ALLIANCES

Alliances Développement Immobilier S.A

Prospectus

EMISSION D'OBLIGATIONS ORDINAIRES ASSORTIES D'UNE GARANTIE PARTIELLE

Caractéristiques générales de l'opération		
Plafond de l'émission	1 093 132 000 MAD	
Nombre maximum	10 931 320 Obligations	
Valeur nominale	100 MAD chacune	
Tranches	**Tanche A**	**Tanche B**
Maturité	10 ans	
Taux d'intérêt nominal	Taux fixe de 3% HT	Taux d'intérêt révisable annuellement plafonné à 3,2% HT, prime de risque comprise, en référence au taux plein monétaire des bons de trésors 52 semaines augmenté d'une prime de risque de 60 point de base. Pour la première année, le taux monétaire 52 semaines calculé à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des bons de trésor tel que publié par Bank Al Maghreb en date du 03 décembre 2019 est de 2,31% soit un taux d'intérêt nominal de 2,91%
Négociabilité	Négociables de gré à gré	
Remboursement	Trois ans de différé d'amortissement et d'intérêt puis amortissement linéaire sur 7 ans avec capitalisation des intérêts pendant 3 ans	
Période de souscription	**du 06 janvier 2020 au 24 janvier 2020 inclus**	
Sureté et garantie partielle	Actifs immobiliers tels que présentés dans le paragraphe II.3.1 dans la partie II du présent prospectus	

SOUSCRIPTION RESERVEE AUX PORTEURS DES OBLIGATIONS ADI EMISES LE 07/10/2011 ET DES COUPONS Y AFFERENTS ET AUX PORTEURS DES OBLIGATIONS ADI EMISES LE 05/03/2015 ET DES COUPONS Y AFFERENTS ET AUX PORTEURS DE COUPONS ORA DONT LES OBLIGATIONS ONT ETE EMISES LE 28/08/2015 AYANT SIGNE UN PROTOCOLE D'ACCORD

Organisme de Conseil et Coordinateur Global	
BMCE CAPITAL CONSEIL	CFG BANK CORPORATE FINANCE
Organisme collecteur d'ordre	**Etablissement centralisateur et domiciliataire assurant le service financier de l'émetteur**
BMCE BANK OF AFRICA البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا	BMCE BANK OF AFRICA البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا

Visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC prise en application de l'article 5 du Dahir n°1-12-55 du 28 décembre 2012 portant promulgation de la loi n°44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne, le présent prospectus a été visé par l'AMMC en date du 25 décembre 2019 sous la référence VI/EM/037/2019.

ABREVIATIONS **4**
DEFINITIONS **7**
Avertissement de l'AMMC **9**
Partie I. Attestations et coordonnées **10**
I. Président Directeur Général 11
II. Commissaires Aux Comptes 12
III. Les Conseillers financiers 13
IV. Conseil Juridique 15
V. Responsable de la communication financière 16
Partie II. Présentation de l'opération **17**
I. Structure de l'Offre 18
II. Instruments financiers offerts 20
III. Cadre de l'opération 43
IV. Objectif de l'opération 46
V. Investisseurs visés par l'opération 47
VI. Impact de l'opération sur l'endettement Alliances Développement Immobilier S.A 49
VII. Charges relatives à l'opération 49
VIII. Déroulement de l'opération 50
IX. Fiscalité 59
X. Bulletin de souscription 61
Partie III. Présentation relative à l'émetteur **62**
I. Renseignements à caractère général 63
II. Renseignements sur le capital d'Alliances Développement Immobilier 65
III. Renseignement sur l'endettement de Alliances Développement Immobilier 75
Partie IV. Activité Alliances Développement Immobilier **99**
I. Historique du groupe 100
II. Plan stratégique de restructuration du Groupe Alliances Développement Immobilier 107
III. Appartenance d'Alliances Développement Immobilier à un groupe 113
IV. Filiales d'Alliances Développement Immobilier 113
V. Présentation des filiales faisant partie du périmètre de consolidation au 31/12/2018 116
VI. Secteur d'activité d'Alliances Développement Immobilier 208
VII. Produits et marché de Alliances Développement Immobilier 236
VIII. Approvisionnement et fournisseurs 258
Partie V. Information Environnementales et sociales **261**
I. Environnement et RSE 262
II. Social 264
III. Responsabilité sociale du Groupe Alliances Développement Immobilier 269
Partie VI. Stratégie d'investissement et Moyens techniques **271**
I. Stratégie d'investissement 272
II. Moyens techniques 274
Partie VII. ANALYSE FINANCIERE D'allianceS Développement immobilier **277**
I. Information financières sélectionnées du Groupe Alliances Développement Immobilier 279
II. Rapports des commissaires aux comptes 280

III. Périmètre et méthodes de consolidation 295
IV. Analyse de l'Etat des soldes de gestion – Comptes consolidés 301
V. Analyse du bilan – Comptes consolidés 322
VI. Analyse du tableau de flux de trésorerie – Comptes consolidé 358
Partie VIII. ANALYSE FINANCIERE semestrielle D'allianceS Développement immobilier 360
I. Revue limitée des Commissaires aux Comptes 361
II. Périmètre de consolidation du Groupe Alliances Développement Immobilier 367
III. Analyse de l'Etat des soldes de gestion au 30 juin 2019 371
IV. Analyse du bilan consolidé semestriel : 383
V. Etude de l'équilibre financier 399
VI. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé 400
VII. Communiqué de presse sur les indicateurs trimestriels au 30 septembre 2019 401
Partie IX. Perspectives du Groupe Alliances Développement Immobilier 402
I. Axes de développement du groupe Alliances Développement Immobilier 403
Partie X. FACTEURS DE RISQUES 406
I. Risques liés au Groupe 407
Partie XI. LITIGES, AFFAIRES CONTENTIEUSES et faits exceptionnels 410
I. Faits exceptionnels 411
II. Litiges et affaires contentieuses 411
Partie XII. ANNEXES 412

ABREVIATIONS

ADI	Alliances Développement Immobilier
AGE	Assemblée Générale Extraordinaire
AGO	Assemblée Générale Ordinaire
ALHIF	Alliances Hospitality Investment Fund
ALMOD	Alliances MOD
AMMC	Autorité Marocaine du Marché des Capitaux
APD	Avant Projet Détaillé
APS	Avant Projet Sommaire
BET	Bureau d'Etudes Techniques
BFR	Besoin en Fonds de Roulement
BPA	Bénéfice par Action
BTP	Bâtiments et Travaux Publics
CA	Chiffre d'Affaires / Conseil d'Administration
CCC	Casa City Center
CDG	Caisse de Dépôt et de Gestion
CG	Contractant Général
CGI	Compagnie Générale Immobilière
CIMR	Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite
CNC	Conseil National de la Comptabilité
CNSS	Caisse Nationale de la Sécurité Sociale
CPI	Crédit de Promotion Immobilière
CV	Curriculum Vitae
DPA	Dividende par Action
EBE	Excédent Brut d'Exploitation
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes
EBITDA	Earnings before interest and taxes, depreciation and amortization
EHC	European Hotels Corporation
EMT	Entreprise Marocaine des Travaux
ERAC	Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction
ETIC	Etat des Informations Complémentaires
FBCF	Formation Brute de Capital Fixe
FCP	Fonds Commun de Placement
FVIT	Faible Valeur Immobilière Totale
Ha	Hectare(s)
Hab	Habitants
HEM	Holding Essaouira Mogador
HT	Hors Taxes
IDE	Investissements Directs à l'Etranger

IG	Intégration Globale
IR	Impôt sur le Revenu
IS	Impôts sur les Sociétés
KMAD	Millier(s) de Dirhams
MAD	Dirham marocain
MAMDA	Mutuelle Agricole Marocaine d'Assurances
MBA	Master of Business Administration
MCMA	Mutuelle Centrale Marocaine d'Assurances
MMAD	Millions de dirhams
MMFCFA	Milliards de Franc CFA
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MOD	Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
Mrd/Mrds	Milliards
MRE	Marocains Résidents à l'Etranger
NA	Non Applicable
Nd	Non disponible
Ns	Non significatif
NST	Nouvelle Station Touristique dans le cadre du plan Azur
ONI	Oued Negrico Immobilier
OPCVM	Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
ORA	Obligations Remboursables en Actions
Pbs	Point de Base
PDR	Programmes de Développement Régionaux
PIB	Produit Intérieur Brut
PMH	Piron Maroc Holding
%	Pourcentage
Rex	Résultat d'Exploitation
RNC	Résultat Net Consolidé
ROE	Return on Equity
S.A.	Société Anonyme
SALIXUS	Société d'Aménagement de Lixus
S.A.R.L	Société à Responsabilité Limitée
SAVO	Société d'Aménagement et de Valorisation d'Ouarzazate
SFI	Société Financière Internationale
SIRH	Système d'Information de gestion des Ressources Humaines
SAPST	Société d'Aménagement et de Promotion de la Station Taghazout
SOMED	Société Maroc Emirats Arabes Unis de Développement
SONADAC	Société Nationale d'Aménagement Communal
SPL	Société de Participation Lixus

TFZ	Tanger Free Zone
TCAM	Taux de Croissance Annuel Moyen
TVA	Taxe sur Valeur Ajoutée
VA	Valeur ajoutée
Var.	Variation
VIT	Valeur immobilière totale
VPN	Virtual Private Network
VRD	Voiries et Travaux Urbains
Vs	Versus
ZFF	Zone Franche de Fnideq

DEFINITIONS

Centralisateur	BMCE Bank Of Africa dans sa qualité de centralisateur de l'opération de l'émission obligataire.
Collecteur d'ordre	BMCE Bank Of Africa dans sa qualité de collecteur d'ordre et de bulletin de souscription relatifs à la présente opération.
Compte Séquestre	Désigne le compte interne du Séquestre en sa qualité de séquestre au sein BMCE Bank Of Africa
Contractant clés en main	Prise en charge totale d'un projet à un coût fixé avec le maître d'ouvrage
Contractant général	Prise en charge totale d'une opération avec une transparence budgétaire vis-à-vis d maître d'ouvrage
Emetteur	Désigne Alliances Développement Immobilier émetteur des titres objets de la présente opération
Formation Brute de Capital Fixe	La FBCF ou formation brute de capital fixe est l'agrégat qui mesure en comptabilité nationale l'investissement (acquisitions moins cessions) en capital fixe des différents agents économiques résidents.
Groupe	Ensemble constitué par une société mère et ses filiales ainsi que les sociétés contrôlées par une société mère et/ou ses filiales.
Habitat insalubre	Un habitat est dit insalubre lorsqu'il présente, par lui-même ou par ses conditions d'occupation, un danger pour la santé de ses occupants et du voisinage.
Habitat non réglementaire	Habitat en dur construit sans plan d'ensemble ni autorisation légale et caractérisé par une insuffisance des infrastructures de base (eau potable, assainissement, électricité, voirie).
Loi n°17-95	Loi n°17-95 promulguée par le Dahir n°1-96-124 du 30 août 1996 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée.
Maîtrise d'ouvrage délégué (MOD)	Suivi et assistance à la réalisation (études et travaux) Le maître d'ouvrage délégué s'occupe de l'organisation, de la prévision et de l'établissement des marchés des études et des travaux.
Maîtrise d'ouvrage délégué élargie	Inclue (en plus des missions comprises dans la mission de MOD), toutes les prestations techniques. Dans cette mission, les prestataires techniques (architecte, bureau d'études techniques, etc.) sont des sous-traitants du MOD.
Maîtrise d'œuvre technique	il s'agit d'une prestation liée à des études techniques complètes (architecture, études techniques, etc…), elle n'inclue pas les travaux (contrairement à la mission MOD).
Séquestre	BMCE Bank Of Africa dans sa qualité de séquestre

Société	Alliances Développement Immobilier.
La Soulte	La soulte désigne, si elle est positive, la différence entre le montant de la créance du souscripteur sur l'émetteur faisant l'objet de la restructuration et le montant de sa souscription aux obligations objet du présent Prospectus. Cette soulte sera calculée et payée par demande de souscription et fera l'objet d'un règlement en numéraire par l'émetteur.
Surface hors œuvre brute	La surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
Surface hors œuvre nette	La surface hors œuvre nette s'obtient à partir de la surface hors œuvre brute en opérant les déductions relatives aux sous-sols et aux combles des constructions, aux toitures terrasses, balcons et surfaces non closes du rez-de-chaussée et aux aires de stationnement des véhicules.
Taux d'avancement des travaux	Travaux réalisés en pourcentage du budget alloué au projet et est calculé sur les travaux engagés (VRD, construction, etc.)
Taux d'avancement des commercialisations	Commercialisations effectuées en pourcentage de la consistance du projet
Taux d'avancement des livraisons	Livraisons effectuées en pourcentage de la consistance du projet
Teneur de Compte	BMCE Bank Of Africa dans son rôle de teneur de compte titre de la Société
Teneurs de Compte	Teneurs de comptes titres pour le compte des investisseurs
VIT	La valeur immobilière totale représente le prix de vente d'un bien TTC.
La valeur d'échange	La valeur d'échange désigne pour une obligation existante considérée, la valeur à laquelle elle sera échangé en contrepartie d'une nouvelle obligation/

AVERTISSEMENT DE L'AMMC

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des informations présentées. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en instruments financiers comporte des risques.

L'AMMC ne se prononce pas sur l'opportunité de l'opération proposée ni sur la qualité de la situation de l'émetteur. Le visa de l'AMMC ne constitue pas une garantie contre les risques associés à l'émetteur ou aux titres proposés dans le cadre de l'opération objet du présent prospectus.

Ainsi, L'investisseur doit s'assurer, préalablement à la souscription, de sa bonne compréhension de la nature et des caractéristiques titres offerts, ainsi que de la maitrise de son exposition aux risques inhérents auxdits titres.

A cette fin, l'investisseurs est appelé à :

- Attentivement prendre connaissance de l'ensemble des documents et informations qui lui sont remis, et notamment celles figurant à la section « Facteurs de Risques » ci-après ;
- Consulter, en cas de besoin, tout professionnel compétent en matière d'investissement dans les instruments financiers.

Le présent prospectus ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la participation à l'opération proposée.

Les personnes en la possession desquelles ledit prospectus viendrait à se trouver, sont invitées à l'informer et à respecter la réglementation dont ils dépendent en matière de participation à ce type d'opération.

L'établissement Collecteur d'Ordre ne proposera les instruments financiers objet du présent prospectus qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

Ni l'AMMC ni l'émetteur ni les conseillers n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par l'établissement Collecteur d'Ordre.

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNEES

I. Président Directeur Général

I.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Alliances Développement Immobilier
Représentant légal	M. Alami LAZRAQ
Fonction	Président Directeur Général
Adresse	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Numéro de téléphone	+ 212 (0) 5 22 99 34 63
Numéro de fax	+ 212 (0) 5 22 99 34 81
Adresse électronique	infos@alliances.co.ma

I.2. Attestation

Le Président du Conseil d'Administration atteste que les données du présent prospectus dont il assume la responsabilité, sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives d'Alliances Développement Immobilier ainsi que sur les droits rattachés aux titres proposés. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Casablanca, le 25 décembre 2019

M. Alami LAZRAQ

Président Directeur Général

II. Commissaires Aux Comptes

II.1. Identité

Dénomination ou raison sociale	A. Saaïdi & Associés	Deloitte Audit
Représentant légal	Mme. Baha Saidi	Mme. Bensouda Korachi Sakina
Fonction	Associée	Associée
Adresse	4, Place Maréchal, Casablanca	Bd Sidi Mohammed Ben Abdellah- Tour Ivoire 3, 3éme étage, Marina Casablanca, 20030, Maroc
Numéro de téléphone	+ 212 (0) 5 22 27 99 16	+ 212 (0) 5 22 22 47 34
Numéro de fax	+ 212 (0) 5 22 20 58 90	+ 212 (0) 5 22 20 40 78
Adresse électronique	b.saaidi@saaidi-associes.ma	sbensouda@deloitte.com
1er exercice soumis au contrôle	2008	1999
Date du premier exercice soumis au contrôle pour la période incluant le mandat actuel	Exercice 2017	Exercice 2019
Date du dernier exercice soumis au contrôle	Exercice 2019	Exercice 2021

II.2. Attestation relative aux comptes sociaux et consolidés annuels 2016, 2017, 2018 et aux premiers semestres 2018 et 2019

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans le présent prospectus en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec :

- les états de synthèse annuels sociaux tel qu'audités par nos soins au titre des exercices clos au 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- les états de synthèse annuels consolidés tels qu'audités par nos soins au titre des exercices clos 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- les situations intermédiaires semestrielles des comptes sociaux ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2018 et au 30 juin 2019 ;
- les situations intermédiaires semestrielles des comptes consolidés ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2018 et au 30 juin 2019.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la concordance des informations comptables et financières fourniers dans le présent prospectus, avec les états de synthèse précités.

Casablanca, le 25 décembre 2019

M. Sakina Bensouda Korachi
Deloitte Audit
Bd Sidi Mohammed Ben Abdellah-
Tour Ivoire 3, 3éme étage
Marina, Casablanca, 20030

Mme. Baha Saidi
A. Saaidi et Associés
4, Place Maréchal
20 070 Casablanca

III. Les Conseillers financiers

III.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	BMCE Capital Conseil	CFG Bank Corporate Finance
Représentant légal	M. Mehdi Jalil DRAFATE	Mohamed Benhaddou
Fonction	Président du Directoire	Directeur Exécutif
Adresse	63, boulevard Moulay Youssef, 20 000 - Casablanca	5-7 rue Ibnou Toufail, 20 100 Casablanca
Numéro de téléphone	+212 (0) 5 22 42 91 00	+212 5 22 92 27 50
Numéro de fax	+212 (0) 5 22 43 00 21	+212 5 22 99 24 80
Adresse électronique	mj.drafate@bmcek.co.ma	m.benhaddou@cfgbank.com

III.2. Attestation

Le présent prospectus a été préparé par nos soins et sous notre responsabilité conjointe et solidaire. Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qu'il contient et de leur pertinence au regard de l'opération proposée.

Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier de Alliances Développement Immobilier à travers :

- Les commentaires, analyses et statistiques fournis par la Direction Générale d'Alliances Développement Immobilier, notamment lors des due diligences effectuées auprès de la Société selon les standards de la profession ;
- Les liasses comptables d'Alliances Développement Immobilier et ses filiales pour les exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- Les procès-verbaux des Conseils d'Administration, des Assemblées Générales Ordinaires, des Assemblées Générales Extraordinaires des Assemblées Générales des Obligataires et rapports de gestion pour les exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017, 2018, ainsi que ceux de l'exercice en cours jusqu'à la date de visa ;
- Les rapports des commissaires aux comptes relatifs aux comptes sociaux et consolidés pour les exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- Les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées des exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ;
- Les états de synthèse semestriels sociaux au titre des premiers semestres 2018 et 2019 ayant fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes ;
- Les états de synthèse semestriels consolidés au titre des premiers semestres 2018 et 2019 ayant fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes ;
- Les études et données recueillies auprès du Ministère Délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme.

A notre connaissance, le prospectus contient toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives d'Alliances Développement Immobilier ainsi que sur les droits rattachés aux titres proposés. Il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Par ailleurs, les conseillers financiers de la présente opération à savoir, BMCE Capital Conseil et CFG Bank Corporate Finance, sont filiales à 100% respectivement de BMCE Bank Of Africa et CFG Bank. Des entités du groupe BMCE Bank Of Africa sont créancières du groupe Alliances Développement Immobilier. Il en est de même d'OPC gérés par CFG Gestion, filiale à 100% de CFG Bank. Toutefois, le seul lien direct entre les conseillers financiers cités et l'émetteur, sont les mandats de conseil dans le cadre de l'opération objet du présent prospectus.

Compte tenu de tout ce qui précède, nous attestons avoir mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir l'objectivité de notre analyse et la qualité de la mission pour laquelle nous avons été mandatés.

Casablanca, le 25 décembre 2019

M. Mehdi Jalil DRAFATE
Président du Directoire
BMCE Capital Conseil

M. Mohamed BENHADDOU
Gérant
CFG Bank Corporate Finance

IV. Conseil Juridique

IV.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	**NORTON ROSE FULBRIGHT MOROCCO SARL**
Représentant légal	Alain MALEK
Fonction	Gérant
Adresse	Immeuble Merbouha, 10 bis rue Ali Abderrazak - Casablanca
Numéro de téléphone	+212 (0)529 09 00 60
Numéro de fax	+212 (0) 529 09 00 61
Adresse électronique	alain.malek@nortonrosefullbright.com

IV.2. Attestation

L'opération d'émission obligataire, objet du présent prospectus, est conforme aux dispositions statutaires de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A dont le siège social est sis 16, rue Ali Abderrazak-Casablanca, Maroc, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 74.703 et à la législation marocaine.

Casablanca, le 25 décembre 2019

NORTON ROSE FULBRIGHT MOROCCO SARL

Alain MALEK

V. Responsable de la communication financière

V.1. Identité

Prénom et nom	M. Amine ALAMI
Fonction	Directeur Général Adjoint en charge des finances et support
Adresse	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Numéro de téléphone	+212 (0) 5 22 99 34 80
Numéro de fax	+212 (0) 5 22 99 34 81
Adresse électronique	AALAMI@Alliances.co.ma

Partie II. PRESENTATION DE L'OPERATION

I. Structure de l'Offre

La société Alliances Développement Immobilier envisage l'émission de 10 931 320 Obligations d'une valeur nominale unitaire de 100 dirhams. Le montant global de l'émission s'élève à 1 093 132 000 dirhams.

I.1. Présentation de la structure de l'opération

L'emprunt obligataire objet du présent prospectus sera émis en deux tranches.

- **Une tranche A** à taux fixe de 3% hors taxes et négociable de gré à gré. Ladite tranche a une maturité de dix ans et sera remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissements linéaires sur une durée sept ans.
- **Une tranche B** à taux révisable annuellement plafonné à 3,2% HT et négociable de gré à gré avec une prime de risque de 60 points de base. Ladite tranche a une maturité de dix ans et sera remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissement linéaires sur une durée de sept ans.

Le montant total à allouer au titre des deux tranches susmentionnées ne pourra en aucun cas dépasser le montant de 1 093 132 000 dirhams.

La somme totale (en principal et coupons nets) des créances de chacun des investisseurs ayant signé un protocole d'accord dans l'optique de l'opération objet du présent Prospectus, s'élève à 1 093 134 870 dirhams (les modalités de détermination de la créance sont présentées dans **le paragraphe I.2** ci-dessous), la différence avec le montant de l'émission représente la Soulte totale à verser aux souscripteurs.

L'emprunt obligataire sera réservé à trois catégories d'investisseurs :

Investisseurs I : tous les détenteurs d'obligations émises par la société Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du en date du 16 septembre 2011 sous la référence n°VI/EM/030/2011 et échues depuis 07 octobre 2016 (les « **Obligations 2011** ») ainsi que les détenteurs de coupons afférents aux Obligations 2011, qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration ;

Investisseurs II : tous les détenteurs d'obligations émises par la société Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 17 février 2015 sous la référence n°VI/EM/001/2015 et arrivant à échéance le 05 mars 2020 (les « **Obligations 2015** ») ainsi que les détenteurs de coupons afférents aux Obligations 2015, qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration ;

Investisseurs III : tous les détenteurs de coupons relatifs au neuf millions neuf cent soixante-six mille (9.966.000) obligations remboursables en actions émises par la société Alliances Développement Immobilier en août 2015 et objet de la Note d'Information visée le 17 août 2015 sous la référence VI/EM/023/2015 dont le principal a été remboursé par émission d'actions ADI en date du 30 avril 2018 (les « **ORA** ») et qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration ;

Un souscripteur peut faire partie des trois catégories d'investisseurs indiquées ci-dessus dans le cas où il serait à la fois porteur d'Obligations 2011 et/ou de coupons y afférents, d'Obligations 2015 et/ou de coupons y afférents, et/ou de coupons afférents aux ORA.

Le tableau suivant décline les lignes d'Obligations 2011, d'Obligations 2015 et des ORA d'Alliances Développement Immobilier ayant fait l'objet de signature de protocoles dans l'optique de l'émission obligataire objet du présent prospectus :

Tableau 1. Présentation des lignes d'Obligations 2011, d'Obligations 2015 et des ORA :

Nature de l'opération	Valeur d'échange globale (En MMAD)	Coupons échus non payés au 31 décembre 2018[1] (En MMAD)	Code ISIN	Nature du taux à l'émission	Prime de risque à l'émission	Taux nominal	Date d'échéance	Fréquence de paiement
Obligation 2011	465,9	38,7	MA0000091399	Fixe	140 pbs	5,26%	07/10/2016	In fine
			MA0000091407	Variable	125 pbs	3,88%	07/10/2016	In fine
Obligation 2015	418,4	60,9	MA0000092488	Fixe	275 pbs	5,67%	05/03/2020	in fine
ORA	-	128,8	MA0000092678	-	217 pbs	5,00%	30/04/2018	In fine
Total	**884,3**	**228,5**						

Source : Alliances Développement Immobilier

I.2. Modalités de détermination de la créance de chaque souscripteur prise en compte dans le cadre de l'opération et du prix de rachat des Obligations 2015

Le montant de la créance globale de chaque souscripteur (toutes catégories confondues si un même investisseur fait partie de plusieurs catégories d'investisseurs) au titre des Obligations 2011 qu'il détient le cas échéant, des Obligations 2015 qu'il détient le cas échéant et/ou des coupons relatifs aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant a été arrêté et indiqué dans le protocole signé par chaque souscripteur dans l'optique de l'émission obligataire objet du présent prospectus et correspond à la somme (i) de la valeur nominale des Obligations 2011 que ce souscripteur détient le cas échéant (ii) de la valeur d'échange des Obligations 2015 que ce souscripteur détient le cas échéant et (iii) du montant des coupons afférents aux Obligations 2011 aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant.

Le remboursement des Obligations 2011 apportées à l'opération objet du présent prospectus se fera à la valeur nominale des Obligations 2011, soit cent mille dirhams (100 000 MAD).

Le rachat des Obligations 2015 apportées à l'opération objet du présent prospectus se fera à une valeur d'échange déterminée de gré à gré entre Alliances Développement Immobilier et chaque souscripteur dans la cadre du protocole signé dans l'optique de l'émission obligataire objet du présent prospectus, ressortant à 104 675,81 MAD par Obligation 2015.

Le paiement des coupons apportés à l'opération objet du présent prospectus, relatifs aux Obligations 2011 aux Obligations 2015 et/ou aux ORA, se fera sur la base d'un montant global net de 208 845 657 MAD réparti entre les souscripteurs à hauteur des montants indiqués dans les protocoles signés.

[1] Coupons échus bruts non payés au 31/12/2018

II. Instruments financiers offerts

La souscription aux obligations entrainera automatiquement adhésion de chaque souscripteur au Contrat d'Emission, au Contrat de Cautionnement Hypothécaire et au Contrat de Séquestre annexés au présent prospectus. Il en sera de même pour tout nouvel acquéreur des obligations sur le marché secondaire qui sera présumé adhérer aux dispositions du Contrat d'Emission d'Obligations, du Contrat de Cautionnement Hypothécaire et du Contrat de Séquestre.

II.1. Caractéristiques des obligations à émettre

La présente émission est constituée d'obligations à taux fixe ou révisable (plafonné), négociables de gré à gré, et remboursables par amortissements linéaires avec 3 ans de différé d'amortissement et d'intérêts pour une maturité de 10 ans. Les caractéristiques des obligations se présentent comme suit :

II.1.1. Caractéristiques relatives aux titres de la Tranche A (obligations négociables de gré à gré à taux fixe)

Tableau 2. Présentation des caractéristiques de la tranche A

Nature des titres	Obligations négociables de gré à gré (non cotées), dématérialisées par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrites en compte auprès des affiliés habilités.
Forme juridique	Au porteur.
Valeur nominale unitaire	100 MAD.
Prix d'émission unitaire	Au pair, soit 100 MAD.
Maturité des titres	10 ans.
Période de souscription	Du 06/01/2020 au 24/01/2020 inclus
Date de jouissance des titres	31/01/2020
Date d'échéance	31/01/2030
Taux d'intérêt nominal	Taux fixe de 3% HT
Paiement des intérêts	Les intérêts seront servis annuellement en tenant compte du paiement des coupons courus en cas de Remboursement Anticipé Obligatoire, après l'expiration d'une période de franchise de trois ans, aux dates anniversaire de l'emprunt obligataire soit le 31 janvier de chaque année à compter du 31 janvier de l'année 2024. Le paiement des intérêts interviendra le jour même où le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas un jour ouvré. Les intérêts pendant la période de franchise (hors coupons courus payés en cas de remboursement anticipé obligatoire) seront capitalisés. Les intérêts seront calculés selon la formule suivante : $Intérêts = \text{CRD} \times \text{i} \times \frac{(\text{date d'anniversaire} - \text{Date du Dernier Remboursement})}{\text{Nombre de Jours Exact}}$ *Avec :* **CRD** : capital restant dû suite au dernier remboursement effectué (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire). **i :** taux d'intérêt nominal ; **Nombre de Jours Exact** : nombre de jours entre une date anniversaire considérée et la date anniversaire suivante ; **Date du Dernier Remboursement** : la date à laquelle s'est effectué le dernier remboursement (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire) ou pour la première année, la date de jouissance des nouvelles obligations. La capitalisation des intérêts durant la période de franchise (hors coupons courus payés en cas de remboursement anticipé obligatoire) et pendant la première année d'amortissement se fera selon la formule suivante : Pour la 1ère année :

	$P_1 = P_0 + (P_0 \times i \times$ (date anniversaire – date du dernier remboursement)/Nombre de Jours Exacte)
	Pour la 2éme année :
	$P_2 = P_1 + (P_1 \times i \times$ (date anniversaire – date du dernier remboursement)/Nombre de Jours Exacte)
	Pour la 3éme année :
	$P_3 = P_2 + (P_2 \times i \times$ (date anniversaire – date du dernier remboursement)/Nombre de Jours Exacte)
	Pour la 4éme année :
	$P_4 = P_3 + (P_3 \times i \times$ (Date anniversaire – date du dernier remboursement)/Nombre de Jours Exacte)
	Avec :
	P_n : principal à rembourser en année « n » tenant compte de tout remboursement anticipé obligatoire et remboursement anticipé volontaire intervenant la même année (avec « n » allant de la 1ère année à la 4éme année). La 4éme année ne faisant pas partie de la période de différé, elle est présentée pour les besoins du calcul du principal à rembourser à partir de la 4éme année[2] ;
	P_0 : principal initial à rembourser (année 0) représentant le montant souscrit à l'émission tenant compte de tout remboursement anticipé obligatoire et remboursement anticipé volontaire intervenant la même année.
	i : taux d'intérêt nominal ;
	Nombre de Jours Exact : nombre de jours entre une date anniversaire considérée et la date anniversaire suivante.
	Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le capital sera remboursé par l'émetteur. Il est à noter que durant la période de franchise, et hors coupons courus payés en cas de remboursement anticipé obligatoire les coupons sont intégrés directement et sans détachement à la valeur nominale de l'emprunt obligataire.
Mode d'allocation	Chaque souscripteur aura droit à un nombre d'obligations égal à : ▪ la somme (i) du nominal des Obligations 2011 qu'il détient le cas échéant (ii) de la valeur d'échange des Obligations 2015 qu'il détient le cas échéant et (iii) des coupons relatifs aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant (tels que visés au protocole d'accord signé avec ledit souscripteur), nets de l'IS ou IR retenue à la source ▪ divisée par 100 ▪ arrondie au chiffre entier inférieur. La Soulte[3]. représentant, éventuellement, la différence entre la créance des souscripteurs, ayant signé un protocole d'accord et le montant alloué dans le cadre de la présente émission, sera versée en numéraire aux souscripteurs
Remboursement du principal	Amortissement annuel linéaire en 7 échéances intervenant après l'expiration d'une période de différé de trois ans, aux dates anniversaire de l'emprunt obligataire soit le 31 janvier de chaque année à compter du 31 janvier de l'année 2024. Le remboursement du principal interviendra le jour même où le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas un jour ouvré. Le montant à rembourser annuellement en principal tiendra compte de l'ensemble des remboursements anticipés obligatoire et des remboursements anticipés volontaires. En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actif de l'émetteur intervenant pendant la durée de l'emprunt obligataire et entrainant la transmission universelle du patrimoine au profit d'une entité juridique distincte, les droits et obligations au titre des obligations seront automatiquement transmis à l'entité juridique substituée dans les droits et obligations de l'émetteur.

[2] Un exemple du tableau d'amortissement est donné au niveau de l'annexe 1 qui présente le cas d'un amortissement hors remboursements anticipés obligatoire et volontaire.

