GROUPE ADDOHA

DOUJA PROMOTION



Groupe ADDOHA

Leader Africain de la promotion immobilière

Juin 2025

Contents

01 Données sectorielles

02 Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

03 Développement en Afrique

04 Indicateurs trimestriels T1 2025



Douja Promotion Groupe Addoha

Données sectorielles

Des fondamentaux sectoriels solides



- Croissance démographique
- Hausse des classes moyennes
- Déficit du logement
- Croissance de l’urbanisation

Plusieurs facteurs

Crise des logements abordables et sociaux

- Un déficit significatif de 400 000 Unités
- Production Moyenne de logement de 150 000 unités par an



Priorité du Gouvernement

- La lutte contre l'habitat insalubre est une priorité nationale
- Soutien à la classe moyenne
- Subvention directe pour les classes défavorisées et moyennes : Objectif de 70 000 bénéficiaires par an



Dynamique démographique*

- Taux d'urbanisation élevé pour atteindre 62,8%
- Population jeune du Maroc (65% < 40 ans)
- Désir culturel de devenir prioritaire



Accès aux prêts hypothécaires

- Incitations gouvernementales pour les prêts au logement abordables (Loi de Finances 2010 puis nouvelle loi sur les Subventions Directes)
- Mobilisation des promoteurs privés au sein des Fonds de Garantie (ex. Fogarim, Fogalef)



** Statistiques HCP , 2024*

Douja Promotion
Groupe Addoha

Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Groupe Addoha - Présentation

Présentation

Fondé en 1988, Douja Promotion Groupe Addoha se positionne aujourd'hui en tant que leader de la promotion immobilière au Maroc. Le Groupe Addoha affirme son expertise dans le développement de logements économiques et intermédiaires dans l'ensemble du Royaume.

Par ailleurs, à travers les efforts de diversification de son offre, le Groupe Addoha est progressivement devenu un pionnier de l'habitat haut de gamme à travers le déploiement de sa marque Prestigia à partir de 2009.

Le Groupe Addoha sous-traite l'ensemble des activités de construction et de corps métiers et se concentre sur l'identification et l'acquisition du foncier, la conception, le dimensionnement et la réalisation de projets immobiliers ainsi que la commercialisation des programmes de logements.

Structure de l'actionnariat



Une gamme de produits divérsifée

Logements économiques

Cœur de métier d'Addoha, plusieurs programmes de logements sociaux sont développés par le Groupe Addoha au Maroc dans le cadre des conventions signées avec l'Etat. Ils visent à contribuer aux efforts des pouvoirs publics dans la résorption du déficit de logements en facilitant l'accès à la propriété aux ménages à faible revenu.

Logements intermédiaires

Pionnier dans le domaine des logements intermédiaires à travers la réalisation de plusieurs programmes de logements de moyen standing à destination des classes moyennes ayant des critères d'habitation plus exigeants.

Logements Haut standing

A partir de 2008, Addoha diversifie son portefeuille d'activités grâce au lancement de la marque «Prestigia Luxury Home» positionnée sur le segment haut standing afin de répondre à une forte demande de biens immobiliers de luxe au sein des villes les plus prisées du Maroc.

