

# COMMUNICATION FINANCIERE

## Résultats consolidés au 31 décembre 2013



### RÉALISATIONS OPÉRATIONNELLES

L'année 2013 a été marquée par des réalisations notables. Le Groupe a fait preuve d'une grande réactivité pour s'adapter à un environnement économique difficile, qui connaît un resserrement des liquidités :

#### - Les ventes :

Le Groupe continue d'afficher de bonnes performances commerciales malgré le contexte macroéconomique difficile, et ce grâce à la poursuite de sa politique marketing agressive et efficace qui a permis la concrétisation de la vente de 26 034 unités, correspondant à un chiffre d'affaires sécurisé de près de 9,0 milliards.

Ces préventes sont réalisées à hauteur de 24 177 unités pour la BU Economique et Moyen Standing et 1857 unités pour la BU Haut Standing (Prestigia et Excelia).

#### - La production :

Le Groupe a produit en 2013 25 744 biens, ce qui lui permet de maintenir sa position de leader sur le marché. La production par BU s'établit comme suit : 24 076 unités pour la BU Economique et 1 668 unités pour la BU Haut standing (Prestigia et Excelia).

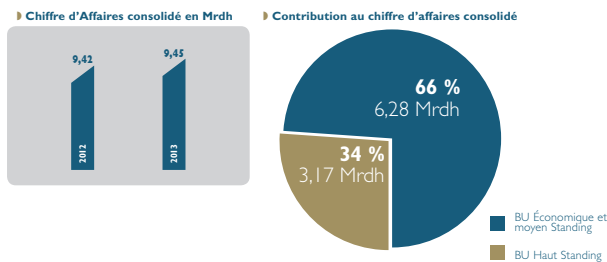
#### - Le chiffre d'affaires sécurisé :

Les compromis de vente à fin mars 2014 portent sur près de 25 200 logements et correspondent à un chiffre d'affaires sécurisé de 14,8 milliards de dirhams. Cette performance est réalisée à hauteur de 65% par la BU Haut Standing et se traduira par un chiffre d'affaires au cours des 24 prochains mois.

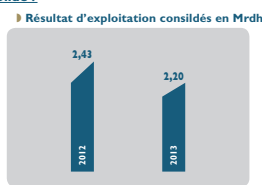
### RÉALISATIONS FINANCIÈRES

#### - Chiffre d'affaires consolidé :

Le chiffre d'affaires consolidé en 2013 progresse de 0,3% par rapport à 2012 et se répartit comme suit :



#### - Résultat d'exploitation consolidé :



#### - Résultat net consolidé part du groupe :

Le résultat net part du Groupe en 2013 enregistre une baisse de 6,5% par rapport à 2012.

#### ► Résultat net Part du Groupe en Mrdh



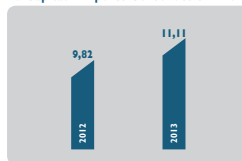
#### - Situation financière :

##### • Les Fonds propres consolidés :

Les fonds propres consolidés du Groupe s'établissent à 11,11 milliards de dirhams à fin Décembre 2013, en progression de 13,1% par rapport à 2012.

Dans le cadre du passage aux normes IFRS, les fonds propres ont été impactés par la revue des regroupements d'entreprises liés à l'acquisition des titres de participation du groupe Fadesa en 2008.

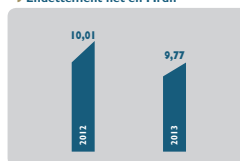
#### ► Capitaux Propres Consolidés en Mrdh



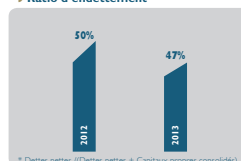
##### • L'endettement net :

L'endettement net au 31 Décembre 2013 s'établit à 9,77 milliards de dirhams en recul de 241 millions de dirhams par rapport au 31 Décembre 2012.

