

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

2.7 Md MAD

+4%



TAUX DE MARGE BRUTE CONSOLIDÉE

27 %

+1 point



RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

516 M MAD

+70%



RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

454 M MAD

+66%



TAUX DE MARGE NETTE CONSOLIDÉE

19 %

+7 points



Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'est réuni le 30 mars 2026, sous la présidence de Monsieur Anas SEFRIoui, pour examiner et arrêter les comptes au 31 décembre 2025.

1. FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025

INVESTISSEMENT EN FONCIER

Le Groupe a réalisé plusieurs acquisitions foncières stratégiques s'inscrivant dans sa politique de développement et de renforcement de son portefeuille de projets à fort potentiel, notamment :

- L'acquisition d'un terrain prime situé au cœur de la Zone 4 à Abidjan, destiné au développement d'un programme immobilier mixte d'envergure comprenant quatre tours résidentielles de très haut standing en R+20, dénommées « Les Tours Éléphants », ainsi qu'un centre commercial et des espaces de bureaux, pour un chiffre d'affaires prévisionnel supérieur à 3 milliards de dirhams.
- L'acquisition d'un terrain d'une superficie de 12,7 hectares à Marrakech, destiné au développement d'un projet résidentiel dans les segments économique et moyen standing.
- L'acquisition d'un foncier d'environ 20 hectares dans la zone de Dar Bouazza, destiné à la réalisation d'un programme résidentiel positionné sur les segments économique et moyen standing.

ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT DES PROJETS

- Le Groupe a autorisé d'importants nouveaux programmes immobiliers notamment le programme Blanca City Park à Casablanca (Rocade Sud Ouest de Dar Bouazza), dont le potentiel de chiffre d'affaires est estimé à 12 milliards de dirhams.
- Le Groupe a accéléré significativement son rythme opérationnel avec plus de 26 000 unités en cours de production, dont 30 % en Afrique de l'Ouest.
- Le chiffre d'affaires total à terme à réaliser sur les tranches en production s'élève à près de 21 milliards de dirhams.
- Le Groupe dispose d'un pipeline de projets particulièrement important, tant en nombre d'unités qu'en potentiel de chiffre d'affaires. Ce portefeuille se distingue par :
 - Des implantations sur des localisations prime à forte attractivité.
 - Une profondeur foncière stratégique à travers la présence dans 20 villes marocaines et dans 5 pays africains,
 - Une forte liquidité commerciale.
- En 2025, le Groupe a lancé en développement le projet Palmeraie Country Club, un programme immobilier d'exception comprenant 60 villas, conçues par des architectes

internationaux et locaux de renom. Implanté sur une assiette foncière de 75 hectares, au cœur de la Palmeraie de Marrakech, ce développement présente un potentiel de chiffre d'affaires global estimé à 1 milliard de dirhams.

- Par ailleurs, le Groupe développe un projet stratégique de 50 hectares, idéalement implanté dans l'arrondissement d'Annakhil à Marrakech. Articulé autour de 133 villas de haut standing, ce programme présente, à terme, un potentiel de chiffre d'affaires global avoisinant 640 millions de dirhams.

ACHÈVEMENT DU CYCLE DE RESTRUCTURATION ET ENTRÉE DANS UNE PHASE D'OPTIMISATION DE LA PERFORMANCE

L'exercice 2025 consacre l'achèvement d'un cycle stratégique majeur au cours duquel le Groupe a concentré ses efforts sur le renforcement de sa structure financière et l'assainissement progressif de ses équilibres bilanciaux.

Cette phase a permis de consolider durablement les fondamentaux du Groupe, à travers :

- le renforcement des capitaux propres.
- la réduction maîtrisée de l'endettement et l'amélioration du gearing.
- ainsi que l'optimisation des indicateurs de besoin en fonds de roulement.

S'appuyant désormais sur une base financière assainie et robuste, le Groupe aborde une nouvelle étape orientée vers la création de valeur, articulée autour de :

- l'amélioration des marges et du niveau de rentabilité.
- l'accélération de la rotation du foncier et des actifs,
- et la maximisation de la performance économique et financière.

2. INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

2.1 Préventes :

Les préventes par BU se présentent comme suit :

Préventes (unités)	2024	2025
Eco et MS	9798	10195
HS	899	840
Total	10697	11035

Les préventes 2025 atteignent 11 035 unités, en progression de +3% par rapport à 2024.

L'Afrique de l'Ouest représente 20 % des préventes, illustrant la montée en puissance des relais de croissance hors Maroc.

Le chiffre d'affaires sécurisé à date s'établit à 11,7 milliards de dirhams contre 9,2 à fin décembre 2024 en progression de 27%. Ce niveau de chiffre d'affaires sécurisé offre une visibilité élevée sur les revenus futurs.

Les filiales africaines contribuent à hauteur de 31 % à ce montant.

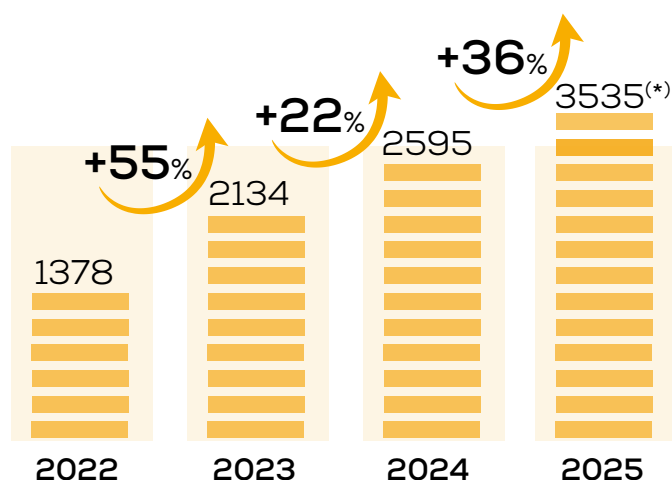
2.2 Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires de l'année 2025 s'élève à 2.7 Md MAD, et **enregistre une hausse de 4%** par rapport à l'année 2024. Cette réalisation a été atteinte grâce l'achèvement de plusieurs tranches au Maroc, en Côte d'Ivoire et en Guinée.

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 référentiel, le chiffre d'affaires consolidé **aurait atteint 3,5 milliards de dirhams en progression de 36% par rapport à 2024.**

Le chiffre d'affaires a connu une évolution favorable sur les 4 dernières années.



(*) Chiffre d'affaires selon l'ancien mode de comptabilisation

La contribution des BU au chiffre d'affaires consolidé se détaille comme suit :

Chiffre d'affaires consolidé M MAD	2024	2025
Eco et MS	1 870	2 325
HS	725	384
Total	2 595	2 709

3. INDICATEURS DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

3.1 Marge brute :

La marge brute 2025 atteint 720 millions de dirhams contre 678 millions de dirhams en 2024.

Le taux de marge brute gagne 1 point pour atteindre 27%, porté par une **maîtrise renforcée des coûts, un mix-produits plus favorable**, ainsi que par la **montée en puissance progressive des projets à plus forte valeur ajoutée**, notamment sur le segment prime.

3.2 Résultat des activités opérationnelles :

Le résultat des activités opérationnelles s'établit à 448 M MAD en 2025 traduisant une performance globalement stable dans un contexte de montée en cadence de l'activité.

Le taux de marge d'exploitation s'établit à 17% à fin 2025, attestant du maintien d'un niveau de rentabilité opérationnelle solide.

3.3 Résultat Net Consolidé :

Résultat Net Consolidé (en MMAD)	2024	2025
Groupe	304	516

Le résultat net consolidé ressort à 516 millions de dirhams en 2025, contre 304 millions de dirhams en 2024, soit une hausse de 70%, illustrant un changement d'échelle dans la performance financière du Groupe.

Cette évolution traduit une amélioration marquée de l'efficacité opérationnelle, ainsi que l'inscription du Groupe dans une nouvelle phase de développement plus exigeante et sélective, résolument orientée vers la création de valeur et le renforcement durable des fondamentaux de rentabilité.

4. INDICATEURS BILANCIELS CONSOLIDÉS

4.1 Endettement net :

En 2025, **l'endettement net du Groupe s'est stabilisé à près de 4 385 millions de dirhams**, dans un contexte marqué par **une accélération soutenue de l'activité de production**, impliquant des besoins de financement accrus.