[3] La Soulte est calculée et payée par demande de souscrpition (dans le cas où un souscripteur dispose de plusieurs teneurs de comptes, la demande de souscription se fera par par teneur de compte).

Remboursement Anticipé Obligatoire	Sous réserve du respect des conditions prévues à cet effet au contrat d'émission, les biens immobiliers sur lesquels portent les cautionnements hypothécaires susvisés peuvent être cédés avec consignation du prix de cession sur le Compte Séquestre détenu par le Séquestre à cet effet. L'emprunt obligataire sera remboursé par anticipation, sur une base trimestrielle (à la Date Remboursement Trimestriel), dès lors que le solde du Compte Séquestre détenu par le Séquestre excède 25.000.000 dirhams et ce, selon les modalités décrites ci-après : ▪ Le remboursement anticipé obligatoire s'opérera sous la forme d'un remboursement d'obligations avec paiement du coupon couru, le solde du Compte Séquestre sera alloué, dès lors qu'il excède 25.000.000 dirhams, au remboursement d'une fraction du principal et au paiement du coupon couru, le montant du coupon couru étant déterminé selon la formule mentionnée ci-dessous (le « Coupon à Payer ») ; ▪ La fraction du principal à rembourser est déterminée en soustrayant le montant du Coupon Couru à la Date de Libération Trimestrielle (telle que définie ci-dessous) du montant du solde du compte Séquestre à la dite date ; ▪ Le remboursement anticipé obligatoire se fera au prorata des titres en circulation. Le remboursement unitaire se fera à l'arrondi au centime inférieur de la division du montant global du remboursement anticipé obligatoire hors paiement du Coupon à Payer par le nombre de titres en circulation. $$Coupon\ à\ Payer = CRD \times i \times \frac{(Date\ de\ Remboursement\ Trimestriel - Date\ du\ Dernier\ Remboursement)}{Nombre\ de\ Jours\ Exact}$$ *Avec :* **CRD** : Capital restant dû suite au dernier remboursement effectué (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire). **i** : Taux d'intérêt nominal appliqué à la tranche **Date de Remboursement Trimestriel** : la date du remboursement soit le dernier jour du trimestre civil considéré ; **Date du Dernier Remboursement** : la date à laquelle s'est effectué le dernier remboursement (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire) ou pour la première année, la date de jouissance des nouvelles obligations ; **Nombre de Jours Exact** : Nombre de jours entre une date anniversaire considérée la date d'anniversaire suivante. Chaque remboursement anticipé obligatoire : ▪ interviendra le dernier jour de chaque trimestre civil, soit à la Date de Remboursement Trimestriel, ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant, dès lors que la condition relative au montant du solde du compte séquestre est réunie le dernier jour du mois précédent la fin du trimestre considéré soit le 28/29 févier, le 31 mai, le 31 août ou le 30 novembre de chaque année civil (désigné ci-après la «Date de Libération Trimestrielle ») (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) durant la durée de l'emprunt obligataire. Le montant du paiement au titre du remboursement anticipé obligatoire (remboursement anticipé obligatoire assorti du paiement du Coupon à Payer) correspondra au solde du compte séquestre à la Date de Libération Trimestrielle ; ▪ sera notifié par écrit par l'émetteur au représentant de la masse et au Teneur de Compte au plus tard le 10éme jour calendaire du dernier mois du trimestre civil avant la Date de Remboursement Trimestriel soit le 10 mars, le 10 juin, le 10 septembre et le 10 décembre (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) ; ▪ sera effectué par libération par le séquestre de la totalité du solde du compte séquestre (à la Date de Libération Trimestrielle) entre les mains du Centralisateur qui procèdera au remboursement et au paiement du Coupon à Payer à la Date de Remboursement Trimestriel ; et ▪ viendra s'imputer, en ce qui concerne le remboursement du principal sur les échéances de remboursement de l'emprunt obligataire les plus proches selon l'ordre chronologique de maturité.

Remboursement Anticipé Volontaire	Alliances Développement Immobilier, aura la faculté à tout moment de rembourser tout ou partie de l'emprunt obligataire par anticipation, sans pénalités ou frais. Le remboursement anticipé volontaire se fera au prorata des titres en circulation. Le remboursement unitaire se fera à l'arrondi au centime inférieur de la division du montant global du remboursement anticipé volontaire par le nombre de titres en circulation. Chaque remboursement anticipé volontaire : **(i)** devra porter sur un montant minimum de 10.000.000 dirhams ; **(ii)** devra avoir lieu à une date anniversaire de l'emprunt obligataire soit le 31 janvier de chaque année (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré le 1er jour ouvré suivant) ; **(iii)** sera notifié par écrit par l'émetteur au représentant de la masse au teneur de compte et au centralisateur au plus tard 15 jours avant la date de remboursement anticipé volontaire ; **(iv)** sera effectué par versement en numéraire entre les mains du centralisateur au plus tard 1 jour avant de la date de remboursement anticipé volontaire; et **(v)** viendra s'imputer sur les échéances de remboursement de l'emprunt obligataire les plus proches selon l'ordre chronologique de maturité.
Sûretés	Les obligations de la présente émission font l'objet d'une garantie constituée des cautionnements hypothécaires détaillés dans le tableau reproduit au paragraphe II.3.1 ci-dessous étant précisé qu'afin de respecter l'intérêt social de chacune des cautions hypothécaires susvisées, le montant garanti en cumulé au titre des cautionnements hypothécaires octroyés par une caution hypothécaire considérée, en garantie de l'emprunt obligataire, a été limité par caution hypothécaire à l'encours de la créance détenue par l'émetteur sur la caution hypothécaire concernée au titre de son compte courant d'actionnaire, d'avances en trésorerie effectuées, de créances clients et/ou de toute autre créance et les parties au contrat de caution hypothécaire ont reconnu que l'engagement de caution ne constitue pas un abus de biens sociaux au sens de l'article 384 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes (telle que modifiée et complétée). Les cautionnements hypothécaires susvisés bénéficient dans les mêmes conditions aux porteurs d'obligations des tranches A et B de l'emprunt obligataire.
Rachat des obligations	Alliances Développement Immobilier se réserve le droit de procéder à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, à condition que les dispositions légales et réglementaires le permettent, ces rachats étant sans conséquences pour un souscripteur souhaitant garder ses titres jusqu'à l'échéance normale de l'émission obligataire et sans incidence sur le calendrier de l'amortissement normal. Les obligations ainsi rachetées seront annulés. Le rachat des obligations se fera au prorata des titres apportés. L'Emetteur s'engage préalablement à tout rachat à : ▪ Informer le Représentant Provisoire de la Masse des Obligataires ainsi que l'AMMC sur l'opération de rachat ; ▪ Communiquer l'opération de rachat via la publication dans un journal d'annonces légal.
Maintien de l'emprunt à son rang	Alliances Développement Immobilier s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations à n'instituer en faveur d'autres titres qu'elle pourrait émettre ultérieurement, aucune priorité quant à leur rang de remboursement en cas de liquidation, sans consentir les mêmes droits aux titres de l'emprunt obligataire.
Clause d'assimilation	Les obligations objet du présent prospectus ne font l'objet d'aucune assimilation.

Rang	Les obligations de Tranche A constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels, et non subordonnés de la Société l'émission obligataire étant cependant garantie partiellement par les cautions hypothécaires présentées dans le paragraphe II.3.1 ci-dessous.
Notation	La présente émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation
Notaire désigné	L'émetteur a désigné Maître Mustapha Zine en tant que notaire en charge des formalités d'inscription et de mainlevée relatives aux hypothèques et cautionnements hypothécaires garantissant la présente Emission Obligataire. Maître Mustapha Zine est notaire, dont l'étude est sise 5, Rue Draa -Ex Danvillers, Casablanca.
Séquestre	BMCE Bank Of Africa agit en qualité de séquestre pour les besoins de la consignation sur un compte séquestre de tout ou partie du prix de cession des biens immobiliers sur lesquels portent les cautionnements hypothécaires susvisés et affectation du solde de ce compte séquestre au remboursement anticipé obligatoire de l'émission obligataire.
Représentation des Obligataires	En attendant la tenue de l'Assemblée Générale des Obligataires, le Conseil d'administration de l'émetteur tenue le 19 septembre 2019 a désigné M. Karim Mouttaki domicilié au n°30 Rue de la Fontaine, quartier Racine, Casablanca en tant que mandataire provisoire conformément à l'article 300 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée. L'Assemblée Générale des Obligataires sera convoquée par le Conseil d'Administration de l'émetteur dans un délai de 60 jours à compter de la date de jouissance des obligations émises dans le cadre de la présente opération. pour la désignation du représentant permanent des obligataires.
Négociabilité des titres	Les obligations sont négociables de gré à gré (non cotée à la Bourse de Casablanca). Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des obligations objet du présent prospectus.
Droit applicable	Droit marocain.
Agent de calcul	BMCE Bank Of Africa
Juridiction compétente	Tribunal de Commerce de Casablanca.

Source : Alliances Développement Immobilier

II.1.2. Caractéristiques relatives aux titres de la Tranche B (obligations négociables de gré à gré à taux révisable)

Tableau 3. Présentation des caractéristiques de la tranche B

Nature des titres	Obligations négociables de gré à gré (non cotées), dématérialisées par inscription au Dépositaire Central (Maroclear) et inscrites en compte auprès des affiliés habilités
Forme juridique	Obligations au porteur.
Valeur nominale unitaire	100 MAD.
Prix d'émission unitaire	Au pair, soit 100 MAD.
Maturité des titres	10 ans.
Période de souscription	Du 06/01/2020 au 24/01/2020 inclus
Date de jouissance des titres	31/01/2020
Date d'échéance	31/01/2030
Prime de risque	60 points de base
Taux d'intérêt nominal	Taux révisable annuellement plafonné à 3,2% hors taxe.[4] Pour la première année le taux d'intérêt nominal est de 2,91%. Il est déterminé en référence au taux plein monétaire des Bons du Trésor 52 semaines calculé à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des Bons de Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib le 03 décembre 2019 soit 2,31% augmentée d'une prime de risque de 60 points de base. A chaque date de paiement du coupon, le taux de référence 52 semaines monétaire sera déterminé à partir de la dernière courbe des taux de référence du marché secondaire des Bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib 5 jours de bourse avant la date de paiement du coupon. Le taux de référence ainsi obtenu sera augmenté d'une prime de risque de 60 points de base. Le taux d'intérêt facial sera publié par l'émetteur cinq (5) jours ouvrables avant la date d'anniversaire sur le site web de l'émetteur.
Mode de calcul	Dans le cas où le taux de référence n'est pas observé directement sur la courbe des taux de référence du marché secondaire, la détermination du taux se fera par la méthode de l'interpolation linéaire en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 52 semaines (base monétaire). Cette interpolation linéaire se fera après la conversion du taux immédiatement supérieur à la maturité 52 semaines (base actuarielle), en utilisant les deux points encadrant la maturité pleine 52 semaine (base monétaire), en taux monétaire équivalent. La formule de calcul est : $$[(taux\ actuariel + 1)^{\frac{k}{nombr\ e\ de\ jours\ \ exact\ *}} - 1] \times \frac{360}{k}$$ Avec : **k** : maturité résiduelle (en jours) du taux actuariel à transformer (immédiatement supérieur à 52 semaines) *Nombre de jours exact : 365 ou 366 jours.

[4] Prime de risque comprise

Paiement des intérêts	Les intérêts seront servis annuellement en tenant compte du paiement des coupons courus en cas de remboursement anticipé obligatoire après l'expiration d'une période de franchise de trois ans, aux dates anniversaire de l'emprunt obligataire soit le 31 janvier de chaque année à compter de du 31 janvier de l'année 2024. Le paiement des intérêts interviendra le jour même où le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas un jour ouvré. Les intérêts pendant la période de franchise (hors coupons courus payés en cas de remboursement anticipé obligatoire) seront capitalisés. Les intérêts sont calculés sur une base monétaire, soit : $$Intérêts = \text{CRD} \times i \times \frac{(\text{date d}'\text{anniversaire} - \text{Date du Dernier Remboursement})}{360}$$ *Avec :* **CRD** : capital restant dû suite au dernier remboursement effectué (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire) ; **i :** Taux d'intérêt nominal ; **Date du Dernier Remboursement** : la date à laquelle s'est effectué le dernier remboursement (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire) ou pour la première année, la date de jouissance des nouvelles obligations. La capitalisation des intérêts durant la période de franchise (hors coupons courus payés en cas de remboursement anticipé obligatoire) et pendant la première année d'amortissement se fera selon la formule suivante : Pour la 1ère année : **$P_1 = P_0 + (P_0 \times i \times$ (date anniversaire – date du dernier remboursement)/360)** Pour la 2éme année : **$P_2 = P_1 + (P_1 \times i \times$ (date anniversaire – date du dernier remboursement)/360)** Pour la 3éme année : **$P_3 = P_2 + (P_2 \times i \times$ (date anniversaire – date du dernier remboursement)/360)** Pour la 4éme année : **$P_4 = P_3 + (P_3 \times i \times$ (date anniversaire – date du dernier remboursement)/360)** *Avec :* **P_n :** principal à rembourser en année « n » tenant compte de tout remboursement anticipé obligatoire et remboursement anticipé volontaire intervenant la même année (avec « n » allant de la 1ère année à la 4éme année). La 4éme année ne faisant pas partie de la période de différé, elle est présentée pour les besoins du calcul du principal à rembourser à partir de la 4éme année[5] . **P_0 :** principal initial à rembourser (année 0) représentant le montant souscrit à l'émission tenant compte de tout remboursement anticipé obligatoire et remboursement anticipé volontaire intervenant la même année. I_n : taux d'intérêt variable Les intérêts des obligations cesseront de courir à dater du jour où le capital sera remboursé par l'émetteur. Il est à noter que durant la période de franchise, et hors coupons courus payés en cas de remboursement anticipé obligatoire, les coupons sont intégrés directement et sans détachement à la valeur nominale de l'emprunt obligataire.

[5] Un exemple du tableau d'amortissement est donné au niveau de l'Annexe I qui présente le cas d'un amortissement hors remboursements anticipés obligatoire et volontaire.

Mode d'allocation	Chaque souscripteur aura droit à un nombre d'obligations égal à : ▪ la somme (i) du nominal des Obligations 2011 qu'il détient le cas échéant (ii) de la valeur d'échange des Obligations 2015 qu'il détient le cas échéant et (iii) des coupons relatifs aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant (tels que visés au au protocole d'accord signé avec ledit souscripteur), nets de l'IS ou IR retenue à la source ▪ divisée par 100 ▪ arrondie au chiffre entier inférieur La Soulte[6] représentant, éventuellement, la différence entre la créance des souscripteurs, ayant signé un protocole d'accord et le montant alloué dans le cadre de la présente émission, sera versée en numéraire aux souscripteurs.
Remboursement du principal	Amortissement annuel linéaire en 7 échéances intervenant après l'expiration d'une période de différé de trois ans, aux dates anniversaire de l'emprunt obligataire soit le 31 janvier de chaque année à compter de du 31 janvier de l'année 2024. Le remboursement du principal interviendra le jour même où le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas un jour ouvré. Le montant à rembourser annuellement en principal tiendra compte de l'ensemble des remboursements anticipés obligatoires et des remboursements anticipés volontaires. En cas de fusion, scission ou apport partiel d'actif de l'émetteur intervenant pendant la durée de l'emprunt obligataire et entrainant la transmission universelle du patrimoine au profit d'une entité juridique distincte, les droits et obligations au titre des obligations seront automatiquement transmis à l'entité juridique substituée dans les droits et obligations de l'émetteur.
Remboursement Anticipé Obligatoire	Sous réserve du respect des conditions prévues à cet effet au contrat d'émission, les biens immobiliers sur lesquels portent les cautionnements hypothécaires susvisés peuvent être cédés avec consignation du prix de cession sur le Compte Séquestre détenu par le Séquestre à cet effet. L'emprunt obligataire sera remboursé par anticipation, sur une base trimestrielle (à la Date Remboursement Trimestriel), dès lors que le solde du Compte Séquestre détenu par le Séquestre excède 25.000.000 dirhams et ce, selon les modalités décrites ci-après : ▪ Le remboursement anticipé obligatoire s'opérera sous la forme d'un remboursement d'obligations avec paiement du coupon couru, le solde du Compte Séquestre sera alloué, dès lors qu'il excède 25.000.000 dirhams, au remboursement d'une fraction du principal et au paiement du coupon couru correspondant, le montant du coupon couru, étant déterminé selon la formule mentionnée ci-dessous (le « Coupon à Payer ») ; ▪ La fraction du principal à rembourser est déterminée en soustrayant le montant du Coupon Couru à la Date de Libération Trimestrielle (telle que définie ci-dessous) du montant du solde du compte Séquestre à la dite date ; ▪ Le remboursement anticipé obligatoire se fera au prorata des titres en circulation. Le remboursement unitaire se fera à l'arrondi au centime inférieur de la division du montant global du remboursement anticipé obligatoire hors paiement du Coupon à Payer par le nombre de titres en circulation. $$Coupon\ à\ Payer = CRD \times i \times \frac{(Date\ de\ Remboursement\ Trimestriel - Date\ du\ Dernier\ Remboursement)}{360}$$ *Avec :*

[6] La Soulte est calculée et payée par demande de souscrpition (dans le cas où un souscripteur dispose de plusieurs teneurs de comptes, la demande de souscription se fera par par teneur de compte).

	CRD : capital restant dû suite au dernier remboursement effectué (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire). **i** : taux d'intérêt nominal appliqué pour la tranche **Date de Remboursement Trimestriel** : la date du remboursement soit le dernier jour du trimestre civil considéré ; **Date du Dernier Remboursement** : la date à laquelle s'est effectué le dernier remboursement (remboursement anticipé obligatoire, remboursement anticipé volontaire ou remboursement annuel linéaire) ou pour la première année, la date de jouissance des nouvelles obligations ; Chaque remboursement anticipé obligatoire : ▪ interviendra le dernier jour de chaque trimestre civil, soit la Date de Remboursement Trimestriel, (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) dès lors que la condition relative au montant du solde du compte séquestre est réunie le dernier jour du mois précédent la fin du trimestre considéré soit le 28/29 févier, le 31 mai, le 31 août ou le 30 novembre de chaque année civil (désigné ci-après la «Date de Libération Trimestrielle ») (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) durant la durée de l'emprunt obligataire. Le montant du paiement au titre du remboursement anticipé obligatoire (remboursement anticipé obligatoire assorti du paiement du Coupon à Payer) correspondra au solde du compte séquestre à da Date de Libération Trimestrielle; ▪ sera notifié par écrit par l'émetteur au représentant de la masse et au Teneur de Compte au plus tard le 10éme jour calendaire du dernier mois du trimestre civil avant la Date de Remboursement, soit le 10 mars, le 10 juin, le 10 septembre et le 10 décembre (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) ; ▪ sera effectué par libération par le séquestre de la totalité du solde du compte séquestre (à la Date de Libération Trimestrielle) entre les mains du Centralisateur qui procèdera au remboursement et au paiement du Coupon Couru à Payer à la Date de Remboursement Trimestriel; et ▪ viendra s'imputer, en ce qui concerne le remboursement du principal sur les échéances de remboursement de l'emprunt obligataire les plus proches selon l'ordre chronologique de maturité
Remboursement Anticipé Volontaire	Alliances Développement Immobilier, aura la faculté à tout moment de rembourser tout ou partie de l'Emprunt Obligataire par anticipation, sans pénalités ou frais. Le remboursement anticipé Volontaire se fera au prorata des titres en circulation. Le remboursement unitaire se fera à l'arrondi au centime inférieur de la division du montant global du Remboursement Anticipé Volontaire par le nombre de titres en circulation. Chaque remboursement anticipé volontaire : **(i)** devra porter sur un montant minimum de 10.000.000 de dirhams ; **(ii)** devra avoir lieu à une date anniversaire de l'emprunt obligataire soit le 31 janvier de chaque année (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) ; **(iii)** sera notifié par écrit par l'émetteur au représentant de la masse, au teneur de compte et au centralisateur au plus tard 15 jours avant la date de remboursement anticipé volontaire ; **(iv)** sera effectué par versement en numéraire entre les mains du centralisateur au plus tard un jour avant de la date de remboursement anticipé volontaire; et **(v)** viendra s'imputer sur les échéances de remboursement de l'emprunt obligataire les plus proches selon l'ordre chronologique de maturité.

Sûretés	Les obligations de la présente émission font l'objet d'une garantie constituée des cautionnements hypothécaires détaillés dans le tableau reproduit au paragraphe II.3.1 ci-dessous étant précisé qu'afin de respecter l'intérêt social de chacune des cautions hypothécaires susvisées, le montant garanti en cumulé au titre des cautionnements hypothécaires octroyés par une caution hypothécaire considérée, en garantie de l'emprunt obligataire, a été limité par caution hypothécaire à l'encours de la créance détenue par l'émetteur sur la caution hypothécaire concernée au titre de son compte courant d'actionnaire, d'avances en trésorerie effectuées, de créances clients et/ou de toute autre créance et les parties au contrat de cautionnement ont reconnu que l'engagement de caution ne constitue pas un abus de biens sociaux au sens de l'article 384 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes (telle que modifiée et complétée). Les cautionnements hypothécaires susvisés bénéficient dans les mêmes conditions aux porteurs d'obligations des tranches A et B de l'emprunt obligataire.
Rachat des obligations	Alliances Développement Immobilier se réserve le droit de procéder à des rachats d'obligations sur le marché secondaire, à condition que les dispositions légales et réglementaires le permettent, ces rachats étant sans conséquences pour un souscripteur souhaitant garder ses titres jusqu'à l'échéance normale de l'émission obligataire et sans incidence sur le calendrier de l'amortissement normal. Les obligations ainsi rachetées seront annulés. Le rachat des obligations se fera au prorata des titres apportés. L'émetteur s'engage préalablement à tout rachat à : ▪ informer le Représentant Provisoire de la Masse ainsi que l'AMMC sur l'opération de rachat. ▪ Communiquer l'opération de rachat via la publication dans un journal d'annonces légal
Maintien de l'emprunt à son rang	Alliances Développement Immobilier s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des obligations à n'instituer en faveur d'autres titres qu'elle pourrait émettre ultérieurement, aucune priorité quant à leur rang de remboursement en cas de liquidation, sans consentir les mêmes droits aux titres de l'emprunt obligataire.
Clause d'assimilation	Les obligations objet du présent prospectus ne font l'objet d'aucune assimilation.
Rang	Les Obligations de Tranche B constituent des engagements directs, généraux inconditionnels, et non subordonnés de la Société l'émission obligataire étant cependant garantie partiellement par les cautions hypothécaires présentées au paragraphe II.3.1 ci-dessous.
Notation	La présente émission n'a pas fait l'objet d'une demande de notation
Notaire désigné	L'émetteur a désigné Maître Mustapha Zine en tant que notaire en charge des formalités d'inscription et de mainlevée relatives aux hypothèques et cautionnements hypothécaires garantissant la présente Emission Obligataire. Maître Mustapha Zine est notaire, dont l'étude est sise 5, Rue Draa -Ex Danvillers, Casablanca.
Séquestre	BMCE Bank Of Africa agit en qualité de séquestre pour les besoins de la consignation sur un compte séquestre de tout ou partie du prix de cession des biens immobiliers sur lesquels portent les cautionnements hypothécaires susvisés et affectation du solde de ce compte séquestre au remboursement anticipé obligatoire de l'émission obligataire.

Représentation des Obligataires	En attendant la tenue de l'Assemblée Générale des Obligataires, le Conseil d'administration de l'émetteur tenue le 19 septembre 2019 a désigné M. Karim Mouttaki domicilié au n°30 Rue de la Fontaine, quartier Racine, Casablanca en tant que mandataire provisoire conformément à l'article 300 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée. L'Assemblée Générale des Obligataires sera convoquée par le Conseil d'Administration de l'émetteur dans un délai de 60 jours à compter de la date de jouissance des obligations émises dans le cadre de la présente opération. pour la désignation du représentant permanent des obligataires.
Négociabilité des titres	Les obligations sont négociables de gré à gré (non cotée à la Bourse de Casablanca). Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des obligations objet du présent prospectus.
Droit applicable	Droit marocain.
Agent de Calcul	BMCE Bank Of Africa
Juridiction compétente	Tribunal de Commerce de Casablanca.

Source : Alliances Développement Immobilier.

II.2. Cas de défaut de l'Emetteur

Constitue un cas de défaut (un « Cas de Défaut »), le défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'émetteur au titre de toute obligation sauf si le paiement est effectué dans les 15 jours ouvrés suivant sa date d'exigibilité.

En cas de survenance d'un Cas de Défaut, et sous réserve que le Représentant de la Masse ait préalablement mis en demeure l'émetteur de remédier au Cas de Défaut dans les 45 jours ouvrés de la mise en demeure et que l'émetteur n'ait pas remédié au Cas de Défaut dans le délai susvisé, le Représentant de la Masse pourra, sur décision de l'Assemblée Générale des Obligataires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par la loi et sur simple notification écrite adressée à l'émetteur, avec copie au centralisateur, rendre exigible la totalité des obligations, entraînant de plein droit l'obligation pour l'émetteur de rembourser lesdites obligations à hauteur du montant en capital restant dû majoré des intérêts courus.

II.3. Garantie

II.3.1. Présentation des garanties

Les mécanismes de garantie afférents à l'emprunt obligataire sont visés au Contrat de cautionnement hypothécaire signé devant notaire en date du 27 septembre 2019 par le mandataire provisoire de la masse des obligataires tel que reproduit en **Annexe 4** et constituant partie intégrante du prospectus.

En vertu du contrat de caution hypothécaire susvisé, l'emprunt obligataire est partiellement garanti par les hypothèques suivantes :

Tableau 4. Présentation des biens immobiliers constituant la garantie partielle de l'Emprunt Obligataire :

Caution hypothécaire	Projet	Désignation des biens hypothéqués	Titre foncier	Conservation foncière	Superficie totale en m²	Hypothèques inscrites sur le titre foncier (autre que l (hypothèque bénéficiant à la masse des obligataires)	Rang et numéro d'enregistrement de l'hypothèque bénéficiant à la masse des obligataires	Montant garanti en MAD	Descriptif	Valeur d'expertise en Dh (*)
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 A1	TF 35682/36	Larache	8 866	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	2 600 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.4 – Référence (S.L.1 (formant un lot unique avec R.I.P.T.7)	TF 24558/36	Larache	44 070	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	46 900 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.3 – Référence (S.L.1 (formant un lot unique avec R.I.P.T.7)	TF 24557/36	Larache	61 410	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO5.2 – Référence (S.L.1 (formant un lot unique avec R.I.P.T.7)	TF 24556/36	Larache	47 950	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.4 – Référence (R.I.P.T.7 (formant un lot unique avec R.S.L.1)	TF 24558/36	Larache	44 070	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	184 400 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.3 – Référence (R.I.P.T.7 (formant un lot unique avec R.S.L.1)	TF 24557/36	Larache	61 410	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	

Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO5.2 – Référence (R.I.P.T.7 (formant un lot unique avec R.S.L.1)	TF 24556/36	Larache	47 950	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus1 HO2.1	24562/36	Larache	35 000	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	70 700 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.1	24555/36	Larache	21 030	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	45 900 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO4.1	24554/36	Larache	17 910	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	39 100 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 P3	TF 35685/36	Larache	7 588	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	18 000 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 P4	TF 35686/36	Larache	10 131	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	24 000 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-22 L	TF34572/36	Larache	5 364	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	12 700 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 P2	TF 26671/36	Larache	26 860	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	63 600 000

Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-19 L	TF 34569/36	Larache	1 501	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	3 300 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-20 L	TF 34570/36	Larache	1 573	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	3 500 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-21 L	TF 34571/36	Larache	1 534	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	3 400 000
Aghouatim Al Baraka SA	Akenza Zone Sud	Coopérative Zouhria 3-13	TF 21457/65	Al Haouz	4 699	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 33 n° 399 en date du 19 novembre 2019	12.600.000	Terrain nu	3 045 805
Aghouatim Al Baraka SA	Akenza Zone Sud	Coopérative Zouhria 4-16	TF 21464/65	Al Haouz	14 740	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 33 n° 400 en date du 19 novembre 2019	12.600.000	Terrain nu	9 554 195
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT01	111867/69	Zouagha Moulay Yacoub	156	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	592 232
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT02	111868/69	Zouagha Moulay Yacoub	160	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	610 974

Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT03	111869/69	Zouagha Moulay Yacoub	166	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	633 464
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT04	111870/69	Zouagha Moulay Yacoub	172	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	648 457
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT05	111871/69	Zouagha Moulay Yacoub	177	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	670 947
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT06	111872/69	Zouagha Moulay Yacoub	184	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	689 688
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT07	111873/69	Zouagha Moulay Yacoub	188	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	708 430
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT08	111874/69	Zouagha Moulay Yacoub	194	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	727 171

Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT09	111875/69	Zouagha Moulay Yacoub	200	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	749 661
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT10	111876/69	Zouagha Moulay Yacoub	204	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	768 403
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT11	111877/69	Zouagha Moulay Yacoub	211	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	787 144
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT12	111878/69	Zouagha Moulay Yacoub	216	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	805 886
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT13	111879/69	Zouagha Moulay Yacoub	222	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	828 376
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT16	111547/69	Zouagha Moulay Yacoub	225	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	820 879
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT17	111548/69	Zouagha Moulay Yacoub	222	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	809 634

Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT18	111549/69	Zouagha Moulay Yacoub	219	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	802 138
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT19	111550/69	Zouagha Moulay Yacoub	216	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	790 893
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT20	111551/69	Zouagha Moulay Yacoub	213	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	779 648
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT21	111552/69	Zouagha Moulay Yacoub	209	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	768 403
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT22	111553/69	Zouagha Moulay Yacoub	208	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	757 158
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT23	111554/69	Zouagha Moulay Yacoub	204	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	749 661
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT24	111555/69	Zouagha Moulay Yacoub	201	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	738 416

Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT25	111556/69	Zouagha Moulay Yacoub	199	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	727 171
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT26	111557/69	Zouagha Moulay Yacoub	195	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	715 927
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT27	111558/69	Zouagha Moulay Yacoub	193	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	704 682
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT28	111559/69	Zouagha Moulay Yacoub	189	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	697 185
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT29	111560/69	Zouagha Moulay Yacoub	186	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	682 192
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT30	111561/69	Zouagha Moulay Yacoub	186	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	674 695
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT31	111562/69	Zouagha Moulay Yacoub	177	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	663 450

Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT32	111563/69	Zouagha Moulay Yacoub	176	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	652 205
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT33	111564/69	Zouagha Moulay Yacoub	173	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	Hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	640 960
Alliances Darna	SAG II	Atlas	942/65	Al Haouz	342 283	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 33 n° 401 en date du 19 novembre 2019	162.000.000	Terrain nu comprenant 2 lignes électriques moyennes tension et poteaux électriques, lignes et poteaux téléphoniques et 2 khettara	162 000 000

Source : Alliances Développement

(*) L'expertise de l'ensemble des actifs constituant la garantie partielle de la présente opération a été réalisée par Cap Realty, expert immobilier indépendant et certifié RICS en date du 03 juillet 2018.

Chacune des cautions hypothécaires est une filiale de la société Alliances Développement Immobilier.

Le contrat de caution hypothécaire prévoit notamment que :

i) les cautionnements hypothécaires ne constituent pas pour les cautions hypothécaires un abus de biens sociaux au sens de l'article 384 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes (telle que modifiée et complétée) ;

ii) l'octroi des cautionnements hypothécaires a fait l'objet d'une convention d'émission de garantie signée entre l'émetteur et les cautions hypothécaires ; et

iii) le montant garanti en cumulé, par caution hypothécaire, au titre des cautionnements hypothécaires octroyés en garantie de la présente émission est limité au montant correspondant à la créance globale détenue par l'émetteur sur la caution hypothécaire concernée au titre de son compte courant d'actionnaire, d'avances en trésorerie effectuées, de créances clients et/ou de toute autre créance, étant précisé que le montant des créances de l'émetteur sur chacune des cautions hypothécaire a été arrêtée dans le contrat de cautionnement hypothécaire, avec l'engagement de ne pas rémunérer ces montants et de ne procéder à aucun remboursement, sauf dans le cas de mainlevées octroyées dans les conditions prévues dans le contrat de cautionnement hypothécaire). Ces créances de l'émetteur s'établissent comme suit :

Tableau 5. Présentation du montant total de la créance de l'émetteur sur la caution hypothécaire concernée :

Filiale	Montant en MAD
Société Immobilière Nejmat Saiss	22 396 131
Alliances Darna	162 000 000
Société d'Aménagement du Lixus	518 100 000
Aghouatim El Baraka	12 600 000
Total	**715 096 131**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la base de l'expertise réalisée par Cap Realty, expert immobilier indépendant et certifié RICS en date du 03 juillet 2018, la valeur totale des actifs affectés en garantie partielle de la présente opération représente 65,4% du montant maximum de l'émission.

