



Casablanca, le 28 mars 2019

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- ▶ **Maintien d'une structure financière solide, et d'un cashflow positif**
- ▶ **Poursuite de la baisse de l'endettement, priorité N°1 du Groupe**
- ▶ **Résultat net en baisse, compte tenu de la conjoncture sectorielle difficile**
- ▶ **Forte dynamique commerciale en Afrique**

Δ° DETTE NETTE
- 456 MMAD

Δ° BFR
- 345 MMAD

CASH FLOW
+870 MMAD

TAUX DE CONVERSION
21% du CA

« Notre Groupe a gardé le cap en 2018 avec la poursuite de son programme de développement en Afrique, son principal relais de croissance. Les premières commercialisations, très prometteuses nous confortent dans l'accélération de nos investissements dans le continent. Concernant les résultats du Groupe, nous avons maintenu une structure financière solide grâce à la génération de free cashflow positif et à la poursuite de notre politique de désendettement. En outre, dans un contexte économique sectoriel difficile au Maroc, le Groupe confirme l'importance de conserver sa solidité financière gage de son développement à long terme » Monsieur Anas Sefrioui, Président Directeur Général d'Addoha.

Le Conseil d'Administration de Douja Promotion Groupe Addoha s'est réuni le 27 mars 2019, sous la présidence de Monsieur Anas Sefrioui, pour examiner et arrêter les comptes au 31 décembre 2018.

Principaux indicateurs de résultats

EN M MAD	2017	2018
Chiffre d'affaires	5 916	4 062
Résultat d'exploitation	1 009	632
Résultat net consolidé	866	409

Principaux indicateurs bilantiels

EN M MAD	01.01.2018	2018
Capitaux propres	11 198	11 147
Endettement net	6 167	5 710
BFR	15 140	14 795
Ratio d'endettement	35,5%	33,9%

Une conjoncture sectorielle particulièrement difficile

Le secteur de l'immobilier continue d'être sous pression dans un environnement économique globalement difficile au Maroc. En conséquence, 2018 a été marquée par la poursuite de la baisse des mises en chantiers, ainsi que par une pression sur les prix liée à l'accroissement de la concurrence.

Dans ce contexte, le Groupe a connu une baisse de ses ventes sur tous les segments de marché, impactant négativement son chiffre d'affaires qui s'établit à 4,1Md MAD contre 5,9Md MAD en 2017.

Adaptation au contexte sectoriel et reconfiguration des projets

Compte tenu du ralentissement de la dynamique commerciale, le Groupe a procédé à la reconfiguration de certains projets, notamment à travers une réduction des mises en chantier et une optimisation des forces de ventes. Parallèlement, un plan d'optimisation des charges de structure et des frais généraux a également été initié, permettant de générer une économie de 12% sur l'exercice 2018.

Ces actions ont permis au groupe de maîtriser ses marges opérationnelles qui s'établissent à 15,6%, faisant ressortir un résultat d'exploitation à 632 M MAD.

Le résultat net s'affiche à 409 M MAD, impacté par la baisse du résultat d'exploitation et par l'effet du contrôle fiscal.

PRODUCTION

8 265
UNITÉS

PRÉVENTES

8 856
UNITÉS

VENTES DÉFINITIVES

8 737
UNITÉS



Réussite et accélération du développement en Afrique – près de 900 M MAD de chiffre d'affaires d'ores et déjà sécurisé

L'année 2018 a été marquée par des performances très prometteuses en Afrique de l'Ouest, le principal relais de croissance du Groupe. Au 31 décembre 2018, le niveau des préventes réalisées par le groupe a atteint plus de 1 700 unités, ce qui permet de sécuriser d'ores et déjà un chiffre d'affaires de près de 900 M MAD sur les deux années à venir.

Compte tenu de la réussite des premières commercialisations, le Groupe a accéléré son rythme d'investissement dans la plupart des pays de présence. À fin 2018, la réserve foncière totalisait plus de 100 Ha, en hausse de 40%, dont plus de 50 Ha dans des quartiers stratégiques de la ville d'Abidjan.

Nos deux premiers programmes économiques en Côte d'Ivoire, la Cité des Orchidées et Lagoon City, enregistrent en 2018 une de nos meilleures performances commerciales, avec plus de 500 unités de préventes chacun. Suite à ce succès, le Groupe a lancé deux autres programmes économiques et sociaux, la Cité de l'Espérance, et Green City de Bingerville, offrant un nouveau potentiel de vente et permettant d'étendre l'empreinte d'Addoha dans ce pays.

