

DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

Société Anonyme au capital de 3.225.571.180,00 DH
Siège social: Casablanca - KM 7 Route de Rabat, AïnSebaa
RC : 52405

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et de la loi sur les sociétés commerciales pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le **31 décembre 2016**, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les états de synthèse dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

FAITS MARQUANTS

Le Groupe Addoha affiche des réalisations en ligne avec tous les objectifs du Plan Génération Cash, lui permettant ainsi de renforcer fortement ses fondamentaux et de réduire significativement son endettement

- Depuis le lancement du plan au début de l'année 2015, le Groupe s'inscrit grâce à ses propres moyens dans une dynamique d'amélioration continue de ses indicateurs bilantiels et de rentabilité, confortée en 2016 par la poursuite du désendettement global.
- En 2016, après deux années d'exécution du plan stratégique, Addoha affiche un désendettement net global de 3.14 milliards de dirhams, soit environ 70% de l'objectif fixé par le plan à fin 2017.
- Ce désendettement a été réalisé exclusivement par les cash flows d'exploitation générés par le Groupe et n'a fait l'objet d'aucune dation ou vente à réméré.

Grâce à ce désendettement important et à de meilleures conditions de financement, le Groupe Addoha améliore sa rentabilité en 2016

- L'impact du désendettement net global au niveau du résultat s'est traduit par une baisse des charges financières qui s'élèvent à 454 millions de dirhams à fin Décembre 2016 contre 585 millions à fin Décembre 2015, soit une baisse de 22%.
- Cette tendance baissière des coûts financiers permet l'amélioration de la rentabilité en 2016 et résulte de l'effet combiné de la réduction du volume de la dette mais également de la réduction du coût de financement global du Groupe.

- En effet, la perception du risque Addoha par le marché financier et les établissements bancaires partenaires s'est nettement améliorée et a permis au Groupe de renégocier sa prime de risque. Les conditions de financement du Groupe ont été réduites de près de 150 points de base en 2016.
- L'exercice 2016 connaît ainsi une amélioration de 18% du résultat net part du Groupe comparativement à 2015.

REALISATIONS DE L'ANNEE 2016

COMPTES CONSOLIDEES

Périmètre de consolidation :

Au 31 décembre 2016, le périmètre de consolidation du groupe DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA comprenait les sociétés suivantes :

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
MAROC VILLAGES	Immobilier	100%	IG
MABANI DETROIT	Immobilier	80%	IG
GENERAL FIRM OF MOROCCO	Immobilier	50%	MEE
ALQUDRA ADDOHA	Immobilier	50%	MEE
MABANI ZELLIDJA	Immobilier	50%	MEE
BELADI HADJ FATAH	Immobilier	50%	IG
TRADE MANAGEMENT	Négoce	100%	IG
MARRAKECH GOLDEN RESORT	Immobilier	100%	IG

CITA	Immobilier	100%	IG
OPTIM IMMOBILIER	Immobilier	100%	IG
CAP SPARTEL	Immobilier	50%	MEE
AWAL SAKANE	Immobilier	50%	IG
LES PEPINIERES DE L'ATLAS	Services	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	Immobilier	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 CAMEROUN	Immobilier	100%	IG
ADDOHA AFRIQUE	PRISE DE PARTICIPATION	100%	IG
ADDOHA SUD	Immobilier	100%	IG

IG : Intégration globale

MEE : mise en équivalence

Réalisations financières :

Le Groupe Addoha réalise de bonnes performances financières grâce à l'efficacité de la mise en œuvre de son plan stratégique.

- Chiffre d'affaires consolidé :

Le chiffre d'affaires consolidé au titre de l'exercice 2016 s'établit à 7,12 milliards de dirhams HT, correspondant à 15 587 unités, enregistrant une légère hausse de 0,2%.

- La marge brute :

La marge brute au 31 décembre 2016 s'élève à 2 073 millions de dirhams contre 1 768 millions de dirhams à fin 2015, soit une hausse de 17%. Le taux de marge brute s'établit à 29% à fin 2016 contre 25% à fin 2015.

