GROUPE ADDOHA
DOUJA PROMOTION

Assemblée Générale Ordinaire

25 Juin 2026

Ordre du jour

1. Lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.
3. Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article 56 de la loi 17/95 telle que modifiée et complétée.
4. Affectation du résultat de l'exercice.
5. Quitus aux Administrateurs et aux Commissaires aux comptes.
6. Fixation du montant des jetons de présence.
7. Questions diverses.
8. Pouvoirs en vue des formalités légales.

Rapport du Conseil d'Administration

Contenu

I Fondamentaux du marché immobilier au Maroc et en Afrique Subsaharienne

II Faits marquants de l'exercice 2025

III Synthèse des réalisations du Groupe Addoha à fin 2025

IV Développement en Afrique de l'Ouest et Centrale

V Indicateurs trimestriels T1 2026

I. Fondamentaux du marché immobilier

Au Maroc

Déficit structurel en logements

- Un déficit de 334 000 logements selon les données du HCP 2024
- Rythme insuffisant de production de logements: Production annuelle Moyenne de 215 000 logements/an sur la période 2014 → 2024



Programmes du Gouvernement d'aide au logement et de lutte contre l'habitat insalubre

- Programme d'aide directe au logement: Subvention versée à l'acquéreur visant à réduire le coût d'accès au logement pour les ménages à revenu faible et moyen:

  Objectif annuel : 70 000 à 100 000 logements/an
  Sur 5 ans : ≈ 350 000 à 500 000 ménages ciblés

- Programme VSB visant l'éradication de l'habitat insalubre et le recasement des bidonvillois
- Mécanismes publics de garantie des credits immobiliers



Dynamique démographique

- Taux d'urbanisation élevé de 62,8% (Contre 60,4% en 2014 et 55,1% en 2004), en croissance continue
- Population jeune du Maroc: la part des moins de 40 ans est de 65% de la population globale
- Nucléarisation des ménages
- Désir culturel de devenir propriétaire



Baisse des taux monétaires

- Avec la baisse des taux directeurs , Les taux de crédit immobiliers deviendront plus attractifs boostant ainsi les ventes de logements



Ces facteurs soutiennent une demande structurellement élevée et durable sur le marché du logement.

I. Fondamentaux du marché immobilier

En Afrique de l'Ouest et Centrale

Déficit structurel important en logements

- En Côte d'Ivoire, un déficit d'environ 600 000 logements, particulièrement concentré dans le Grand Abidjan
- Au Sénégal, le déficit est estimé à plus de 300 000 logements avec une production annuelle largement insuffisante face aux besoins
- En Guinée, l'insuffisance de l'offre formelle, l'habitat informel et le manque d'infrastructures urbaines accentuent fortement les besoins résidentiels.



Croissance démographique forte

- Hors Maroc, les pays où le Groupe Addoha est présent en Afrique enregistrent une croissance démographique soutenue, portée par une population jeune et en forte expansion, entrainant mécaniquement une augmentation continue du nombre de ménages et donc des besoins en logements.
- Au Sénégal, la croissance démographique est estimée autour de 2,6 % à 3%



Urbanisation rapide

- Abidjan, Dakar et Conakry connaissent une urbanisation extrêmement rapide alimentée par : l'exode rural, la concentration des activités économiques, le développement des infrastructures et l'attractivité des capitales.



Soutien croissant des États au secteur du logement

- Conclusion de partenariat/conventions avec des promoteurs immobiliers de renom (Dont ADDOHA). Ces accords s'inscrivent dans les politiques publiques de résorption du déficit en logements et d'accélération de l'urbanisation structurée
- Plusieurs programmes majeurs ont été lancés par les gouvernements africains:

-100 000 logements » au Sénégal,

-« Sénégal Zéro Bidonville »,

-Programmes présidentiels de logements sociaux et économiques en Côte d'Ivoire,
-Facilitation pour les promoteurs d'identification du foncier
- Avantages fiscaux accordés aux promoteurs.



Ces facteurs soutiennent une demande structurellement élevée et durable sur le marché du logement.

II. Faits marquants 2025

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 au niveau de la Rocade de Dar Bouazza, destiné à la réalisation d'un programme résidentiel positionné sur les segments économique et moyen standing.

II. Faits marquants 2025

Le Groupe a accéléré significativement son rythme opérationnel avec plus de 26995 unités en cours de production, dont 34 % en Afrique de l'Ouest.

Le chiffre d'affaires total à terme à réaliser sur les tranches en production s'élève à près de 20.3 milliards de dirhams.

