

Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'est réuni le 26 septembre 2025, sous la présidence de Monsieur Anas SEFARIOUI, pour examiner l'activité et arrêter les comptes au 30 juin 2025..

FAITS MARQUANTS

- L'ensemble de la consistance de la dernière tranche du projet Riyad Al Andalous (plus de 1100 unités de haut standing) a été lancée à la construction, pour un potentiel de chiffre d'affaires de près de **3.1 Md MAD**.
- La cadence de production et les nouvelles mises en chantier ont connu une nette accélération au 1^{er} semestre 2025.
- La société Douja Promotion a acté la décision de distribution d'un dividende de **0.5 MAD par action (201 MMAD)**.

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ

PRÉVENTES

Les préventes du 1^{er} semestre 2025 se détaillent par BU comme suit :

Préventes (Unités)	S1 2024	S1 2025
Eco & MS	3917	4469
HS	586	549
Total	4503	5018

- Le Groupe a concrétisé la prévente de 5018 unités au 1^{er} semestre 2025 en progression de 11% par rapport à la même période de 2024.
- Les filiales en Afrique de l'Ouest ont contribué à hauteur de 22% à cette réalisation.

Le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe à date s'établit à plus de **10 Md MAD** dont 30% en Afrique de l'Ouest.

PRODUCTION

Le nombre d'unités en cours de production est de **19 773 unités**, dont 21% en Afrique de l'Ouest. Cette production soutenue confirme le potentiel important de croissance de chiffre d'affaires à court terme. Le chiffre d'affaires total à terme à réaliser sur ces tranches en production s'établit à **15.3 Md MAD**.

INDICATEURS DE RENTABILITE

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2025 s'établit à près de **1,3 Md MAD**.

Chiffre d'affaires consolidé (MMAD)	S1 2024	S1 2025
Maroc	1298	533
Afrique de l'Ouest	390	764
Total	1688	1297

- L'année 2025 a connu l'entrée en vigueur des modifications apportées au plan comptable du secteur immobilier à partir du **1^{er} janvier 2025**, concernant notamment les règles de comptabilisation des ventes par les promoteurs immobiliers.
- Selon l'ancien mode de comptabilisation, ce chiffre d'affaires consolidé aurait été de l'ordre de **1820 MMAD**, en hausse de 8% par rapport au S1 2024.

MARGE BRUTE :

- La marge brute au 30 juin 2025 s'établit à **348 MMAD** contre **386 MMAD** au 30 juin 2024.
- Le taux de marge brute du 1^{er} semestre 2025 s'est amélioré de **4 points par rapport au 1^{er} semestre 2024** pour s'établir à **27%**.

RÉSULTAT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES :

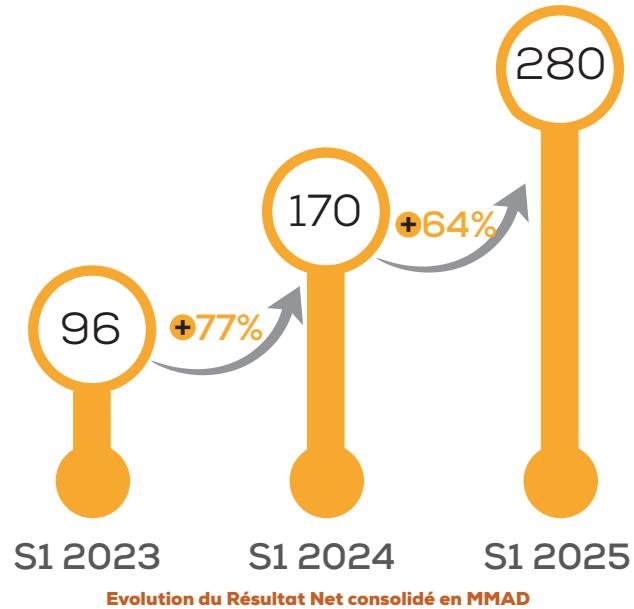
Le résultat des activités opérationnelles du S1 2025 s'établit à **235 MMAD** contre **335 MMAD** au S1 2024. Le taux de marge d'exploitation s'établit à **18%** à fin S1 2025.

RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ :

Le Groupe a réalisé un résultat net consolidé de **280 MMAD** au 1^{er} semestre 2025, en **très forte progression de 64% par rapport au 1^{er} semestre 2024**.

Ce résultat net consolidé correspond à un taux de marge net de **22%** contre **10%** au 30 juin 2024.

Le résultat net consolidé a connu une hausse significative sur les 3 périodes considérées :



INDICATEURS BILANCIERS

Malgré la hausse significative de la production en cours courant le 1^{er} semestre 2025, le Groupe maintient l'équilibre de sa structure financière :

- Le BFR a été stabilisé autour de **13 Md MAD** au 30 juin 2025, intégrant la réserve foncière dans les stocks.
- L'endettement net du Groupe reste stable par rapport au 31 décembre 2024 à près de **4.1 Md MAD**.
- Le gearing au 30 juin 2025 reste largement maîtrisé à un niveau de **29%**.
- Les capitaux propres consolidés sont de l'ordre de **10.2 Md MAD**.
- Le cash-flow d'exploitation généré au titre du 1^{er} semestre 2025 s'établit à près de **304 MMAD**.

Lien vers le RFS au 30 juin 2025 :

<http://ir.groupeaddoha.com/publication?societe=ADDOHA&type=Rapport%20financier&annee=2025>

COMMUNICATION FINANCIÈRE

RÉSULTATS AU 30 JUIN 2025

Comptes consolidés



1. ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF MAD	30.06.2025	31.12.2024
Immobilisations incorporelles	1 981 128	2 384 860
Immobilisations corporelles	491 759 201	547 817 459
Immeubles de placement	321 374 032	155 680 907
Titres mis en équivalence	1 385 863	1 398 405
Autres actifs financiers	4 316 076	4 384 480
- Dont prêts et créances		
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	0	0
- Dont titres disponibles à la vente	0	0
Actifs d'impôts différés	575 057 447	687 725 038
Autres actifs non courants	0	0
Total Actifs non courants	1 395 873 748	1 399 391 149
Stocks et encours	16 073 084 991	15 576 159 393
Créances clients	1 315 469 869	1 563 948 611
Autres créances courantes nettes	2 862 330 125	2 243 498 376
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	522 983 042	205 090 609
Total Actifs courants	20 773 868 027	19 588 696 990
TOTAL ACTIF	22 169 741 774	20 988 088 138

PASSIF MAD	30.06.2025	31.12.2024
Capital	4 025 512 540	4 025 512 540
Primes d'émission et de fusion	3 567 681 085	3 567 681 085
Réserves consolidées	1 456 981 242	1 450 505 385
Résultats consolidés	263 168 232	274 184 241
Ecart de conversion	-9 836 521	1 610 807
Capitaux propres part du groupe	9 303 506 577	9 319 494 058
Réserves minoritaires	866 531 533	852 946 116
Résultat minoritaire	17 061 953	29 460 707
Capitaux propres part des minoritaires	883 593 487	882 406 824
Capitaux propres d'ensemble	10 187 100 064	10 201 900 882
Dettes financières non courantes :	3 332 386 292	3 212 529 959
-Dont dettes envers les établissements de crédit	2 417 842 367	2 312 150 246
-Dont dettes représentées par un titre	914 543 926	900 379 713
Provisions non courantes	67 715 031	67 720 004
Avantages au personnel	0	0
Autres passifs non courants	49 889 491	42 087 607
Impôt différé passif	283 928 325	307 924 509
Total des passifs non courants	3 733 919 140	3 630 262 078
Provisions courantes	3 941 101	3 866 064
Dettes financières courantes :	1 328 103 129	1 111 855 598
-Dont dettes envers les établissements de crédit	1 328 103 129	1 111 855 598
-Dont dettes représentées par un titre	0	0
Dettes fournisseurs	1 854 624 080	1 901 602 633
Autres passifs courants	5 062 054 261	4 138 600 884
Total dettes courantes	8 248 722 571	7 155 925 178
TOTAL PASSIF	22 169 741 774	20 988 088 138

2. ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

EN MAD	30.06.2025	30.06.2024
Chiffre d'affaires	1 297 128 912	1 687 554 434
Autres produits de l'activité	238 231 030	-269 220 296
Produits des activités ordinaires	1 535 359 942	1 418 334 137
Achats consommés	-1 190 354 016	-1 025 752 783
Frais de personnel	-90 495 577	-85 212 179
Impôts et taxes	-5 247 466	-10 753 315
Amortissements et provisions d'exploitation	-21 424 858	105 253 494
Autres produits et charges d'exploitation	-59 522 753	-82 442 386
Charges d'exploitation courantes	-1 367 044 669	-1 098 907 168
Résultat d'exploitation courant	168 315 273	319 426 969
Cessions d'actifs	0	65 939
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	66 527 984	15 863 354
Autres produits et charges d'exploitation non courants	66 527 984	15 929 293
Résultat des activités opérationnelles	234 843 257	335 356 262
Coût de l'endettement financier net	-131 339 075	-152 511 822
Autres produits financiers	121 418 522	90 050 084
Autres charges financières	88 266 139	-398 762
Résultat financier	78 345 586	-62 860 500
Résultat avant impôts des entreprises intégrées	313 188 843	272 495 762
Impôts sur les bénéfices	-15 457 057	-15 330 140
Impôts différés	-17 489 059	-86 673 945
Résultat net des entreprises intégrées	280 242 727	170 491 677
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-12 541	-14 476
Résultat net des activités poursuivies	280 230 185	170 477 201
Résultat net des activités abandonnées	0	0
Résultat de l'ensemble consolidé	280 230 185	170 477 201
Intérêts minoritaires (-)	-17 061 953	15 034 866
Résultat net - Part du groupe	263 168 232	185 512 067
Nombre d'actions	402 531 474	402 531 474
EN MAD	30.06.2025	30.06.2024
Résultat de base par action(En MAD)	0.65	0.46
Résultat dilué par action (En MAD)	0.65	0.46
30.06.2025	30.06.2024	
Résultat de l'ensemble consolidé	280 230 185	170 477 201
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	280 230 185	170 477 201
Dont part du groupe	263 168 232	185 512 067
Dont part des intérêts minoritaires	17 061 953	- 15 034 866

Fidaroc
Grant Thornton

FIDAROC GRANT THORNTON
7, Boulevard Driss Slaoui
20 000 Casablanca
Maroc

HDID & ASSOCIÉS
AUDIT TAX LEGAL & FINANCIAL ADVISORY

HDID & ASSOCIES
4, rue Maati Jazouli (ex Rue Friol)
Casablanca
Maroc

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE CONSOLIDÉE

PERIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2025

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A et de ses filiales (Douja Promotion Groupe Addoha) comprenant l'état de la situation financière, le compte de résultat consolidé, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres ainsi qu'un résumé des notes explicatives au terme du semestre couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2025. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant MAD 10.187.100.064 dont un bénéfice net consolidé de MAD 280.230.185.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la Profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire de l'état de la situation financière, du compte de résultat, de l'état des flux de trésorerie, de l'état des variations des capitaux propres ainsi que du résumé des notes explicatives ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe arrêtés au 30 juin 2025, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 26 septembre 2025.

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du réseau Grant Thornton International
7 Bd. Driss Slaoui Casablanca
Tél : 05 22 54 00 00 Fax : 05 22 29 86 70
Faïçal MEKOUR
Associé

HDID & ASSOCIES
4, rue Maati Jazouli (ex Rue Friol)
Casablanca
Maroc
Mohamed HDID
Associé Gérant

