



RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL
2026



SOMMAIRE

I. COMMENTAIRES SUR LES RÉALISATIONS	3
II. COMPTES SOCIAUX	6
III. COMPTES CONSOLIDÉS	15
IV. RAPPORTS DES CAC	30
ATTESTATION DES COMPTES SOCIAUX	31
ATTESTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS.....	32

I

COMMENTAIRES SUR LES RÉALISATIONS



Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'est réuni le 28 septembre 2026, sous la présidence de Monsieur Anas SEFRIOUI, pour examiner et arrêter les comptes au 30 juin 2026.

Après une période consacrée au renforcement de sa structure financière, au cours de laquelle son endettement a été réduit de 5 milliards de dirhams, le Groupe entre dans une nouvelle phase de croissance des résultats. Au premier semestre 2026, le chiffre d'affaires croît de 9% et le résultat net consolidé de 20%.

CHIFFRES-CLÉS DE L'ACTIVITÉ S1 2026



5 557
unités prévendues
+11%

3 848
unités vendues
+36%



12,9
Md MAD de chiffre
d'affaires sécurisé

23 791
unités en production
19,8 Md MAD de CA potentiel



1. FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

ACHÈVEMENT DE PLUS DE 3 500 UNITÉS

Le Groupe a finalisé la production de 3 548 unités au premier semestre 2026, dont 22% en Afrique de l'Ouest, notamment :

- **BU Économique et Moyen Standing** : Marrakech (près de 2 000 unités), Agadir (près de 200 unités), Tanger (environ 180 unités) et Oujda (près de 100 unités).
- **BU Haut Standing** : Marrakech (environ 260 unités).
- **Afrique de l'Ouest** : Près de 700 unités en Côte d'Ivoire et de 100 unités en Guinée.

LANCEMENT DE NOUVEAUX CHANTIERS

En 2026, le Groupe a lancé plusieurs chantiers à la construction, notamment :

- Le projet **Jnane Ezzaytoun** à Marrakech, portant sur près de **1 900 logements** destinés au relogement des ménages des bidonvilles.
- La première tranche d'un **projet de 5000 logements** dédié à la classe moyenne à Casablanca.
- De nouvelles tranches du programme **Rabat Riviera Golf Living** portant sur près de 330 unités.

2. UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE SOUTENUE

2.1 Préventes : +11%

Les préventes atteignent **5 557 unités** au premier semestre 2026 :

Préventes (unités)	S1 2025	S1 2026
Eco et MS	4469	5104
HS	549	453
Total	5018	5557

L'Afrique de l'Ouest représente 18% des préventes du semestre.

2.2 Ventes définitives : +36%

3 848 unités vendues au premier semestre 2026, dont 26% en Afrique de l'Ouest.

2.3 Chiffre d'affaires sécurisé : 12,9 Md MAD

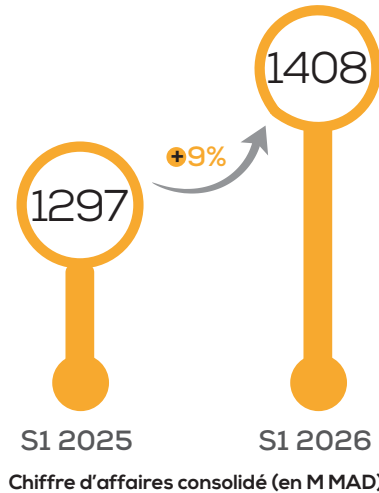
À date^(*), la valeur des préventes non encore comptabilisées en chiffre d'affaires s'élève à **près de 12,9 milliards de dirhams**, contre 11,7 milliards de dirhams lors de la publication des résultats annuels 2025, dont **9,2 Md MAD** au Maroc et **3,7 Md MAD en Afrique de l'Ouest** (29%).

(*) Au 25 septembre 2026.

3. UNE CROISSANCE RENTABLE

3.1 Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires consolidé atteint 1 408 M MAD au premier semestre 2026, contre 1 297 M MAD un an plus tôt.



3.2 Résultat d'exploitation courant : +79%

Le résultat d'exploitation courant s'établit à 302 M MAD contre 168 M MAD au premier semestre 2025.

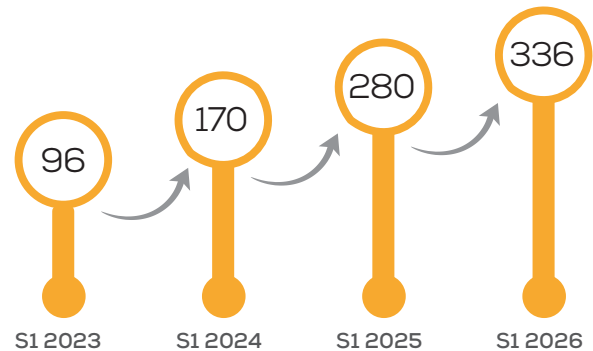
Le taux de marge d'exploitation passe ainsi de 13% à 21%, traduisant une nette amélioration de la rentabilité opérationnelle.

Le résultat des activités opérationnelles ressort à 304 M MAD, en progression de 30%.

3.3 Résultat net consolidé : +20%

Le résultat net consolidé ressort à 336 M MAD au premier semestre 2026, contre 280 M MAD au premier semestre 2025. Le résultat net part du Groupe atteint 299 M MAD (+13 %) et le taux de marge nette 24% (+2 points).

Le résultat net semestriel a été multiplié par 3,5 depuis 2023 :



Évolution du résultat net consolidé semestriel (en M MAD)

4. UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

Capitaux propres	Endettement net	BFR
10,7 Md MAD +333 M MAD vs fin 2025	5,0 Md MAD gearing < 32 %	14,9 Md MAD réserve foncière incluse

L'évolution du BFR et de l'endettement est en ligne avec la croissance importante des mises en chantier. La structure financière demeure maîtrisée, avec un ratio de gearing contenu à un niveau inférieur à 32%.

5. PERSPECTIVES

- 23 791 unités en cours de production, dont 35 % en Afrique de l'Ouest, représentant un chiffre d'affaires potentiel de 19,8 milliards de dirhams (Plus de 9000 unités affichent un taux d'avancement d'au moins 70%).
- Un chiffre d'affaires sécurisé de 12,9 milliards de dirhams.

Le Groupe dispose ainsi d'une visibilité élevée pour poursuivre la croissance de ses résultats.