Chiffres clés de 2024

7
Pays

282 376
Unités réalisées

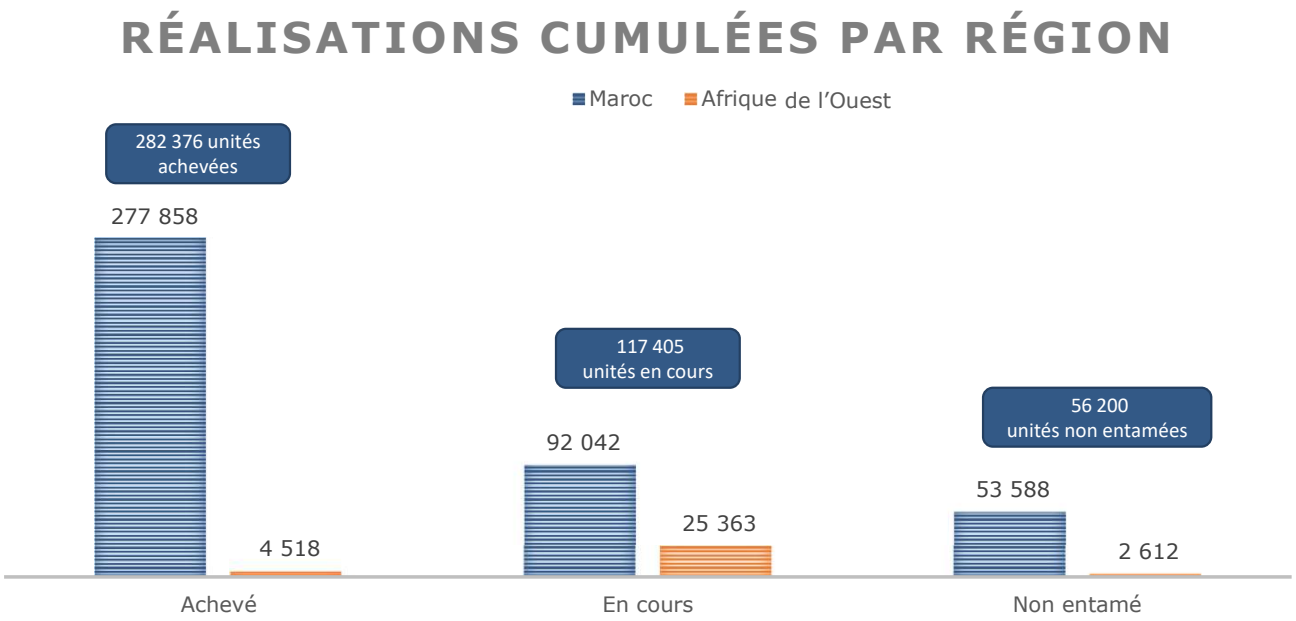
1 million
Personnes logées

2 800
Hectares
Réserves foncières

98
Programmes en cours de réalisation

481
Collaborateurs

Réalisations à fin décembre 2024

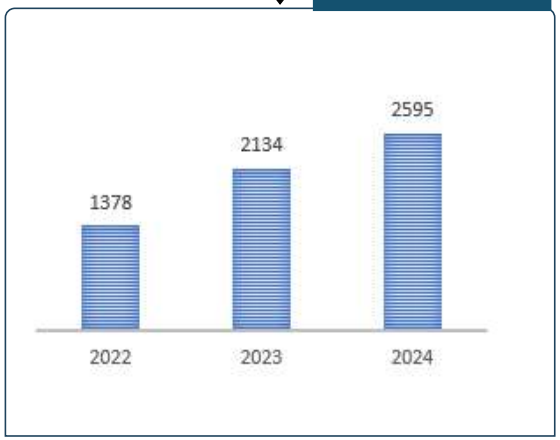


- Addoha est de loin le pionnier du secteur de la promotion immobilière au Maroc et en Afrique de l'Ouest, comme en témoignent les niveaux de réalisation.
- Le Groupe était présent au départ dans 1 ville au Maroc (Casablanca). Aujourd'hui, presque toutes les villes importantes du Maroc sont couvertes par les projets du Groupe, dans tous les segments de l'habitat.
- Les livraisons en Afrique de l'Ouest ont débuté en 2018 en Côte d'Ivoire.
- Aujourd'hui, plus de 4 500 unités ont été livrées dans 3 pays subsahariens.
- Le Groupe développe son activité dans 6 pays subsahariens présentant un potentiel de croissance intéressant.

