

ESPACES
SAADA
LE DROIT AU LOGEMENT DE QUALITÉ



فضاءات
السعادة
الحق في جودة السكن

COMMUNICATION FINANCIERE ANNUELLE 2020



Communication financière annuelle au 31 Décembre 2020

Le Conseil d'administration s'est réuni en date du 30 mars 2021 sous la présidence de Monsieur Hicham BERRADA SOUNNI pour examiner l'activité et arrêter les comptes consolidés et sociaux au 31 décembre 2020.

Une structure financière saine et des perspectives prometteuses malgré une performance opérationnelle négativement impactée par la crise sanitaire

L'activité du Groupe Résidences Dar Saada, comme celle du secteur immobilier de manière générale, a été négativement impactée par la crise sanitaire et les effets du confinement appliqué courant le deuxième trimestre de l'exercice 2020. Le retard de production et d'achèvement de projets a provoqué un glissement des livraisons d'unités dans le temps, et par conséquent la réalisation prévue du chiffre d'affaires annuel. Toutefois, la reprise du secteur après la période de confinement s'est fait sentir particulièrement au niveau des préventes puisque 70% des unités pré-commercialisées de l'exercice l'ont été pendant la deuxième moitié de l'année. Les équilibres bilanciaux demeurent maîtrisés, avec notamment l'amélioration du gearing et du stock de produits finis.

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

Préventes
3 001 unités

Chiffre d'affaires sécurisé
1,2 milliards
de dirhams

Chiffre d'affaires consolidé
618 millions
de dirhams

Résultat net
-135 millions
de dirhams

Taux d'endettement net*
40,1%
*dette nette / (fonds propres + dette nette)

- Chiffre d'affaires en baisse à 618 millions DH sous l'effet de la crise sanitaire;
- Ratio d'endettement amélioré à un niveau optimal de 40,1%;
- Stock de produits finis en baisse de 25%.

Des performances commerciales portées par la reprise du secteur durant le deuxième semestre et une politique commerciale ciblée.

Grâce à sa politique commerciale axée sur le déstockage de produits finis, Résidences Dar Saada a réussi à tirer profit de la reprise général du secteur immobilier durant le 2^{ème} semestre de l'année. En effet, après un premier semestre marqué par la panique des ménages et le confinement général décrété dans le pays, nous avons constaté un effet de rattrapage dans tous les segments du secteur immobilier durant la deuxième moitié de l'année. Ainsi, nos performances commerciales au titre du deuxième semestre ont même surpassé celles de la même période de 2019, soit un niveau de préventes de 2 131 unités contre 1 842 unités (une augmentation de 16%).

La performance commerciale du deuxième semestre a permis de limiter les conséquences négatives de l'arrêt quasi-total de l'activité immobilière durant le deuxième trimestre, puisque 71% des préventes de l'année ont été réalisées durant la deuxième moitié de l'année. Le nombre total des unités pré-commercialisées durant l'exercice 2020 s'établit à 3 001 unités contre 4 344 unités en 2019. Cette performance nous rassure par rapport aux perspectives de la reprise du secteur après la crise sanitaire. Le chiffre d'affaires sécurisé s'élève à 1,2 milliards DH à fin 2020.

Niveaux d'activité et de rentabilité négativement impactés par la crise sanitaire et l'arrêt quasi-total de la production dans le secteur

La crise sanitaire a provoqué un arrêt quasi-total de la production sur tous nos chantiers. Contrairement à la prévente, l'activité de production a connu une reprise timide après la fin du confinement. Cela a provoqué un glissement important des livraisons d'unités dans le temps. Le chiffre d'affaires ainsi réalisé durant l'exercice provient en totalité du stock d'unités finies avant 2020.

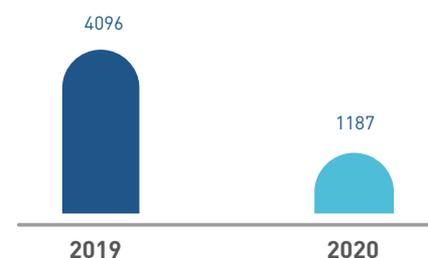
Le chiffre d'affaires est donc passé de 1 381 M DH en 2019 à 618 M DH en 2020, soit une baisse de 55%. Ce niveau d'activité est réalisé suite à la livraison de 1 187 unités en 2020 contre 4 096 unités en 2019.

En raison des conséquences négatives de la crise sanitaire, le niveau d'activité réalisé n'a pas permis de générer une marge opérationnelle suffisante pour couvrir les différentes charges engagées par le Groupe. L'exercice s'est clôturé par la réalisation d'un résultat net négatif de 135 M DH contre un bénéfice net de 304 M DH en 2019.

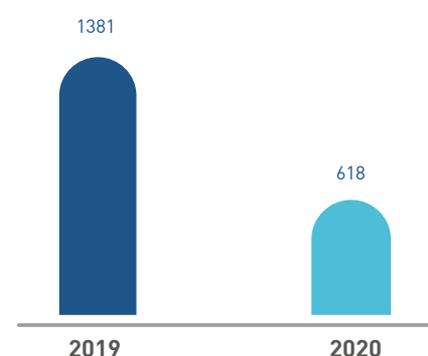
Préventes (en unités)



Livraisons (en unités)



Chiffre d'affaires (en M DH)



Malgré les conséquences de la crise sanitaire, le groupe affiche toujours une bonne assise financière grâce au maintien des équilibres bilanciaux et une bonne maîtrise du BRF et de l'endettement

Malgré les conséquences négatives de la crise sanitaire sur ses performances opérationnelles, le Groupe Résidences Dar Saada continue de veiller à la maîtrise de ses équilibres bilanciaux à travers la maîtrise de l'endettement, la stabilisation de l'investissement et l'amélioration de son niveau de stock de produits finis.

