

COMMUNICATION FINANCIERE

Comptes au 31 décembre 2015



DES RÉALISATIONS 2015 MARQUÉES PAR UN FORT DÉSENDETTEMENT DU GROUPE

« Les résultats de 2015 reflètent la pertinence de nos choix stratégiques et s'inscrivent en ligne avec les objectifs du Plan Génération Cash.

Avec un cash flow d'exploitation en hausse de 351%, le Groupe démontre sa capacité à financer son cycle d'exploitation tout en se désendettant fortement. Les réalisations du premier trimestre 2016 confirment cette tendance et nous confortent pour la suite de la période du Plan.

Compte tenu de ces bonnes performances le Conseil d'Administration propose conformément au Plan Génération Cash un dividende de 2,25 dirhams par action en hausse de 12,5% »

Monsieur Anas Sefrioui, Président Directeur Général du Groupe Addoha, lors du Conseil d'Administration du 29 Mars 2016

Des performances en ligne avec le Plan Génération Cash



Chiffre d'affaires consolidé	Résultat net consolidé	Capitaux propres consolidés
7,11 MrDH	1,04 MrDH	11,98 MrDH
Désendettement net	Cash Flow d'exploitation généré	Dividendes sur le bénéfice de 2015
1,82 MrDH	2,48 MrDH	DPA 2,25 DH

* Selon les normes IFRS

I - Principaux faits marquants de l'année 2015 :

1. Pertinence du « Plan Génération Cash » au 31 Décembre 2015

Le Plan Génération Cash lancé par le Groupe Addoha début 2015 s'est traduit par une modification en profondeur du Business Model du Groupe.

Le groupe a notamment et de façon volontaire choisi de mettre en place :

- Une stratégie commerciale axée sur la vente de stock de produits finis ;
- Une politique de production orientée sur les tranches les mieux vendues ;
- Une utilisation optimale de la réserve foncière existante et une stratégie d'acquisition ciblée ;
- Enfin, une meilleure planification de la production au cours de l'exercice.

Cette transformation, principalement orientée vers une production immédiatement rentable et avec un objectif de fort désendettement, a enregistré dès la première année du Plan des résultats remarquables.

Le besoin de financement du cycle d'exploitation du Groupe s'est réduit significativement et a permis ainsi la génération de cash flows importants et un désendettement largement en avance par rapport aux objectifs du Plan.

Ce désendettement de plus de 1,8 MrDH a été réalisé intégralement par l'excédent de cash généré par le cycle normal d'exploitation (remboursement de dettes bancaires et de marché exclusivement en cash sans aucune dation ni vente à réméré).

Réalisations 2015 vs objectifs du Plan Génération Cash

Indicateurs	Désendettement net (MDH)	Vente de stocks de produits finis (unités)	Cash collecté (MDH)	Investissement en production (MDH)
Réalisations 2015	1 815	6 182	10 029	4 016
Objectif PGC 2015	1 200	6 000	9 360	4 120
% de réalisation du PGC	151%	103%	107%	97%

Réalisations 2015 vs réalisations 2014

Indicateurs	Désendettement net (MDH)	Vente de stocks de produits finis (unités)	Cash collecté (MDH)	Investissement en production (MDH)
Réalisations 2015	1 815	6 182	10 029	4 016
Réalisations 2014	11	4 865	9 931	7 340
Evolution de la réalisation de 2015 par rapport à 2014	N/S	+27%	+1%	-45%

2. Autres faits marquants de l'année 2015

a. Désendettement de GFM

La société GFM détenue à 50% conjointement avec Fadesa Espagne a procédé au remboursement de la totalité de ses dettes financières : grâce à un remboursement de près de 900 MDH de dettes financières en 2015, GFM a pu se désendetter totalement. La société n'étant consolidée qu'en équivalence, le désendettement de 1,8 MrDH affiché dans les comptes consolidés du Groupe ne tient pas compte de ce remboursement. Le montant de désendettement total réalisé par le Groupe en 2015 (y compris ses participations mises en équivalence) s'établit ainsi à près de 2,7 MrDH.

b. Lancement de la marque « Coralia »

En Mai 2015, le Groupe a confirmé son positionnement sur le secteur du moyen standing en lançant la marque Coralia. Aujourd'hui, plusieurs projets à travers le pays sont commercialisés sous cette marque dans les villes suivantes : Casablanca, Marrakech, Agadir, Tanger, et Cabo Negro.

c. Prestigia signe des partenariats stratégiques dans l'éducation et le sport

La marque Prestigia confirme son positionnement premium ainsi que l'implication du Groupe dans des projets éducatifs structurants.

