

# COMMUNICATION FINANCIERE

## COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2016



LE GROUPE ADDOHA AFFICHE DES FONDAMENTAUX FINANCIERS SOLIDES ET UNE RENTABILITÉ EN NETTE PROGRESSION

**DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ET FINANCIÈRES QUI BÉNÉFICIENT DES RETOMBÉES POSITIVES DU PLAN GÉNÉRATION CASH**

**UNE CROISSANCE À DEUX CHIFFRES DES PRINCIPAUX INDICATEURS DE RENTABILITÉ**

Marge brute  
**+17%**



Marge d'exploitation  
**+20%**



RNPG  
**+18%**



Indicateurs de résultats 2016 <sup>(*)</sup> Vs 31/12/2015	Chiffre d'affaires consolidé	Résultat d'exploitation	RNPG	Taux de marge nette
	+0.2% <b>7 116</b> MDH	+20% <b>1 468</b> MDH	+18% <b>1 009</b> MDH	+120 pb <b>16%</b>
Indicateurs bilantiels 2016 <sup>(**)</sup>	Capitaux propres consolidés	Variation du BFR	Cash Flow d'exploitation	Gearing (**)
	<b>12 275</b> MDH	<b>-1 570</b> MDH	<b>2 722</b> MDH	<b>33%</b>

(\*) Selon les normes IFRS

(\*\*) Dette Nette / (Dette nette + Fonds propres)

Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'est réuni le 28 Mars 2017, sous la présidence de Monsieur Anas SEFRIOUI, pour examiner l'activité et arrêter les comptes au 31 Décembre 2016.

### Bilan des réalisations après deux années d'exécution du Plan Génération Cash

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.

Indicateurs	Désendettement net (MDH)	Vente de stocks de produits finis (unités)	Production (unités)	Cash collecté (MDH)
Réalisé PGC à date	3 143	11 924	25 193	18 300
Rappel de l'objectif PGC à date	2 700	11 899	25 000	18 306
% de réalisation du PGC	116%	100%	101%	100%

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'élevait 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.

Aussi, la marge nette consolidée s'améliore de 120 points de base en passant de 14,6% à 15,8%.

### Réalisations opérationnelles

#### - Les pré-ventes:

Le Groupe a concrétisé la prévente de 12 070 unités en 2016, dont 5 742 unités finies qui se répartissent comme suit :

#### • BU Eco et MS

Pré-ventes (unités)	Réalisé 2016	Objectif PGC 2016	% réalisation de l'objectif PGC 2016
Pré-ventes totales	10 744	11 686	92%
Dont pré-ventes titrées	5 251	5 380	98%
En %	49%	46%	-

Les pré-ventes de la BU Economique et MS s'établissent à 10 744 unités à fin décembre 2016 dont 49% proviennent du stock de produits finis, conformément au Plan Génération Cash.

#### • BU Haut Standing

Pré-ventes (unités)	Réalisé 2016	Objectif PGC 2016	% réalisation de l'objectif PGC 2016
Pré-ventes totales	1 326	1 480	90%
Dont pré-ventes titrées	491	519	95%
En %	37%	35%	-

Les pré-ventes de la BU Haut Standing s'établissent à 1 326 ventes à fin décembre 2016, grâce à un positionnement orienté vers la demande locale pour la résidence principale et à une innovation dans le concept produit en adéquation avec le budget des acquéreurs.

#### - La production :

Le Groupe a finalisé la production de 13 388 unités au 31 décembre 2016, dont 89% par la BU Eco et MS, pour un objectif de 13 000 unités pour l'année 2016.

#### - Le chiffre d'affaires sécurisé :

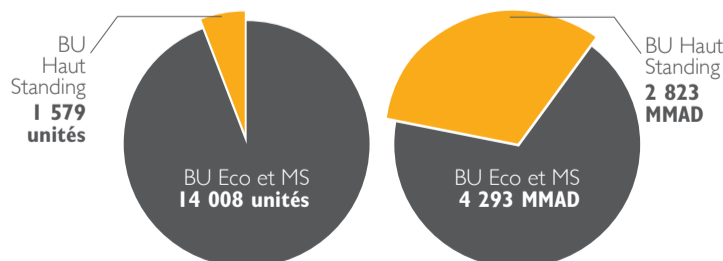
Le chiffre d'affaires sécurisé s'établit à 7,8 milliards de dirhams au 24 Mars 2017, correspondant à 11 691 unités pré-ventues, dont 4,8 milliards de dirhams provenant de la BU Haut Standing.