Les frais relatifs aux cautionnements hypothécaires et à l'inscription des hypothèques y afférentes ont été intégralement pris en charge par l'émetteur.

II.4. Présentation du mécanisme des cautions hypothécaires

Les mécanismes de garantie afférents à l'emprunt obligataire sont visés au Contrat de Cautionnement Hypothécaire joint en **Annexe 4** du présent prospectus et constituant partie intégrante du prospectus.

II.4.1. Mécanismes de développement de Bien Immobilier, de substitution et de mainlevée

1) Développement et lotissement des Biens Immobiliers

Conformément au Contrat d'Emission, les porteurs d'obligations objet du présent emprunt obligataire autorisent Alliances Développement Immobilier, les sociétés concernées ainsi que tout mandataire, à développer si bon leur semble et comme bon leur semble les Biens Immobiliers visés au paragraphe II.3.1 ci-dessus (les « Biens Immobiliers ») et à y apporter toute amélioration, y compris, notamment, au moyen (i) de la réalisation d'un lotissement, tel que défini à l'article 1 du Dahir n° 1-92-7 portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, étant précisé que le lotissement se définit comme la division par vente, location ou partage des Biens Immobilier en plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots (les « Lots »), (ii) de la demande et l'obtention de tout permis de construire, tel que défini par les articles 40 et 41 du Dahir n°1-92-31 portant promulgation de la loi marocaine n°12-90 relative à l'urbanisme, ayant pour objet la réalisation de tout ouvrage ayant pour assiette foncière les Biens Immobiliers, et (iii) de la réalisation de tous travaux de construction, directement ou par l'intermédiaire de tout prestataire, en application d'un permis de construire dûment délivré par les autorités compétentes dans les conditions susvisées, en vue de l'obtention de tout permis d'habiter ou certificat de conformité, au sens de l'article 55 de la loi n°12-90 précitée.

En cas d'obtention d'une autorisation de lotir les Biens Immobiliers et en cas de développement de tout ou partie des Biens Immobiliers, les cautionnements hypothécaires se reporteront de plein droit par voie de suite, après éclatement du titre foncier mère des Biens Immobiliers, sur chacun des titres fonciers individuels de chacun des Lots ou biens construits (les « Biens Construits »), qu'il s'agisse de groupement d'habitation au sens de la loi n°25-90 susvisée ou de lot ou bien de copropriété au sens de la loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Conformément au contrat d'émission, les porteurs d'obligations objet du présent emprunt obligataire autorisent, en outre, (i) le marketing, au travers de tout moyen de communication, (ii) la commercialisation, au travers de tout mandat de recherche, et (iii) la conclusion de tout contrat préparatoire à la vente de tout ou partie des Biens Immobiliers dans leur état actuels ou en tant que Lots ou Biens Construits.

2) Mécanisme de Mainlevée

a) Définitions

Pour les besoins du paragraphe II.4.1, les définitions suivantes s'appliquent ;

- « **Crédit** » : désigne, pour un Bien Immobilier dont la vente a été réalisée dans les conditions présentée dans le **paragraphe II.4.1** (propre à la mainlevée) et à un prix de vente supérieur au Prix Minimum de ce Bien Immobilier, à la différence entre le prix de vente effectif de ce Bien Immobilier et son Prix Minimum. Les Crédits sont ainsi comptabilisés et accumulés au fur et à mesure jusqu'à chaque date de remboursement anticipé obligatoire pour former un solde qui va venir compenser les Différences et être réduit d'autant.
- **«Prix Minimum»** désigne à une date donnée, pour chaque Bien Immobilier, la moyenne des deux valorisations indiquées pour ce même Bien Immobilier chacun des deux Rapports d'Evaluation émis au titre de la dernière année civile écoulée.
- **«Prix Minimum Initial»** désigne le prix initial des Biens Immobiliers correspondant à la valorisation indiquée dans la partie II.3.1 ci-dessus pour chacun des Biens Immobiliers, basé sur les rapports d'expertise établis par le cabinet CAP REALTY en date du 3 juillet 2018.
- «**Rapports d'Evaluation** » désigne les deux rapports d'évaluation émis sur une base annuelle respectivement par chacun des deux experts nommés par le représentant de la masse, et portant sur chacun des Biens Immobiliers sur lesquels portent les cautionnements hypothécaires, avec indication du prix minimum retenu par chacun des deux experts pour chaque Bien Immobilier, étant précisé que la

moyenne des deux prix minimum pour un Bien Immobilier correspond au Prix Minimum dudit Bien Immobilier.

- **« Soulte » :** désigne, si elle est positive, la différence entre le montant de la créance du souscripteur sur l'émetteur faisant l'objet de la restructuration et le montant de sa souscription aux obligations objet du présent Prospectus. Cette Soulte est calculée est payée par demande de souscription et fera l'objet d'un règlement en numéraire par l'émetteur.

b) Mainlevées des cautionnements hypothécaires au paiement de chaque échéance annuelle

Le Contrat d'Emission prévoit que les porteurs d'obligations objet du présent emprunt obligataire autorisent par avance, sur une base annuelle à compter de l'expiration de la période de grâce de trois ans, la mainlevée du ou des cautionnements hypothécaires (tel qu'éventuellement reporté(s) sur chacun des Lots et Biens Construits conformément au paragraphe ci-dessus le cas échéant) portant sur un ou plusieurs Lots ou Biens Immobiliers ou Biens Construits, dès lors que les conditions ci-après se trouveront réunis :

i) La communication par l'émetteur au représentant de la masse :

a) d'une demande écrite de mainlevée pour des Biens Immobiliers considérés et/ou le cas échéant pour des Lots et des Biens Construits considérés ; et

b) Des rapports d'évaluation relatifs à la dernière année civile close, desquels il ressort que la somme des Prix Minimum des Biens Immobiliers objets des Cautionnements Hypothécaires inscrits à la date considérée, telle que réduite des Prix Minimums des Biens Immobiliers dans leur état actuel ou le cas échéant du Prix Minimum Initial des Biens Immobiliers sur lesquels ont été réalisés des Lots ou des Biens Construits pour lesquels la mainlevée de l'inscription hypothécaire est demandée par l'émetteur est au moins égale au montant de l'encours en nominal de l'emprunt obligataire à la date du paiement.

ii) L'échéance annuelle de l'emprunt obligataire ainsi que les intérêts correspondants auront été dument payés par l'émetteur pour l'année considérée :

iii) La somme des Prix Minimum des Biens Immobiliers objets des Cautionnements Hypothécaires inscrits à la date considérée, telle que réduite des Prix Minimums des Biens Immobiliers dans leur état actuel ou le cas échéant du Prix Minimum Initial des Biens Immobiliers sur lesquels ont été réalisés des Lots ou des Biens Construits pour lesquels la mainlevée de l'inscription hypothécaire est demandée par l'émetteur, est au moins égale au montant de l'encours en nominal de l'emprunt obligataire.

c) Mainlevées des cautionnements hypothécaires en cas de vente des Biens Immobiliers, des lots ou des biens construits :

Le Contrat d'Emission prévoit que les porteurs d'obligations objet du présent emprunt obligataire autorisent par avance la mainlevée de tout cautionnement hypothécaire (tel qu'éventuellement reporté sur chacun des Lots et Biens Construits) portant sur un ou plusieurs Lots ou Biens Immobiliers ou Biens Construits, pour les besoins de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) considéré, dès lors que les conditions ci-dessous sont réunies :

i) La caution hypothécaire concernée est débitrice à l'égard de l'émetteur, à la date de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) concerné, à hauteur d'un montant au moins égal au montant du prix de vente de ce même Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) et le prix de vente devant être payé à la caution hypothécaire au titre de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) est affecté par la Caution Hypothécaire au remboursement de sa dette à hauteur du prix de vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) ;

ii) Conformément au contrat de séquestre signé avec BMCE en qualité de séquestre et reproduit en **Annexe 5** du présent prospectus, le notaire s'engage à verser sur le Compte Séquestre du Séquestre dédié à l'opération (i) le prix de vente du Bien Immobilier ou le cas échéant (ii) le prix du(des) Lot(s) ou Bien(s) Construit(s) sur un Bien Immobilier à hauteur du Prix Minimum Initial relatif au Bien Immobilier concerné , étant précisé que (i) pour un bien objet d'un cautionnement hypothécaire, tout éventuel reliquat du prix des Lots ou des Biens Construits reviendra directement à la caution hypothécaire concernée et que (ii) tout éventuel reliquat concernant un Bien Immobilier (par hypothèse un bien immobilier ni loti ni construit) sera versé sur le compte séquestre et intégré au montant des Crédits ;

iii) Lorsque le prix de vente du Bien Immobilier concerné par la vente est inférieur au **Prix Minimum** pour ce même Bien Immobilier, l'émetteur doit verser au plus tard un jour avant la date de la vente du Bien Immobilier considéré un montant égal à (i) la différence entre le Prix Minimum du Bien Immobilier considéré et le prix de vente de ce même Bien Immobilier (ci-après la « **Différence** ») (ii) réduite le cas échéant du solde restant des Crédits (tel que défini ci-dessous), dans la limite du montant de la Différence ; ou

iv) En cas de vente de Lots ou de Biens Construits, lorsque la somme des prix de vente de la totalité des Lots ou Biens Construits se rapportant à un unique Bien Immobilier est inférieure au Prix Minimum Initial de ce même Bien Immobilier, l'émetteur doit verser au plus tard un jour avant la date de la vente du dernier Lot ou Bien Construit en question un montant égal à (i) la différence entre le Prix Minimum Initial dudit Bien Immobilier et la somme des prix de vente de la totalité des Lots ou Biens Construits considérés (ii) réduite le cas échéant du solde restant des Crédits, dans la limite du montant de la Différence.

La mainlevée des Cautionnements Hypothécaires dans les conditions susvisées devra être délivrée, pour les Biens Immobiliers, les Lots ou les Biens Construits concernés, conformément aux modalités prévues au Contrat d'Emission.

Par ailleurs, le Contrat d'Emission prévoit qu'il sera procédé à une mainlevée automatique et sans contrepartie des cautionnements hypothécaires relatifs à tous les Lots et/ou Biens Construits relevant d'un unique Bien Immobilier, dès lors que la vente d'un ou plusieurs Lots ou Biens Construits relatifs audit Bien Immobilier aura permis un remboursement anticipé obligatoire de l'émission obligataire à hauteur du Prix Minimum Initial de ce même Bien Immobilier.

Cette mainlevée automatique et sans contrepartie interviendra concomitamment à la mainlevée du cautionnement hypothécaire grevant le Lot ou le Bien Construit dont tout ou partie du prix sera affecté au remboursement anticipé obligatoire de l'émission obligataire d'un montant au moins égal au Prix Minimum Initial du Bien Immobilier concerné.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les Cautions Hypothécaires pourront, sous réserve de ce qui précède, céder tout Lot ou Bien Construit au fur et à mesure de l'achèvement de chacun de ces Lots ou Biens Construits, et que le Représentant de la Masse, investi des pleins pouvoirs et obligé à cet effet en vertu du Contrat d'Emission, devra donner mainlevée de l'inscription hypothécaire grevant ledit Lot ou Bien Construit désigné par la Caution Hypothécaire concernée sur simple confirmation de l'engagement du Notaire Désigné de verser sur le Compte Séquestre le prix de vente du Lot ou Bien Construit concerné.

d) Mainlevée des Cautionnements Hypothécaires automatique et sans contrepartie en cas de livraison d'un ou de plusieurs équipements développés sur les Biens Immobiliers :

Le Contrat d'Emission prévoit que les porteurs d'obligations objet du présent emprunt obligataire autorisent par avance, à titre automatique et sans contrepartie, la mainlevée des cautionnements hypothécaires portant sur un ou plusieurs équipements qui auraient été développés sur les Biens Immobiliers, à la demande d'une autorité administrative ou entité publique ou conformément au cahier des charges ou au plan *Ne Varietur* (sans possibilité de changement*)*, et ce pour les besoins de la cession desdits équipements, à titre gracieux auxdites autorité administrative ou entité publique.

II.4.2. Représentation de la masse des Obligataires

Conformément à l'article 9 du Contrat d'Emission, l'Assemblée Générale des Obligataires se réunira sur convocation du Conseil d'Administration de l'émetteur dans un délai de 60 jours à compter de la date de jouissance des obligations émises dans le cadre de la présente opération, et ce dans l'objectif de désigner son représentant permanent.

A défaut de désignation par l'Assemblée Générale des Obligataires de son mandataire permanent, celui-ci peut être désigné à la demande de tout intéressé par le président du tribunal de Commerce statuant en référé.

Le mandataire permanent nommé est identique pour les tranches A et B de l'emprunt obligataire, lesquelles sont regroupées dans une seule et même masse.

Alliances Développement Immobilier s'engage à faire établir et à communiquer au Représentant de la Masse, les Rapports d'Evaluations dans les 60 jours de la fin de chaque année civile.

En attendant la tenue de l'Assemblée Générale des Obligataires, le Conseil d'Administration de l'émetteur tenu en date du 19 septembre 2019 a désigné Monsieur Karim Mouttaki en tant que mandataire provisoire parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires étant précisé que le mandataire provisoire nommé est identique pour les tranches A et B de l'emprunt obligataire, lesquelles sont regroupées dans une seule et même masse.

Le représentant de la masse des obligataires s'engage à convoquer annuellement l'assemblée générale des obligataires dans un délai de 60 jours à compter de chaque date anniversaire de l'emprunt obligataire soit le 31 janvier de chaque année. Le mandataire de la masse des obligataires est tenu à cette occasion de présenter à l'assemblée générale des obligataires un rapport d'information présentant notamment : **(i)** les opérations effectuées au nom de la masse des obligataire (notamment mainlevées d'hypothèques), **(ii)** la situation de la garantie (surfaces hypothéquées suite à d'éventuelles mainlevée, synthèse des rapports d'évaluation remis par l'émetteur, etc.) ainsi que **(iii)** tout commentaire utile sur l'appréciation du niveau de garantie offert. Ledit rapport devra être mis à la disposition des obligataires 15 jours au moins avant la tenue de l'Assemblée Générale des Obligataires. Cette L'obligation ne concerne pas la première Assemblée Générale des Obligataires qui sera tenue sur convocation du Conseil d'Administration de la société Alliances Développement Immobilier.

Il est à noter qu'il n'existe aucune relation capitalistique, d'affaires ou autres entre le représentant de la masse des obligataires et l'émetteur.

II.5. Facteurs de risque liés à l'investissement dans les titres offerts

Les risques inhérents à un investissement obligataire se présentent comme suit :

- **Risque de défaut :** est le risque que l'émetteur ne puisse pas honorer ses engagements contractuels vis-à-vis des obligataires, se traduisant par le non-paiement des coupons et/ou du capital restant dû ;
- **Risque de liquidité** : le détenteur d'obligations non cotées pourrait s'exposer au risque de détenir des titres illiquides, ne pouvant être cédés rapidement sans que cela ait d'effet majeur sur le prix ;
- **Risque de taux :** le risque lié à l'évolution des taux d'intérêts peut impacter le rendement des obligations à taux fixe. En effet, une augmentation des taux d'intérêt aura comme impact la baisse de la valeur des obligations détenues ;
- **Risque d'inflation :** l'évolution des taux d'inflation pourrait impacter le rendement des détenteurs d'obligations (i) si l'évolution de l'inflation dépasse le rendement des obligations détenues et (ii) en cas de réajustement des taux d'intérêts. Ainsi, une augmentation des taux d'intérêts fera baisser la valeur des obligations détenues ;
- **Risque de liquidité des actifs sur lesquels porte la garantie** : est le risque que les actifs sur lesquels portent les garanties de l'émission obligataire soient illiquides et ne puissent être vendus rapidement, ce qui aurait un effet sur leur valeur ainsi que sur la possibilité de recouvrer le prix de cession des actifs en cas de mise en jeu des hypothèques, réduisant ainsi la couverture de l'émission obligataire.

III. Cadre de l'opération

Par avis paru dans le journal d'annonces légales Libération du 26 janvier 2019, la société Alliances Développement Immobilier (la « **Société** ») a informé les porteurs d'obligations émises par la Société en date du 7 octobre 2011 et des coupons y relatifs, les porteurs d'obligations émises par la Société en date du 5 mars 2015 et des coupons y relatifs ainsi que les porteurs de coupons relatifs aux obligations remboursables en actions émises par la Société en 2015, que la Société envisageait un programme de reprofilage de sa dette privée par le biais d'une émission obligataire réservée aux porteurs ayant préalablement conclu avec la Société un protocole d'accord arrêtant les termes et conditions de leur participation à ladite nouvelle émission obligataire, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux et a informé les porteurs que le projet de protocole était à leur disposition au siège social de la Société, chaque porteur souhaitant participer à la restructuration de la dette privée de la Société dans les conditions décrites au protocole étant prié de prendre attache avec la Société pour compléter les informations manquantes le concernant et signer le protocole avant le 26 février 2019. Par avis parus dans le journal d'annonces légales Libération du 1er mars 2019, la Société a informé les porteurs d'obligations émises par la Société en date du 7 octobre 2011 et en date du 5 mars 2015 et/ou des coupons y relatifs ainsi que les porteurs de coupons relatifs aux obligations remboursables en actions émises par la Société en 2015, que le délai pour signer le protocole était étendu au 19 mars 2019.

L'Assemblée Générale Ordinaire de la Société du 27 février 2019, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration en date du 26 décembre 2018, a autorisé, en application des dispositions des articles 292 et suivants de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée (la « **Loi** ») , l'émission par la Société, en une ou plusieurs tranches, pendant une période de cinq (5) ans à compter de cette Assemblée, d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum global d'un milliard quatre cent millions de Dirhams (1 400 000 000 MAD), divisé en un nombre maximum de quatorze millions (14 000 000) d'obligations d'une valeur nominale de cent Dirhams (100 MAD) chacune émises au pair, réservée aux porteurs d'obligations émises par la Société en date du 7 octobre 2011 et 5 mars 2015 et des coupons y relatifs ainsi qu'aux porteurs de coupons relatifs aux obligations remboursables en actions émises par la Société en 2015, et qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration.

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé que l'emprunt obligataire pourra se composer de plusieurs tranches, étant entendu que (i) en cas de pluralité de tranches, le montant cumulé des obligations émises au titre de l'Emission Obligataire ne devra en aucun cas dépasser la somme de un milliard quatre cent millions de Dirhams (1 400 000 000 MAD) et (ii) le montant de l'emprunt obligataire pourra être limité au montant des obligations effectivement souscrites à l'expiration de la période de souscription et ce, conformément à l'article 298 de la Loi.

En cas de pluralité de tranches, les tranches composant l'emprunt obligataire pourront, le cas échéant, être déclinées en sous-catégorie à différencier selon la nature des taux d'intérêt (fixe ou variable) et/ou selon la cotation ou non des obligations à la Bourse de Casablanca.

Ces obligations seront régies par les dispositions des articles 292 à 315 de la Loi et pourront être cotées et/ou non cotées à la Bourse de Casablanca.

A ce titre, l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2019 a délégué au Conseil d'Administration de la Société les pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- procéder, pendant une période de cinq (5) ans à compter de cette Assemblée, sur ses seules décisions, aux époques, conditions et selon les modalités qu'il jugera convenables (dans le respect des termes et conditions fixés par cette Assemblée) reprises dans un contrat d'émission, à l'émission en une ou plusieurs fois de l'emprunt obligataire ;
- arrêter la nature et l'ensemble des modalités et caractéristiques de chacune de ces émissions (dans le respect des termes et conditions fixés par cette Assemblée) et, notamment décliner l'émission obligataire en plusieurs tranches, fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, élaborer et arrêter le contrat d'émission et le bulletin de souscription ;
- décider de conférer des garanties ou des sûretés en garantie totale ou partielle de l'emprunt obligataire, et ;
- d'une manière générale, passer toutes conventions, prendre toutes dispositions et remplir toutes les formalités requises, et généralement, faire tout ce qui sera nécessaire à la réalisation de l'opération ci-dessus.

L'Assemblée Générale Ordinaire a pris acte des cautionnements hypothécaires pouvant, le cas échéant, être octroyés par des filiales directes ou indirectes de la Société en garantie partielle de l'emprunt obligataire, étant précisé que l'octroi des cautionnements hypothécaires par des tiers constituants devrait être conforme aux lois et règlements applicables, s'agissant notamment du respect de l'intérêt social des tiers constituants et faire l'objet des autorisations requises par les dispositions légales et règlementaires applicables à chacun des tiers constituants.

L'Assemblée Générale Ordinaire a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'acter des cautionnements hypothécaires susvisés devant être octroyés par des tiers en garantie partielle de l'emprunt obligataire et a délégué tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet (i) d'acter des actifs devant faire l'objet des cautionnements hypothécaires octroyés par des tiers en garantie partielle de l'emprunt obligataire, (ii) d'acter les termes et conditions des projets d'actes de cautionnement hypothécaire y afférents et (iii) d'une manière générale, de passer toutes conventions, prendre toutes dispositions et remplir toutes les formalités requises, et généralement, faire tout ce qui sera nécessaire à la réalisation de l'opération ci-dessus.

Dans le cadre de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2019 le Conseil d'Administration, réuni en date du 19 septembre 2019 a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000) de dirhams, divisé

en un nombre maximum de quatorze millions (14.000.000) obligations d'une valeur nominale de 100 Dirhams chacune émises au pair et qui se décompose comme suit[7] :

- Une tranche A à taux fixe : ladite tranche est négociable de gré à gré, d'une maturité de dix ans, sera remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissements linéaires sur une durée de sept ans. Le taux d'intérêt nominal est fixe et s'établit à 3% hors taxe ;
- Une tranche B à taux révisable : ladite tranche est négociable de gré à gré, d'une maturité de dix ans, sera remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissements linéaires sur une durée de sept ans. Le taux d'intérêt est révisable, en référence au taux plein monétaire des Bons du Trésor 52 semaines, et plafonné à 3,2% hors taxes.

Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé de réserver l'emprunt obligataire aux trois catégories d'investisseurs ci-dessous :

Investisseurs I : tous les détenteurs d'obligations émises par la société Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 16 septembre 2011 sous la référence n°VI/EM/030/2011 et échues le 07 octobre 2016 (les « **Obligations 2011** ») ainsi que les détenteurs de coupons afférents aux Obligations 2011, et qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration;

Investisseurs II : tous les détenteurs d'obligations émises par la société Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 17 février 2015 sous la référence n°VI/EM/001/2015, arrivant à échéance le 05 mars 2020 (les « **Obligations 2015** ») ainsi que les détenteurs de coupons afférents aux Obligations 2015 et qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration.

Investisseurs III : Tous les détenteurs de coupons relatifs au neuf millions neuf cent soixante-six mille (9.966.000) obligations remboursables en actions émises par la société Alliances Développement Immobilier en août 2015 et objet de la Note d'Information visée par l'AMMC le 17 août 2015 sous la référence VI/EM/023/2015 dont le principal a été remboursé par émission d'actions de la Société en date du 30 avril 2018 (les « **ORA** ») et qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration.

Le même Conseil d'administration a autorisé le remboursement par la Société des Obligations 2011, le rachat par la Société des Obligations 2015 en vue de leur annulation dans le respect des dispositions légales et réglementaires ainsi que le paiement des coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux Coupons ORA, dans le cadre de l'emprunt obligataire, la libération de la souscription aux obligations nouvelles se faisant par voie de compensation avec la créance du souscripteur au titre des titres et coupons susvisés détenus et apportés à l'opération.

Enfin, dans le cadre de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2019, le Conseil d'Administration, réuni en date du 19 septembre 2019, a acté des garanties devant être octroyées par les filiales de la Société décrites au **paragraphe II.3.1** ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 70 de la Loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes tel que modifié et complétée, le conseil d'administration de la société Alliances Darna, SA en date du 20 septembre 2019 a autorisé la constitution d'une garantie de l'emprunt obligataire au bénéfice de la Société par l'octroi de cautionnements hypothécaires sur les biens fonciers détenus par Alliances Darna, SA par tels que décrits dans le tableau reproduit dans **le paragraphe II.3.1** ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 70 de la Loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes tel que modifié et complétée, le conseil d'administration de la société Aghouatim Al Baraka, SA en date du 20 septembre 2019 a autorisé la constitution d'une garantie de l'emprunt obligataire au bénéfice de la Société par l'octroi de cautionnements hypothécaires sur les biens fonciers détenus par Aghouatim Al Baraka, SA tels que décrits dans le tableau reproduit dans **le paragraphe II.3.1** ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 70 de la Loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes tel que modifié et complétée, le conseil d'administration de la société d'Aménagement du Lixus, SA en date du 20 septembre 2019 a autorisé la constitution d'une garantie de l'emprunt obligataire au bénéfice de la Société par l'octroi de

[7] Cf Partie relative aux caractéristiques des tranches A et B

cautionnements hypothécaires sur les biens fonciers détenus par Société d'Aménagement du Lixus, SA tels que décrits dans le tableau reproduit dans le paragraphe II.3.1 ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article 70 de la Loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes tel que modifié et complétée, le conseil d'administration de la société Immobilière Nejmat Saiss, SA en date du 20 septembre 2019 a autorisé la constitution d'une garantie de l'emprunt obligataire au bénéfice de la Société par l'octroi de cautionnements hypothécaires sur les biens fonciers détenus par Société Immobilière Nejmat Saiss, SA tels que décrits dans le tableau reproduit dans le paragraphe II.3.1 ci-dessus.

Dans le cadre de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2019 le Conseil d'Administration, réuni en date du 9 décembre 2019 a fixé le montant de l'emprunt obligataire à 1 093 132 000 dirhams divisé en 10 931 320 obligations d'une valeur nominale de 100 Dirhams chacune émises au pair et qui se décompose comme suit[8] :

- Une tranche A à taux fixe : ladite tranche est négociable de gré à gré, d'une maturité de dix ans, sera remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissements linéaires sur une durée de sept ans. Le taux d'intérêt nominal est fixe et s'établit à 3% hors taxe;
- Une tranche B à taux révisable : ladite tranche est négociable de gré à gré, d'une maturité de dix ans, sera remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissements linéaires sur une durée de sept ans. Le taux d'intérêt est révisable annuellement et plafonné à 3,2% HT, en référence au taux plein monétaire des Bons du Trésor 52 semaines, augmenté d'une prime de risque de 60 points de base. Pour la première année, le taux d'intérêt nominal afférent à cette tranche est de 2,91% calculé sur la base de la courbe des taux de référence du marché secondaire des Bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 03 décembre 2019 soit un taux de 2,31% augmenté d'une prime de risque de 60 points de base.

Le montant de l'emprunt obligataire est limité au montant des obligations effectivement souscrites à l'expiration de la période de souscription et ce, conformément à l'article 298 de la Loi.

Les modalités de l'opération objet du présent Prospectus, telles que décidées par le Conseil d'administration réuni le 9 décembre 2019**,** sur délégation de pouvoir de l'Assemblée Générale Extraordinaire, sont détaillées dans le présent prospectus

IV. Objectif de l'opération

Il convient de rappeler que la Société a émis :

- des obligations dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 16 septembre 2011 sous la référence n°VI/EM/030/2011 et échues depuis le 07 octobre 2016 ;
- des obligations dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 17 février 2015 sous la référence n°VI/EM/001/2015 arrivant à échéance le 05 mars 2020 ;
- neuf millions neuf cent soixante-six mille (9.966.000) obligations remboursables en actions émises par la Société en août 2015 et objet de la note d'information visée le 17 août 2015 sous la référence VI/EM/023/2015 dont le principal a été remboursé par émission d'actions de l'émetteur en date du 30 avril 2018 ;

L'émission obligataire objet du présent prospectus s'inscrit dans le cadre du plan de restructuration financière lancé par le groupe Alliances dont l'objectif est de réduire l'endettement du groupe, les charges financières, les frais de structure afin de marquer une reprise de l'activité du groupe.

Cette opération constitue la troisième étape du plan de restructuration global initié par le groupe Alliances en 2015 suite à la finalisation de la première partie du plan de restructuration ayant porté sur la dette bancaire du groupe Alliances et à la deuxième partie du plan de restructuration ayant permis de réduire l'encours de la dette privée de la société Alliances Développement Immobilier.

Ainsi, à travers l'emprunt obligataire dont l'émission est envisagée, la Société vise à opérer un reprofilage de l'encours de sa dette privée, à travers l'émission de nouvelles obligations dont la souscription est réservée aux

[8] Cf Partie relative aux caractéristiques des tranches A et B

porteurs d'Obligations 2011 et/ou de coupons y afférents ayant signé un protocole de restructuration avec la Société (Investisseurs I), aux porteurs d'Obligations 2015 et/ou de coupons y afférents ayant signé un protocole de restructuration avec la Société (Investisseurs II), ainsi qu'aux porteurs de coupons afférents aux ORA ayant signé un protocole de restructuration avec la Société (Investisseurs III).

Les Investisseurs I, les Investisseurs II et les Investisseurs III souhaitant souscrire à l'emprunt obligataire sont ainsi invités à participer à une opération qui se traduira, selon les titres apportés à l'opération, et en contrepartie de la souscription aux obligations nouvelles, par un remboursement par Alliances Développement Immobilier des Obligations 2011 détenues le cas échéant par le souscripteur, un rachat par Alliances Développement Immobilier des Obligations 2015 détenues le cas échéant par le souscripteur et un paiement des coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant (le montant des coupons concernés étant déterminé au regard du **paragraphe V** de la partie II du prospectus), accompagné le cas échéant du paiement de la Soulte par l'émetteur.

La libération de la souscription par chaque souscripteur au titre des obligations nouvelles le concernant, sera réalisée par voie de compensation avec la créance de ce souscripteur sur l'émetteur au titre des Obligations 2011 qu'il détient le cas échéant, des Obligations 2015 qu'il détient le cas échéant et/ou des coupons[9] relatifs aux Obligations 2011 aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant, conformément aux dispositions des articles 357 et suivants du Dahir des Obligations et des Contrats et sous réserve d'une éventuelle Soulte devant être payée par l'émetteur par demande de souscription (calculée comme indiqué ci-dessus).

V. Investisseurs visés par l'opération

L'opération sera réservée aux trois catégories d'investisseurs présentées ci-dessous :

Investisseurs I : Tous les détenteurs d'obligations émises par la société Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 16 septembre 2011 sous la référence **n°VI/EM/030/2011** et échues depuis le 07 octobre 2016 (les « **Obligations 2011** ») ainsi que les détenteurs de coupons afférents aux Obligations 2011, qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration.

Le montant total de la créance (en principal et coupons nets) relatif à cette catégorie est de 503,9 MMAD selon le tableau suivant :

Tableau 6. Obligations 2011

Code ISIN	Cotation à la bourse de Casablanca	Nature du taux à la première émission	Valeur d'échange (en MMAD)	Coupons échus à reprofiler au 31/12/2018 (en MMAD)[10]	Prime de risque à l'émission	Date d'échéance	Fréquence de paiement
MA0000091399	Non cotée	Fixe	172,7	13,3	140 pbs	07/10/2016	In fine
MA0000091407	Non cotée	révisable	293,2	24,8	125 pbs	07/10/2016	In fine

Source : Alliances Développement Immobilier

Investisseurs II : tous les détenteurs d'obligations émises par la société Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par l'AMMC en date du 17 février 2015 sous la référence **n°VI/EM/001/2015** et arrivant à échéance 05 mars 2020 (les « **Obligations 2015** ») ainsi que les détenteurs de coupons afférents aux Obligations 2015, qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration.

[9] Les détenteurs des titres renoncent expréssément à recevoir le paiement de tout autre coupon couru ou échu et notamment (i) en ce qui concerne les Obligations 2011, à tout intérêt relatif à la période postérieur à la date d'échéance des Obligations 2011 (ii) en ce qui concerne les Obligation 2015 à tout intérêt relatif à la période postérieure au 31/12/2018 et (iii) en ce qui concerne les ORA, à tout intérêt coucu ou échu relatif à la période postérieur à la date d'échéance des ORA.