II

COMPTES SOCIAUX





BILAN ACTIF

PÉRIODE DU : 01/01/2026 AU : 30/06/2026

	ACTIF	EXERCICE			EXERCICE PRECEDENT
		Brut	Amortisse- ments et provisions	Net	Net
A C T I F I M M O B I L I S É	IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	17.465.100.00	6.547.559.00	10.917.541.00	12.420.116.00
	Frais Preliminaires	-	-	-	-
	Charges a repartir sur plusieurs exercices	17.465.100.00	6.547.559.00	10.917.541.00	12.420.116.00
	Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	12.722.969.51	11.127.614.68	1.595.354.83	1.458.479.32
	Immobilisations en recherche et developpe- ment	-	-	-	-
	Brevets, marques, droits, et valeurs similaires	252.803.93	-	252.803.93	244.976.93
	Fonds commercial	-	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	12.470.165.58	11.127.614.68	1.342.550.90	1.213.502.39
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	843.311.200.14	226.422.186.00	616.889.014.14	630.812.048.47
	Terrains	454.084.072.55	40.000.000.00	414.084.072.55	414.084.072.55
	Constructions	328.192.806.96	148.196.631.73	179.996.175.23	187.432.935.77
	Installations, techniques, materiel et outillage	6.980.159.12	6.511.800.37	468.358.75	1.540.767.04
	Materiel transport	7.602.548.26	7.596.709.73	5.838.53	6.830.70
	Mobilier, materiel de bureau et aménagements divers	27.261.481.34	19.784.061.84	7.477.419.50	12.833.431.85
A C T I F C I R C U L A N T	Autres immobilisations corporelles	19.190.131.91	4.332.982.33	14.857.149.58	14.914.010.56
	Immobilisations corporelles en cours	0.00	-	0.00	0.00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	5.194.256.622.82	934.315.258.58	4.259.941.364.24	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	934.315.258.58	4.259.035.510.56	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)	6.067.755.892.47	1.178.412.618.26	4.889.343.274.21	4.975.932.408.03
	STOCKS (F)	9.048.838.171.81	239.197.070.35	8.809.641.101.46	8.189.419.592.31
	Marchandises	948.042.532.73	140.978.389.21	807.064.143.52	837.673.093.52
	Matière et fournitures consommables	-	-	-	-
	Produits en cours	6.721.528.443.02	54.681.712.60	6.666.846.730.42	6.441.038.081.49
	Produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
	Produits finis	1.379.267.196.06	43.536.968.54	1.335.730.227.52	910.708.417.30
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	4.986.091.447.71	70.052.297.50	4.916.039.150.21	4.457.521.138.46
	Fournisseurs, débiteurs, avances et ac- comptes	248.568.706.07	3.412.411.01	245.156.295.06	278.964.066.11
	Clients et comptes rattachés	1.100.555.607.56	11.872.171.88	1.088.683.435.68	1.207.879.603.41
	Personnel	57.249.25	-	57.249.25	6.400.00
	Etat	612.656.412.52	-	612.656.412.52	482.198.339.78
	Comptes d'associés	-	-	-	-
	Autres débiteurs	2.424.641.933.17	54.767.714.61	2.369.874.218.56	1.927.296.251.31
	Comptes de régularisation Actif	599.611.539.14	-	599.611.539.14	561.176.477.85
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	3.899.016.57	3.232.423.37	666.593.20	701.003.20
	ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)	-	-	-	-
	(Eléments circulants)				
	TOTAL II (F+G+H+I)	14.038.828.636.09	312.481.791.22	13.726.346.844.87	12.647.641.733.97
	TRESORERIE - ACTIF				
	Cheques et valeurs à encaisser	146.062.543.10	-	146.062.543.10	63.659.483.79
	Banque, T.G. et C.C.P.	34.323.485.51	-	34.323.485.51	2.528.761.24
	Caisse, Régies d'avances et crédits	46.978.37	-	46.978.37	33.574.21
	TOTAL III	180.433.006.98	-	180.433.006.98	66.221.819.24
	TOTAL GENERAL I + II + III	20.287.017.535.54	1.490.894.409.48	18.796.123.126.06	17.689.795.961.24

BILAN PASSIF

PÉRIODE DU : 01/01/2026 AU : 30/06/2026

PASSIF		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
F I N A N C E M E N T	CAPITAUX PROPRES		
	Capital social ou personnel	4.025.512.540.00	4.025.512.540.00
	Moins : Actionnaires, capital souscrit non appele	-	-
	Capital appele dont verse		
	Prime d emission, de fusion, d'apport	3.603.499.130.00	3.603.499.130.00
	Ecart de reevaluation	-	-
	Reserve legale	330.520.377.20	330.520.377.20
	Autres reserves	-	-
	Report a nouveau (2)	2.404.103.141.25	2.494.161.094.29
	Resultats nets en instance d affectation (2)	-	-
	Resultat net de l'exercice (2)	-65.594.913.16	-90.057.953.04
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (A)	10.298.040.275.29	10.363.635.188.45
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)	-	-
	Subventions d'investissement	-	-
	Provisions reglementees	-	-
P E R M A N E N T	DETTES DE FINANCEMENT (C)	2.007.704.290.45	1.896.345.422.08
	Emprunts obligataires	621.643.751.84	743.337.499.89
	Autres dettes de financement	1.386.060.538.61	1.153.007.922.19
	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	-
	Provisions pour risques	-	-
	Provision pour charges	-	-
	ECARTS DE CONVERSION - PASSI (E)	-	-
	Augmentation des creances immobilisees	-	-
	Diminution des dettes de financement	-	-
	TOTAL I (A+B+C+D+E)	12.305.744.565.74	12.259.980.610.53
	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	5.017.009.767.18	4.270.292.433.41
	Fournisseurs et comptes rattaches	734.381.034.74	653.370.833.64
	Clients crediturs, avances et acomptes	2.015.279.009.62	1.609.023.480.79
	Personnel	13.567.533.47	12.798.969.78
	Organismes sociaux	4.278.789.97	4.288.428.15
P A S S I F C I R C U L A N T	Etat	248.045.774.68	249.920.602.06
	Comptes d'associes	607.286.134.72	615.486.134.72
	Autres creanciers	1.215.467.930.52	948.082.716.80
	Comptes de regularisation-passif	178.703.559.46	177.321.267.47
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	115.950.530.00	131.311.090.00
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Elements circulants) (H)	-	-
	TOTAL II (F+G+H)	5.132.960.297.18	4.401.603.523.41
	TRESORERIE - PASSIF		
	Crédits d'escompte	-	-
	Credits de tresorerie	328.725.551.00	177.167.836.00
	Banques (Soldes Crediturs)	1.028.692.712.14	851.043.991.30
	TOTAL III	1.357.418.263.14	1.028.211.827.30
	TOTAL GENERAL I + II + III	18.796.123.126.06	17.689.795.961.24