- La marge d'exploitation :

Le résultat d'exploitation courant à fin décembre 2016 s'établit à 1 468 millions de dirhams contre 1 219 millions de dirhams au 31 décembre 2015, soit une hausse de 20%, du fait de la baisse des charges opérationnelles. Le taux de marge d'exploitation s'établit à 21% contre 17% à fin décembre 2015.

- Résultat net consolidé part du groupe :

Le résultat net consolidé part du Groupe au 31 décembre 2016 s'établit à 1009 millions de dirhams contre 853 millions au 31 décembre 2015, soit une hausse de 18%.

- Résultat net consolidé :

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2016 s'établit à 1122 millions de dirhams contre 1035 millions au 31 décembre 2015, soit une hausse de 8%.

Le taux de marge nette est de 15.8% à fin décembre 2016 contre 14.6% à fin décembre 2015

Situation financière :

- Variation du Besoin en Fonds de Roulement :

Le besoin en fonds de roulement du Groupe s'est nettement amélioré, profitant principalement des leviers suivants :

- La réduction des stocks de produits finis : conformément au plan génération cash, les stocks de produits finis ont baissé de 771 millions de dirhams au 31 décembre 2016 par rapport à fin décembre 2015 et de 1805 millions de dirhams par rapport à fin décembre 2014, soit une baisse de 31% depuis le lancement du plan ;

- Les décaissements liés à l'acquisition de foncier sur l'année 2016 s'établissent à 160 millions de dirhams (principalement sur l'axe Casablanca-Rabat), pour un budget annuel fixé par le Plan de 300 millions de dirhams. Ce budget a été limité, en adéquation avec les orientations du Plan Génération Cash, visant à maîtriser la croissance et prioriser la transformation des actifs en cash ;

- La réduction des créances clients : les créances clients ont baissé d'un montant de 1 251 millions de dirhams depuis fin décembre 2014.

- Cash flows d'exploitation consolidés

Les cash flows d'exploitation s'établissent à 2722 millions de dirhams à fin 2016, y compris l'acquisition du foncier, en nette amélioration depuis le lancement du plan, confirmant la

volonté du groupe de générer des cash flows d'exploitation positifs et en progression continue.

Le cash flow d'exploitation rapporté au chiffre d'affaires est de 38% contre 35% en 2015.

- Cash flows nets consolidés :

Les cash flows nets générés à fin 2016 sont de l'ordre de 1278 millions de dirhams, contre 627 millions à fin décembre 2015, soit une hausse de 104%

- Fonds propres consolidés :

Les fonds propres consolidés du Groupe s'établissent à 12.3 milliards de dirhams à fin décembre 2016.

- Gearing:

La mise en œuvre opérationnelle du Plan Génération Cash a permis de dégager au 31 décembre 2016 une trésorerie excédentaire en nette amélioration. Le désendettement estimé du Groupe du 1er janvier au 31 Décembre 2016 s'établit à 1 327 millions de dirhams, et ce après la distribution de dividendes de 726 millions de dirhams. Cette réalisation porte le niveau de la dette nette du Groupe à près de 6.17 milliards de dirhams et le désendettement total depuis le lancement du Plan Génération Cash à 3.14 milliards de dirhams.

Le ratio d'endettement (dette nette/fonds propres) au 31 décembre 2016 s'établit à 50% contre 80% au 31 Décembre 2014.

Le ratio (dette nette/ (dette nette + fonds propres)) s'établit à 33% au 31 décembre 2016 contre 45% au 31 décembre 2014.

DETAIL DU CA CONSOLIDE HT 2016 PAR BUSINESS UNIT ET PAR PROJET

CA HT Eco & MS: 4 293 MDH:

- AL AZHAR 2: 1 100.8 MDH
- AL BADR (TIT MELLIL): 307.1 MDH
- AL BAHJA 1 (MARRAKECH): 212.9 MDH
- ESSAADA 3 (AGADIR): 211.5 MDH
- LA PERLE DE SIDI RAHAL: 194.0 MDH
- ENNASR (OUJDA) : 160.5 MDH
- AL ABRAR (Mediouna) : 156.4 MDH
- ATTAWHID (CASABLANCA): 149.9 MDH
- AL HADIKA (SALE): 136.5 MDH
- PORTES DE MARRAKECH 2: 120.2 MDH
- LES PERLES DE MARRAKECH: 111.2 MDH
- Autres : 1 432.1 MDH