[10] Coupons échus net de l'IS/IR au 31/12/2018

Le montant total de la créance (en principal et coupons nets) relatif à cette catégorie est de 477,1 MMAD selon le tableau suivant :

Tableau 7. Obligations 2015

Code ISIN	Cotation à la Bourse de Casablanca	Nature du taux	Valeur d'échange (En MMAD)	Coupons échus à reprofiler au 31/12/2018[11] (En MMAD)	Prime de risque à l'émission	Taux nominal	Date d'échéance	Fréquence de paiement
MA0000092488	Non cotée	Fixe	418,4	58,8	275 pbs	5,67%	05/03/2020	In fine

Source : Alliances Développement Immobilier

Investisseurs III : Tous les détenteurs de coupons relatifs au neuf millions neuf cent soixante-six mille (9.966.000) obligations remboursables en actions émises par la société Alliances Développement Immobilier en août 2015 et objet de la Note d'Information visée le 17 août 2015 sous la référence VI/EM/023/2015 dont le principal a été remboursé par émission d'actions ADI en date du 30 avril 2018 (les « **ORA** ») et qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration.

Le montant total de la créance en coupons nets relatif à cette catégorie est de 112,0 MMAD selon le tableau suivant :

Tableau 8. Coupons ORA

Code ISIN	Nature du taux	Valeur d'échange (MMMAD)	Coupons échus à reprofiler au 31/12/2018[12] (MMAD)	Prime de risque à l'émission	Taux nominal	Date d'échéance	Fréquence de paiement
MA0000092678	Fixe	-	112,0	217 pbs	5,00%	30/04/2018	In fine

Source : Alliances Développement Immobilier

V.1. Conditions de souscription à l'emprunt obligataire

La souscription aux obligations faisant l'objet du présent prospectus emporte pour chaque souscripteur réitération expresse:

(i) que le montant de sa créance sur l'émetteur, tel qu'arrêté et indiqué dans le protocole signé avec l'émetteur dans la perspective de l'émission obligataire, y compris le montant des coupons qui y est mentionné (i) représente la somme de la valeur nominale des Obligations 2011 qu'il détient le cas échéant, de la valeur d'échange des Obligations 2015 qu'il détient le cas échéant et du montant des coupons net d'impôt (IS/IR) afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA le cas échéant et (ii) représente le montant total de la créance du souscripteur faisant l'objet de la restructuration dans le cadre de l'émission obligataire objet du présent prospectus ;

(ii) de son acceptation, actée au protocole signé avec l'émetteur dans la perspective de l'émission obligataire, que les Obligations 2011 et Obligations 2015 qu'il détient ne généreront pas d'intérêts supplémentaires et que les montants des coupons y afférents et des coupons ORA demeureront inchangés par rapport à ceux arrêtés au protocole susvisé ;

(iii) de sa renonciation, actée au protocole signé avec l'émetteur dans la perspective de l'émission obligataire, à recevoir le paiement de tout autre coupon couru ou échu notamment (i) en ce qui concerne les Obligations 2011, à tout intérêt relatif à la période postérieure à la date d'échéance des Obligations 2011, (ii) en ce qui concerne les Obligations 2015 à tout intérêt relatif à la période postérieure au 31 décembre 2018 et (iii) en

[11] Coupons échus net de l'IS/IR au 31/12/2018

[12] Coupons échus net de l'IS/IR au 31/12/2018

ce qui concerne les ORA, à tout intérêt couru ou échu relatif à la période postérieure à la date d'échéance des ORA.

Concernant le point (ii) ci-dessus, le montant global des coupons relatifs aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA, ayant fait l'objet de signature de protocoles, net de l'impact IS/IR retenue à la source reproduit ci-après :

Tableau 9. Coupons relatifs aux Obligations 2011, Obligations 2015 et aux ORA

Coupons en MMAD	Coupons relatifs aux Obligations 2011	Coupons relatifs aux Obligations 2015	Coupons ORA	Total
Coupons échus non payés au 31 décembre 2018	38,0	58,8	112,0	208,8

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que la TVA issue de la présente Opération restera à la charge de l'émetteur.

VI. Impact de l'opération sur l'endettement Alliances Développement Immobilier S.A

Les Coupons échus non payés au 31 décembre 2018, relatifs aux titres concernés par l'opération de reprofilage estimés à 208,8 MMAD, sont comptabilisés au passif circulant (comptes de régularisation passif).

La différence entre la valeur d'échange et le nominal des obligations 2015 estimé à 18,6 MMAD est également comptabilisée au niveau du passif circulant.

Suite à l'opération de reprofilage les Coupons échus non payés au 31 décembre 2018 ainsi que la différence entre la valeur d'échange et le nominal des obligations 2015 aujourd'hui constatés au passif circulant (dette à court terme) seront reclassés en financement permanent (dette long terme) en sus de la dette existante.

VII. Charges relatives à l'opération

Les frais de l'opération à la charge de l'émetteur sont estimés à environ 1,7 % HT du montant de l'opération. Ces frais comprennent les commissions :

- Du conseil financier ;
- Du conseil juridique ;
- Du notaire ;
- Des frais de constitution et d'enregistrement des hypothèques ;
- Des frais du Compte Séquestre ;
- Relatives au visa de l'AMMC ;
- De collecte d'ordre ;
- De communication ;
- La commission de Maroclear ;
- Du teneur de comptes/Centralisateur.

VIII. Déroulement de l'opération

VIII.1. Calendrier de l'opération

La souscription est ouverte auprès du Collecteur d'Ordre.

Le calendrier de l'Opération se présente comme suit :

Tableau 10. Calendrier indicatif de l'opération :

Numéro	Etapes	Dates
1	Obtention du visa de l'AMMC	25/12/2019
2	Publication d'un extrait du prospectus sur le site internet de l'émetteur	25/12/2019
3	Publication d'un communiqué de presse sur le Journal d'Annonces Légales	27/12/2019
4	Ouverture de la période de souscription	06/01/2020
5	Clôture de la période de souscription	24/01/2020
6	Allocation des titres	27/01/2020
7	▪ Livraison, sans paiement en numéraire, des nouvelles Obligations par le Centralisateur aux Teneurs de comptes ; ▪ Radiation des Obligations 2011 et les Coupons y afférents par les Teneurs de Compte ; ▪ Livraison, sans paiement en numéraire, des Obligations 2015 par les Teneurs de compte au Centralisateur ; ▪ Radiation des Coupons relatifs aux Obligations 2015 par les Teneurs de Comptes ; ▪ Radiation des Coupons relatifs aux ORA par les Teneurs de Comptes ; ▪ Virement de la Soulte aux Teneurs de Comptes.	31/01/2020
8	Inscription des titres en compte auprès des teneurs de comptes des souscripteurs	31/01/2020
9	Publication des résultats de l'opération dans un journal d'Annonces Légales et sur le site internet de l'émetteur	04/02/2020

Source : Alliances Développement Immobilier

VIII.2. Collecteur d'Ordre et Intermédiaires financiers

Les intermédiaires financiers intervenant dans le cadre de la présente émission d'obligations se présentent comme suit :

Tableau 11. Présentation des intermédiaires financiers

Intermédiaires financiers	Dénomination	Adresse
Conseillers	BMCE Capital Conseil	63, Boulevard My Youssef, Casablanca
	CFG Bank Corporate Finance	5/7, Rue Ibnou Toufail, Casablanca
Collecteur d'Ordre	BMCE Bank Of Africa	140, Boulevard Hassan II – Casablanca
Centralisateur de l'opération	BMCE Bank Of Africa	140, Boulevard Hassan II – Casablanca
Sequestre	BMCE Bank Of Africa	140, Boulevard Hassan II – Casablanca
Etablissement domiciliataire assurant le service financier de l'émetteur	BMCE Bank Of Africa	140, Boulevard Hassan II – Casablanca

Source : Alliances Développement Immobilier

VIII.3. Modalités de souscription des titres

VIII.3.1. Période de souscription

L'opération de souscription à l'émission d'obligations, objet de du présent prospectus, est ouverte, du 06/01/2020 au 24/01/2020 inclus auprès de BMCE Bank Of Africa en sa qualité de Collecteur d'Ordre.

VIII.3.2. Identification des souscripteurs

Le Collecteur d'Ordres doit s'assurer de l'appartenance du souscripteur à l'une des catégories définies ci-dessus. Il doit, au cas où il n'en disposerait pas, obtenir et joindre une copie du document d'identification des souscripteurs au bulletin de souscription conçu pour l'opération.

Pour chaque catégorie de souscripteurs, les documents d'identification à produire se présentent comme suit :

Tableau 12. Documents d'identification des souscripteurs :

Catégorie	Documents à joindre
Associations	Photocopie des statuts et photocopie du récépissé du dépôt de dossier
Enfants mineurs	Photocopie de la page du livret de famille attestant de la date de naissance de l'enfant
Personnes physiques non résidentes et non marocaines	Photocopie des pages du passeport contenant l'identité de la personne ainsi que les dates d'émission et d'échéance du document.
Personnes physiques résidentes et non marocaines	Photocopie de la carte de résident
Personnes morales de droit marocain	Photocopie du Registre de Commerce
Personnes morales de droit étranger	Tout document faisant foi dans le pays d'origine et attestant de l'appartenance à la catégorie, ou tout autre moyen jugé acceptable par le Collecteur d'Ordre
Investisseurs qualifiés de droit marocain autres que les OPCVM	Modèle des inscriptions au Registre de Commerce comprenant l'objet social faisant ressortir leur appartenance à cette catégorie.
OPCVM de droit marocain	1) Photocopie de la décision d'agrément ; 2) Pour les Fonds Commun de Placement (FCP), le certificat de dépôt au greffe du tribunal ; 3) Pour les Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV), le modèle des inscriptions au Registre de Commerce.
Personnes physiques résidentes et marocaines	Photocopie de la CIN

Source : Protocoles d'accord

VIII.3.3. Modalités de souscription

BMCE Bank Of Africa, en sa qualité de Collecteur d'Ordre, contrôlera la conformité des dossiers de souscription par rapport aux conditions et modalités de souscription prévues dans le prospectus, et ce à fin d'éviter l'annulation des demandes de souscription.

Pour chaque souscripteur, le Collecteur d'Ordre doit, au cas où il n'en disposerait pas, obtenir et joindre une copie des documents suivants au bulletin de souscription[13] conçu pour l'opération :

- Attestation de blocage des Obligations 2011, des Obligations 2015 et/ou des coupons au titre des Obligations 2011, des Obligations 2015 et/ou des ORA dans la forme jointe au bulletin de souscription conçu pour l'opération ;
- Copie du protocole de restructuration signé avec l'émetteur.

[13] Les bulletins de souscrption seront formulée par teneur de compte.

i) Modalités de souscription par les Investisseurs I : tous les détenteurs des Obligations 2011 (émises par Alliances Développement Immobilier en 2011) et/ou de coupons relatifs à ces obligations, ayant signé un protocole

Les souscripteurs faisant partie uniquement de la 1ère catégorie d'investisseurs (**Investisseurs I**), participeront à une opération en vertu de laquelle, en contrepartie de la souscription aux obligations objet du présent prospectus, l'émetteur procèdera au remboursement des Obligations 2011 et au paiement des coupons afférents aux Obligations 2011 (sous réserve des conditions visées au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) que le souscripteur détient, la libération de la souscription aux obligations nouvelles se faisant par voie de compensation avec la totalité de la créance du souscripteur sur l'émetteur au titre des Obligations 2011 et des coupons afférents aux Obligations 2011 (sous réserve des conditions visées au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) que le souscripteur détient, et dans l'hypothèse où le montant de la créance du souscripteur excède le prix de souscription des obligations, avec paiement en numéraire par l'émetteur de la Soulte correspondante.

Lesdits souscripteurs peuvent formuler une demande de souscription, ferme et irrévocable[14] en spécifiant le nombre d'Obligations 2011 et le montant des coupons qu'ils détiennent afférents aux Obligations 2011 et qu'ils apportent à l'opération, ainsi que la nature de la tranche souscrite dans le cadre de la nouvelle émission en contrepartie du remboursement des Obligations 2011 et du paiement des coupons afférents aux Obligations 2011 (sous réserve des conditions visées au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus).

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par chaque Investisseur I devra correspondre à :

- la somme du nominal des Obligations 2011 qu'il détient et des coupons relatifs aux Obligations 2011 (tel que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) net de l'IS ou IR retenue à la source, qu'il détient
- divisée par 100
- arrondie au chiffre entier inférieur

Toutes les souscriptions de chaque Investisseur I doivent se faire auprès du Collecteur d'Ordre. Le bulletin de souscription pour les Investisseurs I comporte (i) une demande de souscription aux nouvelles obligations pour le nombre d'obligations déterminé selon la formule ci-dessus, (ii) une instruction de radiation de la créance relative aux Obligations 2011 détenues par ce souscripteur et (iii) une instruction de radiation de la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2011 (tel que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) détenus par ce souscripteur avec renonciation à tout autre coupon couru et échu relatif aux Obligations 2011.

Les demandes de souscription à l'opération sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription et les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande.

Le Collecteur d'Ordre est tenu de recueillir les ordres de souscription auprès des souscripteurs intéressés par l'opération, à l'aide de bulletins de souscription fermes et irrévocables[15] dûment remplis et signés par les souscripteurs selon le modèle annexé au présent prospectus.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis au Collecteur d'Ordre. Toutes les souscriptions doivent être faites par compensation de créance et doivent être exprimées en nombre de titres.

La signature du bulletin de souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission annexé au présent prospectus.

Les souscriptions à l'Emprunt Obligataire seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le Collecteur d'Ordre qui transmettra aux teneurs de comptes des souscripteurs les instructions de radiation accompagnées des résultats de l'allocation, en spécifiant le nombre d'Obligations 2011 à radier et/ou la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2011 à radier, ainsi que le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte pour chaque souscripteur et le cas échant, le montant de la Soulte à payer par l'émetteur au souscripteur concerné le cas échéant, ainsi que les montants correspondants aux différentes opérations, étant entendu, que chaque souscripteur devra donner instruction à son teneur de comptes pour l'exécution des opérations concernées.

[14] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

[15] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

ii) Modalités de souscription pour les Investisseurs II : tous les détenteurs des Obligations 2015 (émises par Alliances Développement Immobilier en 2015) et/ou de coupons relatifs à ces obligations, ayant signé un protocole

Les souscripteurs faisant partie uniquement de la 2ère catégorie d'investisseurs (**Investisseurs II**), participeront à une opération en vertu de laquelle, en contrepartie de la souscription aux obligations objet du présent prospectus, l'émetteur procèdera au rachat des Obligations 2015 à leur valeur d'échange et au paiement des coupons afférents aux Obligations 2015 (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) que le souscripteur détient, la libération de la souscription aux obligations nouvelles se faisant par voie de compensation avec la totalité de la créance du souscripteur sur l'émetteur au titre du rachat des Obligations 2015 à la valeur d'échange et au titre du paiement des coupons afférents aux Obligations 2015 (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) que le souscripteur détient, et dans l'hypothèse où le montant de la créance du souscripteur excède le prix de souscription des obligations, avec paiement en numéraire par l'émetteur de la Soulte correspondante.

Lesdits souscripteurs peuvent formuler une demande de souscription ferme et irrévocable[16] en spécifiant le nombre d'Obligations 2015 et le montant des coupons qu'ils détiennent afférents aux Obligations 2015 et qu'ils apportent à l'opération, ainsi que la nature de la tranche souscrite dans le cadre de la nouvelle émission en contrepartie du rachat des Obligations 2015 et du paiement des coupons afférents aux Obligations 2015 (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus).

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par chaque Investisseur II devra correspondre à :

- la somme de la valeur d'échange des Obligations 2015 qu'il détient et des coupons relatifs aux Obligations 2015 (tels que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) net de l'IS ou IR retenue à la source, qu'il détient
- divisée par 100
- arrondie au chiffre entier inférieur

Toutes les souscriptions de chaque Investisseur II doivent se faire auprès du Collecteur d'Ordre. Le bulletin de souscription pour les Investisseurs II comporte (i) une demande de souscription aux nouvelles obligations pour le nombre d'obligations déterminé selon la formule ci-dessus, (ii) une instruction pour la cession des Obligations 2015 détenues par ce souscripteur le cas échéant et (iii) une instruction de radiation de la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2015 (tels que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) détenues par ce souscripteur le cas échéant avec renonciation à tout autre coupon couru et échu relatif aux Obligations 2015.

Les demandes de souscription à l'opération sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription et les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande.

Le Collecteur d'Ordre est tenu de recueillir les ordres de souscription auprès des souscripteurs intéressés par l'opération, à l'aide de bulletins de souscription fermes et irrévocables[17] dûment remplis et signés par les souscripteurs selon le modèle annexé au présent prospectus.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis au Collecteur d'Ordre. Toutes les souscriptions doivent être faites par compensation de créance et doivent être exprimées en nombre de titres.

La signature du bulletin de souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission annexé au prospectus.

Les souscriptions à l'emprunt obligataire seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le Collecteur d'Ordre qui transmettra aux teneurs de comptes des souscripteurs les instructions de cession et instructions de radiation accompagnés des résultats de l'allocation, en spécifiant le nombre d'Obligations 2015 à céder, la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2015 à radier, ainsi que le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte pour chaque souscripteur et le cas échant, le montant de la Soulte à payer par l'émetteur au souscripteur concerné le cas échéant, ainsi que les montants correspondants aux différentes

[16] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

[17] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

opérations, étant entendu, que chaque souscripteur devra donner instruction à son teneur de compte pour l'exécution des opérations concernées.

iii) Modalités de souscription des Investisseurs III : tous les détenteurs de coupons relatifs aux Obligations Remboursables en Action émises par Alliances Développement Immobilier en 2015 ayant signé un protocole

Les souscripteurs faisant partie uniquement de la 3ère catégorie d'investisseurs (**Investisseurs III**), participeront à une opération en vertu de laquelle, en contrepartie de la souscription aux obligations objet du présent prospectus, l'émetteur procèdera au paiement des coupons afférents aux ORA (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus), la libération de la souscription aux obligations nouvelles se faisant par voie de compensation avec la totalité de la créance du souscripteur sur l'émetteur au titre du paiement des coupons afférents aux ORA (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus), et dans l'hypothèse où le montant de la créance du souscripteur excède le prix de souscription des obligations, avec paiement en numéraire par l'émetteur de la Soulte correspondante.

Lesdits souscripteurs peuvent formuler une demande de souscription ferme et irrévocable[18] en spécifiant le nombre de coupons afférents aux ORA qu'ils apportent à l'opération, ainsi que la nature de la tranche souscrite dans le cadre de la nouvelle émission en contrepartie du paiement des coupons afférents aux ORA (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus).

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par chaque Investisseur III devra correspondre à :

- la somme des coupons relatifs aux ORA (tels que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) net de l'IS ou IR retenue à la source
- divisée par 100
- arrondie au chiffre entier inférieur

Toutes les souscriptions de chaque Investisseur III doivent se faire auprès du Collecteur d'Ordre. Le bulletin de souscription pour les Investisseurs III comporte (i) une demande de souscription aux nouvelles obligations pour le nombre d'obligations déterminé selon la formule ci-dessus et (iii) une instruction de radiation de la créance relative aux coupons afférents aux ORA (tels que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) avec renonciation à tout autre coupon couru et échu relatif aux ORA.

Les demandes de souscription à l'opération sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription et les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande.

Le Collecteur d'Ordre est tenu de recueillir les ordres de souscription auprès des souscripteurs intéressés par l'opération, à l'aide de bulletins de souscription fermes et irrévocables[19] dûment remplis et signés par les souscripteurs selon le modèle annexé au présent prospectus.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis au Collecteur d'Ordre. Toutes les souscriptions doivent être faites par compensation de créance et doivent être exprimées en nombre de titres.

La signature du bulletin de souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission annexé au présent prospectus.

Les souscriptions à l'emprunt obligataire seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le Collecteur d'Ordre qui transmettra aux teneurs de comptes des souscripteurs les instructions de radiation accompagnés des résultats de l'allocation, en spécifiant la créance relative aux coupons afférents aux ORA à radier, ainsi que le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte pour chaque souscripteur et le cas échant, le montant de la Soulte à payer par l'émetteur au souscripteur concerné le cas échéant, ainsi que les montants correspondants aux différentes opérations, étant entendu, que chaque souscripteur devra donner instruction à son teneur de compte pour l'exécution des opérations concernées.

iv) Investisseurs faisant partie de plusieurs catégories d'investisseurs

Les souscripteurs faisant partie de plusieurs catégories d'investisseurs (**Investisseurs I et/ou Investisseurs II et/ou Investisseurs III**), participeront à une opération en vertu de laquelle, en contrepartie de la souscription

[18] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

[19] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

aux obligations objet du présent prospectus, l'émetteur procèdera au remboursement des Obligations 2011 que le souscripteur considéré détient, au rachat à leur valeur d'échange des Obligations 2015 que le souscripteur considéré détient et au paiement des coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus), la libération de la souscription aux obligations nouvelles se faisant par voie de compensation avec la totalité de la créance du souscripteur sur l'émetteur au titre du remboursement des Obligations 2011 que le souscripteur considéré détient le cas échéant, du rachat à la valeur d'échange des Obligations 2015 que le souscripteur considéré détient le cas échéant et au titre du paiement des coupons afférents aux Obligations 2011, Obligations 2015 et aux ORA (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) que le souscripteur considéré détient le cas échéant, et dans l'hypothèse où le montant de la créance du souscripteur excède le prix de souscription des obligations, avec paiement en numéraire par l'émetteur de la Soulte correspondante.

Lesdits souscripteurs peuvent formuler une demande de souscription ferme et irrévocable[20] en spécifiant le nombre d'Obligations 2011, d'Obligations 2015 et/ou le montant des coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA qu'ils apportent à l'opération, ainsi que la nature de la tranche souscrite dans le cadre de la nouvelle émission en contrepartie du remboursement des Obligations 2011, du rachat des Obligations 2015 et du paiement des coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant (sous réserve des conditions du **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus).

Le nombre d'obligations nouvelles souscrites par un souscripteur faisant partie de plusieurs catégories d'investisseurs devra correspondre à :

- la somme **(i)** du nominal des Obligations 2011 qu'il détient le cas échéant **(ii)** de la valeur d'échange des Obligations 2015 qu'il détient le cas échéant et **(iii)** des coupons relatifs aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et/ou aux ORA le cas échéant (tels que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus), nets de l'IS ou IR retenue à la source ;
- divisée par 100 ;
- arrondie au chiffre entier inférieur.

Toutes les souscriptions de chaque souscripteur faisant partie de plusieurs catégories d'investisseurs doivent se faire auprès du Collecteur d'Ordre. Le bulletin de souscription comporte (i) une demande de souscription aux nouvelles obligations pour le nombre d'obligations déterminé selon la formule ci-dessus, (ii) une instruction de radiation de la créance relative aux Obligations 2011 détenues par ce souscripteur le cas échéant, (iii) une instruction de radiation de la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2011 (tel que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) détenus par ce souscripteur le cas échéant, avec renonciation à tout autre coupon couru et échu relatif aux Obligations 2011, (iv) une instruction pour la cession des Obligations 2015 détenues par ce souscripteur le cas échéant, (v) une instruction de radiation de la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2015 (tels que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) détenues par ce souscripteur le cas échant, avec renonciation à tout autre coupon couru et échu relatif aux Obligations 2015, (vi) une instruction de radiation de la créance relative aux coupons afférents aux ORA (tels que visés au **paragraphe V** de la **Partie II** du prospectus) le cas échéant, avec renonciation à tout autre coupon couru et échu relatif aux ORA.

Les demandes de souscription à l'opération sont cumulatives quotidiennement, par montant de souscription et les souscripteurs pourront être servis à hauteur de leur demande.

Le Collecteur d'Ordre est tenu de recueillir les ordres de souscription auprès des souscripteurs intéressés par l'opération, à l'aide de bulletins de souscription fermes et irrévocables[21] dûment remplis et signés par les souscripteurs selon le modèle annexé au présent prospectus.

Tout bulletin de souscription doit être signé par le souscripteur ou son mandataire et transmis au Collecteur d'Ordres. Toutes les souscriptions doivent être faites par compensation de créance et doivent être exprimées en nombre de titres.

La signature du bulletin de souscription vaut adhésion au Contrat d'Emission annexé au présent prospectus.

[20] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

[21] La souscription ne devient ferme et irrévocable qu'à la clôture de la période de souscription.

Les souscriptions à l'emprunt obligataire seront collectées, tout au long de la période de souscription, par le Collecteur d'Ordre qui transmettra aux teneurs de comptes des souscripteurs les instructions de cession et instructions de radiation accompagnés des résultats de l'allocation, en spécifiant pour chaque souscripteur:

- **(i)** le nombre d'obligations nouvelles à inscrire en compte ;
- **(ii)** le nombre d'Obligations 2011 à radier le cas échéant;
- **(iii)** le nombre d'Obligations 2015 à céder le cas échéant ;
- **(iv)** la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2011 à radier le cas échéant ;
- **(v)** la créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2015 à radier le cas échéant ;
- **(vi)** la créance relative aux coupons afférents aux ORA à radier le cas échéant ;
- **(vii)** et le cas échant, le montant de la Soulte à payer par l'émetteur au souscripteur le cas échéant ;
- **(viii)** ainsi que les montants correspondants aux différentes opérations

Étant entendu, que chaque souscripteur devra donner instruction à son teneur de comptes pour l'exécution des opérations concernées.

VIII.4. Modalités de traitement des ordres et d'allocation

VIII.4.1. Modalités de traitement des ordres

A la clôture de la période de souscription, soit 24/01/2020 à 16h**,** BMCE Bank Of Africa en sa qualité de Collecteur d'Ordre établira en présence d'un représentant de l'émetteur, un état récapitulatif détaillé et consolidé des souscriptions.

Il sera alors procédé, le 27 janvier 2020 après 16h au siège de BMCE Bank Of Africa à **:**

- L'annulation des demandes qui ne respectent pas les conditions et modalités de souscription prévues dans le prospectus ;
- La consolidation de l'ensemble des demandes de souscriptions recevables ; c'est-à-dire toutes les demandes de souscriptions autres que celles frappées de nullité ;
- L'allocation selon la méthode définie ci-après (cf. partie relative aux modalités d'allocation); et
- La constatation du montant de la Soulte devant être payée par l'émetteur. Il est à noter que le paiement de la Soulte se fera le jour même de la livraison des titres.

Une copie de cet état récapitulatif définitif sera transmise par BMCE Bank Of Africa (Collecteur d'Ordre) à l'émetteur au plus tard le 28 janvier 2020 à 16h.

VIII.4.2. Modalités d'allocation des titres

A la clôture de la période souscription, les ordres de souscription seront consolidés par catégories d'investisseurs (I, II et III) et BMCE Bank Of Africa éditera un état récapitulatif des souscriptions.

Les demandes exprimées seront servies jusqu'à ce que le montant maximum de l'emprunt obligataire soit atteint. Dans le cas où le montant total des souscriptions reçues à la date de clôture des souscriptions est inférieur au montant maximum de l'émission, le montant total alloué sera limité au montant total souscrit et ce, conformément à la décision de l'Assemblée Générale tenue en date du 27 février 2019 de limiter le montant de l'émission au montant souscrit.[22]

Aucun ordre de priorité n'est établi entre les tranches de l'emprunt obligataire (tranches A et B) ni entre les souscriptions reçues des souscripteurs (Investisseurs I, II et III).

A l'issue de la séance d'allocation à laquelle assisteront, l'émetteur les Conseillers financiers, le Centralisateur et le Collecteur d'Ordre, un procès-verbal d'allocation (détaillé par catégorie d'investisseurs et par tranche) sera établi par BMCE Bank Of Africa.

L'allocation sera déclarée et reconnue « définitive et irrévocable » par le Centralisateur et le Collecteur d'Ordre et l'émetteur dès la signature par les parties du procès-verbal.

[22] Cf article 298 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée

VIII.4.3. Modalités d'annulation des titres

Toute souscription qui ne respecte pas les conditions contenues dans le présent prospectus sera annulée par l'organisme Collecteur d'Ordre.

VIII.5. Modalités de livraison des titres

VIII.5.1. Modalité de Livraison des titres

L'opération de livraison des obligations nouvelles contre la livraison des titres et/ou des coupons à apporter pour l'ensemble des opérations regrouperont :

(i) la nouvelle émission obligataire-;
(ii) le remboursement des obligations 2011 le cas échéant ;
(iii) le rachat des obligations 2015 le cas échéant ;
(iv) le paiement des coupons relatifs aux Obligations 2011, 2015 et ORA, le cas échéant ;
(v) le paiement de la Soulte le cas échéant, étant calculée et payée par demande de souscription (les demandes de souscription étant formulées par teneur de compte[23]).

et se fera entre le Centralisateur de l'émission à savoir BMCE Bank Of Africa et les Teneurs de Comptes des souscripteurs.

Pour chaque investisseur, le paiement du prix de souscription relatif aux obligations nouvelles souscrites par ce dernier se fera par compensation, le 31 janvier 2020, conformément aux articles 357 et suivants du Dahir des obligations et des contrats, avec la créance de cet investisseur telle qu'arrêtée au protocole d'accord signé, et inscrite au nom du souscripteur.

BMCE Bank Of Africa en sa qualité d'établissement Collecteur d'Ordre transmettra au Centralisateur de l'emprunt obligataire les bulletins de souscription le 31 janvier 2020.

Le Centralisateur de l'emprunt obligataire transmettra ensuite à chaque teneur de compte, le 31 janvier 2020 les obligations nouvelles allouées à chacun de leurs clients souscripteurs, soit les Investisseurs I, Investisseurs II et investisseurs III et les investisseurs faisant partie de plusieurs catégories.

Pour **les Investisseurs I**, BMCE Bank Of Africa en sa qualité de Centralisateur de l'opération, procèdera le 31 janvier 2020 à la livraison, sans paiement en numéraire, des obligations nouvelles et au paiement de la Soulte le cas échéant, aux Teneurs de Compte, en contrepartie, et le même jour, les Teneurs de Comptes procéderont à la radiation de la créance, des comptes des souscripteurs, relative aux Obligations 2011 et des Coupons y afférent.

Pour **les Investisseurs II**, BMCE Bank Of Africa, en sa qualité de Centralisateur de l'opération, procèdera le 31 janvier 2020 à la livraison, sans paiement en numéraire, des obligations nouvelles et au paiement de la Soulte le cas échéant, aux Teneurs de Compte, en contrepartie, et pendant le même jour, les Teneurs de Compte procéderont au transfert des Obligations 2015 au compte du Centralisateur et procéderont à la radiation le même jour, des comptes des souscripteurs, des coupons y afférents. Le Centralisateur procédera le même jour au transfert des Obligations 2015 sur le compte titre de l'Emetteur ouvert auprès de Attijariwafa Bank.

Attijariwafa Bank en tant que banque domiciliataire des Obligations 2015 procédera à la radiation des Obligations 2015 au plus tard 2 jours après leur réception de la part du Centralisateur.

Pour **les Investisseurs III**, BMCE Bank Of Africa, en sa qualité de Centralisateur de l'opération, procédera le 31 janvier 2020 à la livraison, sans paiement en numéraire, des obligations nouvelles et au paiement de la Soulte le cas échéant, aux Teneurs de Compte, en contrepartie et pendant le même jour, les Teneurs de Compte procéderont à la radiation, des comptes des souscripteurs, de la créance relative aux Coupons ORA.

Dans le cas **d'investisseurs faisant partie de plusieurs catégories d'investisseurs**, BMCE Bank Of Africa, en sa qualité de Centralisateur, procédera le 31 janvier 2020 à :

[23] Dans le cas où un souscripteur donné disposerait, pour ses anciennes obligations, de deux ou plusieurs teneurs de comptes, les demandes de souscription se feront par teneur de compte, et par conséquent le paiement de la soulte se fera par demande de souscription conformément au bulletin de souscription relatif à la présente opération

(i) La livraison, sans paiement en numéraire, des obligations nouvelles et au paiement de la Soulte le cas échéant, aux Teneurs de Compte, en contrepartie, et le même jour, les Teneurs de Compte procéderont à la radiation de la créance relative aux Obligations 2011 et des Coupons y afférent.

(ii) La livraison, sans paiement en numéraire, des obligations nouvelles et au paiement de la Soulte le cas échéant, aux Teneurs de Compte, en contrepartie, et pendant le même jour, les Teneurs de Compte procéderont au transfert des Obligations 2015 au compte du Centralisateur et procéderont à la radiation le même jour des coupons y afférents. Le Centralisateur procédera le même jour au transfert des Obligations 2015 sur le compte titre de l'Emetteur ouvert auprès de Attijariwafa Bank. Attijariwafa Bank en tant que banque domiciliataire des Obligations 2015 procédera à la radiation des Obligations 2015 au plus tard 2 jours après leur réception de la part du Centralisateur.

(iii) La livraison, sans paiement en numéraire, des obligations nouvelles et au paiement de la Soulte le cas échéant, aux Teneurs de Compte, en contrepartie et pendant le même jour, les Teneurs de Compte procéderont à la radiation de la créance relative aux Coupons ORA.