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES

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	219.294.461.65	-	219.294.461.65	190.636.852.71
Chiffre d'affaires	219.294.461.65	-	219.294.461.65	190.636.852.71
Variation de stocks de produits (+/-) (1)	538.421.959.14	-	538.421.959.14	251.720.884.57
Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
Subvention d'exploitation	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
Reprises d'exploitations: transfert de charges	15.360.560.00	-	15.360.560.00	23.712.811.71
TOTAL I	773.076.980.79	-	773.076.980.79	466.070.548.99
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus (2) de marchandises	-	-	-	-
Achats consommés (2) de matière et de Fournitures	710.262.555.56	535.178.18	710.797.733.74	419.873.080.11
Autres charges externes	41.143.846.44	109.657.99	41.253.504.43	40.641.063.67
Impôts et taxes	1.495.889.09	71.201.44	1.567.090.53	1.618.419.41
Charges de personnel	55.216.108.13	-	55.216.108.13	59.499.466.29
Autres charges d'exploitaion	391.660.18	-	391.660.18	2.242.573.20
Dotations d'exploitation	10.732.697.09	-	10.732.697.09	9.756.189.99
TOTAL II	819.242.756.49	716.037.61	819.958.794.10	533.630.792.67
III RÉSULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)	-46.165.775.70	-716.037.61	-46.881.813.31	-67.560.243.68
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	49.928.661.39	-	49.928.661.39	23.291.410.60
Gains de change	38.270.14	-	38.270.14	16.573.50
Intérêts et autres produits financiers	21.286.994.52	-	21.286.994.52	25.861.962.42
Reprise financières; transferts de charges	100.079.600.00	-	100.079.600.00	60.258.000.00
TOTAL IV	171.333.526.05	-	171.333.526.05	109.427.946.52
V CHARGES FINANCIÈRES				
Charges d'intérêts	96.107.886.40	0.00	96.107.886.40	80.617.484.82
Pertes de changes	30.645.11	0.00	30.645.11	21.627.18
Autres charges financières	-	-	-	0.00
Dotations financières	91.634.410.00	-	91.634.410.00	0.00
TOTAL V	187.772.941.51	0.00	187.772.941.51	80.639.112.00
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-16.439.415.46	0.00	-16.439.415.46	28.788.834.52
VII RESULTAT COURANT (III + V)	-62.605.191.16	-716.037.61	-63.321.228.77	-38.771.409.16
VIII PRODUITS NON COURANTS	8 024 146.05	-	8 024 146.05	7 021 539.35
Produits des cessions d'immobilisation	7 146 033.58	-	7 146 033.58	-
Subvention d'équilibre	-	-	-	-
Reprise sur subventions d'investissement	-	-	-	-
Autres produits non courants	878 112.47	-	878 112.47	7 021 539.35
Reprises non courantes; transfert de charges	-	-	-	-
TOTAL VIII	8 024 146.05	-	8 024 146.05	7 021 539.35
IX CHARGES NON COURANTES	9 608 125.44	-	9 608 125.44	2 806 885.46
Valeurs nettes d'amortissements des Immobilisations cédées	6 484 847.06	-	6 484 847.06	-
Subventions accordées	-	-	-	-
Autres charges non courantes	3 123 278.38	-	3 123 278.38	2 806 885.46
Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
TOTAL IX	9 608 125.44	-	9 608 125.44	2 806 885.46
XI RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	- 1 583 979.39	-	- 1 583 979.39	4 214 653.89
XII RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+/-X)	- 64 189 170.55	- 716 037.61	- 64 905 208.16	- 34 556 755.27
XIII IMPOTS SUR LES RESULTATS	689 705.00	-	689 705.00	480 371.00
XIV RESULTAT NET (XI-XII)	- 64 878 875.55	- 716 037.61	- 65 594 913.16	- 35 037 126.27
XV TOTAL DES PRODUITS (I+VI+VIII)			952 434 652.89	582 520 034.86
XVI TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			1018 029 566.05	617 557 161.13
RESULTAT NET (Total des produits - total des charges)			- 65 594 913.16	- 35 037 126.27

ETAT DE SOLDE DE GESTION

I - TABLEAU DE FORMATION DES RESULTATS (T.F.R)	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
Ventes de marchandises (en l'etat)	-	-
Achats revendus de marchandises	-	-
MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT	-	-
PRODUCTION DE L'EXERCICE : (3+4+5)	757 716 420.79	442 357 737.28
• Ventes de biens et services produits	219 294 461.65	190 636 852.71
• Variation stocks de produits	538 421 959.14	251 720 884.57
• Immobilisations produites par l'Entreprise pour elle-même	-	-
CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)	752 051 238.17	460 514 143.78
• Achats consommés de matières et fournitures	710 797 733.74	419 873 080.11
• Autres charges externes	41 253 504.43	40 641 063.67
VALEUR AJOUTEE (I+II-III)	5 665 182.62	- 18 156 406.50
Subvention d'exploitation	-	-
Impôts et taxes	1 567 090.53	1 618 419.41
Charges de personnel	55 216 108.13	59 499 466.29
EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	- 51 118 016.04	- 79 274 292.20
OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-
Autres charges d'exploitation	391 660.18	2 242 573.20
Reprises d'exploitation : transferts de charges	15 360 560.00	23 712 811.71
Dotations d'exploitation	10 732 697.09	9 756 189.99
RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	- 46 881 813.31	- 67 560 243.68
RESULTAT FINANCIER	- 16 439 415.46	28 788 834.52
RESULTAT COURANT	- 63 321 228.77	- 38 771 409.16
RESULTAT NON COURANT	- 1 583 979.39	4 214 653.89
Impôt sur les résultats	689 705.00	480 371.00
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	- 65 594 913.16	- 35 037 126.27

II - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.) - AUTOFINANCEMENT	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
Resultat net de l'exercice		
• Benefice +		
• Perte -	- 65 594 913.16	- 35 037 126.27
Dotations d'exploitations (1)	10 732 697.09	9 732 059.99
Dotations financières (1)	91 600 000.00	-
Dotations non courantes (1)	-	-
Reprises d'exploitation (2)	-	-
Reprises financières (2)	20 299 600.00	-
Reprises non courantes (2) (3)	-	-
Produits des cessions d'immobilisations(1)	7 146 033.58	-
Valeurs nettes d'amort.des imm.cedees	6 484 847.06	-
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)	15 776 997.41	- 25 305 066.28
Distribution de benefices	-	201 275 627.00
AUTOFINANCEMENT	15 776 997.41	- 226 580 693.28

(1) A l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie.

(2) A l'exclusion des reprises relatives aux actifs circulants et à la trésorerie.

(3) Y compris reprises sur subventions d'investissements.

TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE 1^{ÈRE} PARTIE

MASSES	Exercice (a)	Exercice n-1 (b)	Variation a - b	
			Emplois (c)	Ressources (d)
Financement permanent	12 305 744 565.74	12 259 980 610.53	-	45 763 955.21
Moins Actif immobilisé	4 889 343 274.21	4 975 932 408.03	-	86 589 133.82
FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (1 - 2) A	7 416 401 291.53	7 284 048 202.50		132 353 089.03
Actif circulant	13 726 346 844.87	12 647 641 733.97	1 078 705 110.90	-
Moins Passif circulant	5 132 960 297.18	4 401 603 523.41	-	731 356 773.77
BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (4 - 5) B	8 593 386 547.69	8 246 038 210.56	347 348 337.13	-
TRESORERIE NETTE Actif - Passif A-B	- 1 176 985 256.16	- 961 990 008.06	-	214 995 248.10

TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE 2^{ÈME} PARTIE

	EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I. Ressources stables de l'exercice : (Flux)				
• AUTOFINANCEMENT A		15 776 997.41	270 416 383.89	
• Capacité d'autofinancement		15 776 997.41	69 150 646.89	
• Distribution de bénéfices	-	-	201 265 737.00	-
• CESSION / REDUCTION IMMO B	-	7 146 033.58	-	59 760.00
• Cession immobilisations incorp.	-	-	-	-
• Cession immobilisations corpor.	-	7 146 033.58	-	59 760.00
• Cession immobilisations financ.	-	-	-	-
• Recupération / créances immob.	-	-	-	-
• AUGMENTATION CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS C	-	-	-	-
• Augmentation de capital, apports	-	-	-	-
• Subventions d'investissements	-	-	-	-
• AUGMENT. DETTES DE FINANC. (Nettes de primes de remb.) D	-	343 399 590.29	-	1 262 640 726.49
TOTAL I RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)	-	366 322 621.28	270 416 383.89	1 262 700 486.49
II. EMPLOIS STABLES EXERCICE (FLUX)				
• ACQUISITIONS / AUG D'IMMO E	1 699 875.33	-	13 036 099.65	-
• Acquisitions d'immo. incorporelles	594 211.00	-	543 253.00	-
• Acquisitions d'immo. corporelles	1 105 664.33	-	12 492 846.65	-
• Acquisitions d'immo. financières	-	-	-	-
• Augmentation des créances imm.	-	-	-	-
• REMBOURSEMENT CAPITAUX PROPRES F	-	-	-	-
• REMBOURSEMENT DETTES DE FINANCEMENT G	232 040 721.92	-	1 174 120 444.75	-
• EMPLOIS EN NON VALEURS H	228 935.00	-	10 342 085.00	-
TOTAL II EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	233 969 532.25	-	1 197 498 629.40	-
III. VAR. BESOIN FINAN. GLOBAL	347 348 337.13	-	-	193 960 159.30
IV. VAR. TRESORERIE	-	214 995 248.10	-	11 254 367.50
TOTAL GENERAL	581 317 869.38	581 317 869.38	1 467 915 013.29	1 467 915 013.29