#### ► Endettement net en Mrdh



#### ► Ratio d'endettement\*



\* Dettes nettes / (Dettes nettes + Capitaux propres consolidés)

### ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA SITUATION PROVISOIRE DES COMPTES CONSOLIDÉS PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2013

Nous avons procédé à un examen limité de la situation provisoire consolidée de DOUJA PROMOTION GROUPE ADDOHA S.A et de ses filiales (Douja Promotion Groupe Addoha), comprenant l'état de situation financière, l'état du résultat global, l'état des variations de capitaux propres et le résumé des notes annexes relatifs à la période du 1er janvier au 31 décembre 2013. Cette situation provisoire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant 11.111.794.524 MAD dont un bénéfice net consolidé de 1.705.828.279 MAD.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire du bilan consolidé et de l'état du résultat global consolidé, ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation provisoire, ci-jointe, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de Groupe au 31 décembre 2013, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 28 mars 2014

A. Saaidi & Associés

Nawfal Amar  
Associé

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte Audit

Ahmed Benabdalkhalek  
Associé

Contact Communication Financière : Fedoua NASRI  
e-mail : f.nasri@groupeaddoha.com

S.A. au capital de 3 225 571 180,00 Dhs - RC : Casablanca 52405  
Siège social : Km 7 - Route de Rabat - Ain Sebaâ - Casablanca  
www.groupeaddoha.com



# COMMUNICATION FINANCIERE

## Résultats consolidés au 31 décembre 2013



• Les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Celui-ci est présumé pour les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha détient plus de 50% des droits de vote.

• Les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha exerce une influence notable sont consolidés par mise en équivalence. Cette influence est présumée lorsque le Groupe Addoha détient entre 20 et 50 % des droits de vote.

• Les sociétés dans lesquelles le Groupe Addoha a un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

La consolidation est réalisée à partir des comptes annuels des sociétés arrêtés au 31 décembre et retraités, s'il y a lieu, en harmonisation avec les principes comptables du Groupe. Les soldes et toutes les transactions internes significatives sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Le Groupe Addoha a décidé d'activer l'option de révision des regroupements d'entreprises antérieurs à la date de transition en application des dispositions de la norme IFRS 1 « Première adoption des IFRS ».

### Ecarts d'acquisition

À l'occasion de la première consolidation des filiales et participations du Groupe Addoha, il est procédé, dans un délai n'excédant pas un an, à l'évaluation de l'ensemble des éléments identifiables (actifs et passifs) acquis. Postérieurement à leur affectation, l'ensemble des écarts d'évaluation suivent les règles comptables propres à leur nature.

#### • Ecart d'acquisition positif

L'écart résiduel éventuel correspondant à l'excédent du coût d'acquisition sur la part du Groupe Addoha dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition est inscrit à l'actif du bilan sous la rubrique « Ecarts d'acquisition ».

L'écart d'acquisition provenant de l'acquisition d'une entreprise dans laquelle le Groupe Addoha exerce une influence notable est inclus dans la valeur comptable de celle-ci.

Les écarts d'acquisition positifs ne sont pas amortis, conformément à IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. En cas de perte de valeur, la dépréciation constatée au compte de résultat, dans la rubrique dépréciation d'actifs, est irréversible.

#### • Ecart d'acquisition négatif

L'écart d'acquisition négatif représente l'excédent de la part du Groupe Addoha dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables de l'entreprise acquise à la date d'acquisition.

L'écart d'acquisition négatif est comptabilisé immédiatement au compte de résultat au cours de la période d'acquisition. Dans la mesure où tout ou partie de l'écart d'acquisition négatif correspond à des pertes et dépenses futures attendues à la date d'acquisition, celui-ci est comptabilisé en produits dans le compte de résultat de l'exercice au cours duquel ces pertes ou ces dépenses sont générées.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 « Première adoption des IFRS » et de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », le Groupe a retraité les Goodwill relatifs à des acquisitions intervenues antérieurement à la date de la transition aux normes IFRS.

### Conversion des opérations libellées en devises

La monnaie fonctionnelle du Groupe Addoha est le dirham marocain, c'est également la monnaie de présentation des comptes consolidés du Groupe. Les transactions en monnaies étrangères sont converties au cours de change en vigueur à la date de transaction.