En dépit de l'augmentation significative du volume des projets en cours de réalisation, la structure financière du Groupe demeure solide et maîtrisée, avec un ratio de gearing limité à 30%, reflétant une gestion rigoureuse de l'endettement et le maintien d'un profil de risque équilibré.

4.2 BFR :

Malgré la forte reprise de la production et le lancement de plusieurs nouveaux chantiers au Maroc et en Afrique de l'Ouest courant 2025, le BFR reste globalement maîtrisé et s'établit à 13,9 Md MAD à fin décembre 2025 contre 13,3 Md MAD à la même période en 2024.

4.3 Capitaux propres consolidés :

À fin décembre 2025, **les capitaux propres consolidés s'établissent à 10,4 milliards de dirhams, contre 10,2 milliards de dirhams en 2024**, traduisant la **consolidation progressive des fondamentaux financiers du Groupe** et le **renforcement continu de la solidité de sa structure bilanciale**.

LIEN VERS LE RFA :

Le Rapport Financier Annuel de la société DOUJA PROMOTION au titre de l'année 2025 est disponible sur le lien suivant :

<https://ir.groupeaddoha.com/publications/69f3936fa9172.pdf>

1 – Comptes sociaux

PÉRIODE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025				
ACTIF	EXERCICE			EXERCICE PRECEDENT
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	17236165,00	4.816.049,00	12.420.116,00	5.545.264,00
Frais Preliminaires	-	-	-	-
Charges a repartir sur plusieurs exercices	17236165,00	4.816.049,00	12.420.116,00	5.545.264,00
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	12.128.758,51	10.670.279,19	1.458.479,32	1.719.669,48
Immobilisations en recherche et developpement	-	-	-	-
Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	244.976,93	-	244.976,93	231.569,93
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	11.883.781,58	10.670.279,19	1.213.502,39	1.488.099,55
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	849.627.098,61	218.815.050,14	630.812.048,47	635.014.591,81
Terrains	454.084.072,55	40.000.000,00	414.084.072,55	414.084.072,55
Constructions	328.192.806,96	140.759.871,19	187.432.935,77	202.306.456,87
Installations, techniques, materiel et outillage	8.153.068,12	6.612.301,08	1.540.767,04	96.708,62
Materiel transport	7.602.548,26	7.595.717,56	6.830,70	9.634,73
Mobilier, materiel de bureau et aménagements divers	32.404.470,81	19.571.038,96	12.833.431,85	1.507.951,08
Autres immobilisations corporelles	19.190.131,91	4.276.121,35	14.914.010,56	14.447.666,90
Immobilisations corporelles en cours	0,00	-	0,00	2.562.101,06
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	5.194.256.622,82	863.014.858,58	4.331.241.764,24	4.331.241.764,24
Prêts immobilisés	-	-	-	-
Autres créances financières	905.853,68	-	905.853,68	905.853,68
Titres de participation	5.193.350.769,14	863.014.858,58	4.330.335.910,56	4.330.335.910,56
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-
Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
Augmentation des dettes de financement	-	-	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	6.073.248.644,94	1.097.316.236,91	4.975.932.408,03	4.973.521.289,53
STOCKS (F)	8.428.616.662,66	239.197.070,35	8.189.419.592,31	7.363.885.715,90
Marchandises	978.651.482,73	140.978.389,21	837.673.093,52	834.982.058,52
Matière et fournitures consommables	-	-	-	-
Produits en cours	6.495.719.794,09	54.681.712,60	6.441.038.081,49	5.591.645.457,46
Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
Produits finis	954.245.385,84	43.536.968,54	910.708.417,30	937.258.199,92
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	4.527.573.435,96	70.052.297,50	4.457.521.138,46	4.633.869.987,33
Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	262.376.477,12	3.412.411,01	278.964.066,11	157.479.222,53
Clients et comptes rattachés	1.219.751.775,29	11.872.171,88	1.207.879.603,41	1.916.627.998,95
Personnel	6.400,00	-	6.400,00	87.500,00
Etat	482.198.339,78	-	482.198.339,78	361.486.308,30
Comptes d'associés	-	-	-	-
Autres débiteurs	1.982.063.965,92	54.767.714,61	1.927.296.251,31	1.600.976.135,24
Comptes de régularisation Actif	561.176.477,85	-	561.176.477,85	597.212.822,31
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	3.899.016,57	3.198.013,37	701.003,20	1.168.024,30
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)	-	-	-	-
(Elements circulants)	-	-	-	-
TOTAL II (F+G+H+I)	12.960.089.115,19	312.447.381,22	12.647.641.733,97	11.998.923.727,53
TRESORERIE - ACTIF	-	-	-	-
Chèques et valeurs à encaisser	63.659.483,79	-	63.659.483,79	52.268.586,45
Banque, T.G. et C.C.P.	2.528.761,24	-	2.528.761,24	2.648.443,79
Caisse, Régies d'avances et accreditifs	33.574,21	-	33.574,21	42.992,86
TOTAL III	66.221.819,24	-	66.221.819,24	54.960.023,10
TOTAL GENERAL I + II + III	19.099.559.579,37	1.409.763.618,13	17.689.795.961,24	17.027.405.040,16