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERC.
		Acquisition	Product.par l'entre- prise pour elle même	Vire- ment	Cession	Retrait	Vire- ment	
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	17 236 165,00	228 935,00	-	-	-	-	-	17 465 100,00
Frais preliminaires	-	-		-				-
Charges a repartir sur plusieurs exercice	17 236 165,00	228 935,00	-	-	-	-	-	17 465 100,00
Primes de remboursement obligations	-	-		-				
IMMOBILISATION INCORPORELLES	12 128 758,51	594 211,00	-	-	-	-	-	12 722 969,51
Immobilisation en recherche et developpement	-	-			-			-
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	244 976,93	7 827,00			-			252 803,93
Fonds commercial	-	-			-			-
Autres immobilisations incorporelles	11 883 781,58	586 384,00			-			12 470 165,58
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	849 627 098,61	1 105 664,33	-	-	7 421 562,80	-	-	843 311 200,14
Terrains	454 084 072,55	-			-			454 084 072,55
Constructions	328 192 806,96	-			-			328 192 806,96
Installations techniques, materiel et outillage	8 153 068,12	-			1 172 909,00			6 980 159,12
Materiel de transport	7 602 548,26	-			-			7 602 548,26
Mobilier, materiel de bureau et aménagement	28 705 236,24	141 996,00			6 248 653,80			22 598 578,44
Autres immobilisations corporelles	19 190 131,91	-			-			19 190 131,91
Immobilisations corporelles en cours	-	-			-			-
Materiel Informatique	3 699 234,57	963 668,33			-			4 662 902,90
TOTAL	878 992 022,12	1 928 810,33	-	-	7 421 562,80	-	-	873 499 269,65

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul debut exercice 1	Dotations de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin Exercice 4=1+2-3
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	4 816 049.00	1 731 510.00	-	6 547 559.00
Frais preliminaires	-	-	-	-
Charges a repartir sur plusieurs exercices	4 816 049.00	1 731 510.00	-	6 547 559.00
Primes de remboursement obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	10 670 279.19	457 335.49	-	11 127 614.68
Immobilisation en recherche et developpement	-	-	-	-
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	10 670 279.19	457 335.49	-	11 127 614.68
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	218 815 050.14	8 304 582.48	697 446.62	226 422 186.00
Terrains	40 000 000.00	-	-	40 000 000.00
Constructions	140 759 871.19	7 436 760.54	-	148 196 631.73
Installations techniques, materiel et outillage	6 612 301.08	50 087.37	150 588.08	6 511 800.37
Materiel de transport	7 595 717.56	992.17	-	7 596 709.73
Mobilier, materiel de bureau et aménagement divers	19 571 038.96	759 881.42	546 858.54	19 784 061.84
Autres immobilisations corporelles	4 276 121.35	56 860.98	-	4 332 982.33
Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	234 301 378.33	10 493 427.97	697 446.62	244 097 359.68

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	Solde au debut de l'exercice 1	Operations Comptables de l'exercice 2	Declarations TVA de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1+2-3=4)
A. T.V.A. Facturee	215.327.701,56	44.092.761,01	31.383.243,27	228.037.219,30
B. TVA Recuperable	112.739.574,34	149.273.261,08	123.951.619,36	138.061.216,06
* sur charges	111.741.297,60	148.845.512,61	123.388.460,13	137.198.350,08
* sur immobilisations	998.276,74	427.748,47	563.159,23	862.865,98
C. T.V.A. d�ue ou credit de T.V.A. =	102.588.127,22	-105.180.500,07	-92.568.376,09	89.976.003,24

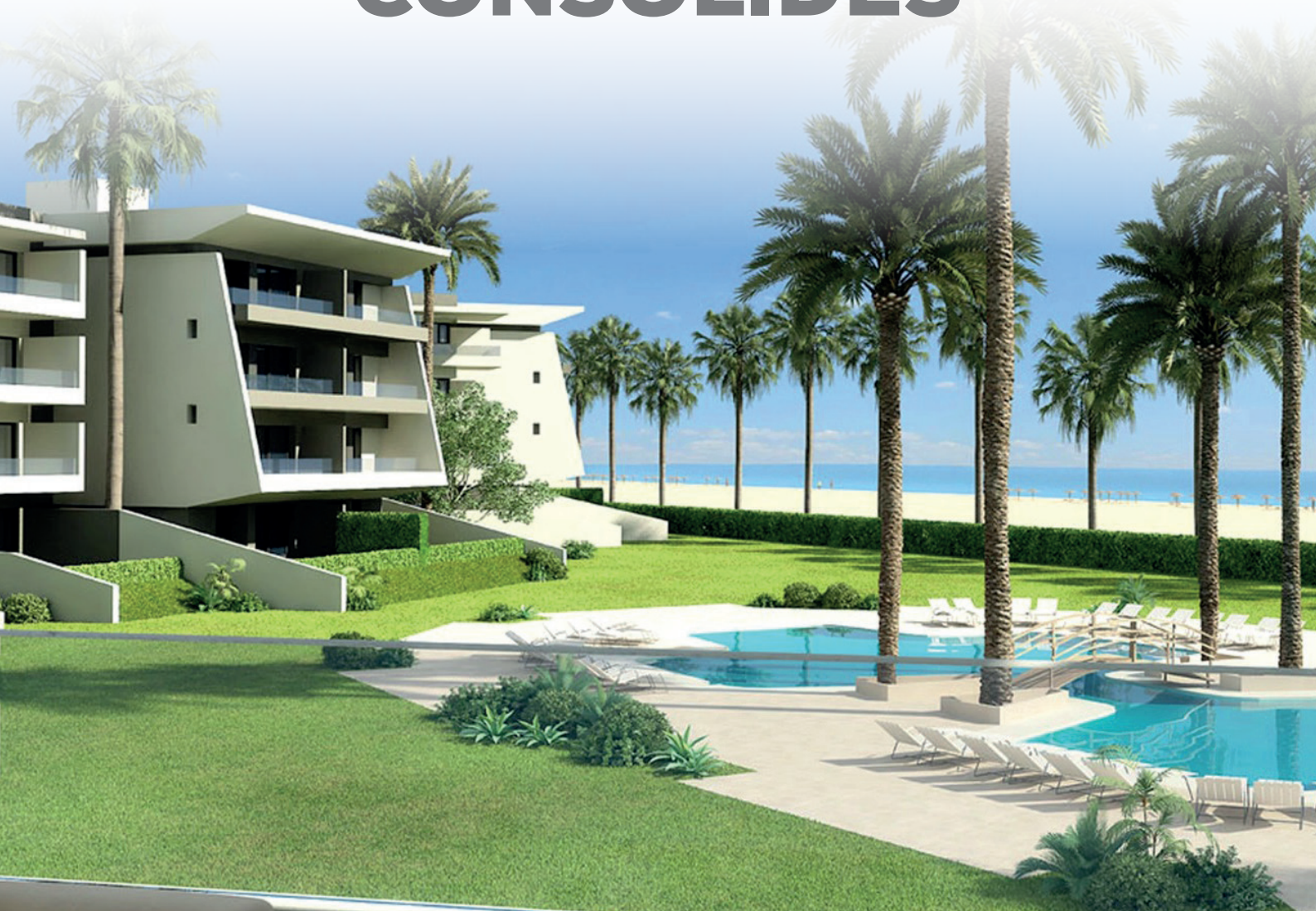
ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Nom, prénom ou des principaux associes (1) 1	N IF	N CIN	N� CE	Adresse	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale 5	MONTANT DU CAPITAL		
					Exercice precedent 3	Exercice actuel 4		Souscrit 6	Appele 7	Libere 8
SEFRIQUI ANAS	B407889			13 RUE SOULEIMANE EL FARISSI CASA	258.066.665	257.021.665	10.00	2.570.216.650.00		2.570.216.650.00
BENZEKRI MOUNIA	B124714			13 RUE SOULEIMANE EL FARISSI CASA	6662	6662	10.00	66.620.00		66.620.00
SEFRIQUI ALIA	BK254945			13 RUE SOULEIMANE EL FARISSI CASA	6662	6662	10.00	66.620.00		66.620.00
SEFRIQUI KENZA	BJ317198			13 RUE SOULEIMANE EL FARISSI CASA	6662	6662	10.00	66.620.00		66.620.00
SEFRIQUI MALIK	BK361621			13 RUE SOULEIMANE EL FARISSI CASA	6662	6662	10.00	66.620.00		66.620.00
FLOTTANT EN BOURSE					144.457.941	145.502.941	10.00	1.455.029.410.00		1.455.029.410.00
TOTAL					402 551 254.00	402 551 254.00		4 025 512 540.00	-	4 025 512 540.00