Perfomances du Groupe Addoha sur la période 2022 - 2024

Evolution du chiffre d'affaires consolidé

En millions de dirhams



Evolution du résultat des activités opérationnelles

En millions de dirhams



Evolution du résultat net consolidé

En millions de dirhams

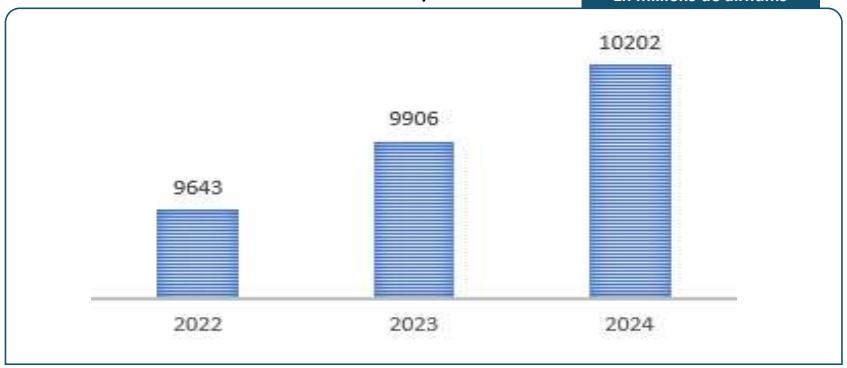


- Le chiffre d'affaires consolidé en 2024 s'établit à près de 2.6 Md MAD et enregistre une hausse de 22% par rapport à l'année 2023, avec une évolution favorable sur les 3 dernières années.
- Cette réalisation a été atteinte grâce l'achèvement de plusieurs tranches au Maroc, en Guinée et en Côte d'Ivoire.
- Le taux de marge brute s'établit à 26% au 31 décembre 2024 contre 23% au 31 décembre 2023. Le mix produit au Maroc et en Afrique de l'Ouest dans les livraisons a été favorable en 2024.
- Le résultat des activités opérationnelles s'établit à 455 M MAD en 2024 contre 208 M MAD en 2023. Le taux de marge d'exploitation passe de 10% en 2023 à 18% en 2024.
- La reprise de la production et la bonne dynamique commerciale en 2024 ont contribué à la réalisation d'un résultat net consolidé de 304 MMAD, en progression de 61% par rapport à 2023

Perfomances du Groupe Addoha sur la période 2022 - 2024

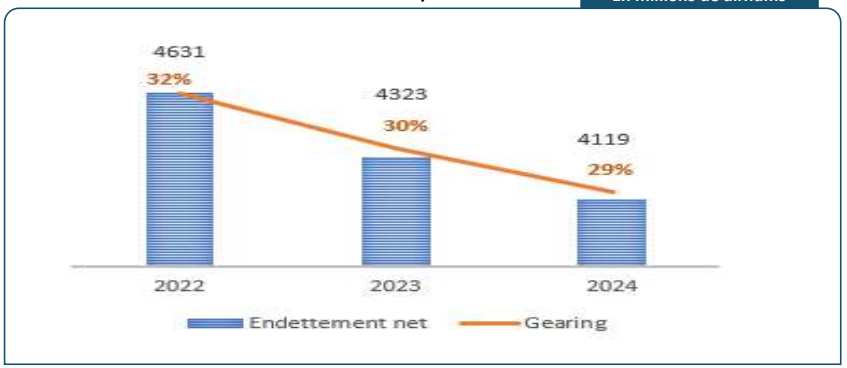
Evolution des capitaux propres consolidés

En millions de dirhams



Evolution de l'endettement net et du gearing (*)