PÉRIODE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025		
PASSIF	SITUATION au 31/12/2025	EXERCICE PRECEDENT au 31/12/2024
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
Ecart de réévaluation	-	-
Reserve légale	330.520.377,20	327.654.113,60
Autres réserves	-	-
Report à nouveau (2)	2.494.161.094,29	2.640.967.822,97
Résultats nets en instance d'affectation (2)	-	-
Résultat net de l'exercice (2)	-90.057.953,04	57.325.271,92
Total des capitaux propres (A)	10.363.635.188,45	10.654.958.878,49
CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (B)	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
DETTES DE FINANCEMENT (C)	1.896.345.422,08	1.807.825.140,34
Emprunts obligataires	743.337.499,89	702.212.499,89
Autres dettes de financement	1.153.007.922,19	1.105.612.640,45
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	-
Provisions pour risques	-	-
Provision pour charges	-	-
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	-
Augmentation des créances immobilisées	-	-
Diminution des dettes de financement	-	-
TOTAL I (A+B+C+D+E)	12.259.980.610,53	12.462.784.018,83
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	4.270.292.433,41	3.399.036.027,67
Fournisseurs et comptes rattachés	653.370.833,64	632.159.080,33
Clients créditeurs, avances et acomptes	1.609.023.480,79	1.072.566.945,08
Personnel	12.798.969,78	11.461.009,43
Organismes sociaux	4.288.428,15	3.694.130,23
Etat	249.920.602,06	352.040.484,48
Comptes d'associés	615.486.134,72	518.981.963,78
Autres créanciers	948.082.716,80	676.079.948,23
Comptes de régularisation-passif	177.321.267,47	132.052.466,11
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	131.311.090,00	159.889.330,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Elements circulants) (H)	-	-
TOTAL II (F+G+H)	4.401.603.523,41	3.558.925.357,67
TRESORERIE - PASSIF	-	-
Credits d'escompte	-	-
Credits de trésorerie	177.167.836,00	50.000.000,00
Banques (Soldes Créditeurs)	851.043.991,30	955.695.663,66
TOTAL III	1.028.211.827,30	1.005.695.663,66
TOTAL GENERAL I + II + III	17.689.795.961,24	17.027.405.040,16