(1) Quant le nombre des associes est inferieur ou egal a 10, l'entreprise doit declarer tous les participants au capital. Dans les autre cas, il y a lieu de ne mentionner que les 10 principaux associes par ordre d'importance decroissante.



COMPTES CONSOLIDÉS



1. ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF MAD	30.06.2026	31.12.2025
Immobilisations incorporelles	2.214.453	2.089.719
Immobilisations corporelles	397.903.791	422.780.779
Immeubles de placement	279.295.637	274.797.609
Titres mis en équivalence	1.369.092	1.380.554
AUTRES ACTIFS FINANCIERS	4.291.874	4.269.653
- Dont prêts et créances	4.291.874	4.269.653
- Dont actifs financiers détenus jusqu'à échéance	0	0
- Dont titres disponibles à la vente	0	0
Actifs d'impôts différés	559.394.616	584.633.106
Autres actifs non courants	0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1.244.469.462	1.289.951.419
Stocks et encours	18.209.276.896	17.163.779.230
Créances clients	1.065.218.394	1.095.212.698
Autres créances courantes nettes	3.321.671.442	3.081.701.508
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	349.851.307	167.628.242
Total Actifs courants	22.946.018.040	21.508.321.679
TOTAL ACTIF	24.190.487.502	22.798.273.099

PASSIF MAD	30.06.2026	31.12.2025
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	1.890.050.400	1.437.318.063
Résultats consolidés	298.568.698	453.719.263
Ecart de conversion	13.089.455	-2.536.427
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	9.794.902.177	9.481.694.524
Réserves minoritaires	911.171.038	866.517.894
Résultat minoritaire	37.672.906	62.352.403
CAPITAUX PROPRES PART DES MINORITAIRES	948.843.943	928.870.297
CAPITAUX PROPRES D'ENSEMBLE	10.743.746.120	10.410.564.821
DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES :	3.791.309.106	3.425.372.680
-Dont dettes envers les établissements de crédit	3.064.080.460	2.542.073.580
-Dont dettes représentées par un titre	727.228.645	883.299.100
Provisions non courantes	68.049.263	68.083.516
Avantages au personnel	0	0
Autres passifs non courants	11.640.200	12.913.337
Impôt différé passif	352.385.140	311.746.927
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	4.223.383.709	3.818.116.460
Provisions courantes	6.991.380	7.272.593
DETTES FINANCIÈRES COURANTES :	1.523.840.581	1.127.706.111
-Dont dettes envers les établissements de crédit	1.523.840.581	1.127.706.111
-Dont dettes représentées par un titre	0	0
Dettes fournisseurs	2.484.478.286	2.199.631.652
Autres passifs courants	5.208.047.426	5.234.981.461
TOTAL DETTES COURANTES	9.223.357.673	8.569.591.818
TOTAL PASSIF	24.190.487.502	22.798.273.099

2. ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

MAD	30.06.2026	30.06.2025
CHIFFRE D'AFFAIRES	1.408.393.090	1.297.128.912
Autres produits de l'activité	803.958.414	238.231.030
PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES	2.212.351.504	1.535.359.942
Achats consommés	-1.865.944.873	-1.190.354.016
Frais de personnel	-88.064.532	-90.495.577
Impôts et taxes	-5.797.914	-5.247.466
Amortissements et provisions d'exploitation	131.634.423	-21.424.858
Autres produits et charges d'exploitation	-82.342.521	-59.522.753
CHARGES D'EXPLOITATION COURANTES	-1.910.515.417	-1.367.044.669
RÉSULTAT D'EXPLOITATION COURANT	301.836.087	168.315.273
Cessions d'actifs	661.187	0
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	1.715.286	66.527.984
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION NON COURANTS	2.376.473	66.527.984
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	304.212.560	234.843.257
Coût de l'endettement financier net	-151.939.965	-131.339.075
Autres produits financiers	125.527.406	121.418.522
Autres charges financières	144.995.001	88.266.139
RÉSULTAT FINANCIER	118.582.442	78.345.586
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	422.795.001	313.188.843
Impôts sur les bénéfices	-20.662.958	-15.457.057
Impôts différés	-65.879.182	-17.489.059
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	336.252.862	280.242.727
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-11.259	-12.541
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	336.241.603	280.230.185
Résultat net des activités abandonnées	0	0
RÉSULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	336.241.603	280.230.185
Intérêts minoritaires (-)	-37.672.906	-17.061.953
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	298.568.698	263.168.232

Nombre d'actions	402.531.474	402.531.474
En MAD	30.06.2026	30.06.2025
Résultat de base par action(En MAD)	0.74	0.65
Résultat dilué par action (En MAD)	0.74	0.65

	30.06.2026	30.06.2025
RÉSULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	336.241.603	280.230.185
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	336.241.603	280.230.185
DONT PART DU GROUPE	298.568.698	263.168.232
Dont part des intérêts minoritaires	37.672.906	17.061.953