Courant 2015, la marque a mis en place des partenariats stratégiques avec :

- l'ESSEC Business School en vue de la création du Campus ESSEC Afrique-Atlantique sur le site Plage des Nations.
- Le Paris Saint Germain Club pour la création de centres de formation relevant de la PSG Academy à Plage des Nations, Ryad Al Andalou et Argan Golf Resort. Les deux premiers centres à Ryad Al Andalou et Plage des Nations ont été inaugurés en septembre 2015.

d. Signature d'une convention tripartite en Côte d'Ivoire

Le groupe a signé en Côte d'Ivoire une convention tripartite entre le Ministère de l'Intérieur et de la Sécurité, la Bank Of Africa (BOA) et Douja Promotion Côte d'Ivoire portant sur la facilitation d'acquisition de ses logements économiques à plus de 5 000 fonctionnaires de la Police Nationale à un taux d'intérêt préférentiel.

e. Incendie du siège social de Casablanca

En octobre 2015, un incendie a touché un des 3 bâtiments du siège social à Casablanca. Dans le cadre du passage aux normes IFRS pour l'établissement des comptes consolidés en 2012, le Groupe a reclassé la partie louée ou à louer de son siège à Casablanca en immeuble de placement.

Pour la valorisation, l'option qui a été retenue par le Groupe est l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur à chaque date de clôture.

Suite à l'incendie, cet immeuble de placement a été annulé avec un impact sur le résultat des activités opérationnelles de -63 MDH (soit un impact sur le résultat net consolidé au 31/12/2015 de -44 MDH).

Cet impact sera régularisé dans les comptes du groupe quand le bâtiment sera opérationnel. La juste valeur de l'immeuble de placement sera alors réévaluée et comptabilisée dans le résultat de l'exercice concerné.

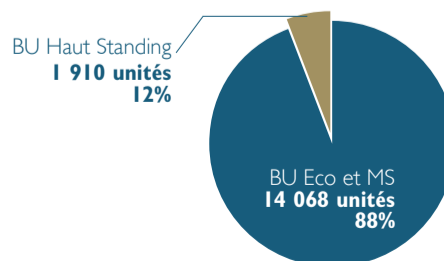
II - Réalisations opérationnelles

- Les pré-ventes:

Les pré-ventes en 2015 s'établissent à 15 978 unités dont 39% proviennent de la vente de biens finis produits. Ces pré-ventes sont en ligne avec les objectifs établis dans le cadre du Plan Génération Cash.

	2015	Objectif PGC 2015	% de réalisation de l'objectif PGC
Pré-Ventes (unités)	Unités	Unités	%
Ventes totales	15 978	16 300	98%
Dont vente de stocks de produits finis	6 182	6 000	103%
En %	39%	37%	-

Ces pré-ventes se répartissent comme suit :



COMMUNICATION FINANCIERE

Comptes au 31 décembre 2015



- Le chiffre d'affaires sécurisé:

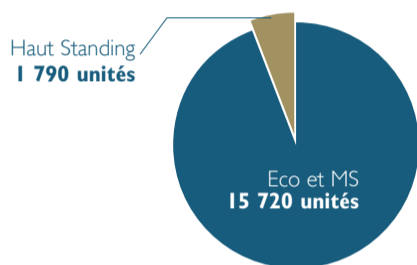
L'ensemble des compromis de vente au 20 mars 2016 portent sur près de 19 300 logements et correspondent à un chiffre d'affaires sécurisé de 11,2 MrDH. 56% de ce montant est réalisé grâce à la BU Haut Standing et se traduira par un chiffre d'affaires au cours des 24 prochains mois.

- La production:

Le Groupe a produit 11 805 biens en 2015, dont 85% par la BU Economique et Moyen Standing. Conformément au Plan Génération Cash, cette production s'inscrit en baisse par rapport à l'année 2014, et a porté sur des tranches dont les taux de commercialisation dépassent 70%.

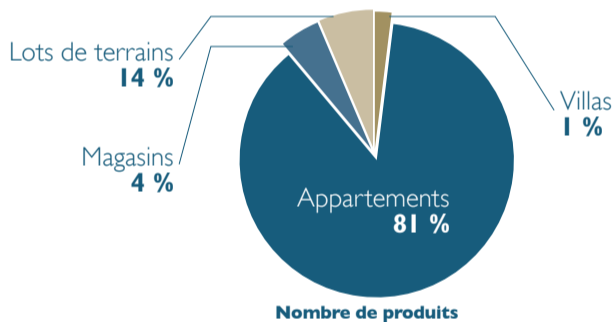
- Les ventes définitives:

Le Groupe a livré 17 510 unités, correspondant à un chiffre d'affaires de 7,1 MrDH. Ces unités se répartissent comme suit :



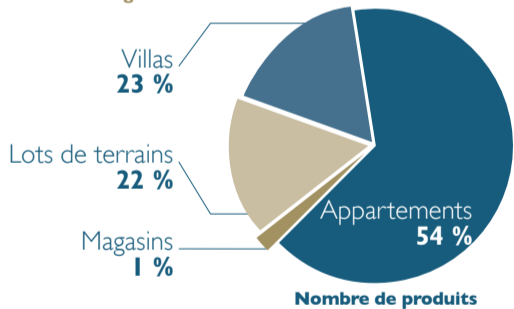
La répartition des livraisons par type de bien (en unités) :