Le Groupe a également lancé sa marque de haut standing « Prestigia » à Abidjan. Le projet d'appartements haut standing baptisé « Bellevue Resort » entrera en commercialisation au 2^{ème} trimestre 2019 avec une offre globale de 750 unités et un chiffre d'affaires de plus de 1,3 Md MAD.

À Dakar, au Sénégal, la Cité de l'Émergence est entrée en phase de livraison technique en 2018 avec une offre globale prévue de 1000 logements. Les préventes s'élèvent à 170 unités, sécurisant près de 200 M MAD de chiffre d'affaires.

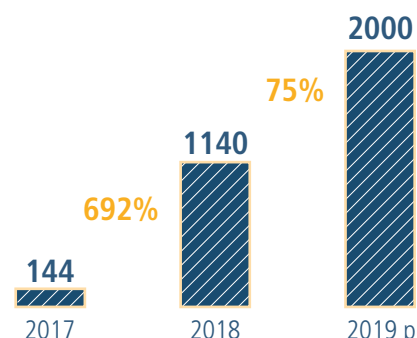
À la Cité Douane en Guinée Conakry, le projet a entamé ses premières livraisons et a enregistré un niveau de préventes prometteur pour l'avenir du Groupe dans ce pays.

Le Groupe a bénéficié pleinement de sa structure financière solide

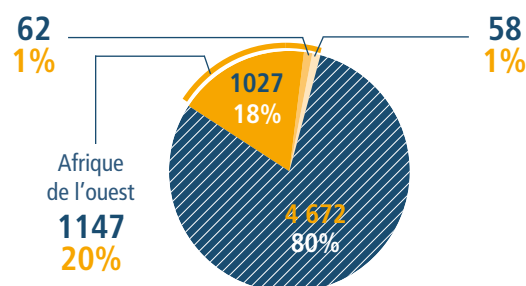
La gestion efficace de la trésorerie a continué de porter ses fruits pour assurer un cashflow opérationnel largement positif à 870 M MAD et un taux de conversion sur chiffre d'affaires qui continue de s'améliorer pour atteindre 21% comparé à 20% en 2017.

La génération de free cashflow positif a permis la poursuite du désendettement du Groupe, d'un montant de près de 500 M MAD pour atteindre un endettement net de 5,7 Md MAD au 31 décembre 2018. Il en ressort un taux d'endettement de 33,9% en baisse par rapport à 2017. Rappelons que le désendettement qui a démarré en 2015, se poursuit de manière soutenue grâce à la génération annuel de cashflow positif, faisant ressortir une baisse de la dette nette de 40% depuis 2014.

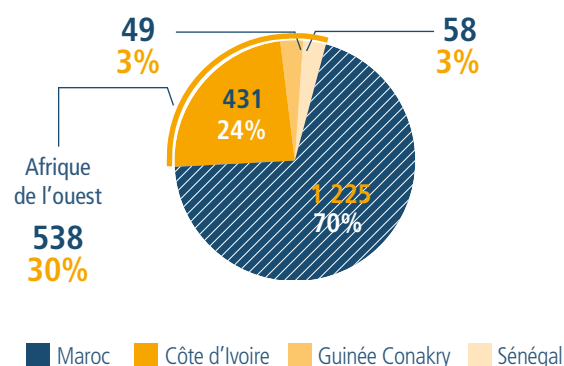
Évolution des préventes en Afrique (en unités)



Répartition des préventes de logements économiques par pays de présence du Groupe en 2018 (En unités) *



Répartition des préventes de logements économiques par pays de présence du Groupe en 2018 (En MMAD) *



■ Maroc ■ Côte d'Ivoire ■ Guinée Conakry ■ Sénégal

* Hors lots, magasins, MS, villas économiques

Financement des relais de croissance et consolidation de la structure bilancielle

Compte tenu de la réussite des projets en Afrique en 2018, le Groupe est confiant dans sa volonté de poursuivre son développement sur le continent.

Afin que ces investissements ne soient pas réalisés au détriment du plan de désendettement et du maintien de la solidité et de la marge de manœuvre financière du Groupe, le Conseil d'Administration a proposé de reporter la totalité du résultat net 2018 en report à nouveau et de procéder à une augmentation de capital au courant de l'année 2019. A cet égard, l'actionnaire de référence confirme son intention de participer pleinement à cette opération.