L'inscription des obligations nouvelles par les Teneurs de Compte pour le compte de leurs clients souscripteurs se fera au plus tard (5) jours ouvrés à compter de la date de livraison des nouveaux titres aux des teneurs de comptes.

Par ailleurs, il est à noter que les opérations portant sur l'Emission Obligataire et les Obligations 2015 se feront directement entre le Centralisateur et les Teneurs de Comptes au niveau de la plateforme de Maroclear.

Le Centralisateur de l'Emprunt Obligataire transmettra, au plus tard 2 jours après la publication des résultats de l'opération, à la banque domiciliataire des Obligations 2011 et des Obligations 2015 (Attijariwafa Bank) un état récapitulatif portant sur les Obligations 2011, Obligations 2015 et les Coupons y correspondant.

L'état récapitulatif devra comprendre les informations suivantes :

Pour les Obligations 2011 et les Obligations 2015 :

- L'Emetteur ;
- Le code ISIN ;
- L'échéance du titre ;
- Le nombre de titres remboursés par catégorie d'avoir (avoirs propres ou avoirs clients).

Pour les Coupons :

- L'Emetteur ;
- Le code ISIN ;
- L'échéance ;
- Le montant du coupon ;
- Le montant HT unitaire du coupon par titre ;
- Le montant total du coupon HT (avoirs propres ou avoirs clients).

Le centralisateur de l'Emprunt Obligataire transmettra, au plus tard 2 jours après la publication des résultats de l'opération, à la banque domiciliataire des ORA (BMCE Bank) un état récapitulatif portant sur les Coupons ORA. L'état récapitulatif devra comprendre les informations suivantes :

Pour les Coupons ORA:

- L'Emetteur ;
- Le code ISIN ;
- L'échéance ;
- Le montant du Coupon ;
- Le montant HT unitaire du coupon par titre ;
- Le montant total du coupon HT (avoirs propres ou avoirs clients).

VIII.5.2. Résultat de l'opération

Les résultats de l'opération seront publiés par l'émetteur dans un journal d'annonce légale au plus tard **le 4 février 2019.**

VIII.5.3. Domiciliataire de l'émission

BMCE Bank Of Africa est désignée en tant que banque domiciliataire des obligations émises dans le cadre de cette opération. A ce titre, elle représentera l'émetteur auprès du dépositaire central Maroclear et exécutera pour son compte toutes opérations inhérentes aux titres émis dans le cadre de l'émission de cet emprunt obligataire ainsi que toutes opérations afférentes au remboursement des Obligations 2011, au rachat des Obligations 2015 ainsi qu'au paiement des coupons relatifs aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA.

VIII.5.4. Frais de transaction

Tous les frais d'intermédiation relatifs à la vente des Obligations 2015, ainsi qu'au remboursement des Obligations 2011 et au paiement des coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA, incluant les commissions du teneur de comptes, ainsi que tous les impôts et taxes dont sont redevables les investisseurs demeureront à leur charge.

IX. Fiscalité

IX.1. Régime fiscal de l'Opération

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le régime fiscal marocain est présenté ci-dessous à titre indicatif et ne constitue pas l'exhaustivité des situations fiscales applicables à chaque investisseur.

Les personnes morales désireuses de participer à la présente opération sont invitées à s'assurer auprès de leur conseiller fiscal de la fiscalité qui s'applique à leur cas particulier.

Sous réserve de modifications légales ou réglementaires, le régime actuellement en vigueur est détaillé ci- après.

IX.2. Régime fiscal propre au paiement des coupons échus apportés par les souscripteurs dans le cadre de l'opération

Les coupons relatifs aux Obligations 2011, aux obligations 2015 et aux ORA sont soumis, selon le cas, à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ou à l'Impôt Général sur le Revenu (IR) pour l'ensemble des personnes morales, dans ce sens les cas suivants se présentent :

i) Personnes résidentes

- **Personnes soumises à l'IR :**
  - 30% pour les bénéficiaires personnes physiques qui ne sont pas soumises à l'IR selon le régime du

bénéfice net réel (BNR) ou le régime du bénéfice net simplifié (BNS) ;

- 20% imputable sur la cotisation de l'IR avec droit à restitution pour les bénéficiaires personnes morales et les personnes physiques soumises à l'IR selon le régime du BNR ou du BNS. Lesdits bénéficiaires doivent décliner lors de l'encaissement des coupons :
  - Le nom, le prénom, l'adresse et le numéro de la CIN ou de la carte d'étranger ;
  - Le numéro d'article d'imposition à l'IR.

- **Personnes soumises à l'IS :**

Les coupons échus apportés par les souscripteurs sont soumis à la retenue à la source au taux de 20% imputable sur l'IS avec droit à restitution. Dans ce cas, les bénéficiaires doivent décliner, lors de l'encaissement desdits produits :

i) La raison sociale et l'adresse du siège social ou du principal établissement ;

ii) Le numéro du registre du commerce et celui de l'article d'imposition à l'impôt des sociétés.

ii) Personnes non résidentes

Les coupons échus sont soumis à la retenue à la source au taux de 20% imputable sur l'IS avec droit à restitution. Dans ce cas, les bénéficiaires doivent décliner, lors de l'encaissement desdits produits :

i) La raison sociale et l'adresse du siège social ou du principal établissement ;

ii) Le numéro du registre du commerce et celui de l'article d'imposition à l'impôt des sociétés.

Dans la mesure où le paiement des coupons relatifs aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA apportés par les souscripteurs à l'opération objet du présent prospectus est réalisé par compensation sans paiement en numéraire :

(i) les centralisateurs des Obligations 2011, des Obligations 2015 et des ORA ne seront pas en mesure de procéder à la retenue à la source pour le compte du Trésor, de la taxe sur la valeur ajoutée due sur ces intérêts, telle que requise en application des dispositions du CGI (Code Général des Impôts article 117-I), et l'émetteur va procéder à la retenue à la source pour le compte du Trésor, de la taxe relative à la valeur ajoutée due sur les coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA apportés à l'opération objet du présent prospectus, pour reversement au Trésor ; et

(ii) les centralisateurs des Obligations 2011, des Obligations 2015 et des ORA ne seront pas en mesure de procéder à la retenue à la source pour le compte du Trésor, de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu dû le cas échéant sur ces intérêts, telle que requise en application des dispositions du CGI (Code Général des Impôts article 159-I), et l'émetteur va procéder à la retenue à la source pour le compte du Trésor, de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu dû le cas échéant sur les coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA apportés à l'opération objet du présent prospectus, pour reversement au Trésor ;

L'administration fiscale a confirmé à l'émetteur par courriers en date du 26 juillet 2018 et du 26 avril 2019 que compte tenu du fait que les centralisateurs et les teneurs de comptes ne perçoivent pas le montant des coupons et qu'ils ne peuvent donc pas matériellement procéder aux retenues à la source IS ou IR et le paiement de la TVA, les obligations de déclaration et de versement de l'impôt retenu à la source, telles que susvisées, incombent à l'émetteur.

IX.3. Fiscalité des revenus

Les revenus de placement à revenu fixe sont soumis, selon le cas, à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ou à l'Impôt Général sur le Revenu (IR) pour l'ensemble des personnes morales, dans ce sens les cas suivants se présentent :

i) Personnes résidentes

- **Personnes soumises à l'IR :**

Les revenus de placement à revenu fixe sont soumis à l'IR retenu à la source, au taux de :

- 30% pour les bénéficiaires personnes physiques qui ne sont pas soumises à l'IR selon le régime du bénéfice net réel (BNR) ou le régime du bénéfice net simplifié (BNS) ;

- 20% imputable sur la cotisation de l'IR avec droit à restitution pour les bénéficiaires personnes morales et les personnes physiques soumises à l'IR selon le régime du BNR ou du BNS. Lesdits bénéficiaires doivent décliner lors de l'encaissement desdits revenus :
  - Le nom, le prénom, l'adresse et le numéro de la CIN ou de la carte d'étranger ;
  - Le numéro d'article d'imposition à l'IR.

- **Personnes soumises à l'IS :**

Les produits de placement à revenu fixe sont soumis à la retenue à la source au taux de 20% imputable sur l'IS avec droit à restitution. Dans ce cas, les bénéficiaires doivent décliner, lors de l'encaissement desdits produits :

- La raison sociale et l'adresse du siège social ou du principal établissement ;
- Le numéro du registre du commerce et celui de l'article d'imposition à l'impôt des sociétés.

ii) Personnes non résidentes

Les revenus perçus par les personnes physiques ou morales non résidentes au Maroc sont soumis à une retenue à la source au taux de 20% sous réserve des dispositions de la convention fiscale liant le Maroc et le pays de résidence du bénéficiaire.

IX.4. Fiscalités des plus-values

IX.4.1. Personnes résidentes

Conformément aux dispositions du CGI (Code Général des Impôts article 73-II-C), les profits de cession des obligations sont soumis selon le cas à l'IR ou à l'IS. Les profits de cession sont calculés par la différence entre :

- Le prix de cession diminué, le cas échéant des frais supportés à l'occasion de la cession (frais de courtage et de commission) ;
- Le prix d'acquisition majoré, le cas échéant, des frais supportés à l'occasion de ladite acquisition, tels que les frais de courtage et de commission.

Le prix de cession et d'acquisition s'entendent du capital du titre, exclusion faite des intérêts courus et non échus aux dates desdites cessions et ou acquisition.

IX.4.2. Personnes non-résidentes

Les profits de cession d'obligations et autres titres de créances réalisés par les sociétés étrangères sont imposables sous réserve de l'application des dispositions des conventions internationales de non double imposition.

X. Bulletin de souscription

Le bulletin de souscription relatif à la présente opération est annexé au prospectus, **Annexe 2**

Partie III. PRESENTATION RELATIVE A L'EMETTEUR

I. Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Alliances Développement Immobilier
Siège social	16, rue Ali Abderrazak, Casablanca
Téléphone	05 22 99 34 84/63
Fax	05 22 99 34 81
Site Internet	www.alliances.co.ma
Adresse électronique	infos@alliances.co.ma
Forme juridique	Société Anonyme régie par les dispositions de la loi n°17-95 promulguée par le Dahir n°1-96-124 du 30 août 1996 relative aux Sociétés Anonymes, telle que modifiée et complétée.
Date de constitution	13 juin 1994
Durée de vie	La durée de la société est fixée à 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévue par les statuts ou par la loi
Registre de commerce	74703, Casablanca
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Capital social au 31/12/2018	1 907 858 800 MAD divisé en 19 078 585 actions de 100 MAD chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées
Consultation des documents juridiques	Les statuts, les procès-verbaux des Assemblées Générales, les rapports des Commissaires aux Comptes et les rapports de gestion peuvent être consultés au siège d'Alliances Développement Immobilier : 16, Rue Ali Abderrazak – Casablanca et sur le site internet d'Alliances Développement Immobilier : http://www.alliances.co.ma/
Objet social	Selon l'article 4 des statuts, la Société a pour objet : ▪ La participation directe ou indirecte à toutes opérations ou entreprises par voie de création de sociétés, de participation à leur constitution, ou à l'augmentation de capital de sociétés existantes, d'achat de titres ou droits sociaux ou autrement ; ▪ La promotion des secteurs du tourisme et de l'immobilier par l'étude, la conception, la réalisation, la construction, la gestion de toute affaire ou société et la commercialisation directe ou indirecte de tout produit lié aux activités des secteurs susmentionnés ; ▪ L'achat, la vente et l'échange des valeurs mobilières, de toutes parts d'intérêts ; ▪ L'acquisition, la vente et l'échange de tous immeubles et ensembles immobiliers, bâtis ou non, l'édification de toutes constructions ; ▪ Toutes opérations relatives à l'exécution de travaux publics et privés et particulièrement ceux faisant appel aux techniques les plus avancées tant sur le plan de la conception que sur celui de l'exécution ; ▪ L'achat, la construction et la commercialisation de tout immeuble en vue de l'industrie touristique en général et notamment la création de tous projets touristiques, immobiliers, financiers et commerciaux ; ▪ La maîtrise d'ouvrage déléguée ; ▪ Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières et immobilières, financières se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus spécifiés où pouvant favoriser le développement de la société.

Textes législatifs et réglementaires	De par sa forme juridique, la Société est régie par le droit marocain, et par la Loi n°17-95 ainsi que par ses statuts. De par son activité, Alliances Développement Immobilier est soumise aux dispositions légales et réglementaires suivantes : ▪ Loi n°25-90 promulguée par le Dahir n°1-92-7 du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements ; ▪ Loi n°17-95 promulguée par le Dahir n°1-96-124 du 30 août 1996 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée ; ▪ Article 19 de la loi de Finances 1999-2000 instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ; ▪ Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats, complété par la loi n°44-00 du 3 octobre 2002 relative à la vente en état futur d'achèvement ; ▪ Loi n°18-00 du 3 octobre 2002 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ; ▪ Article 92 de la loi de Finances 2010 instituant des exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ; ▪ Article 247 de la Loi de Finances 2012, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers ; ▪ Article 247 de la Loi de Finances 2013, instituant de nouvelles exonérations fiscales au profit des promoteurs immobiliers. De par sa cotation à la Bourse de Casablanca, elle est soumise aux dispositions légales et réglementaires suivantes relatives au marché financier : ▪ Dahir n°1-13-21 du 13 mars 2013 portant promulgation de la loi n°43-12 relative à l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux ; ▪ le règlement général de l'AMMC tel qu'approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°2169/16 du 14 juillet 2016 ; ▪ le Dahir n°1-16-151 du 21 Kiada 1437 (25 août 2016) portant promulgation de la loi n°19-14 relative à la Bourse des valeurs aux sociétés de bourse et aux conseillers en investissement financier ; ▪ Règlement général de la Bourse des Valeurs approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°2208-19 du 3 juillet 2019 ; ▪ Loi n°44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne, promulguée par le dahir n°1-12-55 du 28 décembre 2012 ; ▪ Dahir n°1-96-246 du 9 janvier 1997 portant promulgation de la loi n°35-96 relative à la création d'un Dépositaire Central et à l'institution d'un régime général de l'inscription en compte de certaines valeurs (modifié et complété par la loi n°43-02) ; ▪ Règlement général du Dépositaire Central approuvé par l'arrêté du Ministre de l'économie et des finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'économie, des finances et du tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et par l'arrêté n°77-05 du 17 mars 2005 ; ▪ Dahir n°1-04-21 du 21 avril 2004 portant promulgation de la loi n°26-03 relative aux offres publiques sur le marché boursier marocain telle que modifiée et complétée par la loi 46-06 ; ▪ Circulaire de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux 03-19 du 20 février 2019 relative aux opérations et informations financières.
Tribunal compétent en cas de litiges	Tribunal de Commerce de Casablanca
Régime fiscal applicable	Alliances Développement Immobilier est soumise au taux progressif en terme d'IS et de IR, et au taux de TVA commun de 20%.

Source : Alliances Développement Immobilier

II. Renseignements sur le capital d'Alliances Développement Immobilier

II.1. Composition du capital

A la date d'établissement du présent Prospectus, le capital social de la Société s'établit à 1 907 858 800 MAD, intégralement libéré. Il se compose de 19 078 588 actions d'une valeur nominale de 100 MAD chacune, toutes de même nature, portant des droits de vote simples.

II.2. Historique du capital

Le groupe Alliances Développement a connu plusieurs opérations sur son capital sur la période 2014-2018 des opérations qui ont servies à la fois au renforcement des fonds propres de la société ou à l'ouverture de son tour de table actionnaires à des investisseurs de renom.

Les opérations sur la période citée se résument comme suit :

i) **L'exercice 2014 :** La société Alliances Développement a réalisé une augmentation de capital par émission d'actions ordinaire en faveur de la Société Financière Internationale (SFI), une augmentation de capital d'un montant global de 207,7 MMAD avec la création de 373 552 nouvelles actions moyennant une prime d'émission de 456 MAD/action. Cette opération a permis de faire porter le capital social d'Alliances Développement Immobilier à 1 261,5 MMAD ;

ii) **L'exercice 2015 :** La société Alliances Développement Immobilier a réalisé une augmentation de capital par conversion d'une partie des Obligations Remboursables en Actions émises en 2012. Il s'agit des ORA qui n'ont pas été apportées lors de l'opération ORA 2015. Le montant global de cette augmentation de capital était de 3,4 MMAD soit la création de 34 000 nouvelles actions à la valeur nominale de 100 MAD. Une opération qui a permis de porter le capital social Alliances Développement Immobilier à 1 264,9 MMAD.

iii) **L'exercice 2018 :** La société Alliances Développement Immobilier a opéré la conversion de ses Obligations Remboursables en Actions émises en 2015 en capital en date du 30 avril 2018. A travers cette opération la société a créée 6 429 660 nouvelles actions à une valeur de 155 MAD, soit 100 MAD/action de valeur nominale et une prime d'émission de 55 MAD/actions. Le montant total de cette opération est de 996,6 MMAD et le capital social post-conversion s'élève à 1 907,8 MMAD.

L'évolution du capital du Groupe Alliances développement Immobilier depuis sa création se présente comme suit :

Tableau 13. Evolution du capital social

Date	Nature de l'opération	Montant global de l'opération	Nombre d'actions créées	Prix de l'action	Nominal	Prime d'émission par action	Nombre d'actions total	Capital social post-opération	Prime d'émission post opération
10/03/2014	Augmentation de capital par émission d'actions nouvelles réservées à la SFI	207 694 912	373 552	556	100	456	12 614 928	1 261 492 800	870 390 112
31/08/2015	Augmentation de capital par émission d'actions en remboursement d'obligations remboursables en actions	3 400 000	34 000	100	100	-	12 648 928	1 264 892 800	870 390 112
30/04/2018	Augmentation de capital par émission d'actions en remboursement d'obligations remboursables en actions	996 597 300	6 429 660	155	100	55	19 078 588	1 907 858 800	1 224 021 412

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est le seul actionnaire dont les créances (comptes courants d'actionnaires) ont été converties en actions.

II.3. Evolution de la structure actionnariale

Le tableau ci-après présente l'historique de l'actionnariat du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2014-2018 :

Tableau 14. Historique de la structure actionnariale entre le 31/12/2016 et le 31/12/2018

Actionnaires	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Famille LAZRAQ	**7 397 133**	**58,62%**	**7 489 196**	**59,21%**	**7 489 196**	**59,21%**	**7 489 196**	**59,21%**	**8 778 916**	**46,02%**
Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ	7 120 043	56,44%	7 120 347	56,29%	7 120 347	56,29%	7 120 347	56,29%	8 410 669	44,08%
Farida EL BELGHAMI	136 730	1,08%	230 064	1,82%	230 064	1,82%	230 064	1,82%	230 064[24]	1,21%
Othman NAFAKH LAZRAQ	45 980	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,24%
Mouna NAFAKH LAZRAQ	45 980	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,24%
Omar NAFAKH LAZRAQ	45 980	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,36%	45 455	0,24%
Mustafa NAFAKH LAZRAQ	2 420	0,02%	2 420	0,02%	2 420	0,02%	2 420	0,02%	1 818	0,01%
Dirigeants	**30**	**0,00%**	**30**	**0,00%**	**30**	**0,00%**	**1 050**	**0,00%**	**1 050**	**0,00%**
Younes SEBTI	10	0,00%	10	0,00%	10	0,00%	10	0,00%	-	0,00%
Jamal Hamdaoui	10	0,00%	10	0,00%	10	0,00%	-	-	-	-
Ahmed Amloul	10	0,00%	10	0,00%	10	0,00%	-	-	-	-
Luc CHATEL	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0,00%
Dounia TAARJI	-	-	-	-	-	-	10	0,00%	10	0,00%
Barbara KORENIOUGUINE	-	-	-	-	-	-	10	0,00%	10	0,00%
Marc Gérard Daniel LAMY	-	-	-	-	-	-	10	0,00%	10	0,00%
Bertrand Marie Alexis JULIEN-LAFERRIERE	-	-	-	-	-	-	1 000	0,01%	1 000	0,01%
Ahmed AMMOR	-	-	-	-	-	-	10	0,00%	10	0,00%
Ali Chekroune	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	-	0,00%
Autres	**5 217 765**	**41,40%**	**5 159 702**	**40,79%**	**5 159 702**	**40,79%**	**5 158 682**	**40,77%**	**10 298 622**	**53,98%**
Total	**12 614 928**	**100,00%**	**12 648 928**	**100,00%**	**12 648 928**	**100,00%**	**12 648 928**	**100,00%**	**19 078 588**	**100,00%**

Source : Alliances Développement Immobilier et la bourse de Casablanca

[24] Nombre de titres réctifié par rapport au nombre indiqué dans les états de synthèse à fin 2018

II.4. Franchissements de seuil

Sur la période 2014-2018, un seul franchissement de seuil a été enregistré par la société Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'augmentation de capital de la société Alliances Développement Immobilier, réalisée suite au remboursement des obligations en actions prévu par la Note d'Information relative à l'émission obligataire d'obligations remboursables en actions visée par l'AMMC le 17 août 2015. En effet, M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq a franchi à la baisse le seuil de participation de 50% dans le capital de la société.

Suite à cette opération, l'actionnaire de référence M. Alami Nafakh Lazraq détient 44,1% du capital, soit un total de 8 410 669 actions.

II.5. Actionnariat actuel du Groupe

Au 30 septembre 2019, le tour de table actionnarial de la société Alliances Développement Immobilier se présente comme suit :

Tableau 15. Actionnariat du Groupe au 30/06/2019

Actionnaires	30/06/2019	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Famille LAZRAQ	**8 778 916**	**46,01%**
Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ	8 410 669	44,08%
Farida EL BELGHAMI	230 064	1,21%
Othmane NAFAKH LAZRAQ	45 455	0,24%
Mouna NAFAKH LAZRAQ	45 455	0,24%
Omar NAFAKH LAZRAQ	45 455	0,24%
Mustafa NAFAKH LAZRAQ	1 818	0,01%
Dirigeants	**1 050**	**0,01%**
Luc CHATEL	10	0,00%
Dounia TAARJI	10	0,00%
Barbara KORENIOUGUINE	10	0,00%
Marc GérardDaniel LAMY	10	0,00%
Bertrand Marie Alexis JULIEN-LAFERRIERE	1 000	0,01%
Ali Chekroune	10	0,00%
Autres	**10 298 622**	**53,98%**
Total	**19 078 588**	**100,00%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq est l'unique actionnaire détenant plus de 3% du capital de la société Alliances Développement Immobilier S.A.

II.5.1. Présentation de l'actionnaire de référence

M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ (65 ans) est architecte, diplômé de l'Ecole Spéciale d'Architectures (ESA) de Paris.

Il débute sa carrière en 1976 en tant que responsable du département études et réalisations au sein du Ministère des Habous.

En 1978, il intègre l'établissement régional d'aménagement et de construction du Tensift (ERAC) en tant que directeur général.

En 1989, il rejoint le groupe ONA (Omnium Nord-Africain) en charge de la direction générale du secteur immobilier. En 1994, il crée la société Alliances Développement Immobilier et y occupe la fonction de Président Directeur Général.

II.5.2. Pacte d'actionnaires

La Société Financière Internationale (SFI)

La SFI a réalisé son entrée au capital du groupe Alliances le 10 mars 2014 à travers une augmentation de capital réservée.

Cette opération a été autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Alliances Développement Immobilier qui s'est tenue le 10 Mars 2014. Les principaux caractéristiques de l'opération se présentent comme suit :

- Montant de l'opération : 207 694 912 MAD ;
- Nombre de titres à émettre : 373 552 actions ;
- Prix d'émission : 556 dh dont 456 dh de prime d'émission.

Dans le cadre l'opération d'augmentation de capital réservée à la Société Financière Internationale (SFI), un pacte d'actionnaires (Policy Agreement) a été signé, en date du 20 décembre 2013, entre la Société, Monsieur Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ et la SFI régissant les relations entre Monsieur Alami NAFAKH LAZRAQ en sa qualité d'actionnaire majoritaire et la SFI en sa qualité de nouvel actionnaire au sein de la Société.

Dans le cadre de cette opération d'augmentation de capital réservée à la SFI, une promesse d'achat (Put Option Agreement) a été signée en date du 20 décembre 2013 entre Alliances Développement Immobilier, Monsieur Alami NAFAKH LAZRAQ et la SFI, régissant les modalités de rachat des actions qui seraient détenues par la SFI. Cette promesse de rachat, au choix de la SFI, de la part d'Alliances Développement Immobilier et/ou de Monsieur Alami NAFAKH LAZRAQ est :

1) exerçable en une ou plusieurs fois entre la 6ème année et la 9ème année suivant la souscription des actions de la Société par la SFI, portant sur tout ou partie de la participation de la SFI dans Alliances Développement Immobilier (y compris le cas échéant les actions résultant de la conversion du prêt consenti par la SFI), si à l'expiration d'une période de 15 mois, la SFI n'a pas réussi à céder ses actions dans les conditions du marché ;

2) exerçable à tout moment, en une ou plusieurs fois, et portant sur tout ou partie de la participation de la SFI dans Alliances Développement Immobilier, en cas de violation par Alliances Développement Immobilier ou par Monsieur Alami NAFAKH LAZRAQ de leurs obligations au titre du pacte d'actionnaires signé le 20 décembre 2013 entre Alliances Développement Immobilier, Monsieur Alami NAFAKH LAZRAQ et la SFI dans l'optique de l'augmentation de capital ou en cas de violation par Alliances Développement Immobilier ou par Monsieur Alami NAFAKH LAZRAQ des déclarations et garanties octroyées à la SFI dans l'optique de l'augmentation de capital, si l'indemnisation correspondante n'a pas été réglée par Alliances Développement Immobilier ou Monsieur Alami NAFAKH LAZRAQ.

Le prix d'exercice de la promesse est calculé, tant que les actions d'Alliances Développement Immobilier sont cotées, sur la base du cours de bourse des 90 jours précédant l'exercice (sous réserve de la réglementation boursière). Si les actions d'ADI n'étaient plus cotées, le prix serait calculé sur la base du cours de bourse des 90 jours précédant le retrait de la côte.

La CIMR

En date du 20 décembre 2011, et à l'occasion de l'acquisition par la CIMR de 30 % du capital de chacune des sociétés Oued Negrico Immobilier, M'deq Développement et Tanger Resort, pour des montants respectifs de 85,83 MMAD, 60,42 MMAD et 91,05 MMAD, Alliances Darna et la CIMR ont conclu trois conventions d'investissement portant respectivement sur les trois sociétés précitées devant régir la relation entre Alliances Darna et la CIMR au sein desdites sociétés (les « Conventions d'Investissement »).

Ces Conventions d'Investissement définissaient les droits et obligations de chaque partie, notamment en ce qui concerne la composition et le fonctionnement des organes de gouvernance de la société (Conseil d'administration, Comité d'audit, Assemblées générales, Direction générale), les droits d'information, les restrictions à la cession des titres (inaliénabilité temporaire, droit de préemption), ainsi qu'une option de retrait au profit de la CIMR dans chacune des sociétés et ce, dès livraison de 95% du projet aux acquéreurs.

Ladite option de retrait oblige la société Alliances Darna à acquérir, en numéraire, l'ensemble des actions détenues par la CIMR dans chacune des sociétés précitées selon les modalités suivantes :

1) Pour la société Tanger Resort, le prix des actions détenues par la CIMR correspond à l'actif net réévalué des titres calculé par les parties à la convention ;
2) Pour les sociétés Oued Negrico Immobilier et M'deq Développement, le prix des actions CIMR correspond au plus élevé entre (i) l'actif net réévalué des titres calculé par les parties à la convention ou (ii) un prix permettant à la CIMR de réaliser un TRI garanti convenu entre les parties à la convention.

Il est précisé que ces Conventions d'Investissement ont été conclues pour une durée ferme de cinq ans ayant expiré le 20 décembre 2016. Toutefois, le taux de livraison de 95% aux acquéreurs des logements ou commerces n'était atteinte pour aucun des projets portés par les sociétés Oued Negrico Immobilier, M'deq Développement et Tanger Resort.

La procédure d'arbitrage prévue dans les Conventions d'Investissement a été actionnée à la demande de la CIMR. A cet effet et conformément aux termes des Conventions d'Investissement, chacune des parties a notifié à l'autre la désignation de son arbitre. Les deux arbitres désignés par les parties devront désigner un troisième arbitre qui sera le président du tribunal arbitral. Il est toutefois indiqué que le déclenchement de la procédure d'arbitrage n'exclut pas la possibilité pour les parties de trouver une solution amiable.

Le prix de cession des participations de la CIMR dans les sociétés M'deq Développement, ONI et Tanger Resort est estimé à environ 400 MMAD payable en numéraire sur 5 échéances dont la dernière est prévue le 31 décembre 2023.

Le Régime Collectif d'Allocation de Retraite (RCAR)

En date du 12 novembre 2012, et à l'occasion de l'acquisition par le Régime Collectif d'Allocation de Retraites (RCAR) de 6,97% du capital de la société Alliances Darna pour un montant de 450 millions de dirhams, Alliances Développement Immobilier (ADI) et le RCAR ont conclu un pacte d'actionnaires devant régir leurs relations au sein de la société Alliances Darna (le « Pacte ») et ayant une durée de 10 ans soit jusqu'au 12 novembre 2022.

Le Pacte définit les droits et obligations de chaque partie, notamment en ce qui concerne la composition et le fonctionnement des organes de gouvernance de la société (Conseil d'administration, Comité d'audit, Assemblées générales, Direction générale), les droits d'information, les restrictions à la cession des titres (inaliénabilité temporaire, droit de préemption), ainsi qu'une option de sortie au profit du RCAR.

Ladite option porte sur l'échange ou la vente de l'ensemble des titres détenus par le RCAR. Cette option, exerçable à partir du 31 décembre 2016, oblige la société ADI ou son actionnaire majoritaire à racheter les titres détenus par le RCAR. Aux termes du Pacte, le rachat desdits titres devrait se faire sur la base du plus élevé entre i) la valeur de marché des actions Alliances Darna telle que déterminée par des banques d'affaires mandatées par les parties et ii) le prix par titre permettant au RCAR de réaliser un TRI garanti convenu entre les parties.

Le Pacte prévoit, dans le cas où les actions ADI sont cotées à la Bourse de Casablanca, que l'acquisition des titres détenus par le RCAR doit se faire par échange contre des actions ADI dont la valeur est calculée sur la base du cours moyen pondéré sur les trois mois précédant l'opération d'échange.

Les Parties ont conclu le 26 février 2018 une convention d'acquisition, amendée par avenant en date du 07 février 2019, aux termes de laquelle ADI a racheté la participation du RCAR dans Alliances Darna pour un prix global

d'acquisition de 517.000.000 de dirhams payable en numéraire, par échéances, dont la dernière est datée de septembre 2023.

A fin juin le RCAR ne fait plus partie du tour de table de la société Alliances Darna suite à l'exécution de la convention d'acquisition amendée en février 2019. A fin juin 2019, Alliances Développement Immobilier est action à hauteur de 100% de la société Alliances Darna.

II.6. Capital potentiel de l'Emetteur : Lancement d'une nouvelle augmentation capital du Groupe

Dans le cadre du plan de restructuration global du Groupe, M. Alami Larzaq, actionnaire de référence, s'est engagé à souscrire à une augmentation de capital d'un montant de 300 Millions de MAD.

Afin de respecter son engagement et de mettre à exécution un des principaux axes du plan de restructuration financière du Groupe initié en 2015, l'actionnaire de référence M. Alami Lazraq a décidé de convertir son compte courant d'associé dans les comptes de Alliances Développement Immobilier à hauteur de 300 Millions de MAD à travers une opération d'augmentation de capital réservée.

Cette augmentation de capital par conversion du compte courant d'associé propre à M. Alami Lazraq a été proposée par le Conseil d'Administration de la société Alliances Développement Immobilier qui s'est réuni en date du 21 février 2019 et qui a décidé de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour préparer le cadre juridique de cette opération. Suite à une deuxième Assemblée Générale Extraordinaire[25] qui s'est tenue le 17 juin 2019 a valablement approuvé une augmentation de capital réservée au profit de M. Alami Lazraq d'un montant nominal total de 300 Millions de MAD induisant la création de 3 000 000 d'actions ordinaires nouvelles de 100 dirhams de valeur nominale chacune.

Les actions nouvelles émises à l'occasion de cette augmentation de capital seront complètement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires qui leur sont applicables et aux décisions des Assemblées Générales. Dans la répartition des bénéfices qui pourraient être réalisés au titre de l'exercice se terminant au 31 décembre 2019 et au titre des exercices ultérieurs, ces actions ordinaires nouvelles permettront à leurs titulaires de recevoir le même montant net que celui qui pourra être attribué aux titulaires des actions anciennes de même valeur nominale.