Les transactions réalisées en devises sont converties au taux de change du jour de chacune des transactions. Les créances et dettes non monétaires à la date de clôture des comptes sont converties au cours de change en vigueur à cette date. Les pertes et les gains de change latents qui en résultent, sont comptabilisés en résultat financier.

### Immobilisations

#### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites dans l'état de la situation financière consolidée au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles, en appliquant l'approche par composants prévue par IAS 16. Lorsqu'une immobilisation corporelle comporte des composants significatifs ayant des durées d'utilité différentes, ceux-ci sont amortis sur leur durée d'utilité, selon le mode linéaire, à compter de leur date de mise en service.

Dans le cadre de la mise en place de la norme IAS 16, le Groupe a revu la liste des composants des constructions (gros œuvres, façades, installations techniques, agencements et aménagements...) et leur durée d'utilité (entre 10 et 70 ans) sur la base d'une matrice établie en interne. L'application de ces principes a conduit au calcul des amortissements depuis l'origine en utilisant les nouvelles durées d'utilité.

La catégorie suivante a été retenue pour la mise en œuvre de l'approche par composants :

Catégorie A	Taux Calcule %	Catégorie B	Taux Calcule %	Catégorie C	Taux Calcule %	Catégorie D	Taux Calcule %
Terrassement	5	Menuiserie Extérieure	2	Étanchéité	2	Plomberie et Sanitaire et détection incendie	2
Gros œuvres	31	Menuiserie Intérieure	1	Électricité	7	Ascenseurs	2
		Revêtement sol et mur intérieur	14	Précablage	5	Peinture Miroiterie	2
		Revêtement Façade	2			Climatisation	10
		Faux plafond	1				
		Cloisons Amovibles	10				
		Faux Plancher informatique	2				
		Aménagement Extérieur	5				
Taux calculé	36%		34%		14%		16%
Durée d'utilité	70		30		15		10

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

La base amortissable doit être diminuée de la valeur résiduelle si cette dernière est significative.

L'ensemble des dispositions concernant les immobilisations corporelles est également appliqué aux actifs corporels détenus par l'intermédiaire d'un contrat de location-financement.

#### Immubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux.

Un immeuble de placement génère des flux de trésorerie largement indépendants des autres actifs détenus par l'entreprise, contrairement à la production ou la fourniture de biens ou de services constituant l'objet principal de l'utilisation d'un bien immobilier occupé par son propriétaire.

Le Groupe ADDOHA a reclassé la partie louée ou à louer de son siège à Casablanca en immeuble de placement.

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

#### Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38, « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles du Groupe Addoha sont à durée de vie définie et sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût amorti.

#### Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif éligible (qui nécessite un cycle de production ou d'acquisition long), sont incorporés dans le coût de cet actif. Les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

#### Contrat de location

Conformément à la norme IAS 17 « Contrats de location », les contrats de location qui ont pour effet de transférer substantiellement les risques et avantages inhérents à la propriété d'un bien au preneur (qualifiés de location financement) sont comptabilisés de la façon suivante :

- les actifs sont immobilisés au plus faible de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location et de leur juste valeur au commencement du contrat ;
  - la dette correspondante est identifiée sur une ligne séparée du bilan ;
  - les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette ;
  - la charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque exercice ;
- Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple font l'objet d'une comptabilisation de la charge de loyers au compte de résultat. Ceux-ci sont constatés en résultat de façon linéaire sur l'ensemble de la durée du contrat de location.

Les biens détenus en vertu d'un contrat de location financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles pour le montant le plus bas de la juste valeur ou de la valeur actuelle des loyers minimaux à la date de début des contrats et amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de sa durée d'utilité, avec en contrepartie, la dette afférente au passif.

À la date de transition, seuls les contrats de leasing ont été identifiés comme des contrats de location financement devant faire l'objet d'un retraitement.