COMMUNICATION FINANCIÈRE

RÉSULTATS AU 30 JUIN 2025

Comptes sociaux



BILAN AU 30 JUIN 2025

ACTIF	SITUATION au 30/06/2025		EXERCICE PRECEDENT au 31/12/2024		PASSIF	SITUATION au 30/06/2025		EXERCICE PRECEDENT au 31/12/2024	
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net		CAPITAUX PROPRES	Capital social ou personnel	4.025.512.540,00	4.025.512.540,00
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	13.292.745,00	2.708.090,50	10.584.654,50	5.545.264,00	F I N A N C E M E N T	Moins : Actionnaires, capital souscrit non appelle Capital appelle dont verse	-	-	-
Frais Préliminaires	0,00	0,00	0,00	0,00		Prime d'émission, de fusion, d'apport	3.603.499.130,00	3.603.499.130,00	
Charges à repartir sur plusieurs exercices	13.292.745,00	2.708.090,50	10.584.654,50	5.545.264,00		Ecarts de reévaluation	330.520.377,20	327.654.113,60	
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-		Reserve légale	-	-	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	11.592.206,51	10.258.788,03	1.333.418,48	1.719.669,48		Autres réserves	-	-	
Immobilisations en recherche et développement	-	-	-	-		Report à nouveau (2)	2.494.151.204,29	2.640.967.822,97	
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	238.270,93	-	238.270,93	231.569,93		Résultats nets en instance d'affectation (2)	-	-	
Fonds commercial	0,00	-	0,00	0,00		Résultat net de l'exercice (2)	-35.037.126,27	57.325.271,92	
Autres immobilisations incorporelles	11.353.935,58	10.258.788,03	1.095.147,55	1.488.099,55		Total des capitaux propres (A)	10.418.646.125,22	10.654.958.878,49	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	841.492.775,00	210.150.725,76	631.342.049,24	635.014.591,81	P E R M A N E N T	CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)	-	-	
Terrains	454.084.072,55	40.000.000,00	414.084.072,55	414.084.072,55		Subventions d'investissement	-	-	
Constructions	328.192.806,96	133.323.110,63	194.869.696,33	202.306.456,87		Provisions réglementées	-	-	
Installations, techniques, matériel et outillage	6.884.549,45	6.492.544,08	392.005,37	96.708,62		DÉTOTES DE FINANCEMENT (C)	1.754.837.527,01	1.807.825.140,34	
Matériel transport	7.603.780,38	7.595.137,82	8.642,56	9.634,73		Emprunts obligataires	749.924.999,89	702.212.499,89	
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	23.432.983,19	18.518.588,10	4.914.395,09	1.507.951,08		Autres dettes de financement	1.004.912.527,12	1.105.612.640,45	
Autres immobilisations corporelles	18.732.481,41	4.221.345,13	14.511.136,28	14.447.666,90		PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	-	
Immobilisations corporelles en cours	2.562.101,06	-	2.562.101,06	2.562.101,06		Provisions pour risques	-	-	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (D)	5.194.256.622,82	863.014.858,58	4.331.241.764,24	4.331.241.764,24		Provision pour charges	-	-	
Prêts immobiliers	-	-	-	-		ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	-	
Autres créances financières	905.853,68	-	905.853,68	905.853,68		Augmentation des créances immobilisées	-	-	
Titres de participation	5.193.350.769,14	863.014.858,58	4.330.335.910,56	4.330.335.910,56		Diminution des dettes de financement	-	-	
Autres titres immobiliers	-	-	-	-		TOTAL I (A+B+C+D+E)	12.173.483.652,23	12.462.784.018,83	
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-		DETTE DU PASSIF CIRCULANT (F)	3.845.063.018,00	3.399.036.027,67	
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-		Fournisseurs et comptes rattachés	529.853.222,09	632.159.080,33	
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-		Clients créditeurs, avances et acomptes	1.352.441.946,02	1.072.566.945,08	
TOTAL I (A+B+C+D+E)	6.060.634.349,33	1.086.132.462,87	4.974.501.886,46	4.973.521.289,53		Personnel	12.692.149,52	11.461.009,43	
STOCKS (F)	8.002.686.385,49	241.650.925,16	7.761.035.460,33	7.363.885.175,90		Organismes sociaux	4.361.422,59	3.694.130,23	
Marchandises	1.022.730.572,73	141.374.514,21	881.356.058,52	834.982.058,52		Etat	299.819.741,30	352.040.484,48	
Matière et fournitures consommables	0,00	-	0,00	0,00		Comptes d'associés	720.257.590,78	518.981.963,78	
Produits en cours	6.160.609.251,62	56.916.234,60	6.103.693.017,02	5.591.645.457,46		Autres créanciers	791.840.591,41	676.079.948,23	
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-		Comptes de régularisation-passif	133.796.354,29	132.052.466,11	
Produits finis	819.346.561,14	43.360.176,35	775.986.384,79	937.258.199,92		AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	145.734.730,00	159.889.330,00	
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	4.609.613.291,81	78.233.379,31	4.531.380.912,50	4.633.869.987,33		ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (H)	-	-	
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	163.304.854,29	3.412.411,01	159.892.443,28	157.479.222,53		TOTAL II (F+G+H)	3.990.797.748,00	3.558.925.357,67	
Clients et comptes rattachés	1.504.276.956,08	11.872.171,88	1.492.404.784,20	1.916.627.998,95		TRESORERIE - PASSIF	-	-	
Personnel	1.000,00	-	1.000,00	87.500,00		Credits d'escompte	-	-	
Etat	403.815.219,72	-	403.815.219,72	361.486.308,30		Credits de trésorerie	0,00	50.000.000,00	
Comptes d'associés	-	-	-	-		Banques (Soldes Créditeurs)	1.187.318.111,67	955.695.663,66	
Autres débiteurs	1.924.237.925,97	62.947.796,42	1.861.290.129,55	1.600.976.135,24		TOTAL III	1.187.318.111,67	1.005.695.663,66	
Comptes de régularisation Actif	613.977.335,75	-	613.977.335,75	597.212.822,31		TOTAL GENERAL I + II + III	17.351.599.511,90	17.027.405.040,16	
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	3.899.016,57	3.174.671,37	724.345,20	1.168.024,30					
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)	-	-	-	-					
(éléments circulants)	-	-	-	-					
TOTAL II (F+G+H+I)	12.616.198.693,87	323.057.975,84	12.293.140.718,03	11.998.923.727,53					
TRESORERIE - ACTIF	-	-	-	-					
Chèques et valeurs à encaisser	80.281.588,05	-	80.281.588,05	52.268.586,45					
Banque, T.G. et C.C.P.	3.623.102,95	-	3.623.102,95	2.648.443,79					
Caisse, Regies d'avances et accreditifs	52.216,41	-	52.216,41	42.992,86					
TOTAL III	83.956.907,41	-	83.956.907,41	54.960.023,10					
TOTAL GENERAL I + II + III	18.760.789.950,61	1.409.190.438,71	17.351.599.511,90	17.027.405.040,16					