L'augmentation de capital par conversion de compte courant d'associé réservée à M. Alami Lazraq sera réalisée postérieurement à la finalisation de l'opération relative à l'émission obligataire objet du présent Prospectus. Suite à cette augmentation de capital, le capital de la société Alliances Développement Immobilier sera porté à 2 207 858 800 MAD divisé en 22 078 588 actions d'un montant nominal de 100 MAD chacune.

II.7. Négociabilité des titres de capital

II.7.1. Caractéristiques et évolution du cours en bourse des actions Alliances Développement Immobilier

Les actions d'Alliances Développement Immobilier sont cotées à la Bourse de Casablanca sous le code de cotation **11200**, le Ticker **ADI** et le code ISIN **MA0000011819.**

Le cours de bourse de l'action Alliances Développement Immobilier a enregistré, depuis son introduction en bourse en juillet 2008, un recul de 93,6% et s'affiche à 78,8 MAD par action au 13 mars 2019, une dégression en ligne avec la tendance globale du marché boursier Maroc, l'indice de référence de la place boursière marocaine, le MASI enregistre sur la même période une baisse de 23,2%.

Il est à noter que l'action Alliances développement Immobilier a été suspendue 4 fois de la cotation sur les 5 derniers exercices, les suspensions de la cote se déclinent comme suit :

- **Le 07/04/2015 :** Suspension suite à la demande du CDVM faisant suite à la demande pour une saisie sur les comptes bancaire de Alliances Développement Immobilier, une procédure qui concerne une demande de mise en jeu de caution accordée par Alliances à sa filiale EMT pour couvrir une dette d'exploitation au profit du Comptoir Métallurgique Marocain (la reprise de la cotation a été activée le 09/04/2015) ;
- **Le 14/04/2015 :** Suspension suite à la demande du CDVM en raison d'attente de publication d'information

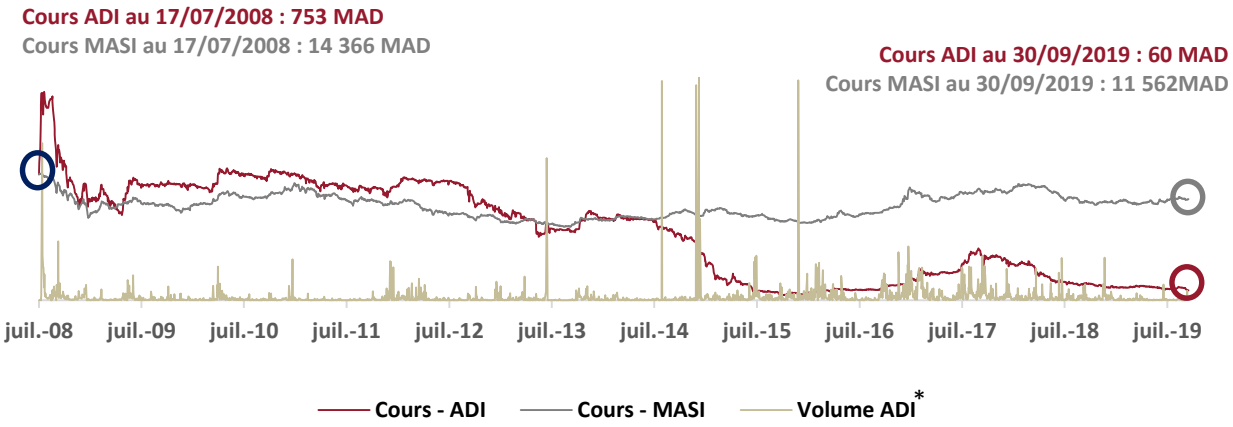
[25] La premiere Assemblée générales prévue pour le 6 mai 2019 n'a pas pu déblibérer sur les projets de résolutions suite à la non atteinte du quorum, par conséquent une deuxième assemblée a été tenue le 17 juin 2019.

importante, la reprise de la cotation a été effectuée suite à la publication, par Alliances développement Immobilier, d'un communiqué à travers lequel le groupe a annoncé consacré ses efforts à l'élaboration d'un plan de restructuration stratégique dans le but de renforcer ses fondamentaux et assainir sa situation financière, notamment à travers le lancement d'une procédure de règlement à l'amiable sur le pôle construction, et ce, suite aux problèmes qu'a connu les sociétés de ce pôle dans le respect de leurs engagements vis-à-vis les créanciers (la reprise de la cotation a été activée le 17/04/2015) ;

- **Le 31/03/2016 :** Suspension suite à la demande du CDVM en raison du report de la date d'arrêté des comptes de la société Alliances Développement Immobilier et Alliances Darna sur l'exercice 2015 (la reprise de la cotation a été activée le 04/04/2016) ;
- **Le 10/05/2016 :** Suspension suite à la demande du CDVM en raison de la publication tardive (le 11 mai 2016) des comptes de la société au 31/12/2015 (la reprise de la cotation a été activée le 11/05/2016) ;

L'évolution du cours du titre ADI, depuis l'introduction de la Société en bourse et jusqu'au 30 septembre 2019, est illustrée par le graphique suivant :

Evolution du cours de bourse d'Alliances Développement Immobilier 17/07/2008 au 30/09/2019 – Base 100



Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

(*) Volume de transaction

Le tableau suivant décline les principaux indicateurs boursiers historiques d'Alliances Développement Immobilier pour les trois derniers exercices :

Tableau 16. Caractéristiques de l'action Alliances Développement Immobilier

	2016	2017	2018	2019(*)
Nombre d'actions	12 648 928	12 648 928	19 078 588	19 078 588
Cours de clôture le plus haut en MAD – fin d'exercice	97	310	233	88,4
Cours de clôture le plus bas en MAD – fin d'exercice	39,9	93,2	73,4	57,5
Volume échangé par période (MAD)	420 991 508	1 823 927 336	456 578 451	66 795 550

Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

(*) Données couvrant la période allant du 01/01/2019 au 31/10/2019

Le cours boursier de l'action Alliances Développement Immobilier connait une baisse continue depuis 2017 sous l'effet du fort ralentissement que connait le secteur de la promotion immobilière sur les derniers exercices, une situation qui englobe l'ensemble des acteurs de la promotion immobilière sur la place boursière (baisse continue de l'indice boursier relatif à la promotion immobilière).

La présentation du cours le plus bas et le plus haut par trimestre en 2018 se présente comme suit :

Tableau 17. Cours le plus haut et le plus bas par trimestre au titre de l'exercice 2018

En MAD	T1-2018	T2-2018	T3-2018	T4-2018
Cours le plus haut	233	191	121	103
Cours le plus bas	203	105	88	73,4

Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

Le cours le plus bas et le cours le plus haut sur les 6 derniers mois de l'exercice 2019 se présentent comme suit :

Tableau 18. Cours le plus haut et le plus bas sur les 6 derniers mois de l'année 2019

EN MAD	mai-19	juin-19	juil-19	août-19	sept-19	oct-19
Cours le plus haut	84	77	70	80	77	63
Cours le plus bas	78	69	64	67	58	59

Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

Le volume quotidien de transaction opérée sur l'action ADI se présente comme suit sur la période 2016-2018 :

Tableau 19. Le volume quotidien moyen et volume global des transactions sur les 3 dernières années :

En MAD	2016	2017	2018
Volume quotidien moyen	1 683 966	7 295 709	1 848 496
Volume global	420 991 508	1 823 927 336	456 578 451

Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

Le volume mensuel des transactions sur les 6 derniers mois de l'exercice 2019 se présentent comme suit :

Tableau 20. Le volume des transactions sur les 6 dernières mois de l'exercice 2019 :

EN MAD	mai-19	juin-19	juil-19	août-19	sept-19	oct-19
Volume des transactions par mois	2 885 435	1 799 098	8 706 924	5 717 802	10 119 935	3 199 716

Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

II.8. Politique de distribution de dividendes

II.8.1. Dispositions statutaires

L'article 37 des statuts d'Alliances Développement Immobilier prévoit qu'en cas de résultat positif, le bénéfice net ainsi dégagé, diminué le cas échant des pertes nettes antérieures d'un prélèvement de cinq pour cent (5%) affecté à un fonds de réserve légale.

Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale excède le dixième du capital social.

Il est effectué aussi sur le bénéfice de l'exercice, tous autres prélèvements en vue de la formation de réserves imposées par la loi, soit par les statuts de la société, ou de réserves facultatives dont la constitution peut être décidée, avant toute distribution, par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes portées en réserve imposées par la loi ou par les statuts et augmenté du report bénéficiaire des exercices précédents.

Après l'approbation des états de synthèse de l'exercice et la constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes. Tous dividende distribué en violation des dispositions du présent article est un dividende fictif.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Conseil d'Administration. Cette mise en paiement est effectuée dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par ordonnance du Président du tribunal, statuant en référant, à la demande du Conseil d'Administration.

Dans la limite de la loi, l'Assemblée Générale peut décider, à titre exceptionnel, la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves facultatives dont elle a la disposition.

Lorsque la société détient ses propres actions, son droit au dividende est supprimé.

Les dividendes se prescrivent par cinq ans au profit de la société à compter de la date de mise en paiement du dividende.

II.8.2. Dividendes payés au cours des trois derniers exercices

i) Dividendes payés par Alliances Développement Immobilier

Le tableau ci-dessous indique le montant des dividendes distribués par la société sur les 3 derniers exercices :

Tableau 21. Dividendes distribués par le Groupe entre 2016 et 2018

EN KAMD	2016	2017	2018
Résultat net – KMAD	- 163 519	- 81 029	31 821
Dividendes au titre de (n) distribués en (n+1) – KMAD	-	-	
Taux de distribution (%)*	-	-	
Résultat net par action (MAD)	**-12,9**	**-6,4**	**1,67**
Dividendes à verser par action (MAD)	**-**	**-**	**-**

Source : Alliances Développement Immobilier

** Taux de distribution (Pay Out) : dividendes distribués en n+1 (au titre de l'année n)/ résultat net (n)*

En 2017, la société n'a pas versé de dividendes au titre de l'exercice 2016.

En 2018, la société n'a pas versé de dividendes au titre de l'exercice 2017.

En 2019, la société n'a pas versé de dividendes au titre de l'exercice 2018.

ii) Remontée des dividendes des filiales

Concernant la remontée de dividendes des filiales vers Alliances Développement Immobilier, les choix s'y rattachant reposent sur l'état de la trésorerie de chacune des filiales et leurs besoins respectifs en financement, en termes d'investissement et de fonds de roulement.

Au titre des exercices 2016, 2017 et 2018, aucune société n'a remonté de dividendes à la société mère.

III. Renseignement sur l'endettement de Alliances Développement Immobilier

III.1. Dettes privées de la Société

L'encours de la dette privée du Groupe à fin juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 22. Encours de la dette privée du Groupe au 30/06/2019

En MMMAD	Encours au 31/12/2016			Encours au 31/12/2017			Encours au 31/12/2018			Encours au 30/06/2019		
	Principal	Coupon	Total	Principal	Coupon	Total	Principal	Coupon	Total	Principal	Coupon	Total
Dette Obligataire du Groupe	**3 467**	**399**	**3 866**	**2 780**	**369**	**3 149**	**1 134**	**318**	**1 452**	**1 134**	**317**	**1 451**
Dont EO ADI	*1 762*	*199*	*1 961*	*1 510*	*171*	*1 680*	*981*	*142*	*1 123*	*981*	*145*	*1 126*
Dont ORA ADI	*997*	*68*	*1 065*	*997*	*118*	*1 115*	*-*	*135*	*135*	*-*	*135*	*135*
Dont EO AL DARNA	*709*	*132*	*841*	*273*	*80*	*354*	*152*	*41*	*194*	*152*	*38*	*190*
Dette privée BT ALDARNA	**1 480**	**117**	**1 597**	**1 120**	**120**	**1 240**	**539**	**71**	**610**	**539**	**71**	**610**
Total	4 947	516	5 462	3 899	490	4 389	1 673	389	2 062	1 673	388	2 061

Source : Alliances Développement Immobilier

Sous l'effet de la restructuration global du Groupe, l'encours de la dette privée du Groupe s'établit à fin juin 2019 à 2,1 Mrds MAD contre 5,5 Mrds à fin décembre 2016.

III.1.1. Emission obligataire de 2011

La société Alliances Développement Immobilier a procédé à une émission d'obligations ordinaires en septembre 2011 de 1 Mrds MAD avec une prime de risque de 140 pbs.

Les principales caractéristiques de l'émission obligataire se présentent comme suit :

Tableau 23. Caractéristiques de l'émission obligataire 2011

Renseignements relatifs aux obligations	Obligations non cotée	Obligations non cotée
	Taux fixe	Taux révisable
Code ISIN	MA0000091399	MA0000091407
Type d'obligations	Obligations ordinaires	Obligations ordinaires
Valeur nominale (en MAD)	100 000	100 000
Nombre de titres alloués	4 895	5 105
Montant alloué (en MAD)	489 500 000	510 500 000
Date de jouissance	04-Oct-11	04-Oct-11
Date d'échéance	04-Oct-16	04-Oct-16
Encours en principal à fin juin 2019 (en MMAD)	473 600	
Encours en coupons à fin juin 2019 (en MMAD)	40 096	
Durée de l'emprunt	5 ans	5 ans
Taux nominal à l'émission	5,26%	4,72%
Dernier taux en vigueur	5,26%	3,88%
Remboursement des intérêts	Annuel	Annuel
Remboursement du principal	In fine	In fine

Source : Alliances Développement Immobilier

Le taux d'intérêt servi pour la tranche fixe a été déterminé par référence au taux 5 ans calculé sur la courbe secondaire des Bons de Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 14 septembre 2011, soit 3,86% augmenté d'une prime de risque de 140 points de base.

Le taux d'intérêt servi pour la tranche révisable a été déterminé par référence au taux monétaire 52 semaines sur la base de la courbe secondaire 5 jours ouvrés avant la date de paiement du coupon.

III.1.2. Emission obligataire remboursables en action 2015

La société Alliances Développement Immobilier a procédé à une émission d'obligation remboursables en action de 996,6 MMAD en août 2015 s'inscrivant dans le cadre du plan de restructuration stratégique du Groupe et ayant comme objectif de proposer une offre d'échange aux détenteurs d'ORA émises par le Groupe en 2012.

Les caractéristiques de l'émission se présentent comme suit :

Tableau 24. Caractéristiques de l'émission des ORA 2015

Renseignements relatifs aux obligations	Obligations non cotée
	Taux fixe
Code ISIN	MA0000092678
Type d'obligations	Obligations Remboursables en Actions
Valeur nominale (en MAD)	100
Nombre de titres alloués	9 966 000
Montant alloué (en MAD)	996 600 000
Date de jouissance	28/08/2015
Date d'échéance	30/04/2018
Encours en Coupon à fin juin 2019 (en MMAD)	134 956
Maturité	2 ans et 8 mois
Taux nominal	5,0%
Remboursement des intérêts	Annuel
Remboursement du principal	In fine en actions ADI

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que le remboursement en actions du principal relatif aux obligations remboursables en actions émises en 2015 a été activé le 1er semestre 2018 par voix d'augmentation de capital réservée aux détenteurs des ORA 2015.

III.1.3. Emission obligataire de 2015

La société Alliances Développement Immobilier a procédé à une émission d'obligations ordinaires non cotées de 1 Mrd MAD en février 2015 sur une maturité de 5 ans et avec un taux fixe de 5,67%. La prime de risque des obligations est de 275 Pbs.

Le tableau suivant présente les principales caractéristiques de l'émission obligataire :

Tableau 25. Caractéristiques de l'émission obligataire 2015

Renseignements relatifs aux obligations	Obligations non cotée
	Taux fixe
Code ISIN	MA0000092488
Type d'obligations	Obligations ordinaires
Valeur nominale (en MAD)	100 000
Nombre de titres alloués	10 000
Montant alloué (en MAD)	1 000 000 000
Date de jouissance	05-mars-15
Date d'échéance	05-mars-20
Encours en principal à fin juin 2019 (en MMAD)	507 700
Encours en coupon à fin juin 2019 (en MMAD)	104 441
Durée de l'emprunt	5 ans
Prime de risque émetteur	275 points de base
Taux nominal	5,67%
Remboursement des intérêts	Annuel
Remboursement du principal	In fine

Source : Alliances Développement Immobilier

III.2. Dettes bancaires du Groupe Alliances Développement Immobilier hors crédit-bail

La société Alliances Développement Immobilier dispose à fin décembre 2018 d'un CMT dont de 49,0 MMAD dont les caractéristiques sont présentées comme suit :

Tableau 26. Caractéristique CMT Alliances Développement Immobilier

Banque	Type	Montant octroyé	Montant débloqué	Date du premier déblocage	Date d'échéance	Mode de remboursement
BMCE	CMT	49 000 000	49 000 000	29/03/2018	48 mois dont 12 mois de différé	Remboursement trimestriel

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2019, aucun nouveau crédit n'a été octroyé à la société Alliances Développement Immobilier.

Hormis les suretés, les engagements et les interdictions d'ordre général ainsi que les obligations de communication envers les banques, la société Alliances Développement Immobilier ne dispose pas de covenants dans le cadre du contrat de prêt bancaire d'un total de 49 MMAD liant Alliances Développement Immobilier à la BMCE.

Par ailleurs, il est à noter que ledit contrat de crédit dispose d'une clause d'arrosage propre au nantissement de titres (237 912 action de la société Alliances Développement Immobilier) en faveur de BMCE Bank, Selon laquelle et à tout moment et aussi longtemps qu'un montant restera dû par la banque BMCE, le taux de couverture du crédit par les actions nanties doit être au minimum à 120% de l'encours du crédit. Dans le cas où le taux de

couverture serait en dessous de 120%, Alliances Développement Immobilier disposerait d'un délai de 30 jours pour ramener le taux de couverture à 120% à travers les moyens qui lui convient.

Il est à noter que le poste « autres dettes de financement » comprend également des parts détenues pas Alliances Développement Immobilier et non libérés au niveau de ses participations, à savoir : EMT Agrégat, Benchmark Alliances, Alliances Hospitality et Alliances Investissement International d'un total de 5,4 MMAD.

Par ailleurs, les facilités de caisses et lignes de découverts mis à disposition par les banques pour le compte de la société Alliances Développement Immobilier se présentent comme suit 31/12/2018 :

Tableau 27. Facilité de caisse et lignes de découvert pour la société Alliances Développement Immobilier

Sté	Banque	Sté	Types	Plafond
ADI	AWB	ADI	Plafond découvert	15 000 000
	TOTAL AWB			15 000 000
	BMCE	ADI	Plafond découvert	50 000 000
	TOTAL BMCE			50 000 000

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2019, la société Alliances Développement Immobilier, dispose des mêmes facilités de caisse et lignes de découvert telque présenté ci-dessus.

La situation de l'endettement bancaire du groupe Alliances Développement ainsi que l'ensemble des filiales portées par le groupe se présente sur la période 2016-2018 comme suit :

Tableau 28. Présentation des encours des dettes bancaires et intérêts payés par filiales sur la période 2016-2018

Filiales en KDH	31/12/2016			31/12/2017			31/12/2018		
	CPI/CMT	Découvert	Intérêt à payer	CPI/CMT	Découvert	Intérêt à payer	CPI/CMT	Découvert	Intérêt à payer
ADI	116 948	254 116	26 716	-	114 078	-	49 000	60 493	-
AL DARNA	378 276	54 042	21 184	137 708	64 332	4 633	173 185	10 344	3 239
LAGUNE INVEST IMMO	64 209	115	256	-	1 664	-	-	6 007	-
RENT NEGOCE	155 869	642	2 525	67 597	120	1 117	-	-	-
ERRAHMA PARK	166 704	17 252	-	132 596	9 625	-	94 079	20 771	-
COGEDIM	33 748	-	1 460	7 786		2 584	-	-	-
SALIXUS	55 422	-	15 634	25 920	157	22 452	-	29	-
ATLAS NAKHIL	72	3 819	1 356	72	-	1 321	72	361	1 321
JARDINS NARCISSE	85 638	934	-	-	-	-	-	37	-
AGHOUATIM AL BARAKA	-	-	-	-	-	-	4 600	-	-
PROMOGAM	6 027	-	97	92 810	10 372	634	150 200	22 726	2 122
VALERIANE	140 000	45 151	2 336	65 000	53 664	1 637	7 255	60 268	1 236
GOLF RESORT PALACE	50 192	491	10 654	54 607	1 296	10 654	55 139	112	10 654
ALLIANCES SUD	90 000		-	66 567	38	1 165	35 169	2 215	-
ONI	10 386	1 175	87	17 000	297	-	-	37	-
M DEQ DEVELOPPEMENT	147 464	81 023	2 782	93 104	109 854	2 504	124	128 282	2 084
Dar Al Mourad Immobilier	50 000		2 315	315	-	37	-	-	-
MAREMCO	43 445	6 703	617	43 445	9 210	656	-	478	63
ALCI	-	-	-	-	-	-	48 097	-	-
EMT LEVAGE	-	17 012	775	-	17 012	775	-	17 012	775
ALMES	-	3 020	-	-	3 020	-	-	3 020	-
Total filiales	**1 594 398**	**485 497**	**88 794**	**804 528**	**394 739**	**50 169**	**616 919**	**332 192**	**21 494**
Solde créditeur et dépassement[26]	**-**	**1 829**	**-**	**-**	**4 023**	**-**	**-**	**587**	**-**
TOTAL	**1 594 398**	**487 326**	**88 794**	**804 528**	**398 762**	**50 169**	**616 919**	**332 779**	**21 494**

Source : Alliances Développement Immobilier

Il s'agit essentiellement de CPI par filiales nécessaires au financement des différents projets portés par les filiales du Groupe. Il est à noter qu'à fin juin 2019 la société Alliances Développement Immobilier dispose d'un seul CMT dont de 49,0 MMAD.

[26] Compte correspondant à des réglements comptabilisés et non encore débités dans le compte bancaire à la clôture et également aux dépassements ponctuels de découvert.

III.3. Engagements hors bilan

III.3.1. Nantissements d'actif

Les engagements hors bilan de la société Alliances Développement Immobilier pour les années 2016, 2017 et 2018 se détaillent comme suit :

Tableau 29. Engagement hors bilan entre 2016 et 2018

En KMAD	2016	2017	2018
Avals et cautions	66 983	65 000	65 000
Hypothèque	-	-	-
Cautions données	5 657	5 657	5 657
Cautions solidaire	290 269	121 272	65 112
Cautions reçues	29 978	32 785	31 999
Total (Hors cautions reçues)	**362 909**	**191 929**	**135 769**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les garanties et cautions données par la société aux entités du pôle construction à fin 2018 se détaillent comme suit :

Tableau 30. Garanties et cautionnement au 31/12/2018

En KMAD	2018
Diverses cautions au profit de tiers pour le compte de la société EMT	3 387
Caution solidaire pour le compte de la société EMT au profit des banques BMCE, BMCI et SG	7 766

Source : Alliances Développement Immobilier

III.3.2. Nantissements d'action

Au 31 décembre 2018, 792 453 actions Alliances Développement Immobilier de l'actionnaire majoritaire M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq au profit de BMCE Bank Of Africa.

III.3.3. Nantissements d'action des filiales

Au 31 décembre 2018, les actions des filiales du Groupe Alliances Développement Immobilier ne font l'objet d'aucun nantissement d'actions.

III.3.4. Nantissements d'actif des filiales

Les nantissements des actifs des filiales d'Alliances Développement Immobilier à fin 2018 se présentent comme suit :

Tableau 31. Nantissement d'actifs des filiales du groupe

Filiale	Projet	Hypothèque en KMAD
Alliances Darna	Divers	176 000
M'deq	Riad M'deq	363 000
Errahma Park	Park Errahma	300 000
Pôle Social		**839 000**
Alliances Sud Développement	Iken Park	33 169
Promogam	Clos des Pins	150 200
Valériane	-	7 254
Pôle Golfique et résidentiel		**192 623**
Total		**1 031 623**

Sources : Alliances Développement Immobilier

III.3.5. Saisies conservatoires inscrites à l'encontre de la Société

Les saisies conservatoires inscrites à l'encontre de la société se présentent comme suit :

Tableau 32. Saisies inscrites à l'encontre de la société

Type de saisie	Date de saisie	Montant
Conservatoire	08/12/2016	5 209 242
Conservatoire	17/11/2017	311 946
Conservatoire	11/12/2018	26 947
Conservatoire	07/02/2019	76 172
Total		**5 624 307**

Sources : Alliances Développement Immobilier

Il s'agit essentiellement de saisies inscrites suite aux actions en justice intentées par certains fournisseurs de la société Alliances Développement Immobilier

IV. Notation

La société Alliances Développement Immobilier et les titres de dettes émis par cette dernière n'a pas fait l'objet d'une notation.

V. Gouvernance de l'Emetteur

V.1. Assemblée Générale d'actionnaires

Les modes de convocation, les conditions d'admission, les quorums et les conditions d'exercice des droits de vote des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires de la société Alliances Développement Immobilier sont conformes à la Loi n°17-95.

V.1.1. Mode de convocation

L'article 22 des statuts d'Alliances Développement Immobilier stipule que l'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- Les Commissaires aux Comptes, qui ne peuvent y procéder qu'après avoir vainement requis sa convocation par le Conseil d'Administration ;
- Un Mandataire désigné par le Président du Tribunal statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Les liquidateurs en cas de dissolution de la société et pendant la période de liquidation ;
- Les actionnaires majoritaires en capital ou en droit de vote après une offre publique d'achat ou après une cession de bloc de titre modifiant le contrôle de la Société.

Les convocations sont faites trente jours au moins avant la réunion de l'Assemblée des actionnaires par un avis inséré dans un journal d'annonces légales et au Bulletin Officiel.

V.1.2. Conditions d'admission

Tout actionnaire possédant au moins dix actions a le droit d'assister aux Assemblées Générales. L'article 24 prévoit que tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, ou par un ascendant ou descendant.

V.1.3. Mandat de représentation

L'article 11 des statuts d'Alliances Développement Immobilier stipule qu'une personne morale peut être nommée Administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était Administrateur en son propre nom sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier sans délai à la société, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission de ce dernier.

V.1.4. Quorum, pouvoirs et délibérations

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions autres que celles induisant une modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

L'article 29 des statuts de la société stipule que l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, la moitié, et sur la deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires présents ou représentés.

V.2. Organes d'administration

V.2.1. Conseil d'administration

Les articles 11 à 20 des statuts de la Société relatifs à la composition, aux modes de convocations, aux attributions, aux fonctionnements et aux quorums du Conseil d'Administration sont conformes à la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes, modifiée et complétée.

L'article 11 des Statuts de Alliances Développement Immobilier stipule les éléments suivants en matière d'administration de la Société :

- La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de neuf (9) membres ;
- Les membres du Conseil d'administration sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée de leurs fonctions est de 6 ans ;
- Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. ;
- Le nombre des administrateurs liés à la Société par contrats de travail ne peut dépasser le tiers des membres du Conseil d'Administration ;
- Une personne morale peut être nommée Administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était Administrateur en son propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Par ailleurs, il est à noter que le mandat de Directeur Général de M. Ahmed Ammor est arrivé à expiration à fin décembre 2018, le Conseil d'Administration de la société réuni le 15 décembre 2018 a remercié M. Ahmed Ammor et a validé la nouvelle organisation du Groupe.

Le Conseil d'Administration est présidé par M. Mohammed Alami LAZRAQ et se compose par ailleurs de huit autres administrateurs.

La composition du Conseil d'Administration d'Alliances Développement Immobilier au 30/09/2019 se décline comme suit :

Tableau 33. Composition du Conseil d'Administration d'Alliances Développement Immobilier au 30/09/2019

Membres du Conseil d'Administration	Fonction actuelle dans la société	Date de nomination ou de renouvellement	Date d'expiration du mandat	Lien de parenté avec le Président
M. Mohammed Alami LAZRAQ	Président du Conseil	AGO 29/06/2018	AGOA 2024 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2023	Lui-même
M. Omar LAZRAQ	Directeur Général Adjoint en charge du Développement de la stratégie et des partenariats	AGM 27/02/2019	AGOA 2024 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2023	Fils
M. Ali CHEKROUN	Directeur Général Délégué en charge du Pôle Technique	AGM 27/02/2019	AGOA 2021 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2020	Aucun
M. Luc Chatel	Administrateur	AGM 27/02/2019	AGOA 2020 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Aucun
M. Marc LAMY	Administrateur	AGM 24/07/2015	AGOA 2020 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Aucun
M. Bertrand JULIEN LAFERRIERE	Administrateur	AGM 24/07/2015	AGOA 2020 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Aucun
M. Othman NAFAKH LAZRAQ	Administrateur	AGO 17/06/2019	AGOA 2023 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2022	Fils
M. Barbara KORENIOUGUINE	Administrateur	AGO 24/11/2016	AGOA 2020 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Aucun
Dounia TAARJI	Administrateur	AGO 24/11/2016	AGOA 2020 appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	Aucun

Source : Alliances Développement Immobilier

Le Conseil d'Administration est présidé par M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ, Président du Conseil d'Administration d'Alliances Développement Immobilier. Il est également composé de M. Omar LAZRAQ, M. Othman NAFAKH LAZRAQ et de Ali CHEKROUN, trois administrateurs issus du management de la Société, de Mme Barbara Koreniouguine en remplacement de M Ahmed AMLOUL et Mme Dounia Taaraji en remplacement de M Jamal HAMDAOUI et de M. Marc Gérard Danier LAMY et M. Bertrand Marie Alexis JULIEN-LAFERRIERE en remplacement de la CIMR et de la MAMDA ayant démissionné de leurs fonctions d'administrateur courant 2015.

Il est à noter que M. Younes Sebti, ancien administrateur et secrétaire général du Groupe Alliances Développement Immobilier a démissionné de ses fonctions au sein du Groupe en 2018 et par conséquent il ne fait plus partie des membres du Conseil d'Administration du Groupe. Il a été remplacé dans le Conseil d'Administration par M. Luc Chatel en tant que nouvel administrateur, et ce jusqu'à l'Assemblée Général qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

En outre, le mandant de Directeur Général occupé par M. Ahmed Ammor est arrivé à expiration le 31 décembre 2018. Suite au souhait de M. Ammor de ne pas renouveler son mandant.

Il est à noter que courant l'exercice 2019, et suite à la tenue de l'AGO le 17 juin 2019, M. Othmane NAFAKH LAZRAQ a été nommé administrateur en remplacement à M. Mohamed Mustafa NAFAKH LAZRAQ

démissionnaire, et ce jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Il est important de noter que suite à l'adoption du Dahir n° 1-19-78 portant promulgation de la Loi 20-19 modifiant et complétant la Loi 17-95 relative aux Sociétés Anonymes, deux ou plusieurs administrateurs indépendants doivent être nommés membres du conseil d'administration des sociétés faisant appel public à l'épargne, (Article 41 bis). A cet effet et à fin septembre 2019, la société Alliances Développement Immobilier ne comptant aucun administrateur indépendant répondant aux critères d'éligibilité définis par l'article susvisé, dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de publication de ladite loi 19-20 au Bulletin Officiel pour s'y conformer et mettre en place un conseil d'administration composé d'au moins deux administrateur indépendant.

- **Présentation des CV des membres du Conseil d'Administration**

M. Mohamed Alami LAZRAQ, Président Directeur Général – *69 ans*

M. Mohamed Alami Lazraq est architecte titulaire du diplôme de l'Ecole Spéciale d'Architecture (ESA) de Paris. Il débute sa carrière en 1976 en tant que responsable du département études et réalisation au sein du ministère des Habous.

En 1978, il intègre l'Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction du Tensift (ERAC) en tant que directeur général. En 1989, il rejoint le groupe ONA, en charge de la direction générale du secteur immobilier et touristique.

En 1994, M. Mohamed Alami Lazraq crée la société Alliances Développement Immobilier.

M. Mohamed Alami Lazraq occupe actuellement le poste de Président Directeur Général.

Les mandats du Président Directeur Général (hors mandats dans la société Alliances développement Immobilier se présentent comme suit :

a) **Mandat de président directeur général pour les sociétés suivantes :**
   - HOLPAR
   - Société Immobilière de la rue Mirabeau
   - Alliances Darna
   - Financière Alliances
   - Errahma Park

b) **Mandat de gérant pour les sociétés suivantes :**
   - ZAARI
   - SMRALDA Loisirs II
   - Sanabil Al Khayr
   - Cedros
   - Explan
   - Impotrade
   - LARACHE Invest
   - Les portes Al Khayr
   - La Roseraie Développement
   - SCI Mouna
   - ZIDAL
   - Les Jardins de la Blanca
   - Ceylan Développement
   - CHADIA
   - Holmaintenance
   - Les Portes Ait Melloul.