Production en cours au Maroc

Standing	Pays	Ville	Unités	CA potentiel en MDH
Economique et Moyen Standing	Maroc	Agadir	568	1014
Economique et Moyen Standing	Maroc	Casablanca	3538	1585
Economique et Moyen Standing	Maroc	Kénitra	371	114
Economique et Moyen Standing	Maroc	Laayoune	1728	879
Economique et Moyen Standing	Maroc	Marrakech	3641	2018
Economique et Moyen Standing	Maroc	Meknès	326	83
Economique et Moyen Standing	Maroc	Oujda	1176	719
Economique et Moyen Standing	Maroc	Rabat	765	397
Economique et Moyen Standing	Maroc	Tanger	3251	1525
Haut standing	Maroc	Fès	327	321
Haut standing	Maroc	Marrakech	668	2232
Haut standing	Maroc	Rabat	958	3018
Haut standing	Maroc	Salé	587	1477
Total Maroc			**17904**	**15382**

Production en cours en Afrique de l'Ouest

Standing	Pays	Unités	Chiffre d'affaires potentiel
Economique et Moyen Standing	Côte d'Ivoire	7108	2930
Haut standing	Côte d'Ivoire	113	424
Economique et Moyen Standing	Gabon	339	203
Economique et Moyen Standing	Guinée	874	884
Economique et Moyen Standing	Sénégal	657	485
Total Afrique de l'Ouest		**9091**	**4925**

- 12778 unités (soit 47%) présentent un taux d'avancement supérieur à 70%.

III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Chiffre d'affaires
2.7 Md MAD
2.6 Md MAD
en 2024

Présence dans
7 pays

Une centaine
de Programmes en cours dont 25 en Afrique de l'Ouest

Ventes définitives
6191 unités
6014 unités
en 2024

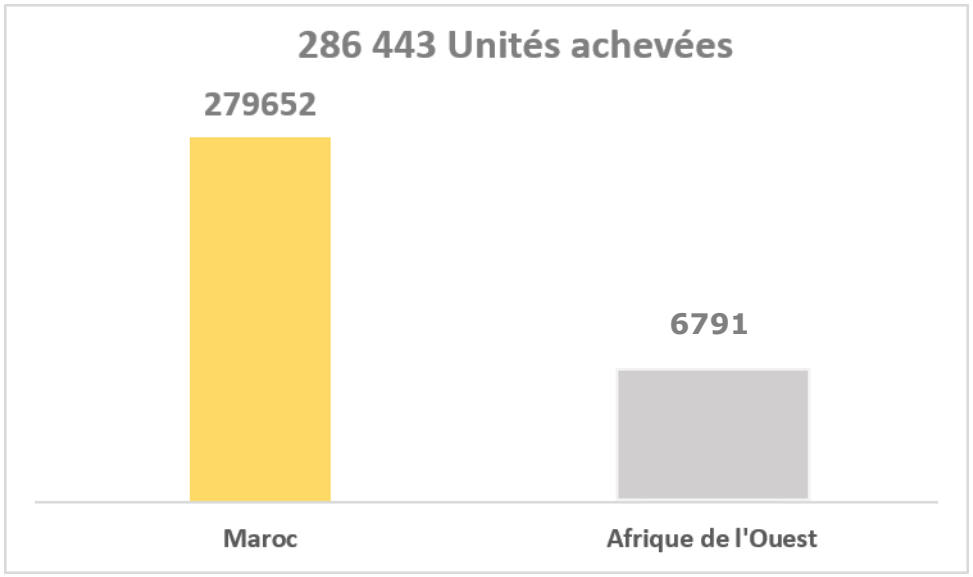
Pré-Ventes
11 035 unités
10 697 unités
en 2024

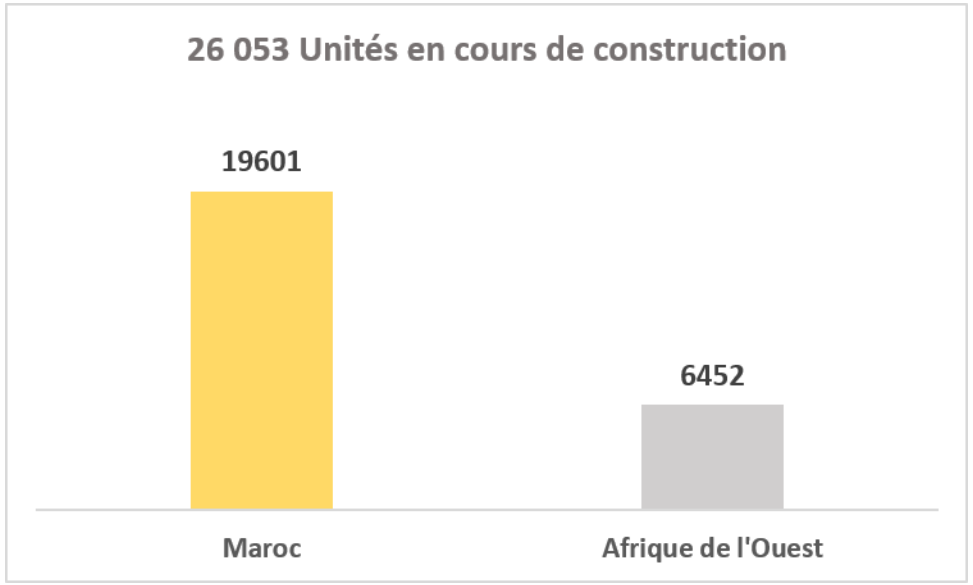
Cumul des unités vendues
288 567

Nombre de collaborateurs
530

III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Réalisations à fin décembre 2025