BU Eco et MS



Nombre de produits

BU Haut Standing



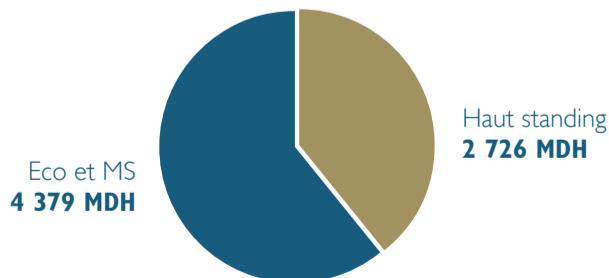
Nombre de produits

II - Réalisations financières

- Chiffre d'affaires consolidé:

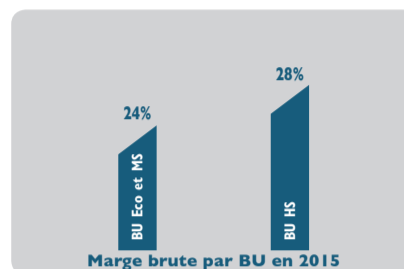
Le chiffre d'affaires consolidé 2015 du Groupe s'établit à 7,1 MrDH, en hausse de 1% par rapport à 2014 et correspond à 17 510 unités livrées.

Ce chiffre d'affaires se répartit comme suit :



- Résultat des activités opérationnelles et marge brute:

Le résultat d'exploitation à fin décembre 2015 s'établit à 1,26 MrDH vs 1,33 MrDH en 2014. Le taux de marge d'exploitation s'établit à 18%.



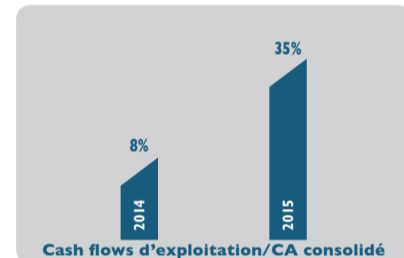
Marge brute par BU en 2015

- Résultat net consolidé:

Le résultat net consolidé du Groupe au 31 décembre 2015 s'établit à 1,04 MrDH contre 1,07 MrDH au 31 décembre 2014. Le taux de marge net est de 14,6%.

- Cash flows consolidés

Les cash flows d'exploitation s'établissent à 2,48 MrDH en 2015, contre 0,55 MrDH en 2014 (y compris l'acquisition du foncier), soit une progression de 351 % traduisant la capacité du Groupe à dégager des cash flows positifs.



Cash flows d'exploitation/CA consolidé

Les cash flows nets générés en 2015 sont de l'ordre de 627 MDH, contre 327 MDH en 2014.

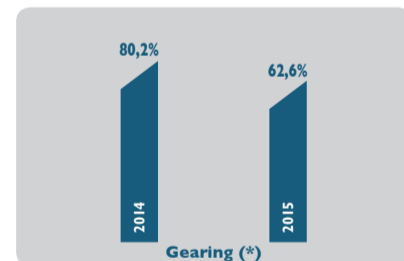
Situation financière

- Les Fonds propres consolidés :

Les fonds propres consolidés du Groupe s'établissent à 12 MrDH à fin décembre 2015, en progression de 3% par rapport à 2014.

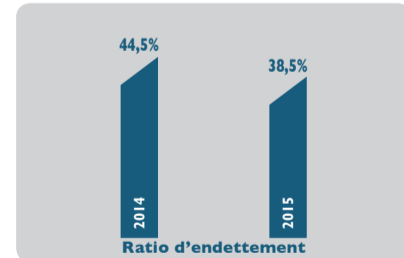
- L'endettement net :

L'endettement net au 31 décembre 2015 s'établit à 7,5 MrDH contre 9,3 MrDH en 2014.



(*) Dette nette/ fonds propres

Le ratio d'endettement « Endettement net/ (Capitaux propres+ Endettement net) »



Ratio d'endettement

- Le besoin en fond de roulement:

Le BFR s'établit à 18,6 MrDH contre 20 MrDH en 2014. Cette baisse du besoin de fond de roulement a été permise notamment grâce à :

- La baisse de 1,2 MrDH des créances clients grâce à une meilleure planification de la production et un effort d'encassement soutenu
- La baisse de 1 MrDH du stock de produits finis grâce à la vente en 2015 de 6182 unités de ce stock
- La limitation de l'acquisition de nouveaux terrains à 170 MDH en 2015

IV - Dividendes proposés au titre de l'exercice 2015

Le Conseil d'Administration a décidé de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires pour soumettre à son approbation les comptes au 31 décembre 2015 et lui proposer, compte tenu des résultats conformes au Plan Génération Cash, la distribution d'un dividende de 2,25 dirhams par action.

V - Perspectives 2016

Le Conseil d'Administration a tenu à féliciter l'ensemble des collaborateurs du Groupe pour leur engagement dans la mise en œuvre du Plan Génération Cash.

Les administrateurs du Groupe affichent leur sérénité quant à l'exercice 2016 et confirment les objectifs annoncés dans le cadre du Plan Génération Cash pour cette année.