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

PÉRIODE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025				
NATURE	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE 3 = 1 + 2	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT 4
	Propres à la période 1	Concernant les périodes précédentes 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
Ventes de biens et services produits	473.375.466,86	-	473.375.466,86	1.184.491.111,12
Chiffre d'affaires	473.375.466,86	-	473.375.466,86	1.184.491.111,12
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	629.702.107,60	-	629.702.107,60	35.078.962,17
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitations: transfert de charges	52.989.180,52	-	52.989.180,52	45.318.450,00
TOTAL I	1.156.066.754,98	-	1.156.066.754,98	1.264.888.523,29
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
Achats cosommes (2) de matière et de Fournitures	1.031.964.783,02	2.339.981,57	1.034.304.764,59	959.595.123,72
Autres charges externes	92.583.143,03	2.122.818,16	94.705.961,19	80.539.946,09
Impôts et taxes	5.228.359,42	350.736,78	5.579.096,20	17.527.243,76
Charges de personnel	116.715.647,47	-	116.715.647,47	100.363.605,49
Autres charges d'exploitation	12.204.785,92	-	12.204.785,92	2.965.602,88
Dotations d'exploitation	21.143.858,34	-	21.143.858,34	18.189.498,89
TOTAL II	1.279.840.577,20	4.813.536,51	1.284.654.113,71	1.179.181.020,83
RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	-123.773.822,22	-4.813.536,51	-128.587.358,73	85.707.502,46
PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	23.291.410,60	-	23.291.410,60	10.401.279,41
Gains de change	17.400,11	-	17.400,11	52.903,83
Intérêts et autres produits financiers	41.198.202,50	-	41.198.202,50	50.125.237,10
Reprise financières; transferts de charges	144.376.000,00	-	144.376.000,00	128.837.720,19
TOTAL IV	208.883.013,21	-	208.883.013,21	189.417.140,53
CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	172.768.068,89	2.706,38	172.770.775,27	199.528.767,10
Pertes de changes	285.622,00	4.117,05	289.739,05	1.446.283,65
Autres charges financières	-	-	-	-
Dotations financières	47.472,00	-	47.472,00	-
TOTAL V	173.101.162,89	6.823,43	173.107.986,32	200.975.050,75
RESULTAT FINANCIER (IV - V)	35.781.850,32	-6.823,43	35.775.026,89	-11.557.910,22
RESULTAT COURANT (III + V)	-87.991.971,90	-4.820.359,94	-92.812.331,84	74.149.592,24
PRODUITS NON COURANTS	15.593.839,45	52.108,82	15.645.948,27	36.613.594,28
Produits des cessions d'immobilisation	59.760,00	-	59.760,00	8.500.000,00
Subvention d'équilibre	-	-	-	-
Reprise sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	15.534.079,45	52.108,82	15.586.188,27	28.113.594,28
Reprises non courantes; transfert de charges	-	-	-	-
TOTAL VIII	15.593.839,45	52.108,82	15.645.948,27	36.613.594,28
CHARGES NON COURANTES	11.725.718,47	-	11.725.718,47	50.824.046,60
Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	-	-	-	3.518.261,06
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	7.683.718,47	-	7.683.718,47	47.305.785,54
Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	4.042.000,00	-	4.042.000,00	-
TOTAL IX	11.725.718,47	-	11.725.718,47	50.824.046,60
RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	3.868.120,98	52.108,82	3.920.229,80	-14.210.452,32
RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+/-X)	-84.123.850,92	-4.768.251,12	-88.892.102,04	59.939.139,92
IMPOTS SUR LES RESULTATS	1.165.851,00	-	1.165.851,00	2.613.868,00
RESULTAT NET (XI-XII)	-85.289.701,92	-4.768.251,12	-90.057.953,04	57.325.271,92
TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)			1380.595.716,46	1490.919.258,10
TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			1470.653.669,50	1433.593.986,18
RESULTAT NET			-90.057.953,04	57.325.271,92
(total des produits - total des charges)			-90.057.953,04	57.325.271,92

	
Aux Actionnaires de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A 7 km, Route de Rabat Ain Sebâa Casablanca	
Rapport Général des commissaires aux comptes Exercice du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025	
AUDIT DES ETATS DE SYNTHESE	
Opinion	
Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 25 juin 2024, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2025, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 10.363.635.188,45 MAD compte tenu d'une perte nette de 90.057.953,04 MAD .	
Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A au 31 décembre 2025 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.	
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 de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse 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 d'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 d'audit	Notre réponse
Évaluation des titres de participation et des avances octroyées aux filiales. Les titres de participation et les avances octroyées aux filiales, figurent au bilan au 31 décembre 2025 pour des montants nets respectifs de 4.330 MMAD et 1.192 MMAD. Ces titres de participation et avances octroyées sont comptabilisés respectivement à leur date d'entrée au prix d'achat et à la valeur nominale et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle. Comme indiqué dans l'état A.1, la valeur actuelle des titres de participation, y compris les avances octroyées, est estimée à la clôture de l'exercice par la Direction, par référence à la quote-part dans la situation nette de la filiale, en tenant compte les perspectives de développement. Compte tenu de l'importance du jugement de la Direction dans l'estimation de la valeur actuelle des titres de participation et des avances octroyées aux filiales, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de notre audit.	Nos travaux ont consisté principalement à : - Prendre connaissance du processus de la détermination de la valeur actuelle des titres de participation et des avances octroyées aux filiales ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.
Évaluation des stocks de biens immobiliers. Les stocks de biens immobiliers, figurent au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 8.189 MMAD. Comme indiqué dans l'état A.1, les stocks de biens immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens achevés, et sont dépréciés sur la base de leur	Nos travaux ont consisté principalement à : - Prendre connaissance des procédures de contrôle interne mises en place pour identifier les stocks de biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ;