M. Omar LAZRAQ, Directeur Général Adjoint en charge du Développement de la Stratégie et des Partenaires - *26 ans*

Un diplôme en Management et Finance d'une prestigieuse Business School à Londres et un passage dans une banque d'affaire de la place, M. Omar Lazraq intègre le renommé cabinet de conseil en stratégie Roland Berger à Paris puis à Casablanca en tant que consultant.

En 2017, il rejoint le Groupe Alliances en tant que chargé de mission auprès du Président.

A compté du 1er Janvier 2019, M. Omar Lazraq est nommé au poste de Directeur Général Adjoint en charge du Développement, de la Stratégie et des Partenariats au sein du Groupe Alliances.

M. Omar lazraq n'a aucun autre mandat hors celui d'administrateur dans la société Alliances Développement Immobilier.

M. Ali CHEKROUN, Directeur Général Délégué du pôle technique *– 57 ans*

Ali CHEKROUN est ingénieur en Génie Civil et dispose de plus de 28 années d'expérience.

Il a obtenu son diplôme de l'ESTP Paris en 1986. Il a également suivi une année de spécialisation au Centre des Hautes Etudes de Construction de Paris (CHEM/CHEBAP).

De 1988 à 1995, il occupe la fonction de chef de département des Etudes de Structure au BET NAMET à Casablanca où il réalise plusieurs grands projets pour le compte d'opérateurs publics et privés.

En 1995, Ali rejoint le Groupe Alliances Développement Immobilier en qualité de Directeur des Etudes. En 1999, il est nommé Directeur Général Adjoint du Groupe chargé de la Réalisation. Il réalise au sein du Groupe de nombreux projets dans les domaines de l'hôtellerie, de l'aménagement et de l'immobilier.

En 2008, il prend la Direction d'Addoha Management filiale du Groupe ADDOHA dédiée au Project Management des projets du Groupe (grands projets d'aménagement, logements économiques, résidentiel haut standing, etc.).

En fin 2008, il crée avec ses associés la société CMS « Construction Management Services » dont l'activité est le Management et le développement des projets immobiliers et touristiques et en assure la Direction Générale. Il réalise d''importants projets pour de grands groupes marocains (Holmarcom, SOMED, CDG, CAC) dans le domaine de la construction d'hôtels, de projets résidentiels et tertiaires.

Ali CHEKROUN cède CMS à un investisseur privé pour se concentrer sur la réalisation des projets haut standing en clés en mains et occupe le poste de Directeur Général de CMS. M. CHEKROUN a rejoint le Groupe Alliances en tant que Directeur Général d'ALMOD et Directeur Technique du Groupe. En 2018, il a été nommé Directeur Général Délégué.

Les mandats de M. Ali CHEKROUN (hors mandats dans la société Alliances développement Immobilier se présentent comme suit :

a) **Mandat d'administrateur**

- La société ALVI
- La société Alliances Darna

b) **Mandat de Directeur Général Délégué**

- La société Alliances MOD

c) **Mandat de Gérant**

- La société ALTADEC

M. Luc Chatel – Administrateur de la société Alliances Développement Immobilier – *55 ans*

M. Luc Chatel est élu Député en 2002 et est nommé, en 2007, secrétaire d'État auprès de la ministre de l'Économie, des Finances et de l'Emploi, chargé de la Consommation et du Tourisme en France. Il a été également nommé ministre de l'Education Nationale en France en 2009.

En 2017 M. Luc Chatel rejoint la société d'investissement Ekkio Capital en tant qu'associé en 2017.

Les mandats de M. Luc Chatel (hors mandats dans la société Alliances développement Immobilier se présentent comme suit :

a) **Mandat d'administrateur**

- Saint Dizier Participation
- EFI Casablanca

M. Marc Lamy – Administrateur de la société Alliances Développement Immobilier – *74 ans*

Durant sa carrière professionnelle, M. Marc LAMY a occupé plusieurs postes de membre de conseils d'administrations durant plus de 23 ans dans plusieurs groupes aux États-Unis et en France.

M. Marc LAMY est membre et fondateur de l'institut Français des Administrateurs, il a contribué et écrit plusieurs rapports sur le fonctionnement des comités spécialisés des Conseils d'Administration.

Actuellement, M. Marc LAMY n'occupe aucun autre siège d'administrateur hors celui avec la société Alliances Développement Immobilier.

M. Bertrand Julien Laferrière – Administrateur de la société Alliances Développement Immobilier – *61 ans*

M. Bertrand Julien Laferrière dispose de plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier.

Dans son parcours professionnel, M. Bertrand Julien Laferrière a occupé le poste de directeur général du groupe d'architecture Ricardo Bofil et a été nommé directeur de la construction du groupe Accor puis directeur du développement, de l'immobilier et de la construction du groupe Club Méditerranée.

Depuis septembre 2015, M. Bertrand Julien Laferrière est à la tête du fonds d'investissement Ardian Real Estate.

Les mandats de M. Bertrand Julien Laferrière (hors mandats dans la société Alliances développement Immobilier se présentent comme suit :

a) **Mandat de gérant :**

- BJL Investissement SARL
- SCI des Gouttes

b) **Mandat Président ou Président Directeur Général :**

- BJL Investissement Partners SAS (Président)
- Maison Des Centraliens SA (Président Directeur Général)

c) **Mandat d'administrateur :**

- Société des Amis du Centre Pompidou

M. Othman NAFAKH LAZRAQ – Administrateur de la société Alliances Développement Immobilier – *30 ans*

Architecte de formation, Il démarre sa carrière en 2012 en tant que Chargé de Missions auprès du Président du Groupe Alliances ;

Il est nommé Directeur de la Fondation Alliances en 2015 et est à l'initiative de grands projets culturels tel que le Musée d'Art Contemporain Africain Al Maaden dont il en est le Président. Actuellement M. Othman NAFAKH LAZRAQ est Vice-Président de la Fondation Alliances.

Mme. Barbara KORENIOUGUINE – Administrateur de la société Alliances Développement Immobilier – *52 ans*

Madame Barbara KORENIOUGUINE dispose d'une expérience de plus de 25 ans le secteur de l'immobilier en France.

En 2015, et après 10 ans chez l'ICDE et 7 ans chez la BNP Paribas Real Estate, Madame Barbara KORENIOUGUINE a été nommé Directeur Général d'Allianz Real Estate.

En 2018, Madame Barbara KORENIOUGUINE est nommée en 2018 au poste de Directeur Général Immobilier du groupe français Léon Grosse.

Actuellement, Madame Barbara KORENIOUGUINE est administratrice chez l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF).

Mme. Dounia Taarji – Administrateur de la société Alliances Développement Immobilier - *55 ans*

Madame Dounia Taarji dispose d'une expérience de plus de 20 ans dans le Conseil en stratégie, fusions acquisitions et régulation des marchés financiers. Elle a également occupé le poste de Directeur Général du CDVM pendant plus de 9 ans.

Madame Dounia Taarji[27] a été nommée en 2019 présidente du Directoire du Fonds Hassan II.

Les mandats de Madame Dounia Taarji (hors mandats dans la société Alliances développement Immobilier se présentent comme suit :

a) **Mandat d'administrateur :**

- Agence Spéciale Tanger Mediterranée (TMSA) ;
- Autoroutes du Maroc ;
- Masen ;
- Société d'Investissement Energétiques ;
- Casa Transport ;
- Nador West Med ;
- Marchica Med ;
- Al Omran ;
- Royal Air Maroc ;
- Ithmar ;
- Sonadac ;
- Bouregreg Cultures ;

b) **Mandat de membre du Conseil de Surveillance :**

- BMCI

c) **Mandat de Président du Directoire :**

- Fonds Hassan II pour le développement économique et social.

V.2.2. Mandats d'administration du Président

Les mandats d'administration du Président au 30 septembre 2019 se présentent comme suit :

Tableau 34. Mandats d'administration du Président au Groupe au 30 septembre 2019

Sociétés	Activités	Fonction
Alliances Développement Immobilier	Promotion immobilière	Président du Conseil
Alliances Darna	Promotion immobilière	Président du Conseil
Errahma Park	Promotion immobilière	Administrateur

Source : Alliances Développement Immobilier

[27] Nom rectifié

V.3. Fonctionnement du Conseil d'Administration

V.3.1. Actions de garantie

Le nombre des actions de garantie prévues par la loi et les statuts et que doit détenir chaque Administrateur dans la société est fixé à au moins dix actions pendant toute la durée de leurs fonctions.

V.3.2. Allocations du Conseil

Selon l'article 17 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer au Conseil d'Administration, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, qu'elle détermine librement, et que le conseil répartit entre ses membres dans les proportions qu'il juge convenables.

Il peut être alloué par le Conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions et les mandats qui leur sont confiés à titre spécial et Temporaire.

V.3.3. Réunions du Conseil

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que la Loi ou l'intérêt de la société l'exigent. En cas d'urgence, ou s'il y a défaillance de sa part, la convocation peut être faite par le ou les Commissaires Aux Comptes. En outre, le Conseil peut être convoqué par des Administrateurs représentant au moins le tiers de son effectif s'il ne s'est pas réuni depuis trois mois.

La convocation doit tenir compte, pour la fixation de la date de la réunion, du lieu de résidence de tous les membres. Cette convocation doit être accompagnée d'un ordre du jour et de l'information nécessaire aux administrateurs pour leur permettre de se préparer aux Délibérations.

V.3.4. Quorum, majorité et procès-verbaux

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Un Administrateur peut donner mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil. Chaque Administrateur ne peut disposer au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis par le secrétaire du Conseil sous l'autorité du Président et signés par ce dernier et par au moins un Administrateur. En cas d'empêchement du Président, le procès-verbal est signé par deux Administrateurs au moins.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont consignés sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé par le greffier du tribunal du lieu du siège social.

V.3.5. Durée de fonction des administrateurs

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années.

V.3.6. Pouvoirs du Conseil

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour prendre en toutes circonstances, au nom de la société, toutes les décisions concourant à la réalisation de l'objet social et pour faire ou autoriser tout acte de gestion et de disposition, et ce, sous réserve des pouvoirs attribués par la Loi aux assemblées d'actionnaires.

V.3.7. Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Conformément à la Loi n°17-95, l'Assemblée Générale peut allouer des jetons de présence aux Administrateurs.

Le montant de jetons de présence alloué aux différents administrateurs sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 35. Evolution du montant de jetons de présence sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	2018
Montants des jetons de présence	-	-	720

Source : Alliances Développement Immobilier

V.4. Comités émanant du Conseil d'Administration

V.4.1. Comité d'audit

Présidé par un administrateur, le comité d'audit se réunit 4 fois par an pour traiter les aspects liés à l'audit interne, la gestion des risques et à la revue des comptes de la Société.

Le comité d'audit d'Alliances Développement Immobilier est constitué au 30 septembre 2019 des membres suivants :

Tableau 36. Membres du comité d'audit du Groupe Alliances Développement Immobilier

Membres du Comité d'Audit	Fonction actuelle
M. Marc LAMY	Président du Comité d'Audit- Administrateur
M. Dounia TAARJI	Administrateur
Mme Samia TROMBATI	Directeur Audit Interne & Gestion des Risques - Secrétaire du Comité d'Audit

Source : Alliances Développement Immobilier

La composition du comité d'audit se fait selon les critères suivants :

- Trois administrateurs[28] disposant de compétences financières et de gestion des risques ;
- Le président du comité est choisi parmi les administrateurs indépendants ;
- Le directeur général, le secrétaire général, le directeur financier, le directeur organisation et contrôle interne, le directeur de l'audit interne et les auditeurs externes/Commissaires aux Comptes peuvent assister aux réunions sur invitation du Président du comité.

Le comité d'audit se réunit selon un planning défini :

- Une première réunion en début d'année pour les sujets audit interne et gestion des risques ;
- Une deuxième réunion dans la dernière quinzaine de mars en présence des commissaires aux comptes pour la revue des comptes annuels ;
- Une troisième réunion dans la dernière quinzaine de septembre en présence des commissaires aux comptes pour la revue des comptes semestriels.
- Une quatrième réunion dans la première quinzaine de décembre pour analyser le budget et préparer la clôture des comptes de fin d'année.

Les missions du comité d'audit se présentent comme suit :

- Suivre les comptes et le processus d'élaboration de l'information financière ;
- Suivre l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- Suivre l'élaboration et l'exécution du plan d'audit interne ;
- Revoir les informations prévisionnelles ;
- Examiner les opérations de fusion/acquisition/cession ;
- Examiner la politique financière ;

[28] Il est à noter que suite la démission de M. Mustapha Lazraq, le Groupe travaille sur le remplacement de ce dernier pour garantir la confirmité avec la charte de composition du comité d'audit

- Revoir l'information non financière ;
- Mettre en place un plan d'action du comité pour l'exercice concerné.

V.4.2. Comité rémunération et nomination

Le Comité des Nominations et Rémunérations est présidé par le Président du Conseil d'administration, il se réunit deux fois.

A fin septembre 2019, le comité rémunération et nomination comporte les membres suivants :

Tableau 37. Membres du comité des rémunérations et nominations du Groupe Alliances Développement Immobilier

Dirigeants	Fonction actuelle
M. Mohammed Alami NAFKH LAZRAQ	Président du Conseil d'Administration
M. Marc LAMY	Administrateur
M. Amine ALAMI	Directeur Général Adjoint en charge des Finances & du Support Groupe - Secrétaire du Comité

Source : Alliances Développement Immobilier

La composition du comité des rémunérations et nominations du Groupe se fait selon les critères suivants

- Le Président du Conseil d'Administration et deux administrateurs[29], dont un membre du comité d'audit ;
- Le directeur général et le secrétaire général, qui préparent les dossiers à examiner par le comité, pourront être invités à participer aux réunions du comité ;
- Le secrétariat du comité est assuré par le directeur des ressources humaines qui est invité permanent.

Le comité des rémunérations et nominations se réunit selon un planning défini :

- Une réunion vers la fin du mois de janvier, consacrée à l'examen de la masse salariale, des augmentations de salaires et des primes et à la fixation des objectifs annuels du Directeur Général;
- Une réunion au cours du mois de juillet consacrée à la discussion des aspects relatifs à la carrière, à la mobilité, à la relève des postes clés, à la formation des cadres et à la revue des indicateurs sociaux.

Les missions du comité d'audit se présentent comme suit :

- Examiner les conditions de la rémunération globale du Directeur Général (partie fixe et règles de calcul de la partie variable) ;
- Examiner les conditions de la rémunération globale des directeurs proposées par le Directeur Général ;
- Examiner les conditions d'indemnisation éventuelles de l'ensemble des cadres dirigeants en cas de départ (y compris le Directeur Général) ;
- Valider, sur proposition du Directeur Général, les nominations aux postes de direction ;
- Suivre les indicateurs de pilotage de la masse salariale ;
- Examiner la politique d'attribution des avantages en nature aux salariés ;
- Examiner la politique d'octroi des avantages sociaux à toutes les catégories de salariés ;
- Examiner la politique de formation ;
- Examiner le plan de succession prévu pour les postes clés ;
- Discuter les indicateurs sociaux ;
- Evaluer annuellement le fonctionnement du Conseil d'Administration et proposer des profils cibles" de nouveaux administrateurs permettant d'en améliorer l'efficacité ;
- Proposer un système de répartition des jetons de présence en fonction de la contribution de chacun aux travaux du Conseil d'Administration ;

[29] Il est à noter que suite la démission de M. Mustapha Lazraq, le Groupe travaille sur le remplacement de ce dernier pour garantir la confirmité avec la charte de composition du comité de rémunération et de nomination

- Soumettre au Conseil d'Administration une proposition d'enveloppe de jetons de présence qui sera soumise à l'approbation des actionnaires en AG ;
- Assister le Président du Conseil d'Administration dans le recrutement de nouveaux mandataires sociaux et de nouveaux administrateurs pour remplacer certains administrateurs en fin de mandat ou démissionnaires.

V.4.3. Comité d'investissement

Présidé par le président du conseil d'administration, le comité d'investissement se réunit à chaque fois qu'une décision d'investissement nécessite l'avis du comité. Les principales missions du comité d'investissement sont les suivantes :

- Définir la stratégie d'investissement et de désinvestissement du Groupe ;
- Définir la stratégie de gestion des partenariats ;
- Définir la stratégie de gestion de la réserve foncière ;
- Evaluer la réserve foncière ;
- Challenger les business plans ;
- Valider les études de faisabilité.

Au 30 septembre 2019, le comité d'investissement est exclusivement constitué des membres suivants :

Tableau 38. Membres du comité d'investissement du Groupe Alliances Développement Immobilier

Dirigeants	Fonction actuelle
M. Mohammed Alami NAFKH LAZRAQ	Président Directeur Général
M. Bertrand JULIEN LAFERRIERE	Administrateur
M. AMINE ALAMI	Directeur Général Adjoint Finances & Support
M. Youssef KABBAJ	Directeur Général Délégué en charge du Pôle International & Haut Standing
M. Mohamed NAFKH LAZRAQ	Directeur Général Délégué en charge du Pôle Social & Intermédiaire

Source : Alliances Développement Immobilier

La composition[30] du comité d'investissement du Groupe se fait selon les critères suivants :

- Le comité d'Investissement est présidé par le Président du Conseil d'Administration. Il est composé de :
  - ✓ Trois administrateurs;
  - ✓ Directeur général;
  - ✓ Directeur général délégué de l'immobilier.
- D'autres personnes peuvent assister aux réunions du comité sur invitation de son président;
- Le secrétariat du comité est assuré par le Directeur Financier qui est invité permanent.

Le comité des rémunérations et nominations se réunit selon un planning défini :

- Le comité se réunit à chaque fois qu'une décision d'investissement nécessite l'avis du comité;
- Les réunions donnent lieu à l'émission d'un procès-verbal, présenté au Conseil d'Administration pour approbation;
- Les réunions sont convoquées à l'initiative de son président.

[30] Il est à noter que suite la démission de M. Mustapha Lazraq, le Groupe travaille sur le remplacement de ce dernier et la mise en confirmité avec la charte de composition du comité d'investissement.

V.5. Organes de direction

V.5.1. Direction de la Société

L'article 16 des statuts d'Alliances Développement Immobilier stipule que la direction générale de la Société est assumée soit par le Président du Conseil d'Administration avec le titre de Président Directeur Général, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et qui prend le titre de Directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil. La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés.

Sur proposition du Directeur général, la fonction de Directeur général délégué est soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut donner mandat à une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de directeurs généraux délégués.

Le nombre de directeurs généraux délégués ne peut être supérieur à cinq (5).

En accord avec le Directeur général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux directeurs généraux délégués et fixe leur rémunération.

A l'égard des tiers, le directeur(s) général (ux) délégué(s) dispose(nt) des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

M. Ahmed Ammor a occupé le poste de Directeur Général depuis 30 juin 2016 jusqu'au 15 décembre 2018, la date à laquelle son mandat est arrivé à expiration.

Suite au départ de M. Ahmed Ammor, une nouvelle organisation a été adoptée par le Conseil d'Administration du Groupe, M. Mohamed Lazraq, M. Youssef Kabbaj et M. Ali Chekroun sont nommés Directeurs Généraux Délégués du Groupe Alliances Développement Immobilier. La nouvelle organisation du Groupe Alliances Développement Immobilier a été présentée aux Administrateurs du Groupe lors du Conseil d'Administration tenue le 15 décembre 2018. Lors de ce même Conseil d'Administration, la modification du mode de direction de la société a été validée en adoptant l'unicité des fonctions de président du Conseil et de directeur général et ce, à compter du 1er Janvier 2019, par conséquent, le Conseil a notamment décidé que M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ assumera, à compter du 1er Janvier 2019, les fonctions de Président Directeur Général de la Société et ce pour la durée de son mandat d'administrateur (Assemblée Générale qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023).

V.5.2. Comité Exécutif

La liste des membres du Comité Exécutif d'Alliances Développement Immobilier au 30 septembre 2019 se décline comme suit :

Tableau 39. Membres du Comité Exécutif du Groupe Alliances Développement Immobilier

Prénom, Nom	Fonction	Date d'entrée au sein du groupe
M. Mohammed Alami LAZRAQ	Président Directeur Général	01/01/2019
M. Mohamed LAZRAQ	Directeur Général Délégué en charge du Pôle Social et Intermédiaire	19/12/2001
M. Amine ALAMI	Directeur Général Adjoint en charge des finances et du support	11/05/2015
M. Ali CHEKROUN	Directeur Général Délégué en charge du Pôle Technique	06/03/2015
M. Youssef KABBAJ	Directeur Général Délégué en charge du pôle International et Haut Standing	01/05/2009
M. Omar LAZRAQ	Directeur Général Adjoint en charge du Développement de la stratégie et des partenariats	01/09/2017

Source : Alliances Développement Immobilier

La composition du Comité Exécutif se fait selon les critères suivants :

Le Président Directeur Général occupe la fonction du président du comité ;

- Directeur Général Délégué en charge du pôle Social et Intermédiaire ;
- Directeur Général Délégué en charge du pôle International et Haut Standing ;
- Directeur Général Délégué en charge du pôle Technique ;
- Directeur Général Adjoint en charge des Finances et du Support ;
- Directeur Général Adjoint en charge du Développement, de la Stratégie et des Partenariats.

Le comité exécutif se réunit selon un planning défini :

- Directeur Général Délégué en charge du pôle Social et Intermédiaire ;
- Directeur Général Délégué en charge du pôle International et Haut Standing ;
- Directeur Général Délégué en charge du pôle Technique ;
- Directeur Général Adjoint en charge des Finances et du Support ;
- Directeur Général Adjoint en charge du Développement, de la Stratégie et des Partenariats.

V.5.3. CV des membres du Comité Exécutif

M. Mohammed Alami LAZRAQ, Président Directeur Général – 69 ans - *Le cv de M. Mohamed Alami LAZRAQ est présenté dans la partie présentant les membres du Conseil d'Administration*

M. Mohamed LAZRAQ, Directeur Général Délégué en charge du pôle Social & Intermédiaire – 69 ans

Titulaire d'un MBA de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées délocalisée à l'EHTP de Casablanca, et disposant d'un background d'ingénieur en génie civil, Mohamed Lazraq intègre Alliances Développement Immobilier en 2002 en tant que chef de projet. En 2006, il est nommé Directeur d'Altadec, filiale du Groupe Alliances Développement Immobilier avant de rejoindre l'année suivante la blanchisserie industrielle Somablanc en tant que Directeur Général. En 2011, M. Mohamed Lazraq est nommé Directeur Commercial & Marketing d'Alliances Darna. En 2015, il est nommé Directeur Commercial & Marketing du Groupe Alliances. En 2017, M. Mohamed Lazraq est nommé Directeur de la Promotion immobilière Social & Intermédiaire et en 2018 Directeur Général Délégué.

M. Mohamed NAFAKH LAZRAQ est président directeur général dans les sociétés suivantes :

- Al experiencia immo, sa
- Maremco, sa
- M'deq developpement
- Najila
- Oued negrico
- Riad soltan
- Societe immobiliere nejmat saiss
- Tanger resort.

M. Mohamed NAFAKH Lazraq est également Directeur général Délégué au sein de la société Alliances Darna et Directeur Général Délégué dans la société Errahma Park.

M. Amine ALAMI, Directeur Général Adjoint en charge des Finances et Supports – 42 ans

Amine ALAMI est Directeur Général Adjoint en charge des Finances et Supports et auparavant Directeur des finances et Business Steering et membre du Comité Exécutif depuis mai 2015.

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Toulouse en Corporate Finance, M. ALAMI a débuté sa carrière au sein de cabinets d'audit et de conseil à Paris, notamment chez Arthur Andersen puis au sein du cabinet Ernst & Young puis au sein du Groupement NEXIA International.

Après son retour au Maroc, M. ALAMI a intégré le Groupe CDG Développement en tant que Directeur Finance et Business Steering avant de rejoindre le Groupe AKSAL en qualité de Directeur Financier du Groupe. En 2018, il a été nommé Directeur Adjoint en charges des Finances et Supports.

M. Amine Alami est administrateur dans les sociétés suivantes :

- Alliances Investissement International
- Alliances Mod
- Alvi
- Alliances Taghazout
- Altag
- Cogedim
- Societe Immobiliere Zerkaouia
- Aghouatim Al Baraka
- Allixus 2
- Golf Akenza Resort
- Golf Argana Resort
- Golf Oued Draa
- Golf Resort Palace
- Holding Essaouira Mogador
- Piron Maroc Holding
- Societe De Participation Lixus
- Societe D'amenagement De Lixus
- Algest
- Alliances Hospitality.

M. Ali CHEKROUN, Directeur Général Délégué du pôle technique – 57 ans - *Le cv de M. Ali CHEKROUN est présenté dans la partie présentant les membres du Conseil d'Administration*

M. Youssef KABBAJ, Directeur Délégué du pôle International et de l'immobilier Haut Standing – 48 ans

M. KABBAJ est titulaire d'un diplôme d'ingénieur de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne et d'un MBA en Organisation et Stratégie de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.

Youssef Kabbaj a débuté sa carrière en tant que directeur de la clientèle à Carat France, une société de conseil média & achat d'espace publicitaire, poste qu'il a aussi occupé à la suite au sein de la société OMD. En 2001, il est recruté en tant que directeur du développement de Sotoram entreprise spécialisée dans l'hôtellerie et la restauration aérienne à Casablanca. En 2005, il rejoint la société Atlas Hospitalité où il est nommé Directeur Général Adjoint. M. Kabbaj fait son entrée dans le groupe Alliances Développement Immobilier en 2009 en tant que directeur général de la filiale ALMOD.

En Janvier 2012, M. Kabbaj est nommé Directeur Général du Pôle Hôtellerie et Services.

Depuis fin 2015, Youssef Kabbaj occupe le poste de Directeur de la Promotion Immobilière Haut Standing. En 2018, il est nommé Directeur Général Délégué.

M.Youssef KABBAJ est administrateur dans les sociétés suivantes :

- Alliances Investissement International
- Alliances Mod
- Alvi
- Alliances Taghazout
- Altag
- Cogedim

- Societe Immobiliere Zerkaouia
- Aghouatim Al Baraka
- Allixus 2
- Golf Akenza Resort
- Golf Argana Resort
- Golf Oued Draa
- Golf Resort Palace
- Holding Essaouira Mogador
- Piron Maroc Holding
- Remal Morocco Holding
- Societe De Participation Lixus
- Societe D'amenagement De Lixus
- Algest
- Societe Alpha Palace
- Alliances Hospitality

M. Omar LAZRAQ, Directeur Général Adjoint en charge du Développement de la Stratégie et des Partenaires - 26 ans – *Le cv de M. Omar LAZRAQ est présenté dans la partie présentant les membres du Conseil d'Administration.*

V.5.4. Rémunérations bruts attribuées aux dirigeants

Les dirigeants d'Alliances Développement Immobilier perçoivent un salaire au titre de leur contrat de travail.

Le montant des rémunérations et avantages alloués aux dirigeants (membres du Comité exécutif) y compris les charges sociales patronales se présentent comme suit sur la période 2016-2018 :

Tableau 40. Rémunérations des avantages alloués aux dirigeants sur la période 2016-2018 :

EN KMAD	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Rémunérations des dirigeants	20,9	17,5	15,0

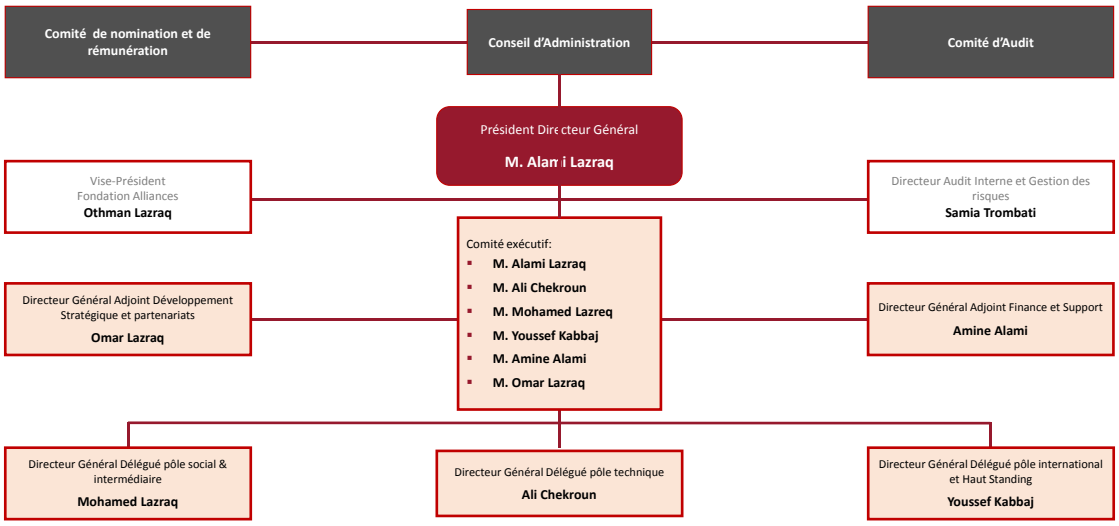
Source : Alliances Développement Immobilier

V.6. Organisation

V.6.1. Organigramme actuel de la Société

L'organigramme fonctionnel d'Alliances Développement Immobilier au 30/09/2019 se présente comme suit :

Organigramme fonctionnel au 30/09/2019



Source : Alliances Développement Immobilier

Le conseil d'administration réuni le 15 décembre 2018 sous la présidence du Président Directeur Général M. Alami Lazraq, a validé la nouvelle organisation du Groupe qui est entrée en vigueur à partir du 1er janvier 2019.

Suite à la mise en place de la nouvelle organisation au sein du groupe Alliances Développement Immobilier, M. Alami Lazraq est nommé Président Directeur Général du Groupe, M. Mohamed Lazraq, M. Youssef Kabbaj et M. Ali Chekroun sont nommés Directeurs Généraux Délégués de la holding Alliances Développement Immobilier et prennent la responsabilité de la direction des trois pôles d'activités opérationnelles du Groupe à savoir : le pôle social et intermédiaire, le pôle international et haut Standing et le pôle services, M. Omar Lazraq occupe le poste de Directeur Général Adjoint en charge du développement, de la stratégie et des partenariats au sein du Groupe.

V.6.2. Processus de décision stratégique au niveau des filiales

Alliances Développement Immobilier agit en tant que holding disposant de fonctions stratégiques.

Pour l'ensemble des pôles du Groupe Alliances Développement Immobilier, les décisions stratégiques sont prises au niveau de la maison mère, Alliances Développement Immobilier.

L'ensemble des filiales du Groupe dispose d'une autonomie de gestion avec des équipes techniques, commerciales ou financières propres.

V.7. Conventions entre ADI, ses administrateurs et ses principaux dirigeants

A fin 2018, il n'existe pas de convention signée entre la société Alliances Développement Immobilier, ses administrateurs et ses principaux dirigeants.

V.8. Prêts accordés aux membres du Conseil d'Administration

A fin 2018, aucun prêt n'a été accordé à un des membres du Conseil d'Administration d'Alliances Développement Immobilier.

V.9. Intéressement et participation du personnel

A fin 2018, le schéma d'intéressement et participation du personnel en vigueur concerne la tranche d'actions réservée aux salariés lors de l'introduction en bourse.

V.10. Prêts accordés aux organes de direction

A fin 2018, aucun prêt n'a été accordé aux organes de direction d'Alliances Développement Immobilier.

Partie IV. ACTIVITE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

I. Historique du groupe

Alliances Développement Immobilier (ADI) a été fondée en 1994 à l'initiative de M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ. Depuis sa création, la société s'est spécialisée dans l'étude, le montage et la conduite de réalisations immobilières et touristiques de grande envergure pour le compte d'investisseurs internationaux et d'institutionnels marocains. Ainsi, le groupe Alliances Développement Immobilier a su mener avec succès tous les projets d'aménagement confiés par les institutionnels de la place et par les chaînes internationales dont il a été le partenaire privilégié (groupe Accor, Four Seasons Hotels and Resorts, Club Med, TUI, Lucien Barrière, etc.).

Les créations des différentes filiales de services et de projets se sont d'ailleurs inscrites dans le cadre de la stratégie globale d'intégration du groupe. Ainsi, au fur et à mesure de son développement, le positionnement du groupe a évolué d'un prestataire de services dans la réalisation à un promoteur immobilier sur quatre segments complémentaires et qui fournit également une palette complète de services immobiliers.

Les différentes sociétés de projets ont été créées en fonction du segment de marché sur lequel chacune opère, et en fonction du modèle de partenariat conclu. Les filiales de services ont été créées pour répondre à une attente du marché (exemple Algest), et pour fournir des prestations aux filiales projets (exemple Alvi en ce qui concerne le pôle résidentiel et golfique). Les filiales de construction ont permis quant à elles de se spécialiser dans les métiers du BTP, faisant d'Alliances un partenaire des grands chantiers du Royaume.