3. ETAT DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

En MAD	Capital	Réserves	Écart de conversion	Résultat	Réserves minoritaires	Résultat minoritaires	Capitaux Propres consolidés	Capitaux propres part du groupe
Au 1^{er} janvier 2026	4.025.512.540	5.004.999.148	-2.536.427	453.719.263	866.517.894	62.352.403	10.410.564.821	9.481.694.524
Variation nette de juste valeur des instruments financiers								
Total des produits (charges) comptabilisés directement en capitaux propres							0	0
Dividendes distribués		0			-18.496.300		-18.496.300	0
Affectation résultat 2025		453.719.263		-453.719.263	62.352.403	-62.352.403	0	0
Résultat de l'exercice				298.568.698		37.672.906	336.241.603	298.568.698
Variation périmètre							0	0
Autres variations		-986.925	15.625.881		797.041		15.435.997	14.638.956
Au 30 juin 2026	4.025.512.540	5.457.731.485	13.089.455	298.568.698	911.171.038	37.672.906	10.743.746.120	9.794.902.177

4. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

	30.06.2026	31.12.2025
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net des sociétés intégrées	336.252.862	516.089.516
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		-
Amortissements et provisions	21.302.653	27.571.635
Variation des impôts différés	65.876.703	106.914.351
Plus-values de cession, nettes d'impôt	661.187	-
Autres impacts sans incidence sur la trésorerie	15.572.476	- 97.875.660
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	438.343.507	552.699.842
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	997.841.909	559.270.930
Flux net de trésorerie généré par l'activité	- 559.498.402	- 6.571.088
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-
Acquisition d'immobilisations	2.544.079	11.646.919
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	6.484.847	-
Dividendes reçus d'entreprises associées		
Incidence des variations de périmètre	-	-
Incidence des retraitements IFRS sans impact de trésorerie	- 4.498.538	- 9.102.574
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 557.770	- 20.749.493
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		-
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		201.275.627
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	18.496.300	8.499.949
Augmentations de capital		
Augmentations des cautions		
Récupération des cautions	- 22.221	114.827
Emissions d'emprunts	838.836.053	1.811.335.658
Remboursements d'emprunts	474.172.764	1.627.667.207
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	346.144.768	- 25.992.299
Variation de trésorerie	- 213.911.404	- 53.312.880
Trésorerie d'ouverture	- 960.077.869	- 906.764.989
Trésorerie de clôture	- 1.173.989.273	- 960.077.869
Contrôle	- 213.911.404	- 53.312.880

5. NOTES ANNEXES

Note 1 : NORMES ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS ET PRINCIPALES OPTIONS COMPTABLES RETENUES PAR LE GROUPE

Les présents états financiers consolidés du Groupe ADDOHA ont été préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financières (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par l'Union Européenne. Les premiers comptes publiés sont ceux de l'arrêté annuel de l'exercice 2013 et comportent une comparaison avec les comptes annuels de l'exercice 2012.

La date de transition aux IAS/IFRS est le 1^{er} janvier 2012.

Les principes et méthodes de consolidation utilisés par le Groupe Addoha sont décrits ci-après :

PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Le Groupe Addoha a décidé de présenter son état de résultat global par nature.

Les postes de l'état de situation financière sont présentés suivant la classification des actifs courants et non courants, passifs courants et non courants.

MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation est déterminé sur la base de la nature du contrôle exercé (un contrôle exclusif, un contrôle conjoint ou une influence notable) sur les différentes entités étrangères et nationales dont le Groupe détient des participations directes ou indirectes.

La nature du contrôle détermine la méthode de consolidation à savoir : Intégration globale et mise en équivalence.

- ▶ Les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Celui-ci est présumé pour les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha détient plus de 50% des droits de vote.
- ▶ Les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha a un contrôle conjoint ou les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence. Cette influence est présumée lorsque le Groupe Addoha détient entre 20 et 50 % des droits de vote.

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés arrêtés au 31 Décembre et retraités, s'il y a lieu, en harmonisation avec les principes comptables du Groupe. Les soldes et toutes les transactions internes significatives sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Le Groupe Addoha a décidé d'activer l'option de révision des regroupements d'entreprises antérieurs à la date de transition en application des dispositions de la norme IFRS 1 « Première adoption des IFRS ».

CONVERSION DES OPÉRATIONS LIBELLÉES EN DEVISES

La monnaie fonctionnelle du Groupe Addoha est le dirham marocain, c'est également la monnaie de présentation des comptes consolidés du Groupe. Les transactions en monnaies étrangères sont converties au cours de change en vigueur à la date de transaction.

Les transactions réalisées en devises sont converties au taux de change du jour de chacune des transactions.

Les créances et dettes non monétaires à la date de clôture des comptes sont converties au cours de change en vigueur à cette date. Les pertes et les gains de change latents qui en résultent, sont comptabilisés en résultat financier.

IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont inscrites dans l'état de la situation financière consolidée au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles, en appliquant l'approche par composants prévue par IAS 16. Lorsqu'une immobilisation corporelle comporte des composants significatifs ayant des durées d'utilité différentes, ceux-ci sont amortis sur leur durée d'utilité, selon le mode linéaire, à compter de leur date de mise en service.

Dans le cadre de la mise en place de la norme IAS 16, le Groupe a revu la liste des composants des constructions (gros œuvres, façades, installations techniques, agencements et aménagements...) et leur durée d'utilité (entre 10 et 70 ans) sur la base d'une matrice établie en interne. L'application de ces principes a conduit au calcul des amortissements depuis l'origine en utilisant les nouvelles durées d'utilité.

Les catégories suivantes ont été retenues pour la mise en œuvre de l'approche par composants :

Catégories	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie D
Libellé Catégorie	Étude et maîtrise d'œuvres	Gros œuvres	Seconds-œuvres-Finition	VRD et Aménagements extérieurs
Description Catégorie	- Étude - Maîtrise d'œuvres	- Gros œuvres - Terrassement	- Menuiserie bois & aluminium - Menuiserie extérieure - Revêtement sol/mur intérieur - Aménagements intérieurs - Faux plafond - Cloisons Amovibles - Peinture Ascenseurs - Climatisation - Plomberie - Miroiterie - Cuisines	- Étanchéité - Électricité - Pré-câblage - Câblage - Réseau informatique et téléphonique - Vois et accès - Trottoirs - Domotique
Durée d'utilité	20	70	20	10
Taux calculé	5,8%	36,8%	44,7%	12,7%

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût amorti.

La base amortissable doit être diminuée de la valeur résiduelle si cette dernière est significative.

L'ensemble des dispositions concernant les immobilisations corporelles est également appliqué aux actifs corporels détenus par l'intermédiaire d'un contrat de location.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux.

Un immeuble de placement génère des flux de trésorerie largement indépendants des autres actifs détenus par l'entreprise, contrairement à la production ou la fourniture de biens ou de services constituant l'objet principal de l'utilisation d'un bien immobilier occupé par son propriétaire.