### 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% ;



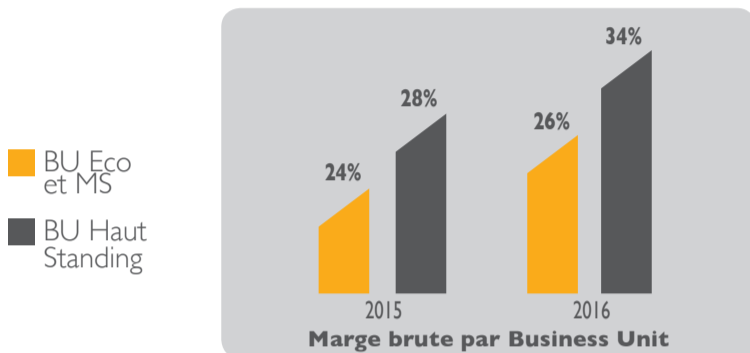
# COMMUNICATION FINANCIERE

## COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2016



### - 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.



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.

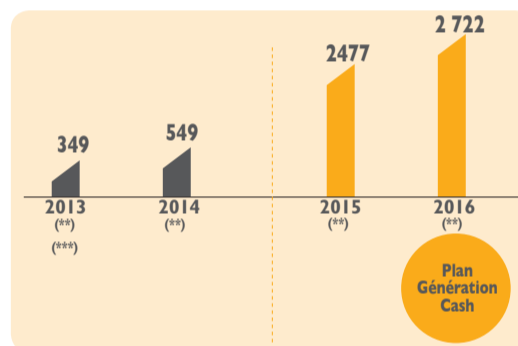
### - Cash collecté :

A fin 2016, le Groupe Addoha a respecté ses objectifs de cash collecté sur les pré-ventes et sur les créances clients :

	2016	Objectif PGC 2016	% réalisation de l'objectif PGC 2016
<b>Cash collecté</b>	<b>8 271</b>	<b>8 946</b>	<b>92%</b>
• Dont BU Eco et MS	5 253	5 520	95%
• Dont BU Haut Standing	3 018	3 426	88%

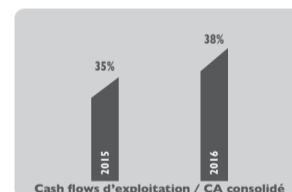
### - Cash flows d'exploitation consolidés :

Les cash flows d'exploitation s'établissent à 2 722 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.



(\*\*) Selon les normes IFRS  
(\*\*\*) proforma

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 1 278 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 oeuvre 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.

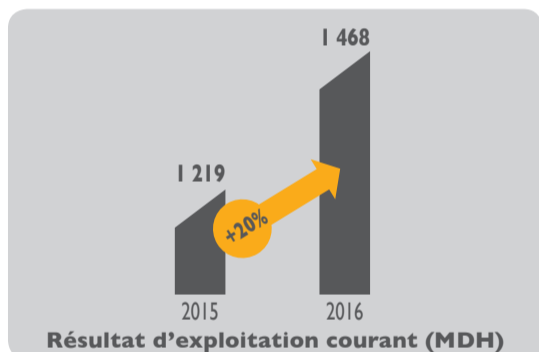
Le ratio (dette nette/ (dette nette + fonds propres)) s'établit à 33% au 31 décembre 2016 contre 45% au 31 décembre 2014.

### Dividende proposé au titre de l'exercice 2016

Le Conseil d'Administration a décidé de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires pour soumettre à son approbation les comptes au 31 décembre 2016 et lui proposer, la distribution d'un dividende de **2,40 dirhams** par action, en hausse de près de 7% par rapport à 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 1 009 millions de dirhams contre 853 millions au 31 décembre 2015, soit une hausse de 18%.

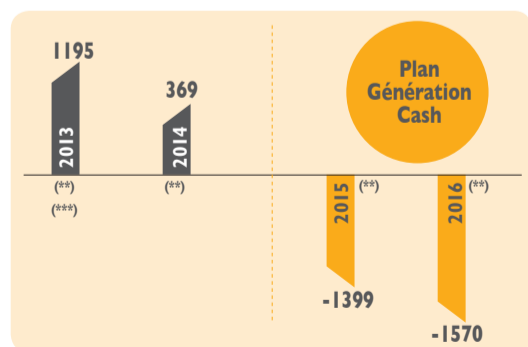
### - Résultat net consolidé :

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2016 s'établit à 1 122 millions de dirhams contre 1 035 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 :



(\*\*) Selon les normes IFRS  
(\*\*\*) proforma

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 1 805 millions de dirhams par rapport à fin décembre 2014, soit une baisse de 31% depuis le lancement du plan ;