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES 30 JUIN 2025

NATURE	OPÉRATIONS		TOTALS DE L'EXERCICE 3 = 1 + 2	TOTALS DE L'EXERCICE PRÉCEDENT au 30/06/2024 4
	Propres à la période 1	Concernant les périodes précédentes 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises (en l'état)	0,00	-	0,00	0,00
Ventes de biens et services produits	190.636.852,71	-	190.636.852,71	837.269.537,59
Chiffre d'affaires	190.636.852,71	-	190.636.852,71	837.269.537,59
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	251.720.884,57	-	251.720.884,57	268.495.753,96
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitations: transfert de charges	23.712.811,71	-	23.712.811,71	22.919.520,00
TOTAL I	466.070.548,99	-	466.070.548,99	591.693.303,63
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus (2) de marchandises	0,00	-	0,00	0,00
Achats consommes (2) de matière et de Fournitures	417.750.703,81	2.122.376,30	419.873.080,11	410.398.888,60
Autres charges externes	40.098.422,21	542.641,46	40.641.063,67	36.236.587,59
Impôts et taxes	2.303.035,47	-684.616,06	1.618.419,41	6.644.530,05
Charges de personnel	59.499.466,29	0,00	59.499.466,29	51.170.455,66
Autres charges d'exploitation	2.242.573,20	-	2.242.573,20	1.649.221,00
Dotations d'exploitation	9.756.189,99	-	9.756.189,99	8.381.825,13
TOTAL II	531.650.390,97	1.980.401,70	533.630.792,67	514.481.508,03
III RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	-65.579.841,98	-1.980.401,70	-67.560.243,68	77.211.795,60
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	23.291.410,60	-	23.291.410,60	-
Gains de change	16.573,50	-	16.573,50	16.360,00
Intérêts et autres produits financiers	25.861.962,42	0,00	25.861.962,42	23.302.672,30
Reprise financière; transferts de charges	60.258.000,00	-	60.258.000,00	48.563.864,00
TOTAL IV	109.427.946,52	-	109.427.946,52	71.882.896,30
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	80.617.484,82	-	80.617.484,82	106.006.367,38
Pertes de changes	21.627,18	-	21.627,18	1.046.328,96
Autres charges financières	-	-	-	-
Dotations financières	0,00	-</td		