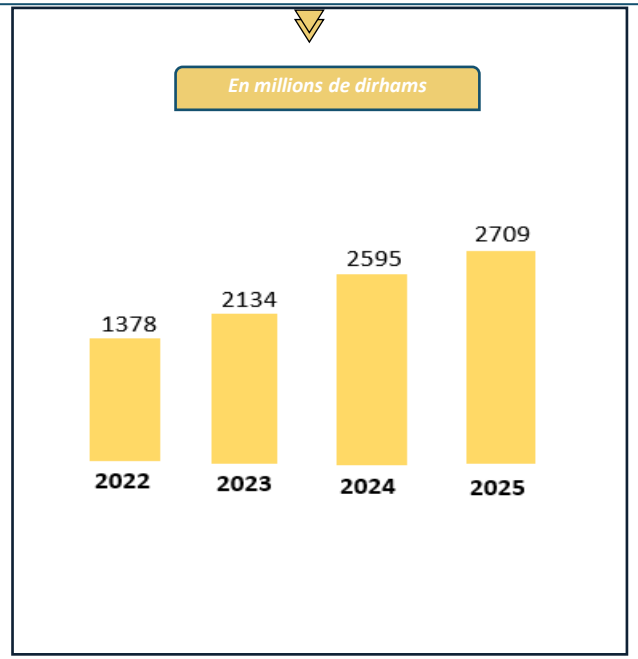




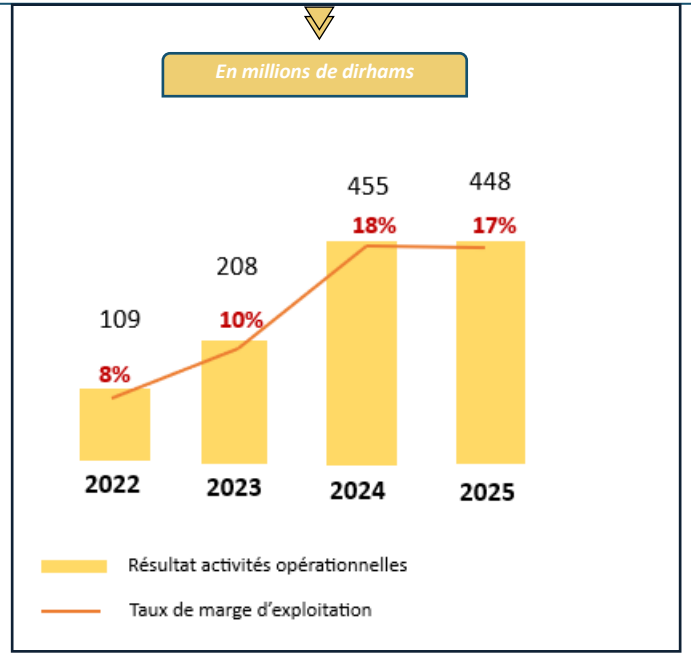
III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Performances du Groupe ADDOHA sur la période 2022-2025

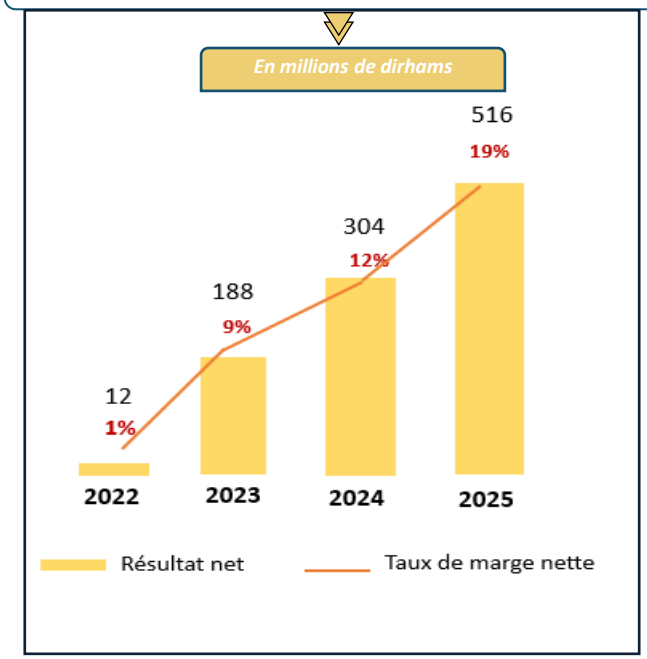
Evolution du chiffre d'affaires consolidé