En millions de dirhams



Eléments d'analyse

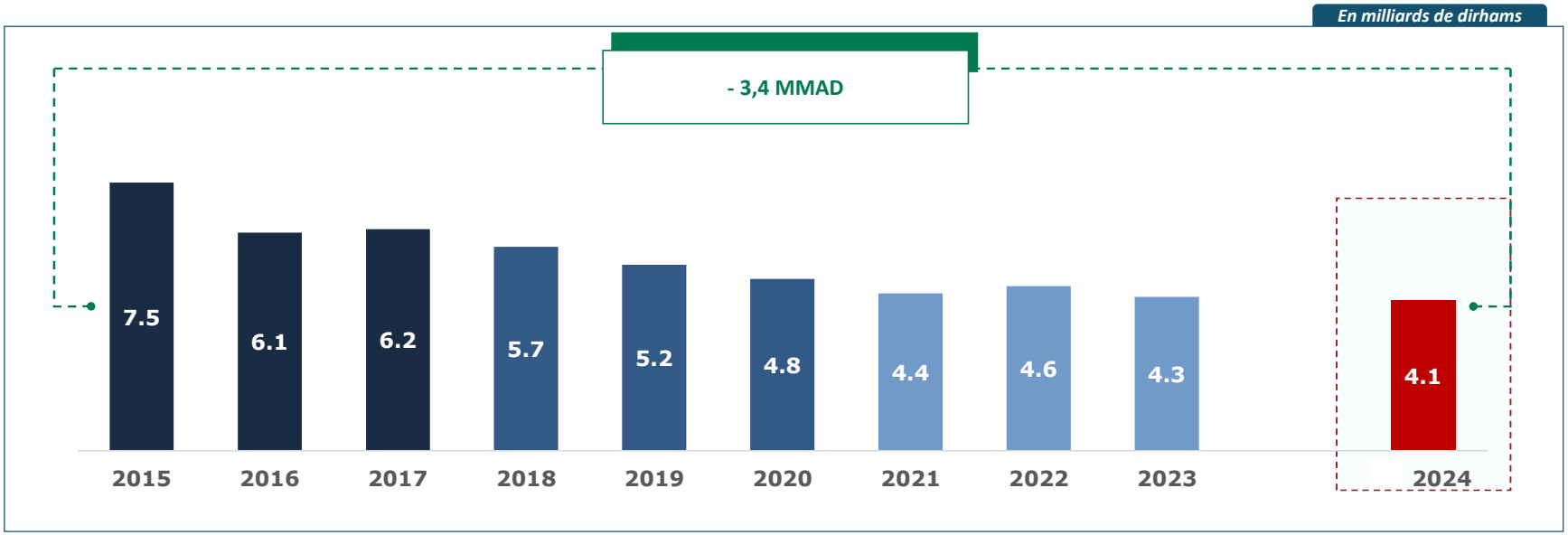
Malgré la hausse significative de la production en 2024, le Groupe maintient l'équilibre de sa structure financière :

- *L'endettement net du Groupe a baissé de 204 MMAD par rapport au 31 Décembre 2023 et s'établit à prés de 4,1 Md MAD, le Gearing au 31 décembre 2024 reste largement maitrisé à un niveau de 29%.*
- *Le BFR a été stabilisé autour de 13 Md MAD au 31 décembre 2024 intégrant la réserve foncière dans les stocks.*
- *Les capitaux propres consolidés sont à l'ordre de 10,2 Md MAD*

(*) Gearing = Endettement net /(Endettement net + Capitaux propres)

Perfomances du Groupe Addoha sur la période 2022 - 2024

Evolution de l'endettement net du Groupe sur la période 2015-2024



- La dette au Maroc connait une baisse significative malgré la hausse de la production.
- **L'encours de la dette privée au Maroc a baissé de 80% depuis le lancement du plan de désendettement, réduisant ainsi l'exposition du Groupe au marché financier de la dette privée.**
- L'encours de cette dette privée au 31 décembre 2024, incluant la dette obligataire de Douja Promotion Côte d'Ivoire, s'établit à près de **900 MMAD** et suit son plan d'amortissement normal.