### Stocks

Conformément à la norme IAS 2 « Stocks », les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation selon la méthode du coût moyen pondéré.

Les principaux composants du stock du Groupe Addoha sont :

- Réserves foncières : valorisées au coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat des terrains, les frais accessoires d'achat (droit d'enregistrement, de conservation foncière...) ainsi que les dépenses d'études et des travaux de viabilisation et d'équipement (travaux de lotissement).
- Stocks des constructions en cours : valorisé au coût des terrains et des équipements ainsi que les coûts des travaux de constructions excluant les frais de publicités. S'agissant des activités immobilières, les stocks des travaux en cours sont évalués au coût de production sans que celui-ci puisse excéder la valeur nette de réalisation.
- Stocks des programmes achevés : constructions terminées comprenant l'ensemble des coûts des terrains et des équipements ou de constructions, y compris les charges restant à payer sur ces programmes qui sont constatés sous forme de dettes provisionnées.

### Provisions

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, le Groupe Addoha a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire contractuel ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Le Groupe Addoha a procédé à l'analyse de l'ensemble des provisions pour risques et charges et de leur affectation en fonction des risques inhérents.

### Avantages au personnel

Les avantages du personnel comprennent :

- Les avantages à court terme : désignant les avantages du personnel qui sont dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.
  - Les avantages à long terme : désignant les avantages qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de la période pendant laquelle les membres du personnel ont rendu les services correspondants.
- Au titre de la transition aux normes IAS/IFRS le Groupe Addoha a procédé à l'analyse de l'ensemble des avantages donnés au personnel conformément à la norme IAS 19.
- Au titre de la transition aux normes IAS/IFRS le Groupe Addoha a procédé à l'analyse de l'ensemble des avantages donnés au personnel conformément à la norme IAS 19.

# COMMUNICATION FINANCIERE

## Résultats consolidés au 31 décembre 2013



### Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat » les impôts différés sont déterminés sur la base d'une analyse bilantielle, pour les différences temporelles identifiées dans les filiales et les coentreprises du Groupe entre les valeurs dans l'état de la situation financière consolidé et les valeurs fiscales des éléments d'actif et du passif.

Les impôts différés sont calculés aux taux adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture de l'exercice en fonction des juridictions fiscales.

Les ajustements des valeurs comptables des actifs et des passifs résultant de l'adoption par le Groupe Addoha des normes IAS/IFRS ont donné lieu au calcul d'un impôt différé.

Le montant d'impôts différés est déterminé au niveau de chaque entité fiscale. Les actifs d'impôts relatifs aux différences temporelles et aux reports déficitaires ne sont comptabilisés que dans la mesure où il est probable qu'un profit taxable futur déterminé avec suffisamment de précision sera dégagé au niveau de l'entité fiscale.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés ne sont pas actualisés.

### Les instruments financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers, lors de leur comptabilisation initiale, dans l'une des quatre catégories d'instruments financiers suivantes prévues par les normes IAS 32 et IAS 39, en fonction des raisons ayant motivé leur acquisition à l'origine :

- les prêts et créances à long terme, actifs financiers non cotés sur un marché actif, dont le paiement est déterminé ou déterminable ; ils sont évalués au coût amorti ;
- les actifs disponibles à la vente qui intègrent notamment, selon la norme, les titres de participation dans des sociétés non consolidées ; ils sont évalués au plus faible de leur valeur comptable et de leur juste valeur diminuée du coût des ventes à la clôture ;
- les actifs financiers évalués à leur juste valeur par le résultat, parce que détenus à des fins de transaction (acquis et détenus en vue d'être revendus à court terme) ;
- les placements détenus jusqu'à leur échéance, qui comprennent les titres cotés sur un marché actif assortis de paiements déterminés et à échéances fixes ; le Groupe ne possède pas de tels actifs à la clôture des exercices présentés.

Toutes les opérations d'achats et ventes d'actifs financiers sont comptabilisées à la date de transaction. Les actifs financiers font l'objet d'une revue à chaque clôture annuelle afin d'identifier l'existence éventuelle d'un indice de perte de valeur.

