

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ

2.7 Md MAD



TAUX DE MARGE BRUTE CONSOLIDÉE

27 %



RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ

516 M MAD



RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

454 M MAD



TAUX DE MARGE NETTE CONSOLIDÉE

19 %



Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'est réuni le 30 mars 2026, sous la présidence de Monsieur Anas SEFRIQUI, 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.

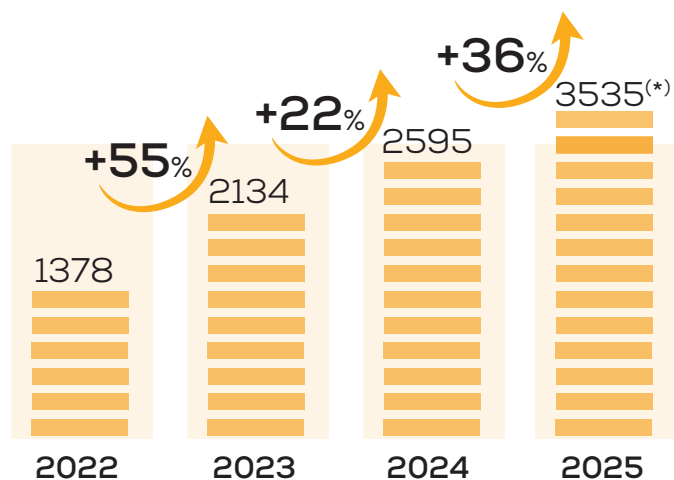
2.2 Chiffre d'affaires :

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 à 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.