Evolution du résultat des activités opérationnelles



Evolution du résultat net consolidé

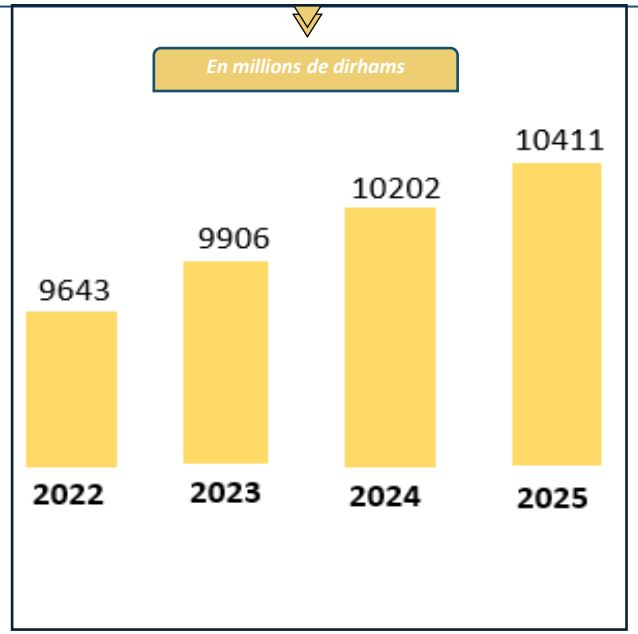


- En 2025, le chiffre d'affaires consolidé s'établit à près de 2709 M MAD contre 2595 en 2024 enregistrant ainsi une hausse de 4% par rapport à l'année 2024, avec une évolution favorable sur les 4 dernières années.
- Cette réalisation a été atteinte grâce l'achèvement de plusieurs tranches au Maroc, en Guinée et en Côte d'Ivoire.
- En 2025 Le taux de marge brute s'est amélioré de 1 point par rapport 2024 pour s'établir à 27%. Le mix-produits vendus a été favorable en 2025.
- 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.
- 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.

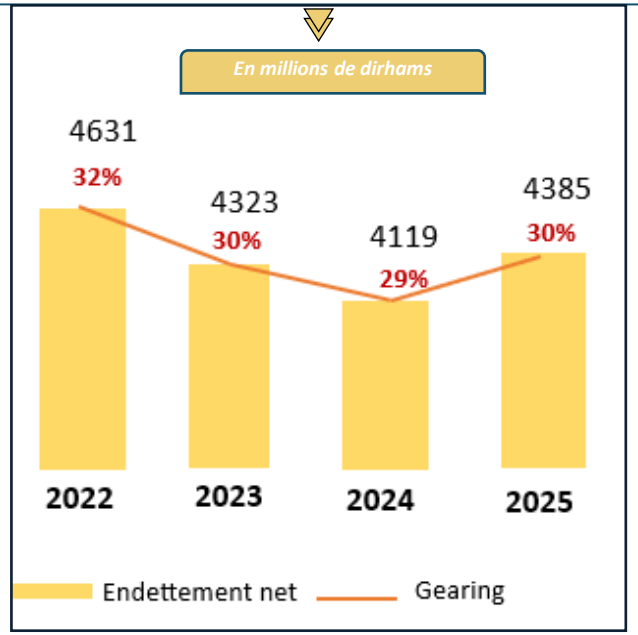
III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Performances du Groupe ADDOHA sur la période 2022-2025

Evolution des capitaux propres consolidés



Evolution de l'endettement net

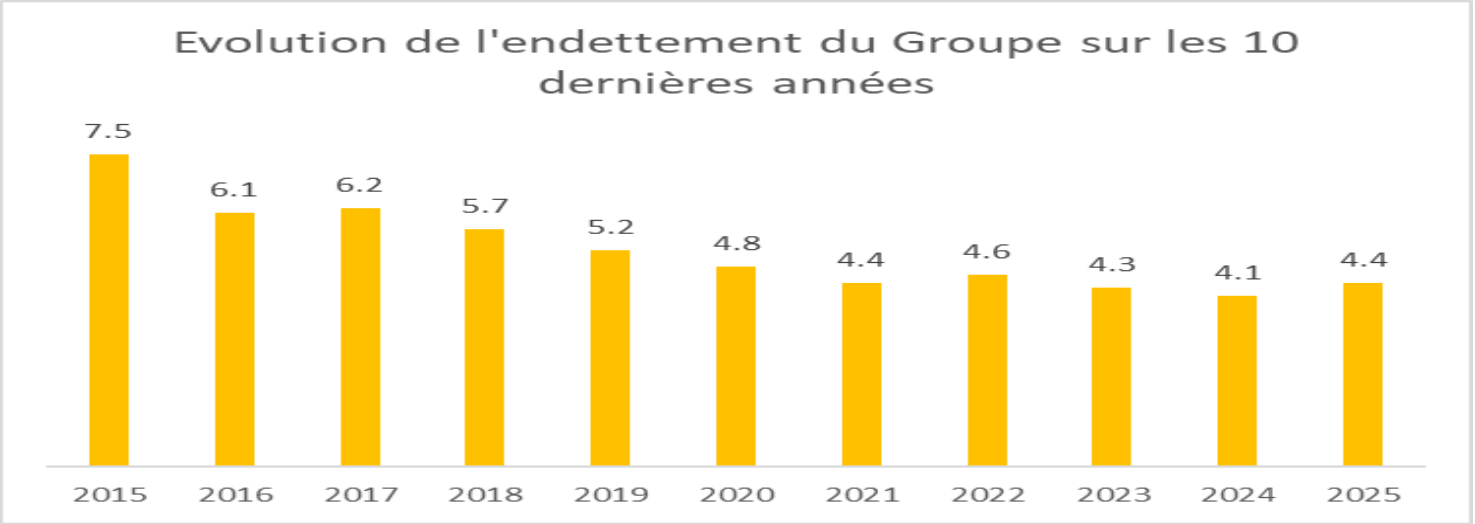


Malgré la hausse significative de la production courant 2025, le Groupe maintient l'équilibre de sa structure financière:

- L'endettement net du Groupe a connu une légère hausse de 266 M MAD.
- Le gearing à fin décembre 2025 reste largement maitrisé à un niveau de 30%.
- Les capitaux propres consolidés sont de l'ordre de 10.4 Md MAD, en hausse de 209 M MAD par rapport à fin 2024.