Pour la valorisation, l'option retenue par le Groupe est la juste valeur déterminée par la valeur actualisée des cash-flows futurs. Le taux d'actualisation utilisé en 2025 s'élève à 8.52% et le taux de croissance à l'infini des loyers est de 1.5%.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Conformément à la norme IAS 38, « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles du Groupe Addoha sont à durée de vie définie et sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

COÛTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible (qui nécessite un cycle de production ou d'acquisition long), sont incorporés dans le coût de cet actif. Les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

CONTRAT DE LOCATION

Conformément à la norme IFRS 16 « Contrats de location », tous les contrats de location, qu'ils soient simples ou de financement, sont comptabilisés de la façon suivante :

- ▶ Les biens loués sont enregistrés à l'actif du bilan au titre de « Droit d'Utilisation » ;
- ▶ L'engagement financier associé au passif, au titre d'une « Dette Locative » qui subit un amortissement dégressif sur la durée du contrat de location ;
- ▶ Les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette ;
- ▶ La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque exercice ;

L'obligation pour le preneur de comptabiliser un droit d'utilisation et une dette locative au titre d'une location peut ne pas être appliquée si l'un des deux seuils d'exemption prévus par la norme est respecté :

- ▶ Durée du contrat inférieure ou égale à 12 mois, à condition que ledit contrat ne prévoit une option d'achat du bien loué à la fin de la période de location ;
- ▶ Valeur initiale du bien loué à l'état neuf inférieure ou égale à un seuil fixé librement par le preneur. Le seuil proposé par l'IASB est de 5 000 USD.

Pour la mise en œuvre de la norme, le Groupe a retenu les deux seuils d'exemption prévus par l'IASB.

STOCKS

Conformément à la norme IAS 2 « Stocks », les stocks sont évalués à la clôture au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation selon la méthode du coût moyen pondéré. A noter que la valeur nette de réalisation correspond au prix de vente probable net des frais de commercialisation.

Les principaux composants du stock du Groupe Addoha sont :

- ▶ Réserves foncières : valorisées au coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat des terrains, les frais accessoires d'achat (droit d'enregistrement, de conservation foncière...) ainsi que les dépenses d'études et des travaux de viabilisation et d'équipement (travaux de lotissement).
- ▶ Stocks des constructions en cours : valorisé au coût des terrains et des équipements ainsi que les coûts des travaux de constructions excluant les frais de publicités. S'agissant des activités immobilières, les stocks des travaux en cours sont évalués au coût de production sans que celui-ci puisse excéder la valeur nette de réalisation.
- ▶ Stocks des programmes achevés : constructions terminées comprenant l'ensemble des coûts des terrains et des équipements ou de constructions, y compris les charges restant à payer sur ces programmes qui sont constatées sous forme de dettes provisionnées.

PROVISIONS

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le Groupe Addoha a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire contractuel ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Le Groupe Addoha a procédé à l'analyse de l'ensemble des provisions pour risques et charges et de leur affectation en fonction des risques inhérents ;

AVANTAGES AU PERSONNEL

Les avantages du personnel comprennent :

- Les avantages à court terme : désignant les avantages du personnel qui sont dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.
- Les avantages à long terme : désignent les avantages qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

Au titre de la transition aux normes IAS/IFRS le Groupe Addoha a procédé à l'analyse de l'ensemble des avantages donnés au personnel conformément à la norme IAS 19.

IMPÔTS DIFFÉRÉS

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat » les impôts différés sont déterminés sur la base d'une analyse bilantielle, pour les différences temporelles identifiées dans les filiales et les coentreprises du Groupe entre les valeurs dans l'état de la situation financière consolidé et les valeurs fiscales des éléments d'actif et du passif.

Les impôts différés sont calculés aux taux adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture de l'exercice en fonction des juridictions fiscales.

Les ajustements des valeurs comptables des actifs et des passifs résultant de l'adoption par le Groupe Addoha des normes IAS/IFRS ont donné lieu au calcul d'un impôt différé.

Le montant d'impôts différés est déterminé au niveau de chaque entité fiscale. Les actifs d'impôts relatifs aux différences temporelles et aux reports déficitaires ne sont comptabilisés que dans la mesure où il est probable qu'un profit taxable futur déterminé avec suffisamment de précision sera dégagé au niveau de l'entité fiscale.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés ne sont pas actualisés.

LES INSTRUMENTS FINANCIERS

CLASSEMENT ET ÉVALUATION

Pour un actif financier qui entre dans le champ d'IFRS 9, il y a 3 types de modèles économiques :

- L'objectif du modèle économique est uniquement de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels : l'actif financier est évalué au coût amorti.
- L'objectif du modèle économique est à la fois de détenir des actifs financiers pour encaisser des flux de trésorerie contractuels et de vendre des actifs financiers : l'actif financier est évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ce modèle économique a été ajouté par l'IASB en juillet 2014 dans la version finale de la norme IFRS 9.
- Les actifs financiers qui ne sont détenus dans le cadre d'aucun des deux modèles économiques ci-dessus sont évalués à la juste valeur par le résultat.

Pour les passifs financiers, les dispositions contenues dans IAS 39 demeurent pour l'essentiel inchangées dans IFRS 9 : la plupart des passifs financiers continueront donc à être évalués au coût amorti.

IFRS 9 inclut la même option que dans IAS 39, permettant aux entités d'évaluer leurs passifs financiers à la juste valeur par le résultat si des critères spécifiques sont remplis.

DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

IFRS 9 instaure un nouveau modèle de dépréciation, qui nécessitera une reconnaissance plus rapide des pertes de crédit prévues. Plus précisément, la nouvelle norme exige que les entités comptabilisent les pertes de crédits prévues dès le moment où les instruments financiers sont comptabilisés et que les pertes attendues soient comptabilisées pour toute la durée de vie du prêt sur une base plus régulière. L'IASB a déjà annoncé son intention de créer un groupe spécifique pour aider les parties prenantes dans leur transition vers les nouvelles dispositions de dépréciation.

Le Groupe Addoha a identifié les principaux retraitements suivants :

- ▶ **Dépréciation des créances** selon la norme IFRS9
- ▶ **Actions propres** : les actions propres sont présentées au bilan en déduction des capitaux propres.
- ▶ **Titres et valeurs de placement** : Reclassement des titres et valeurs de placement au niveau de la catégorie des actifs financiers détenus à des fins de transactions. Le retraitement effectué à chaque clôture est l'évaluation des dits titres à leur juste valeur avec un impact de la perte ou du profit au niveau du résultat.
- ▶ **Actualisation des actifs et des passifs** : Actualisation des créances et des dettes dont l'effet d'actualisation est significatif, pour tenir compte de l'effet du délai de paiement dans leur valeur.

Calcul des coûts des emprunts selon la méthode du TIE (taux d'intérêt effectif)

CALCUL DU RÉSULTAT PAR ACTION

Les règles et méthodes comptables du calcul du résultat net par action et du résultat net dilué par action, sont utilisées conformément à la norme IAS 33, « Résultat par action ».