Foncier : Le Groupe dispose d'une réserve foncière de qualité d'environ 1 077 ha dont 45% est située sur l'axe Casa-Rabat. Durant l'exercice, le Groupe a récupéré dans son bilan les lots de terrains sis à Casablanca et Fès après le remboursement de la première échéance au fonds de titrisation « FT Olympe ». Le Groupe n'a procédé à aucune acquisition de foncier durant l'exercice.

Endettement : L'endettement global à fin décembre 2020 reste stable et maîtrisé malgré un quasi-arrêt des revenus pendant six mois, le maintien des charges fixes et le règlement de nos fournisseurs.

Toujours dans le cadre de la poursuite de notre politique de maîtrise de l'endettement, le Groupe a procédé à un remboursement de plus de 430 M DH de dettes bancaires hors intérêts au titre de l'exercice 2020. Ainsi, l'endettement global net s'est établi à 2,85 milliards DH contre 2,99 milliards DH à fin 2019, soit une baisse de 5%. Le gearing net s'améliore ainsi en passant de 40,5% à 40,1%.

Par ailleurs, le Groupe a réalisé avec succès le reprofilage de son emprunt obligataire et a procédé au règlement de la première tombée de la titrisation par une émission d'un nouvel emprunt obligataire de 133 M DH, ce qui témoigne de la confiance dont il bénéficie auprès des investisseurs.

Créances clients : Le Groupe poursuit toujours sa politique de maîtrise des créances clients malgré la crise sanitaire. Celles-ci sont passées de 895 M DH en 2019 à 624 M DH en 2020, soit une baisse de 30%.

Toutefois, la crise sanitaire et le confinement appliqué ont provoqué le rallongement des délais des procédures administratives et bancaires de livraison des biens, provoquant ainsi le rallongement des délais clients. Le délai moyen de règlement clients est donc passé de 6,5 mois en 2019 à 10,4 mois en 2020.

Produits finis : Grâce au déstockage massif des produits finis lié à notre politique commerciale ciblée appliquée depuis 2018, le niveau de stock baisse significativement depuis. Celui-ci est passé de 6 932 unités en 2018, à 4 626 unités en 2019, puis à 3 467 en 2020.

Adaptation du plan de développement pour faire face à la crise actuelle

En dépit de la reprise progressive de l'activité immobilière, le décalage d'achèvement de travaux a engendré un glissement par rapport au planning des livraisons. Ainsi, nous nous sommes orientés vers le déstockage de produits finis pour une génération plus rapide de cash. Toutefois, le niveau d'activité réalisé n'a pas permis de couvrir les charges supportées par le Groupe, générant ainsi un résultat net négatif.

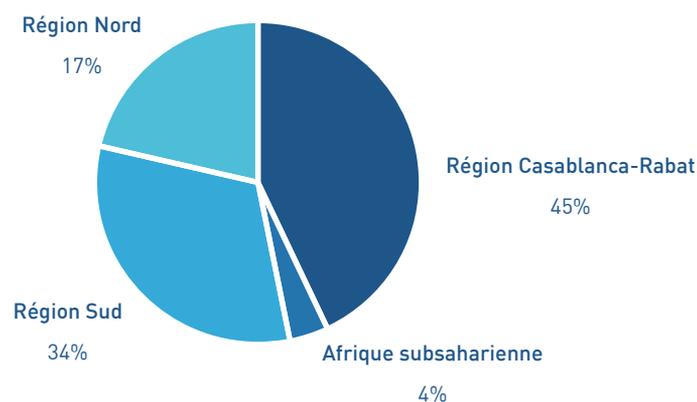
Toutefois, nous sommes très confiants par rapport à la reprise du secteur et à l'effet de rattrapage durant l'exercice 2021. En effet, le retard enregistré des achevements a provoqué un glissement dans le temps des livraisons prévues, récupérable à partir de cette année.

Dans ce contexte, nous avons adapté notre plan de développement en optant pour de nouvelles priorités:

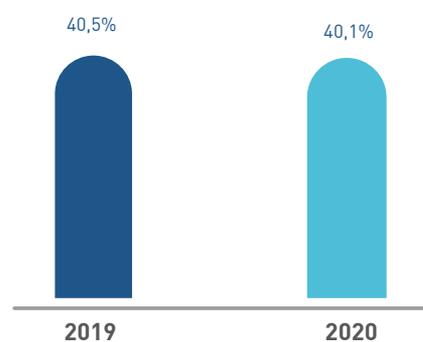
- Poursuite de la politique d'orientation des ventes sur le stock de produits finis
- Focalisation sur l'achèvement des projets en cours de construction, tous standing confondus, et développement des projets disposant d'un taux de commercialisation important

Par rapport à la deuxième priorité, 4 249 unités sont en cours de production à fin 2020 et 3 636 unités supplémentaires seront mises en chantier en 2021. L'ensemble de ces biens seront réalisés et livrés à partir de l'exercice en cours.

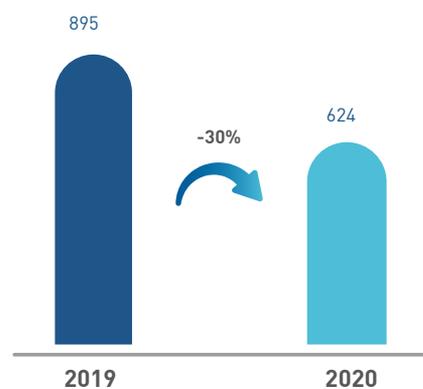
Répartition de la réserve foncière par région



Gearing



Créances clients (en M DH)



Stock de produits finis (en unités)