III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Point sur le désendettement (en Md MAD)



- La dette du groupe connait une baisse significative malgré la hausse de la production. Sur les dix dernières années, l'endettement du Groupe a été réduit de 3,1 Md MAD.
- Cette réalisation est le fruit de plusieurs actions visant à maitriser le BFR et à optimiser le programme de production.

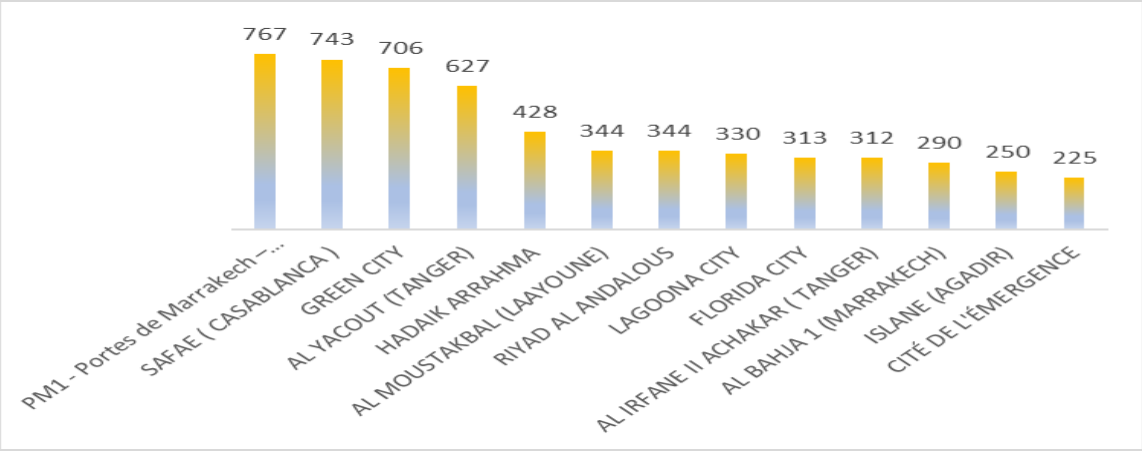
III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Réalisations opérationnelles 2025

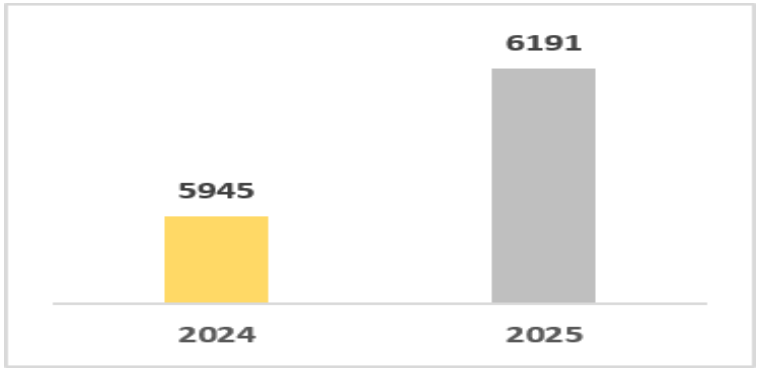
Evolution des préventes

Préventes (unités)	Fin déc-2024	Fin déc-2025	Variation
Eco et MS	9798	10195	**4%**
HS	899	840	**-7%**
Total	**10697**	**11035**	**3%**

- Le Groupe a concrétisé la prévente de 11035 unités courant l'exercice 2025, en progression de 3% par rapport à 2024.
- Les filiales en Afrique de l'Ouest ont contribué à hauteur de 20% à cette réalisation.
- Les principaux projets qui ont contribué aux préventes en 2025 sont:



Ventes définitives en unités

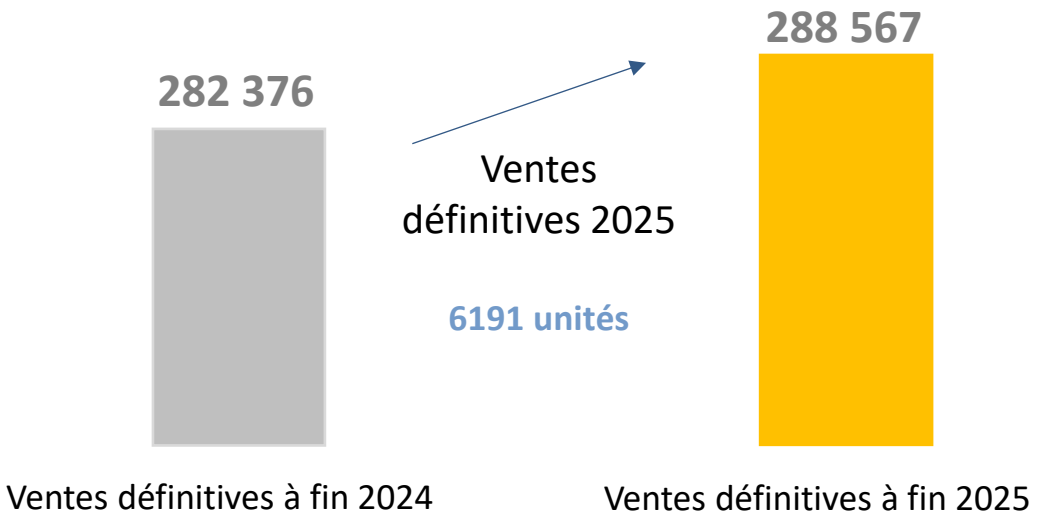


- 6191 unités ont été vendues en 2025 dont 32% en Afrique de l'Ouest.
- L'année 2025 a connu l'entrée en vigueur des modifications apportées au plan comptable du secteur immobilier à partir du 1er janvier 2025, concernant notamment les règles de comptabilisation des ventes par les promoteurs immobiliers.

III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

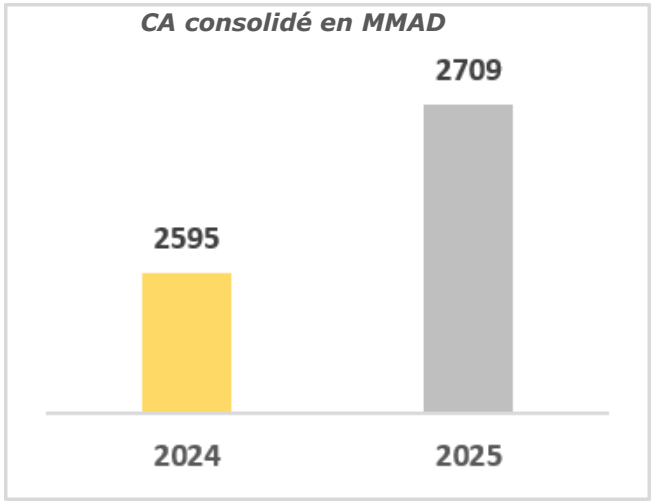
Réalisations opérationnelles 2025

Ventes définitives cumulées en unités



Chiffres d'affaires par BU en M MAD

- Le chiffre d'affaires de l'exercice 2025 s'établit à près de 2,7 Md MAD.



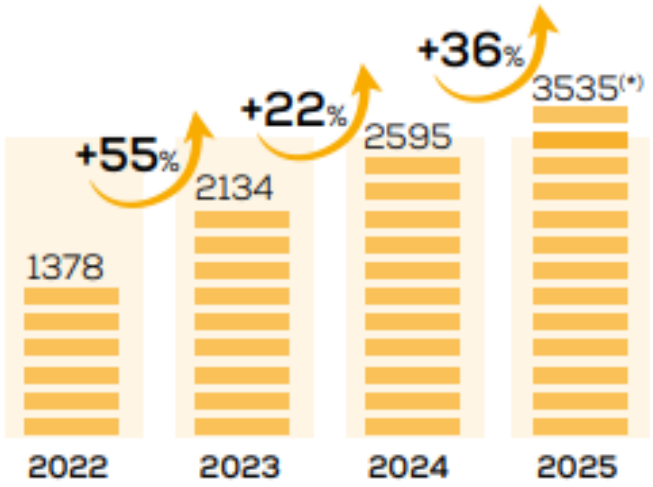
En 2025, le chiffre d'affaires consolidé a progressé de 4%.

III. Synthèse des réalisations du Groupe Addoha

Réalisations opérationnelles 2025

- Selon l'ancien mode de comptabilisation, ce chiffre d'affaires consolidé aurait été de l'ordre de 3,5 Md MAD, en hausse 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

Rentabilité

- La marge brute à fin décembre 2025 s'établit à 720 M MAD contre 678 M MAD en 2024 soit une progression de 6%.

Marge brute

- En 2025, le taux de marge brute s'est amélioré de 1 point par rapport 2024 pour s'établir à 27%.