Douja Promotion Groupe Addoha

Développement à l’international

Programme de développement en Afrique

51 000 unités

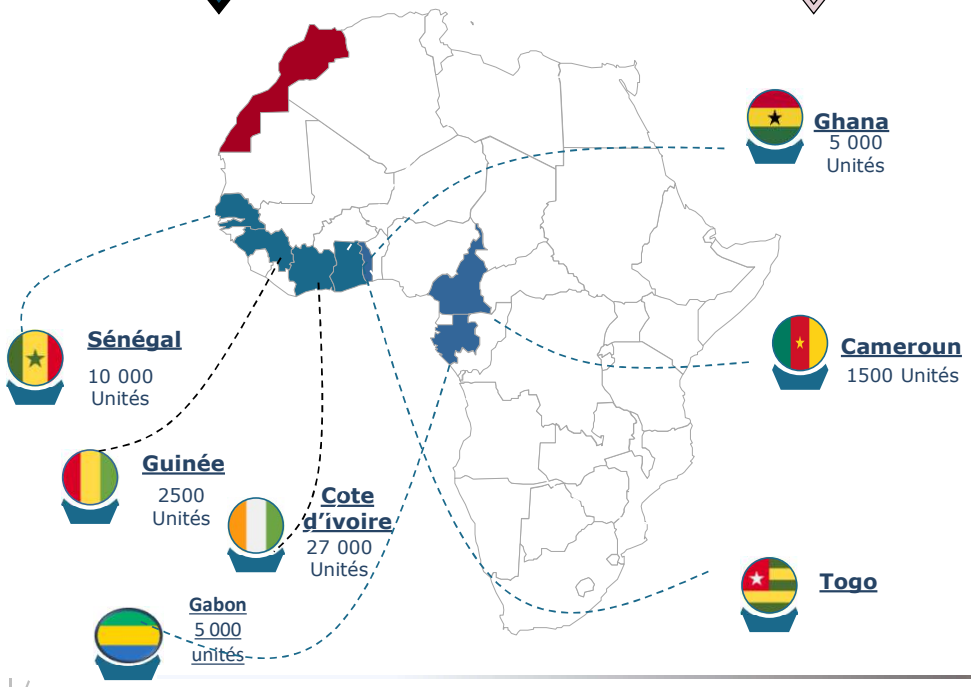
Potentiel prévisionnel total

32 493 unités

Dans 23 projets actifs en Côte d'Ivoire, au Sénégal et en Guinée

Production et livraisons en cours

Projets à l'étude



Dont (*)

4 518

Unités livrées

25 363

Unités en cours

2 612

Non encore entamées

(*) à fin 2024

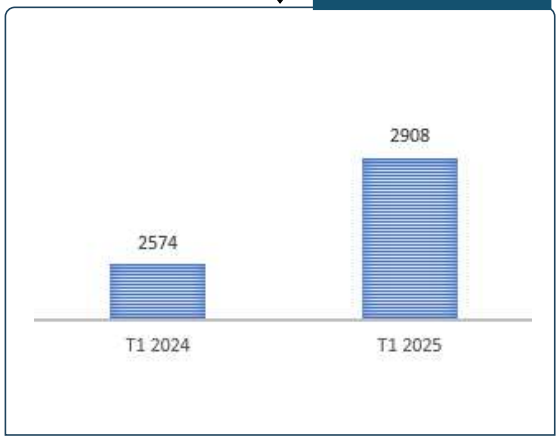
Douja Promotion Groupe Addoha

Indicateurs trimestriels T1 2025

Indicateurs trimestriels T1 2025

Préventes

En unités



Chiffre d'affaires

En millions de dirhams



Endettement net

En milliards de dirhams



- Courant le 1er trimestre de l'année 2025, les préventes ont connu une hausse de 13% par rapport à la même période de 2024.
- A date, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe s'établit à plus de 9,6 Md MAD.
- Le nombre d'unités en cours de production est de 19 240 unités, dont 26% en Afrique de l'Ouest.
- Le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2025 s'établit à 722 MMAD, en progression de 5% par rapport à la même période de 2024.
- L'année 2025 a connu l'entrée en vigueur des modifications apportées au plan comptable du secteur immobilier à partir du 1er janvier 2025,
- concernant notamment les règles de comptabilisation des ventes par les promoteurs immobiliers.
- Selon l'ancien mode de comptabilisation, ce chiffre d'affaires aurait été de l'ordre de 851 MMAD, en hausse de 24% par rapport au T1 2024.
- L'endettement net du Groupe au 31 mars 2025 s'établit à 3.9 Md MAD, en baisse de près de 200 MMAD par rapport au 31 décembre 2024.