2020	31.12.2019
Capital	4 025 512 540	3 225 571 180
Primes d'émission et de fusion	3 034 811 680	3 034 811 680
Réserves consolidées	2 628 640 974	2 875 502 432
Résultats consolidés	-744 347 919	335 579 611
Ecart de conversion	29 741	-979 503
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>8 944 647 016</b>	<b>9 470 485 400</b>
Réserves minoritaires	958 964 795	994 581 032
Résultat minoritaire	-45 264 580	58 416 405
<b>Capitaux propres part des minoritaires</b>	<b>913 700 215</b>	<b>1 052 997 437</b>
<b>Capitaux propres d'ensemble</b>	<b>9 858 347 232</b>	<b>10 523 482 837</b>
Dettes financières non courantes :	<b>3 331 901 845</b>	<b>4 076 630 556</b>
-Dont dettes envers les établissements de crédit	2 696 363 459	3 153 908 605
-Dont dettes représentées par un titre	635 538 386	922 721 950
Provisions non courantes	60 542 324	573 481 344
Avantages au personnel	-	-
Autres passifs non courants	24 672 608	34 767 430
Impôt différé passif	225 718 862	294 650 694
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>3 642 835 638</b>	<b>4 979 530 024</b>
Provisions courantes	2 085 639	200 583 420
Dettes financières courantes :	<b>1 803 742 371</b>	<b>1 636 578 838</b>
-Dont dettes envers les établissements de crédit	1 209 742 371	1 213 578 838
-Dont dettes représentées par un titre	594 000 000	423 000 000
Dettes fournisseurs	1 864 784 435	2 855 791 796
Autres passifs courants	3 257 760 389	4 904 655 255
<b>Total dettes courantes</b>	<b>6 928 372 834</b>	<b>9 597 609 309</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>20 429 555 704</b>	<b>25 100 622 170</b>

### ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

En MAD	31.12.2020	31.12.2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 173 466 044</b>	<b>3 479 784 961</b>
Autres produits de l'activité	-140 149 963	-1 371 657 258
<b>Produits des activités ordinaires</b>	<b>1 033 316 081</b>	<b>2 108 127 703</b>
Achats consommés	-822 276 664	-1 310 109 551
Frais de personnel	-149 666 935	-199 729 008
Impôts et taxes	-22 458 405	-23 098 061
Amortissements et provisions d'exploitation	-518 270 175	166 804 788
Autres produits et charges d'exploitation	-178 130 759	-131 383 073
<b>Charges d'exploitation courantes</b>	<b>-1 690 802 938</b>	<b>-1 497 514 904</b>
<b>Résultat d'exploitation courant</b>	<b>-657 486 857</b>	<b>610 612 798</b>
Cessions d'actifs	-63 311 141	-
Charges de restructuration	-	-
Cessions de filiales et participations	-	-
Résultats sur instruments financiers	-	-
Autres produits et charges d'exploitation non courants	-92 323 470	-91 597 172
<b>Autres produits et charges d'exploitation</b>	<b>-155 634 611</b>	<b>-91 597 172</b>
<b>Résultat des activités opérationnelles</b>	<b>-813 121 468</b>	<b>519 015 626</b>
Coût de l'endettement financier net	-307 786 235	-344 576 762
Autres produits financiers	157 659 255	313 340 203
Autres charges financières	246 049 956	49 612 223
<b>Résultat financier</b>	<b>95 922 976</b>	<b>18 375 664</b>
<b>Résultat avant impôts des entreprises intégrées</b>	<b>-717 198 491</b>	<b>537 391 290</b>
Impôts sur les bénéfices	-14 963 476	-55 558 603
Impôts différés	-57 438 793	-82 049 291
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>-789 600 760</b>	<b>399 783 396</b>
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-11 738	-5 787 380
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>-789 612 499</b>	<b>393 996 016</b>
Résultat net des activités abandonnées	-	-
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>-789 612 499</b>	<b>393 996 016</b>
Intérêts minoritaires	45 264 580	-58 416 405
<b>Résultat net - Part du groupe</b>	<b>-744 347 919</b>	<b>335 579 611</b>

En MAD	31.12.2020	31.12.2019
Résultat de base par action (En MAD)	-1.86	1.05
Résultat dilué par action (En MAD)	-1.86	1.05

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>-789 612 499</b>	<b>393 996 016</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
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	-	-
<b>Total autres éléments du résultat global (après impôt)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat Global</b>	<b>-789 612 499</b>	<b>393 996 016</b>
<b>Dont part du groupe</b>	<b>-744 347 919</b>	<b>335 579 611</b>
Dont part des intérêts minoritaires	-45 264 580	58 416 405

**Deloitte.**

Deloitte Audit  
Bd Sidi Mohammed Benabdellah  
Bâtiment C - Tour Ivoire 3 - 3ème  
étage  
La Marina - Casablanca



**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
Commissaires aux Comptes

4, place de Maréchal  
20070 Casablanca  
Maroc

**Deloitte.**



**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
Commissaires aux Comptes

#### 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.

Questions clés identifiées	Notre réponse
<p><b>Evaluation des stocks de biens immobiliers :</b></p> <p>Les stocks de biens immobiliers figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de KMAD 12.540.977.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Nos travaux d'audit ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre connaissance des procédures mises en place pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ;</li> <li>- Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs nettes de réalisation ;</li> <li>- Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs nettes de réalisation retenues par la Direction.</li> </ul>

#### 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.

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<sup>er</sup> JANVIER AU 31 DECEMBRE 2020

#### AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

##### 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 2020, 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 9.858.347 dont une perte nette consolidée de KMAD 789.612. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30 mars 2021 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 2020, 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) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

##### 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.

**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.
- 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.

**Deloitte.**



**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
Commissaires aux Comptes

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 2021

#### Les Commissaires aux Comptes

**DELOITTE AUDIT**

**Sakina BENSOUA-KORACHI**  
Associée

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**

**Bahaa SAAIDI**  
Associée