- 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 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.



valeur actuelle. La Direction estime à la clôture de l'exercice, la valeur actuelle des stocks qui correspond à la valeur probable de vente nette des frais de commercialisation. Compte tenu de l'importance du jugement de la Direction dans l'estimation de la valeur actuelle des stocks de biens immobiliers, nous avons considéré que l'évaluation de ces stocks constitue un point clé de notre audit.	- Examiné les méthodes d'évaluation et les hypothèses utilisées par la direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Examiné, par sondage, pour les projets dont la réalisation ou la commercialisation accuse un retard significatif, l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyse des valeurs actuelles.
--	--

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

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

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



Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous sommes assurés notamment de la sincérité et la concordance, des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Casablanca, le 28 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
7 Bd. Oudaya - Casablanca
Tél : 05 22 64 25 25 - Fax : 05 22 29 98 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID & ASSOCIÉS

HDID & ASSOCIÉS
Membre du Réseau HDID & ASSOCIÉS
10 Bd. Oudaya - Casablanca
Tél : 05 22 64 25 25 - Fax : 05 22 29 98 70

Mohamed HDID
Associé gérant

2 - Comptes consolidés

ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF MAD	31.12.2025	31.12.2024
Immobilisations incorporelles	2.089.719	2.384.860
Immobilisations corporelles	422.780.779	547.817.459
Immeubles de placement	274.797.609	155.680.907
Titres mis en équivalence	1.380.554	1.398.405
Autres actifs financiers	4.269.653	4.384.480
- Dont prêts et créances	4.269.653	4.384.480
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	0	0
- Dont titres disponibles à la vente	0	0
Actifs d'impôts différés	584.633.106	687.725.038
Autres actifs non courants	0	0
Total Actifs non courants	1.289.951.419	1.399.391.149
Stocks et encours	17.163.779.230	15.576.159.393
Créances clients	1.095.212.698	1.563.948.611
Autres créances courantes nettes	3.081.701.508	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	167.628.242	205.090.609
Total Actifs courants	21.508.321.679	19.588.696.990
TOTAL ACTIF	22.798.273.099	20.988.088.138
PASSIF MAD	31.12.2025	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	1.437.318.063	1.450.505.385
Résultats consolidés	453.719.263	274.184.241
Ecart de conversion	-2.536.427	1.610.807
Capitaux propres part du groupe	9.481.694.524	9.319.494.058
Réserves minoritaires	866.517.894	852.946.116
Résultat minoritaire	62.352.403	29.460.707
Capitaux propres part des minoritaires	928.870.297	882.406.824
Capitaux propres d'ensemble	10.410.564.821	10.201.900.882
Dettes financières non courantes :	3.425.372.680	3.212.529.959
-Dont dettes envers les établissements de crédit	2.542.073.580	2.312.150.246
-Dont dettes représentées par un titre	883.299.100	900.379.713
Provisions non courantes	68.083.516	67.720.004
Avantages au personnel	0	0
Autres passifs non courants	12.913.337	42.087.607
Impôt différé passif	311.746.927	307.924.509
Total des passifs non courants	3.818.116.460	3.630.262.078
Provisions courantes	7.272.593	3.866.064
Dettes financières courantes :	1.127.706.111	1.111.855.598
-Dont dettes envers les établissements de crédit	1.127.706.111	1.111.855.598
-Dont dettes représentées par un titre	0	0
Dettes fournisseurs	2.199.631.652	1.901.602.633
Autres passifs courants	5.234.981.461	4.138.600.884
Total dettes courantes	8.569.591.818	7.155.925.178
TOTAL PASSIF	22.798.273.099	20.988.088.138