Le Groupe classe ses passifs financiers non dérivés, lors de leur comptabilisation initiale, en passifs financiers évalués au coût amorti. Ils comprennent principalement les emprunts, les dettes fournisseurs, ainsi que les découverts bancaires. Le Groupe Addoha a identifié les principaux retraitements suivants :

- **Action propres** : Selon la norme IAS 32, les actions propres sont présentées au bilan en déduction des capitaux propres.
- **Titres et valeurs de placement** : Reclassement des titres et valeurs de placement au niveau de la catégorie des actifs financiers détenus à des fins de transactions. Le retraitement effectué à chaque clôture est l'évaluation desdits titres à leur juste valeur avec un impact de la perte ou du profit au niveau du résultat.
- **Retenues de garantie et assurance décennale** : Actualisation des retenues de garantie et de l'assurance décennale pour tenir compte de l'effet du délai de paiement dans leur valeur.

### Calcul du résultat par action

Les règles et méthodes comptables du calcul du résultat net par action et du résultat net dilué par action, sont utilisées conformément à la norme IAS 33, « Résultat par action ».

### Note 2: Synthèse des principaux impacts de conversion aux normes IFRS (Note de transition)

#### Principaux reclassements

L'application d'IAS 1 « présentation des états financiers » a modifié la présentation de l'Etat de Situation Financière et de l'Etat du Résultat Global en donnant plus de détails dans les états de synthèse et en adoptant pour l'Etat de Situation Financière la distinction entre éléments courants et non courants.

#### Principaux impacts par norme à la date de transition et au 31 décembre 2012

ACTIF	Ouverture au 01/01/2012		31/12/2012		
	Capitaux propres	Capitaux propres hors résultat	Résultat consolidé	Total capitaux propres	
Normes marocaines	10 518 238 171	9 936 885 724	1 956 460 147	11 893 345 871	Notes
IAS 2	-128 905 175	-128 905 175	-7 817 878	-136 723 053	1
IAS 12 (*)	3 125 457	3 125 457	-12 651 500	- 9 526 043	2
IAS 16	1 502 196	1 502 196	253 883	1 756 079	
IAS 17(*)	4 030 369	4 030 369	-860 629	3 169 740	
IAS 21	52 217	52 217	-52 217	-	
IAS 32-39 (*)	87 421 062	87 421 062	6 100 111	93 521 174	3
IAS 37	345 660	345 660	-95 970 878	-95 625 218	4
IFRS 3/IFRS 1	- 2 181 633 763	-1 949 650 545	509 493	-1 949 141 052	5
Autres	-1 850 607	6 311 559	17 206 585	23 518 145	
<b>Normes IFRS</b>	<b>8 302 325 588</b>	<b>7 961 118 524</b>	<b>1 863 177 117</b>	<b>9 824 295 641</b>	

(\*) Il s'agit de la différence entre le retraitement IFRS et le retraitement effectué dans la consolidation en normes marocaines.

Ces impacts correspondent principalement :

1. Au retraitement des frais de publicité stockés en charges de l'exercice.
2. Au retraitement des impôts différés sur les différences temporelles
3. Au retraitement d'actualisation exigé par les normes IFRS.
4. A l'impact de la revue des provisions pour risques et charges conformément à la norme IAS 37.
5. A l'impact de l'option du Groupe pour la revue des regroupements d'entreprises antérieurs à la date du passage aux IFRS, en fonction des données prévisionnelles en vigueur mises à jour à la date de transition conformément aux normes IFRS.

### Note 3 : Périmètre de consolidation

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
GFM	Immobilier	50%	IP
ALQUDRA ADDOHA	Immobilier	50%	IP
MABANI ZELLIDJA	Immobilier	50%	IP
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%	IP
AWAL SAKANE	Immobilier	50%	IG
LES PEPINIERS DE L'ATLAS	Services	100%	IG
ATLAS & MEDITERRANEAN PROPERTIES	Service	100%	IG
DOUJA PROMOTION 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