Note 2 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Société	Secteur d'activité	% d'intérêt et contrôle	Méthode de consolidation
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA	Immobilier	100%	IG
IMMOLOG	Immobilier	50%	IG
PROMOLOG	Immobilier	100%	IG
PROMIF	Immobilier	100%	IG
DAR JAWDA	Immobilier	100%	IG
ADDOHA ESSALAM	Immobilier	100%	IG
TANGER SAKANE	Immobilier	100%	IG
MABANI DETROIT	Immobilier	100%	IG
ALQUDRA ADDOHA	Immobilier	50%	MEE
MABANI ZELLIDJA	Immobilier	50%	IG
BELADI HADJ FATAH	Immobilier	50%	IG
MEHDICHAM	Immobilier	50%	IG
BELADI HADJ ABDESSLAM	Immobilier	50%	IG
BELADI	Immobilier	50%	IG
MARRAKECH GOLDEN RESORT	Immobilier	100%	IG
MARRAKECH COUNTRY CLUB	Immobilier	100%	IG
CITA	Immobilier	100%	IG
OPTIM IMMOBILIER	Immobilier	100%	IG
CAP SPARTEL	Immobilier	50%	MEE
AWAL SAKANE	Immobilier	100%	IG
ATLAS & MEDITERRANEAN PROP	Service	100%	IG
DOUJA PROMOTION G.A GUINEE	Immobilier	100%	IG
DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	Immobilier	100%	IG
FONCIERE ISKANE	Immobilier	50%	IG
PRESTIGIA GOLF COMPANY	Service	100%	IG
AL MAKANE AL JAMIL	Immobilier	100%	IG
KAMAM	Immobilier	100%	IG
DOUJA PROMOTION CAMEROUN	Immobilier	100%	IG
DOUJA PROMOTION CONGO	Immobilier	100%	IG
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA SENEGAL	Immobilier	100%	IG
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA TCHAD	Immobilier	100%	IG
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA GHANA	Immobilier	100%	IG
ADDOHA SUD	Immobilier	100%	IG
ADDOHA AFRIQUE	Prise de participation	100%	IG
JARDINS D'ANGRE	Immobilier	60%	IG
ADDOHA GABON	Immobilier	100%	IG

IG : Intégration globale

MEE : mise en équivalence

Note 3 : DÉTAIL DES COMPTES DE SITUATION FINANCIÈRE

1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Ce poste est détaillé par catégorie ci-dessous :

En milliers de dirhams	06.2026	12.2025
Terrains	131.092	141.955
Constructions	237.683	245.228
Installations techniques, matériel et outillage	2.382	3.922
Matériel de transport	2.139	2.297
Mobilier, matériel de bureau et aménagements	9.022	14.349
Autres immobilisations corporelles	14.964	15.029
Immobilisations corporelles en cours	623	0
Total Immobilisations corporelles	397.904	422.781

2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement du Groupe sont composés de :

En milliers de dirhams	Déc 2025	Mouvements		Juin 2026
		Augmentations	Diminutions	
Club houses	88.485	-	918	89.403
ESSEC	37.123	3.580		40.703
Siège hors exploitation	149.190	-	0	149.190
Total Immeubles de placement	274.798	3.580	- 918	279.296

3. STOCKS

Ce poste est constitué de :

En milliers de dirhams	06.2026	12.2025
Réserve foncière	2.027.859	2.021.050
Matière et fournitures consommables	3.275	2.536
Produits en cours	12.538.346	12.461.206
Produits finis	3.639.797	2.678.988
Total Stocks	18.209.277	17.163.779

4. AUTRES CRÉANCES COURANTES

Les créances courantes sont détaillées par catégorie ci-dessous :

En milliers de dirhams	06.2026	12.2025
Autres créances courantes nettes	3.321.671	3.081.702
- Dont Fournisseurs, débiteurs, avances et acomptes	625.028	602.431
- Dont personnel	205	6
- Dont états débiteurs	1.655.570	1.480.046
- Dont diverses créances	1.040.868	999.218

5. DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES

La contribution des sociétés du Groupe aux dettes financières consolidées se présente comme suit :

En milliers de dirhams	06.2026	12.2025
ADDOHA ESSALAM	11.829	43.105
DOUJA PROMOTION	2.128.899	2.033.735
CITA	30	30
FONCIERE ISKANE	208.159	139.818
IMMOLOG	72.491	70.773
KAMAM	481.815	478.165
PRESTIGIA GOLF COMPANY	612	512
TANGER SAKANE	130.184	105.654
MABANI ZELLIDJA	0	8.768
ADDOHA SUD	41.118	39.895
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA COTE D'IVOIRE	708.116	504.700
DOUJA PROMOTION-GROUPE ADDOHA SENEGAL	8.057	217
Total dettes financières non courantes	3.791.309	3.425.373

La variation de ce poste par rapport à fin 2025 s'explique par :

En milliers de dirhams	
Dettes financières non courantes à fin 2025	3.425.373
Emissions d'emprunts	840.109
Remboursements d'emprunts	474.173
Dettes financières non courantes à fin Juin 2026	3.791.309

6. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les Autres passifs courants sont détaillés par catégorie ci-dessous :

En milliers de dirhams	06.2026	12.2025
Autres passifs courants	5.208.047	5.234.981
- Dont Clients créditeurs, avances et acomptes	3.222.428	2.900.184
- Dont personnel	25.171	23.544
- Dont états créditeur	340.211	468.195
- Dont diverses dettes	1.620.239	1.843.058

Note 4 : DÉTAIL DES COMPTES DE L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

1. CHIFFRE D'AFFAIRES

La contribution par Business Units :

En milliers de dirhams	06.2026	06.2025
BU Economique et moyen standing	1.300.643	1.026.743
BU Haut Standing	107.750	270.386
Total	1.408.393	1.297.129

La contribution par pays :

En milliers de dirhams	06.2026	06.2025
Maroc	886.540	532.658
Côte d'Ivoire	440.364	662.368
Guinée	74.309	82.374
Sénégal	7.180	19.730
Total	1.408.393	1.297.129

2. RÉSULTAT PAR ACTION

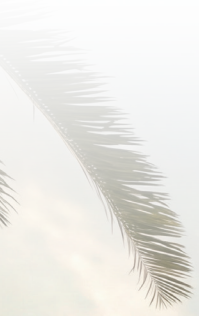
En Dirham	06.2026	06.2025
Nombre d'actions	402.531.474	402.531.474
Résultat de base par action(En MAD)	0.74	0.65
Résultat dilué par action (En MAD)	0.74	0.65

3. DIVIDENDES

En milliers de dirhams	06.2026	06.2025
Nombre d'actions	402.551.254	402.551.254
Dividendes par action (MAD)	-	0.50
Total Dividendes (KMAD)	-	201.276

IV

RAPPORTS DES CAC



FIDAROC GRANT THORNTON

7, Boulevard Driss Slaoui
20 000 Casablanca
Maroc

HDID & ASSOCIÉS

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

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA**Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux****Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026**

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 10.298.040.275,29 dont une perte nette de MAD 65.594.913,16 relève de la responsabilité des organes de gestion de la société.

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 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 la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A au 30 juin 2026, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 28 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes**FIDAROC GRANT THORNTON**

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driss Slaoui, Casablanca
Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID & ASSOCIÉS

Mohamed HDID
Associé Gérant

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

HDID ET ASSOCIÉS
4, rue Maati Jazouli (ex Rue Friol)
Casablanca
Maroc

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

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 1^{er} janvier au 30 juin 2026. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant MAD 10.743.746.120,41 dont un bénéfice net consolidé de MAD 298.568.697,55.

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 2026, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 28 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 45 00 - Fax : 05 22 29 58 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID & ASSOCIÉS

Mohamed HDID
Associé Gerant



RAPPORT **FINANCIER** SEMESTRIEL **2026**



Siège social :

Km 7 - Route de Rabat
Aïn Sebaâ - Casablanca
Tél. : + 212 5 22 67 99 00

www.groupeaddoha.com

Contact communication financière : Hind Hassani

E-mail : h.hassani@groupeaddoha.com