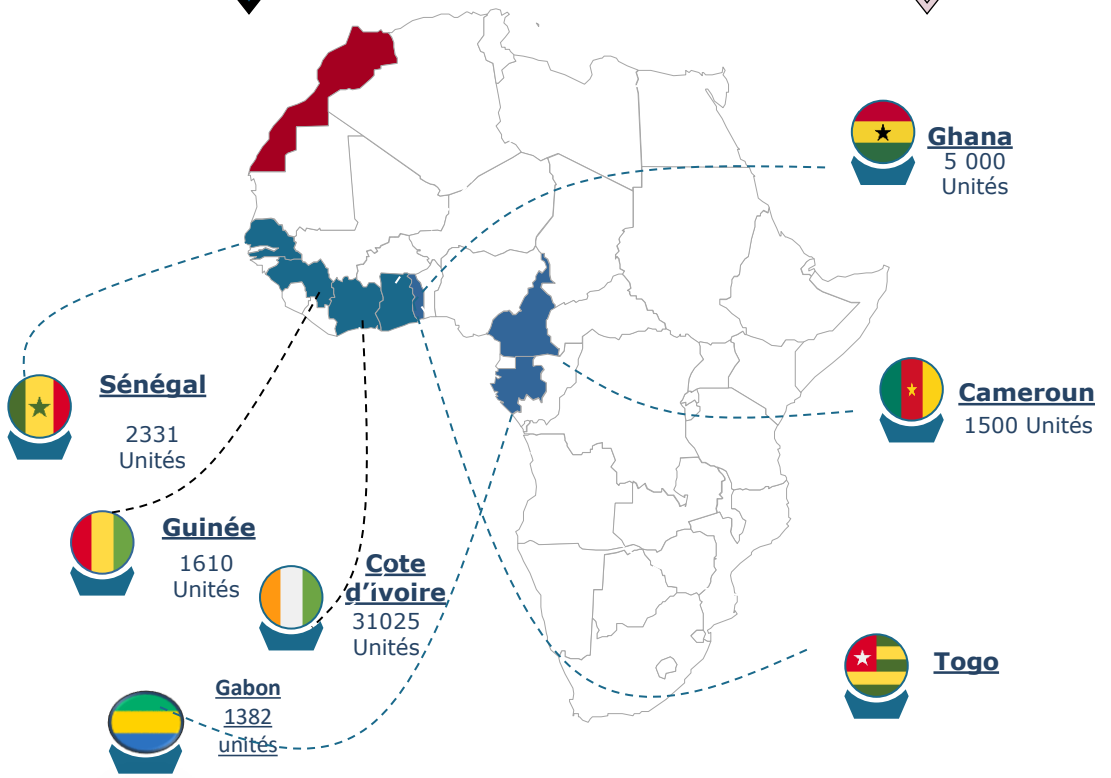
MDH	2024	2025	Variation
Maroc	23%	24%	+1 point
Afrique de l'Ouest	36%	30%	-6 points
Total	**26%**	**27%**	**+1 point**

- La marge en Afrique de l'Ouest a été légèrement impactée par la livraison de la première tranche d'un projet social.

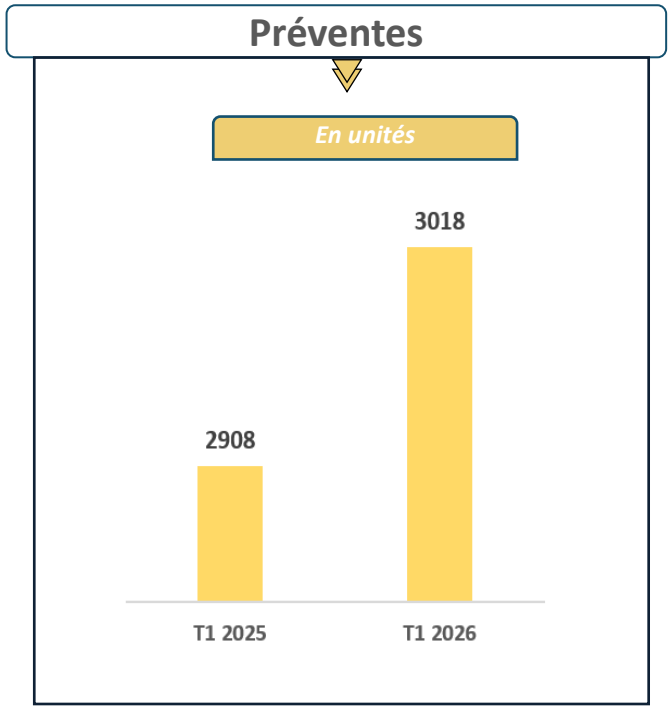
IV. Développement à l'international (en Afrique de l'Ouest et Afrique Centrale)

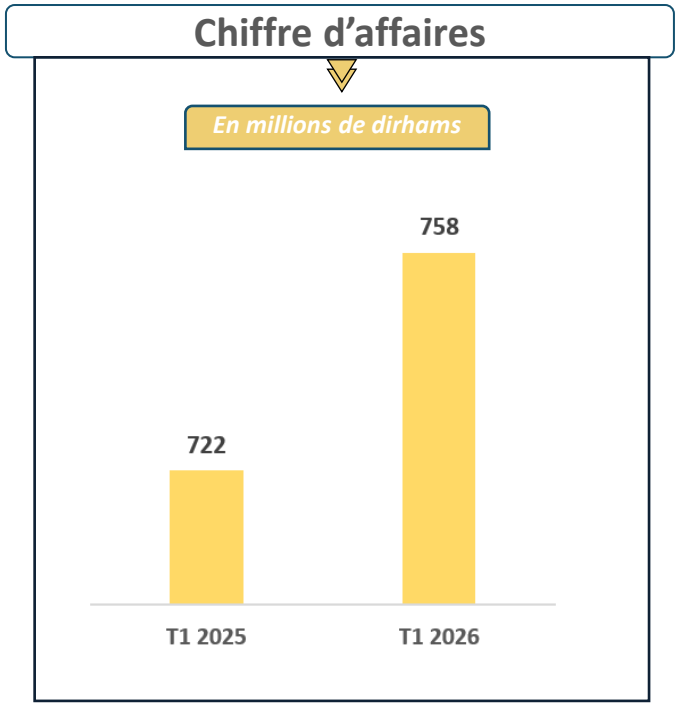
Consistance des projets en cours ou achevés