CA HT Prestigia: 2 823 MDH

- RIYAD AL ANDALOUS : 971.9 MDH
- BOUSKOURA GOLF CITY : 907.2 MDH
- MARRAKECH GOLF CITY : 438.3 MDH
- PLAGES DES NATIONS : 300.2 MDH
- Autres : 205.7 MDH

PRESENTATION DU CA HT ET RESULTATS NETS DES FILIALES

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

- Chiffres d'affaires et résultat social des filiales et participations

Société	Chiffre d'affaires social 2016
IMMOLOG	421.376.668
DAR JAWDA	1.439.380
ADDOHA ESSALAM	50.697.291
CITA	907.331.406
TANGER SAKANE	80.795.773
MABANI DETROIT	115.195.311
MABANI ZELLIDJA	150.325.693
ADDOHA SUD	71.403.180
BELADI HADJ FATEH	276.684.441
TRADE MANAGEMENT	97.972.967
ATLAS MEDITERRANEEN PROPERTIES	2.402.325
AWAL SAKANE	33.480.628
PRESTIGIA GOLF COMPANY	16.650.172
FONCIERE ISKANE	645.774.408
AL MAKANE AL JAMIL	31.887.252

Société	Résultat net social 2016
IMMOLOG	10.041.215
DAR JAWDA	598.903
ADDOHA ESSALAM	13.540.869
CITA	164.287.137
TANGER SAKANE	3.318.933
MABANI DETROIT	-54.318.237
GENERAL FIRM OF MOROCCO (*)	-131.784.077
MABANI ZELLIDJA	25.224.218
AL QUDRA ADDOHA	-1.520.288
BELADI HADJ FATEH	61.927.892
TRADE MANAGEMENT	3.941.688
ATLAS MEDITERRANEEN PROPERTIES	-379.752
AWAL SAKANE	-3.686.590

PRESTIGIA GOLF COMPANY	15.763.624
FONCIERE ISKANE	187.264.640
KAMAM	-451.428
AL MAKANE AL JAMIL	4.808.898
PROMOLOG	-22.115
MAROC VILLAGES ET RESIDENCES	-51.117
BEALDI	155.358
LES PEPINIERES DE L'ATLAS	-1.698.382
MARRAKECH COUNTRY CLUB	-96.749
MARRAKECH GOLDEN RESORT	1.018.202
OPTIM IMMOBILIER	-51.001
CAP SPARTEL	-41.398
PROMIF	-29.377
DOUJA PROMOTION COTE D'IVOIRE	-5.245.697
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA GUINEE	-7.570.364
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA CONGO	-314.533
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA SENEGAL	-2.584.150
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA TCHAD	-156.680
DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA CAMEROUN	-320.771
ADDOHA SUD	23.388.272
ADDOHA AFRIQUE	-599.159
BELADI HADJ ABDESLAM	-3.500
MEHDICHAM	-3.500

(*) Il s'agit du résultat consolidé du palier GFM

COMPTES SOCIAUX DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA

BILAN SUR LES PERFORMANCES FINANCIERES DE DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA DE 2016 (COMPTES SOCIAUX)

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

- le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 4.576.575.905,99 Dirhams contre 3.731.736.211,59 Dirhams au titre de l'exercice précédent, soit une variation de +22.63% ;
- le total des produits d'exploitation s'élève à 3.406.370.836,90 Dirhams contre 3.024.997.524,92 Dirhams au titre de l'exercice précédent, soit une variation de +12.6%
- les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 2.571.871.836,57 dirhams contre 2.463.621.927,14 Dirhams au titre de l'exercice précédent, soit une variation de +4.39% ;

Le résultat d'exploitation ressort à 834.499.000,33 Dirhams contre 561.375.597,78 Dirhams au titre de l'exercice précédent, soit une variation de +48.65% ;