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

EN MAD	31.12.2025	31.12.2024
Chiffre d'affaires	2.708.923.803	2.594.688.796
Autres produits de l'activité	1.258.290.423	384.311.793
Produits des activités ordinaires	3.967.214.226	2.979.000.590
Achats consommés	-3.248.048.653	-2.319.243.735
Frais de personnel	-175.780.513	-162.704.923
Impôts et taxes	-36.369.342	-31.704.228
Amortissements et provisions d'exploitation	114.112.216	184.804.434
Autres produits et charges d'exploitation	-144.774.513	-157.010.122
Charges d'exploitation courantes	-3.490.860.805	-2.485.858.574
Résultat d'exploitation courant	476.353.422	493.142.016
Cessions d'actifs	77.283	65.581
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	-27.894.165	-38.567.459
Autres produits et charges d'exploitation	-27.816.882	-38.501.878
Résultat des activités opérationnelles	448.536.540	454.640.138
Coût de l'endettement financier net	-270.558.619	-261.257.813
Autres produits financiers	265.182.351	221.408.294
Autres charges financières	136.429.833	53.901.667
Résultat financier	131.053.565	14.052.147
Résultat avant impôts des entreprises intégrées	579.590.105	468.692.285
Impôts sur les bénéfices	-24.567.691	-30.030.688
Impôts différés	-38.932.898	-135.030.233
Résultat net des entreprises intégrées	516.089.516	303.631.365
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-17.851	13.584
Résultat net des activités poursuivies	516.071.666	303.644.948
Résultat net des activités abandonnées	0	0
Résultat de l'ensemble consolidé	516.071.666	303.644.948
Intérêts minoritaires	-62.352.403	-29.460.707
Résultat net - Part du groupe	453.719.263	274.184.241
EN MAD	31.12.2025	31.12.2024
Résultat de base par action(En MAD)	113	0.68
Résultat dilué par action (En MAD)	113	0.68
	31.12.2025	31.12.2024
Résultat de l'ensemble consolidé	516.071.666	303.644.948
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	516.071.666	303.644.948
Dont part du groupe	453.719.263	274.184.241
Dont part des intérêts minoritaires	62.352.403	29.460.707



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

RAPPORT D'AUDIT SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la société DOUJA PROMOTION ADDOHA GROUPE S.A. et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2025, 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 MAD **10.410.564.821** compte tenu d'un bénéfice net consolidé de MAD **516.071.666**.

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 2025, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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



Question clé de l'audit	Notre réponse
Evaluation des stocks de biens immobiliers	Nos travaux d'audit ont principalement consisté à : - Prendre connaissance du processus appliqué par la Direction pour identifier les biens immobiliers susceptibles de faire l'objet de dépréciation ; - Examiner les méthodes et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs nettes de réalisation recouvrables ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs nettes de réalisations retenues par la Direction.
Les stocks de biens immobiliers, figurent au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de KMAD 17.163.779. Comme indiqué dans la note 1 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks de biens immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition pour les terrains et au coût de production pour les encours et biens achevés, ou leur valeur nette de réalisation si celle-ci est inférieure. La Direction évalue à la clôture de l'exercice, la valeur nette de réalisation des stocks qui correspond au prix de vente probable net des frais de commercialisation. Compte tenu de l'importance du jugement de la Direction dans l'estimation de la valeur nette de réalisation des stocks de biens immobiliers, nous avons considéré que l'évaluation de ces stocks constitue un point clé de notre audit.	

Responsabilités de la Direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La Direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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



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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.



Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 28 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
7 Bd. d'Alger - Casablanca
Tél : 05 22 94 22 00 - Fax : 05 22 29 96 70

Faiçal MEKOUAR
Associé

HDID & ASSOCIÉS



Mohamed HDID
Associé Gérant