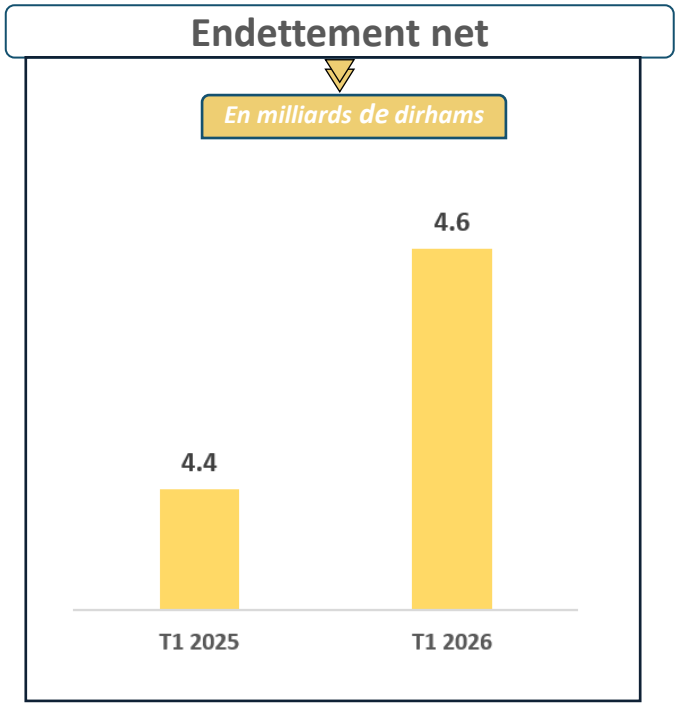
Projets à l'étude



V. Indicateurs trimestriels T1 2026







- Courant le 1er trimestre de l'année 2026, le Groupe a prévendu 3018 unités dont 649 hors Maroc.
- Le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe s'établit à plus de 12.1 Md MAD dont :
  - ✓ 8.3 Md MAD au Maroc.
  - ✓ 3.8 Md MAD en Afrique de l'Ouest.
- Le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2026 s'établit à 758 MMAD, en progression de 5% par rapport à la même période de 2025.
- A fin mars 2026, l'endettement net du Groupe s'élève à 4.6 Md MAD dans un contexte marqué par une forte reprise de la production.

Rapports des Commissaires Aux Comptes

Rapports des Commissaires Aux Comptes

Rapport Général sur les comptes sociaux 2025

Rapport Spécial 2025

Rapport sur les comptes consolidés 2025

GROUPE ADDOHA
DOUJA PROMOTION

Lecture et vote des résolutions

Résolutions de l’Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d’administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes de l’exercice clos au 31 décembre 2025, approuve expressément les états de synthèse tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte nette comptable de -90.057.953,04 dirhams.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'élevant à -90.057.953,04 dirhams comme suit :

Résultat net de l'exercice :	- 90.057.953,04 MAD
Report à nouveau antérieur créditeur	2.494.161.094,29 MAD
Solde au compte report à nouveau créditeur	2.404.103.141,25 MAD

Résolutions de l’Assemblée Générale Ordinaire

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025, approuve expressément les états de synthèse tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par un résultat de l'ensemble consolidé de 516.071.666 DH.

Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sur les conventions relevant de l'article 56 de la loi 17/95 telle que modifiée et complétée, approuve ledit rapport et la conclusion des conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIEME RESOLUTION

Pour les besoins de mise à jour de la composition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale Ordinaire constate que le Conseil d'Administration est désormais composé comme suit :

- Monsieur Anas SEFRIOUI, président du conseil d'administration (le Président) ;
- Mme Kenza SEFRIOUI, Administrateur ;
- M. Malik SEFRIOUI, Administrateur ;
- M. Anas BERRADA SOUNNI, Administrateur ;
- M. Philippe FAURE, Administrateur ;
- M. Azzeddine KETTANI, Administrateur
- Mme Lamia RIDA, Administrateur ;

L'Assemblée Générale Ordinaire ratifie cette composition.

Résolutions de l’Assemblée Générale Ordinaire

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant global des jetons de présence, pour l'exercice 2025, à 2.000.000,00 DH (DEUX MILLIONS DE DIRHAMS), net d'impôts et laisse le soin au Conseil d’Administration de le répartir entre ses membres.

SEPTIEME RESOLUTION

En raison de l'adoption des résolutions précédentes, l'Assemblée Générale Ordinaire confère au Conseil d'administration quitus définitif, et sans réserve, de sa gestion pendant l'exercice dont les comptes ont été ci-dessus approuvés et aux Commissaires aux comptes pour le mandat durant ledit exercice.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une expédition, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

GROUPE ADDOHA
DOUJA PROMOTION

Questions Diverses

Questions Diverses