En 2012, le groupe a procédé à l'émission d'obligations remboursables en actions pour un montant de 1 Mrd MAD dans le cadre du financement du plan de développement du groupe.

En 2013, Alliances a entamé son développement en Afrique Sub-saharienne, mettant pied en Côte d'Ivoire et au Sénégal.

En 2014, le groupe a actualisé sa structure organisationnelle. ADI joue désormais le rôle d'une holding disposant de fonctions stratégiques avec des filiales intégrées au sein de pôles qui disposent d'une autonomie de gestion et des équipes techniques, commerciales et financières propres.

En février 2015, Alliances Développement Immobilier a réalisé une émission obligataire d'un montant de 1 Mrds MAD ayant pour objectif de se substituer à l'emprunt obligataire émis par la société du 5 mars 2010 et arrivant à échéance le 5 mars 2015.

En Aout 2015, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire remboursable en actions de 1 000 000 000 MAD dont la souscription est réservée aux porteurs des obligations remboursables en actions émises par la société en 2012. Le montant global des souscriptions s'est élevé à 996 600 000 MAD.

Suite aux difficultés financières rencontrées par le Groupe Alliances, ce dernier a concentré ses efforts sur l'élaboration d'un plan stratégique adapté aux mutations de la conjoncture visant à renforcer ses fondamentaux et à assainir sa situation financière. Ce plan avait pour but de désendetter le groupe à horizon 2016 et à accroitre sa liquidité, en vue de permettre à Alliances Développement Immobilier de poursuivre dans des conditions satisfaisantes le développement de ses projets.

Compte tenu des difficultés financières des sociétés EMT Levage, EMT Route, EMT Bâtiment et EMT une procédure de règlement amiable a été ouverte le 13 avril 2015 à la demande des dirigeants de EMT Levage, EMT Routes, EMT Bâtiment et EMT conformément aux articles 550 et suivants du code de commerce. Dans le cadre de cette procédure, Monsieur Abderrahim LAHJOUJI a été désigné comme conciliateur avec pour mission de favoriser le fonctionnement de l'entreprise et de rechercher la conclusion d'un accord avec les créanciers.

Il est à noter que le 13 août 2015, la période de conciliation amiable a pris fin. M. LAHJOUJI en sa qualité de conciliateur a rencontré le Président du Tribunal de Commerce de Casablanca afin de lui rendre compte de sa mission. Suite à cette entrevue le Président du Tribunal du Commerce de Casablanca a décidé de mettre en liquidation judiciaire les sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes. Cette procédure traduit la volonté du groupe d'assainir sa situation financière et de se recentrer sur son cœur de métier à savoir la promotion immobilière. Le Groupe Alliances se retire ainsi du métier de la construction.

En 2016, le groupe a mené avec succès plusieurs actions auprès de ses partenaires afin de réduire son endettement financier.

Plusieurs protocoles d'accord, ont été signés avec les banques partenaires du Groupe, lui permettant de réduire son endettement bancaire grâce à des cessions d'actifs. Concernant sa dette privée, le Groupe a également initié un programme de rachat de cette dette, par la cession d'actifs en vue de réduire son encours.

L'exercice 2016 a été marqué par la nomination de M. Ahmed Ammor en tant que Directeur Général et par la mise en place d'un nouveau mode de Gouvernance.

Il est à noter qu'au premier semestre 2016, le Groupe a procédé à la cession de sa participation dans les sociétés ALHIF Management, Sindibad Beach Resort, Sindibad Holding et Sindipark, sociétés en charge du développement du projet Sindibad à Casablanca.

En 2017, le Groupe a poursuivi ses efforts de restructuration financière de sa dette bancaire et de sa dette privée à travers un plan stratégique qui a permis au Groupe de faire baisser son endettement net de 4,5 Mrds MAD en 2015 à 1,9 Mrds MAD à fin 2017.

Au 30 avril 2018, le Groupe Alliances Développement Immobilier a réalisé la conversion de ses obligations remboursables en actions émises en 2015 et objet de la note d'information visée par le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières sous la référence VI/EM/023/2015. Cette conversion a été traduite par une augmentation de capital d'un montant de 996 millions de dirhams.

La fin de l'exercice 2018 a été notamment marquée par un grand changement organisationnel dans le Groupe après l'arrivée à expiration du mandat de Directeur Général de M. Ahmed Ammor et la nomination de M. Mohamed LAZRAQ, M. Youssef KABBAJ et M. Ali CHEKROUN aux postes de Directeurs Généraux Délégués de la Holding. Ils prendront la responsabilité de la direction des trois pôles d'activités opérationnelles du Groupe Alliances Développement Immobilier à savoir : le pôle social et intermédiaire, le pôle international et haut standing et le pôle services.

Une nouvelle augmentation de capital par conversion de compte courant d'associé a été proposée au Conseil d'Administration du Groupe tenue le 21 Février 2019. Une opération d'un montant total de 300 Millions de dirhams dont la souscription est réservée à l'actionnaire de référence du Groupe à savoir M. Alami Lazraq. Cette opération a été proposée et approuvée par l'assemblée générale du 17 juin 2019.

I.1. Dates clés de l'histoire d'Alliances Développement Immobilier

Tableau 41. Date clés du Groupe Alliances Développement Immobilier

13 juin 1994	Création de la société Alliances Développement Immobilier.
1996	Signature d'une convention de MOD pour la réalisation de l'ensemble Bouznika Bay.
1997	Signature d'une convention de MOD pour la réalisation de Tanger Free Zone et le parc industriel SAPINO ; Construction du nouveau siège situé à Casablanca, 16 rue Ali Abderrazak.
1998	Signature d'une convention MOD avec le groupe ACCOR.
1999	Signature d'un contrat d'exclusivité pour la MOD avec le groupe ACCOR ; Création d'ALVI, en partenariat avec Vivendi, ayant pour objet initial d'assurer l'étape de développement (sélection du foncier, conseil, etc.) avant de s'orienter vers la commercialisation après le désengagement de Vivendi. ALVI est actuellement la filiale dédiée à la commercialisation des projets immobiliers pour le compte du groupe.
2000	Création d'Altag, première filiale projet de promotion immobilière avec un tour de table d'institutionnels (ALLIANCES DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER, CFG, MAMDA-MCMA) dédiée au développement d'un projet à Taghazout.
2001	Signature d'un contrat MOD avec Club Med pour la réalisation du village Palmeraie Marrakech ; Réorientation de l'activité MOD vers des projets structurants clés en main.
2003	Création par ADI de ALGEST, filiale spécialisée dans la gestion locative et para hôtelière.
2005	Démarrage de projets d'immobilier résidentiel Al Qantara portés par la société Altag, et Atlas Nakhil porté par la société Atlas Nakhil ; Signature d'une convention d'investissement avec l'Etat et EHC Maroc pour le développement d'un projet d'hôtel Palace Four Seasons à Marrakech. Cette filiale était détenue à cette date à 50% par le groupe Alliances Développement Immobilier et 50% par EHC (European Hotel Corporation), groupe anglais d'investissement hôtelier ; Acquisition de l'hôtel Mercure à Ouarzazate ; Signature d'une convention d'investissement avec l'Etat pour le développement du premier projet de Resorts Golfiques AL MAADEN.
2006	Création par ADI de la filiale dédiée à l'Habitat Social et Intermédiaire, Alliances Habitat Economique. Cette filiale a changé de dénomination sociale : ALLIANCES DARNA ; Ouverture du capital à hauteur de 78% d'EHC Maroc à Kingdom Hotels Investment, détenue majoritairement par le prince Waleed Bin Talal. Alliances Développement Immobilier a détenu jusqu'en 2009, 11% du capital d'EHC Maroc.
2007	Signature d'une convention d'investissement avec l'Etat pour le développement du deuxième projet de Resorts Golfiques AKENZA ; Signature d'une convention d'investissement avec l'Etat et Alliances Darna pour le développement de plusieurs projets de logements sociaux ; Développement d'un projet touristique d'un village de vacances TUI de 3 000 lits à Marrakech.

2008	Placement privé : ouverture du capital d'Alliances Développement Immobilier à des institutionnels nationaux et internationaux ; Introduction en bourse par cession de 16,5% et augmentation de 10% du capital ; Acquisition de 50% d'Al Maaden et de 50% d'Akenza portant à 100% la participation d'Alliances Développement Immobilier dans ces deux projets à Marrakech ; Prise de participation à hauteur de 50% dans Salixus (Larache) ; Accord de partenariat pour le développement du projet « les Arènes » avec le Crédit du Maroc (Casablanca) ; Réalisation de Lucien Barrière (Marrakech), Ibis Essaouira et Suite hôtel Marrakech ; Signature de contrats avec Somed pour la réalisation d'unités hôtelières (Barcelo à Fès, et Raffles à Marrakech).
2009	Participation à la création du fonds hôtelier et résidentiel ALHIF (Alliances Hospitality Investment Fund), pour investir dans des projets mixtes, comprenant des composantes résidentielles bénéficiant de l'expertise d'un promoteur immobilier et des composantes hôtelières adossées à des opérateurs de renommée internationale ; Sélection du groupe Alliances Développement Immobilier pour la réalisation du programme d'aménagement intégré de la zone Sindibad de Casablanca sur une période de six années et pour l'exploitation de son parc d'attraction pour une période de 20 ans ; Sélection du groupe Alliances Développement Immobilier en tant qu'investisseur pour l'aménagement et le développement de la Nouvelle Zone Touristique Intégrée de Tifnit à travers la société Tifalint ; Augmentation de la participation de ADI dans la société Salixus à 72,1%, à travers le rachat de PIRON MAROC HOLDING, détenant 67% de Holding Essaouira Mogador, qui elle-même détient 33% de Salixus. ; Programmes de rachat d'actions ADI du 17 février 2009 au 17 août 2010 ; Accord de partenariat avec Benchmark International : création de la société Benchmark Alliances pour le développement de résidences très haut standing à Casablanca ; Acquisition de 54% d'EMT et 69% d'EMT Levage ; Lancement des projets M'deq, Bab Sebta, Mehdia, dans l'habitat social et intermédiaire ; Ouverture de la première tranche du Resort Golfique Al Maaden ; Création de la Fondation Alliances pour le développement durable.

2010	Restructuration du pôle d'habitat social et intermédiaire en regroupant l'ensemble des filiales d'habitat social au sein de l'entité Alliances Darna ; Lancement d'un programme de 110 000 logements sociaux à 250 KMAD HT dans le cadre de la Loi de Finances 2010 ; Renforcement de l'assiette foncière du Groupe Alliances Développement Immobilier dans l'habitat social et intermédiaire principalement sur l'axe Casablanca - Rabat. Les projets de Hay Hassani, Sidi Bernoussi et Errahma, situés à Casablanca, ont été mis en commercialisation en 2010 ; Acquisition de terrains à Casablanca et à Rabat en vue du développement de projets résidentiels de haut standing : ▪ Projet Espaces des Arts Yacoub El Mansour : terrain de 0,42 ha en vue du développement d'un projet de haut standing mixte résidentiel et tertiaire de 21.000 m², situé sur le boulevard Yacoub El Mansour à Casablanca ; ▪ Projet Allées Marines : terrain de 1,7 ha afin de développer un projet haut standing de 132 appartements, situé à Aïn Diab (Casablanca) ; ▪ Projet Agdal - Résidence Clos des Pins : terrain de près de 1 ha en vue du développement de 261 appartements ainsi qu'une composante tertiaire, en plein cœur du quartier de l'Agdal à Rabat. Consolidation de la participation d'Alliances Développement Immobilier à 100% dans la station Port Lixus ; Création de la société EMT Bâtiment au sein du pôle Construction, afin de développer l'activité de construction de résidentiel et hôtelier. Les premiers contrats ont été signés avec des grands opérateurs nationaux et concernent la construction de deux hôtels pour le compte d'un fonds marocain d'investissement hôtelier, non affilié au groupe Alliances Développement Immobilier ; Livraison de l'hôtel Ibis Tanger pour le compte d'Alliances Développement Immobilier. Il s'agit de l'hôtel Ibis Tanger qui a été construit pour le compte du Groupe Accor dans le cadre d'une convention signée entre les deux parties. Création de la société Sindibad Beach Resort pour l'aménagement intégré de la zone Sindibad de Casablanca. La participation d'Alliances Développement Immobilier dans le projet passe de 25% à 50% ; Sélection du groupe, suite à un appel d'offres, au sein d'un Consortium en charge de la réalisation du projet touristique de Taghazout lancé dans le cadre de la Vision Tourisme 2020 ; Emission d'obligations ordinaires et d'obligations convertibles pour un montant de 1 Mrd MAD dans le cadre du financement du plan de développement du Groupe.
2011	Réorganisation des pôles d'activité existants en cinq pôles : ▪ Le pôle Habitat Social et Intermédiaire ; ▪ Le pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire ; ▪ Le pôle Sociétés de Services ; ▪ Le pôle Construction ; ▪ Le pôle Exploitation Hôtelière. Conclusion d'une convention-cadre avec la fondation Mohammed VI pour l'ouverture aux 344 000 adhérents de la fondation l'accès à des conditions préférentielles à l'ensemble des produits du groupe ; Signature d'une convention avec l'Office National des Chemins de Fer (ONCF) permettant aux 8 200 collaborateurs de l'ONCF de bénéficier de l'ensemble des offres du groupe à des conditions préférentielles ; Inauguration de 2 show-room à Paris destinés à la commercialisation des produits golfiques et resorts, et à la promotion de ses logements sociaux et intermédiaires envers les marocains résidents à l'étranger. Emission d'obligations pour un montant de 1 Mrd MAD dans la cadre du financement du plan de développement du Groupe.

2012	Inauguration d'un show-room à Rabat destiné à la commercialisation des produits haut standing ; Lancement du projet immobilier haut standing à Rabat « Les Terrasses Dar Essalam » ; Inauguration du projet Parc Errahma relatif aux logements sociaux à Dar Bouazza ; Dans la volonté de consolider son partenariat stratégique, cession au Régime Collectif d'Allocation de Retraites (RCAR) de 6,97% du capital d'Alliances Darna, filiale exclusive d'ADI ; Emission d'obligations remboursables en actions pour un montant de 1 Mrd MAD dans le cadre du financement du plan de développement du groupe. Le produit de l'émission est destiné à sécuriser les besoins en fonds propres du groupe.
2013	Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 par la création de 141 376 actions nouvelles qui porte le capital social à 1 224 137 600 MAD ; Signature d'une convention avec la Côte d'Ivoire portant sur la réalisation de 10 000 logements sociaux et 4 000 logements moyens et haut standing ; Signature d'un protocole d'accord pour l'aménagement d'un pôle urbain d'environ 500 hectares à réaliser en 4 phases dans la région de Dakar ; Signature d'un accord de partenariat entre Alliances Développement Immobilier, CDG et le FMDT pour le développement de la Station Touristique de Lixus.
2014	Refonte de l'identité visuelle d'Alliances, à l'occasion des 20 ans du groupe ; Mise en place d'une nouvelle organisation basée sur : ▪ Une structuration autour de trois pôles : ✓ Habitat Social et Intermédiaire. ✓ Resorts Golfiques, Résidentiel, Tertiaire, Touristique, Hôtelier et Services ; ✓ Construction. ▪ Un pilotage par un comité exécutif ; Augmentation de capital de la SFI d'un montant de 207,7 MMAD (prime d'émission incluse) ; Lancement des travaux du projet Akwaba en Côte d'Ivoire ; Signature d'un projet prévoyant la réalisation de huit centres hospitaliers et 800 logements sociaux au Cameroun, dans le cadre du Plan d'Urgence pour la Relance de la Croissance.
2015	Emission d'obligations ordinaires pour un montant de 1 Mrd MAD ayant pour vocation à se substituer à l'emprunt obligataire de même montant émis en mars 2010 ; Le Groupe a mis en place un plan de restructuration visant à réduire l'endettement financier, à améliorer la liquidité et à baisser significativement le poids des frais financiers ; Compte tenu des difficultés financières des sociétés EMT Levage, EMT Route, EMT Bâtiment et EMT une procédure de règlement amiable a été ouverte le 13 avril 2015 à la demande des dirigeants de EMT Levage, EMT Routes, EMT Bâtiment et EMT conformément aux articles 550 et suivants du code de commerce. Dans le cadre de cette procédure, Monsieur Abderrahim LAHJOUJI a été désigné comme conciliateur avec pour mission de favoriser le fonctionnement de l'entreprise et de rechercher la conclusion d'un accord avec les créanciers. A fin aout 2015, Alliances Développement immobilier a procédé à une augmentation de capital en convertissant les Obligations Remboursables en Actions émises en 2012 et qui n'ont pas été apporté lors de l'opération ORA 2015. Le Groupe a émis des Obligations remboursables en 2015 réservée aux détenteurs des ORA émises en 2012. Le groupe a procédé à la cession des trois filiales suivantes : Akilam, Ramical et Ryad Al Nour ainsi que de sa participation dans la SAPST. Recentrage sur le cœur de métier du Groupe par l'adoption d'une nouvelle organisation basée sur une approche métier et calquée sur la chaîne de valeur (immobilier/développement, technique/réalisation, commercial/vente). Cette organisation est centrée sur un fonctionnement en mode projet en créant une fonction chargée de piloter le montage et la gestion des opérations de promotion immobilière, de la conception au parfait achèvement. Démarrage des livraisons au niveau du Projet Villas des Près à Dar Bouazza (Tranche I) Démarrage des livraisons au niveau du Projet de Sidi Allal Al Bahraoui (Alliances Darna)

2016	Le groupe a mené avec succès plusieurs actions auprès de ses partenaires afin de réduire son endettement financier. De plus, plusieurs protocoles d'accord, en cours d'exécution, ont été signés avec les banques partenaires du Groupe, lui permettant de réduire son endettement bancaire grâce à des cessions d'actifs. Concernant sa dette privée, le Groupe a également initié un programme de rachat de cette dette, par la cession d'actifs en vue de réduire son encours. Mise en place d'un nouveau mode de Gouvernance basé sur 5 organes clés : Le Conseil d'Administration, le Comité d'Audit, le Comité des Nominations et Rémunérations, le Comité Exécutif et le Comité d'Investissement. Monsieur Ahmed Ammor intègre le Groupe Alliances Développement Immobilier en tant que Directeur général Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés de construction ont demandé la liquidation judiciaire pour EMT Bâtiment et EMT Routes et le redressement judiciaire pour EMT. Au premier trimestre 2016, le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé la liquidation judiciaire des trois sociétés. En avril 2016, le Groupe a procédé à la cession de sa participation dans la société ALHIF Management. En juin 2016, le Groupe a procédé à la cession de sa participation dans les sociétés Sindibad Beach Resort, Sindibad Holding et Sindipark, sociétés en charge du développement du projet Sindibad à Casablanca. Démarrage des livraisons du projet Villas des Près à Dar Bouazza (Tranche II). Démarrage des livraisons du projet Terrasses Dar Essalam. Cession par Alliances Darna de sa part dans Alliances Côte d'Ivoire à ADI, qui devient actionnaire à hauteur de 99,5%. Démarrage des livraisons des projets Errahma II et Louizia (Alliances Darna).
2017	Poursuite des efforts de restructuration financière du Groupe (dette bancaire et privée) au cours de 2017. En vue de réduire d'avantage sa dette privée, le Groupe a lancé une phase II de restructuration de sa dette privée. Reprise de l'activité du Golf Lixus et ouverture d'un hôtel.
2018	Réalisation de la conversion de 9.966.000 obligations remboursables en action émises par le Groupe en 2015. L'arrivée à expiration du mandat de Directeur Général de M. Ahmed Ammor et la nomination de deux nouveaux membres du conseil d'administration à savoir M. Ali Chekroun en remplacement à M. Ahmed Ammor et M. Omar LAZRAQ en remplacement à M. Othman LAZRAQ.
2019	La nomination de Mr Othman Nafakh Lazraq en tant qu'administrateur en remplacement de M. Mustafa Nafakh Lazraq. La sortie du RCAR du capital de la société Alliances Darna suite à l'exécution d'une convention d'acquisition aux termes de laquelle Alliances Développement Immobilier rachète la participation du RCAR. La nomination de M. Ahmed AMMOR dans le poste de conseiller du Président Directeur Général ayant pour rôle la supervision des fonctions de support et l'accompagnement des entités opérationnelles pour la réussite du nouveau Business Model du Groupe.

Source : Alliances Développement Immobilier

II. Plan stratégique de restructuration du Groupe Alliances Développement Immobilier

Ambitionnant de consolider sa position comme un des leaders du secteur immobilier au Maroc et acteur important de la promotion immobilière en Afrique, le Groupe Alliances Développement Immobilier a initié en début de l'année 2015 un plan stratégique de restructuration global qui vise à contourner la conjoncture actuelle du secteur immobilier ainsi qu'à renforcer ses fondamentaux et à assainir sa situation financière, une action qui permettra au Groupe de poursuivre dans des conditions optimales le développements de ses projets.

II.1.1. Les axes du plan stratégique de restructuration du Groupe Alliances

Le plan stratégique de restructuration mis place par le groupe Alliances se fonde principalement sur les axes suivants :

a) **Le renforcement de la gouvernance du Groupe** : Une action qui s'est réalisée à travers la mise en place de 4 comités spécialisés avec des missions bien définies (comités d'audit, de rémunération, d'investissement et un comité exécutif présidé par le Président Directeur Général du Groupe).

b) **Le recentrage sur le cœur de métier :** Le Groupe a finalisé la liquidation judiciaire des filiales opérants dans la construction (EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes) dans l'objectif de recentrer sur la promotion immobilière comme étant le cœur de métier du Groupe Alliances Développement Immobilier ;

c) **La station Lixus :** En 2003, l'Etat marocain a lancé un plan de développement touristiques (Plan Azur) suite auquel une convention de mise en valeur a été signée entre l'Etat marocain et plusieurs investisseurs qui ont regroupé leurs intérêts dans la société Salixus, Dans ce sens, le Groupe Alliances Développement Immobilier a acquis l'intégralité de la société Salixus comportant l'ensemble des engagements de la convention de mise en valeur et notamment le développement de la nouvelle station touristique de Lixus. Suite aux différentes problématiques d'aménagement et d'accessibilité dont le projet a souffert et dans l'objectif de se reconcentrer sur ses activités stratégiques et historiques, le Groupe Alliances Développement Immobilier a décidé d'apporter une partie des actifs du projet Lixus à l'univers des actifs destinés à la restructuration de la dette privée et de développer une partie en proposant des produits en adéquation à la demande.

d) **La réduction des charges de structure :** Le groupe Alliances Développement Immobilier a mis en place en 2015 un plan de réduction des principales charges de structure à savoir la masse salariale et les charges externe. A fin 2018 le total des charges de structure du groupe a été réduit de 67,5% par rapport au niveau enregistré au 31 décembre 2014

e) **La réduction de l'endettement global du Groupe :** Avec un endettement net global à fin 2014 de 8,6 Mrds MAD, Alliances a fait de sa priorité le désendettement progressif du Groupe. Cette action porte à la fois sur la réduction de la dette bancaire (y.c la trésorerie passif hors billets de trésorerie) qui s'élevait à 4,3 Mrds MAD à fin 2014 et de la dette privée du Groupe qui s'élevait à 4,5 Mrds MAD. Par ailleurs, la réduction de l'endettement global du Groupe Alliances a permis notamment de faire baisser le volume des charges financières.

f) **L'augmentation du capital du Groupe :** Ayant comme objectif de renforcer ses fonds propres, le groupe procédera à une augmentation de capital à laquelle l'actionnaire de référence Monsieur Alami Lazraq pourra souscrire à hauteur de 300 MMAD par conversion de compte courant d'associé. Cette opération a été présentée par le Conseil d'Administration de la société réuni en date du 21/02/2019 et approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 17 juin 2019 et sera finalisée dès la réalisation de l'émission obligataire objet du présent prospectus.

II.1.2. Présentation du plan de restructuration de la dette globale du Groupe

La restructuration de la dette globale du Groupe Alliances Développement Immobilier est essentiellement axées sur :

(a) La restructuration de la dette bancaire

Visant à réduire sa dette bancaire (y compris la trésorerie passif hors billets de trésorerie) qui s'élevait à 4,3 Mrds MAD à fin 2014. Le Groupe a signé des protocoles d'accords structurant ses relations avec l'ensemble de ses partenaires bancaires. L'exécution de ces protocoles a permis la cession à la valeur de marché (vente simple ou à réméré) d'actifs qui a servi à réduire la dette bancaire du groupe de 2,3 milliard de dirhams.

Il est à noter que l'ensemble des dettes bancaires du Groupe, post exécution des protocoles, constitue des dettes adossées aux projets.

Les protocoles d'accord avec les banques ont permis également des abandons d'intérêts de l'ordre de 103 MDH et une application d'un taux de 4% avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2015 sur les principales expositions du Groupe.

La répartition des dations et des ventes à rémérés relatives aux créances bancaires dans le cadre des protocoles signés avec les banques par pôle se présentent comme suit :

Tableau 42. Ventilation des dations et des ventes à réméré dans le cadre de la phase « Dette bancaire »

Pôle	Dations en MMAD	Rémérés en MMAD	Total
Habitat Social et Intermédiaire	1 601	26	1 627
Autres	713	-	713
Total	**2 314**	**26**	**2 341**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les ventes à réméré opérées par le Groupe dans le cadre de son plan de restructuration se présentent comme suit :

Tableau 43. Dations et ventes à réméré par projets

Récapitulatif des ventes à rémérées	Réméré MMAD	Banque	Date de fin de l'option de rémérée
Nejmat Saiss**	26	CAM	11/11/2019
Total	**26**		

Source : Alliances Développement Immobilier

(**) Option en cours

A fin juin 2019, 100% des dations et ventes à réméré prévues par les protocoles d'accords signés avec les partenaires bancaires ont été concrétisés soit un montant exécuté de 2,3 Mrds MAD.

Il est à noter qu'Alliances Développement Immobilier n'a pas exercé l'option sur la vente à réméré relative au projet Nejmat Saiss.

Tableau 44. Etat des lieux de l'exécution des protocoles de dations/ventes à réméré destiné à la dette bancaire

Actifs	Etat d'avancement	Montant de la dation/vente à réméré
Immobilière Ryad El Nour	Exécuté	550
Orchidée du Sud	Exécuté	276
Bernoussi II	Exécuté	211
Mehdia	Exécuté	255
Bernoussi I	Exécuté	54
Nejmat Saiss	Exécuté	53
Louizia	Exécuté	24
Akenza Zone Nord	Exécuté	228
Terrasse Dar Essalam	Exécuté	150
Al Maaden	Exécuté	129
Dar Al morad	Exécuté	55
Jardins du Littoral	Exécuté	72
Espace des arts	Exécuté	47
Clos des pins	Exécuté	237
Total		**2 340**

Sources : Alliances Développement Immobilier

Au 30 septembre 2019, 100% des protocoles conclues dans le cadre de la réduction de la dette bancaire, ont été exécutés.

(b) La restructuration de la dette privée

Le plan de restructuration de la dette privée du Groupe s'articule autour de deux parties exécuté sur deux phases, le Groupe a proposé aux porteurs de titres Alliances Développement Immobilier un univers d'actifs en échange des obligations et des billets de trésorerie du Groupe qu'ils détiennent. L'allocation des actifs aux différents porteurs ayant participés à cette partie s'est faite sur une base garantissant à tous les porteurs transparence et équité dans le traitement.

A fin septembre 2019 et dans le cadre de cette 1ère phase les actifs faisant partie de cet univers d'actifs se présentent comme suit :

Tableau 45. Etat des lieux de l'exécution des protocoles de dations/ventes à réméré destiné à la dette privée phase I à fin septembre 2019

Actifs	Etat d'avancement	Montant de la dation/vente à réméré
Lots Akenza Zone nord	Exécuté	310
Riads Médina III - semi finis	Exécuté	25
Al Maaden - Villas	Exécuté	87
Al Maaden - Lots	Exécuté	59
Duplex Lixus	Exécuté	54
Lots hôteliers Lixus	Exécuté	28
Lots RIPT Lixus	Exécuté	53
Atlas Nakhil	Exécuté	107
Dar Al Mourad	Exécuté	290
Lots économique Nejmat Saiss	Exécuté	53
Chwiter	Exécuté	993
Total		**2 059**

Sources : Alliances Développement Immobilier

Au 30 septembre 2019, 100% des protocoles conclues dans le cadre de la réduction de la dette privée phase I, ont été exécutés.

Il est à noter que l'exécution des protocoles de dations et de ventes à réméré conclus avec Al Barid Bank et portant sur les projets Atlas Nakhil et Chwttiers a été effectuée au début de l'exercice 2019 et est comprise dans le tableau ci-dessus. La comptabilisation du chiffre d'affaires généré suite à l'exécution des protocoles relatifs aux deux projets s'est fait durant le 3éme trimestre de l'exercice 2019 et porte sur un chiffre d'affaires de 86 MMAD pour Atlas Nakhil et 1 MMAD pour Chwitter.

Dans le but de continuer son plan de désendettement, le Groupe Alliances a lancé en 2éme phase d'allocation d'actifs en échange des titres obligataires et Billets de Trésorerie détenus par les différents porteurs.

Les titres de créances éteintes après l'exécution d'une partie des protocoles signés dans le cadre de la phase I de la restructuration de la dette privée se détaillent comme suit :

Tableau 46. Extinction des dettes post-exécution des protocoles signés dans le cadre de la phase I de la dette privée

Titres de créances	Montant en MMAD	Principal	Coupons non échus[31]	Coupons échus
ADI - Emprunt Obligataire 2011	119	112	3	4
ADI - Emprunt Obligataire 2015	395	378	1	16
Alliances Darna - Emprunt Obligataire 2012	781	727	23	32
Alliances Darna - Billet de Trésorerie	628	610	6	12
New Money	135	-	-	-
Total	**2 059**	**1 827**	**32**	**64**

Sources : Alliances Développement Immobilier

Dans le but de réduire davantage la dette privée du Groupe Alliances Développement Immobilier, une seconde phase a été lancé à travers la création d'un Fonds de Placement Collectif en Titrisation, un visa de l'AMMC concernant l'opération a été obtenu le 7 Mars 2018. Cette phase permettra de réduire la dette privée du Groupe de 1,1 Mrds MAD.

Dans de la 2ème phase de restructuration les actifs alloués se décline comme suit :

Tableau 47. Actifs alloués à la 2éme phase de restructuration du groupe

Actifs	Etat d'avancement	Montant
Lixus	Exécuté	590
Akenza Zone sud	Exécuté	531
Total		**1 121**

Sources : Alliances Développement Immobilier

Au fin septembre 2019, la dette éteinte relative aux titres de créances suite à l'exécution de la phase II de restructuration se détaille comme suit :

Tableau 48. Extinction des dettes post-exécution des protocoles signés dans le cadre de la phase II de la dette privée

Titres de créances	Montant en MMAD	Principal	Coupons non échus[32]	Coupons échus
ADI - Emprunt Obligataire 2011	444	414	-	30
ADI - Emprunt Obligataire 2015	131	114	6	11
Alliances Darna - Emprunt Obligataire 2012	140	121	-	19
Alliances Darna - Billet de Trésorerie	406	331	3	72
Total	**1 121**	**980**	**9**	**132**

[31] Coupons non échus à la date de signature des protocoles dans le cadre de la phase I du plan de restructuration.

[32] Coupons non échus à la date d'arrêté du calcul des coupons le 02/03/2018 de la phase II du plan de restructuration.

Sources : Alliances Développement Immobilier

Le reliquat de la dette privée post phase I et II fera l'objet de la deuxième partie du plan de restructuration de la dette privée du groupe, cette partie prévoit un reprofilage du reliquat objet du présent prospectus.

II.1.3. Etat des lieux des protocoles signés et leur exécution au 30 septembre 2019 :

(a) Dette bancaire et dette privée phase (I) et (II)

Les protocoles signés avec les partenaires bancaires et les détenteurs de la dette privée phase I et phase II se détaillent comme suit (les montants présentés comprennent notamment les coupons échus) :

Tableau 49. Etat des lieux de l'exécution des protocoles par projet pour la dette bancaire et la dette prive (phase I et II)

Projet	Société	Dette bancaire en MMAD		Dette privée Phase 1 en MMAD			Dette privée Phase 2 en MMAD		
		Montant exécuté	Total	Montant exécuté	Dette éteinte	Total Phase	Montant exécuté	Dette éteinte	Total Phase
Chwiter	Maremco/ Aldarna	-	-	992	870	992	-	-	-
Lixus	Salixus-Allixus 2 RMH	-	-	136	136	136	590	590	590
IRA	-	550	550	-	-	-	-	-	-
Akenza Zone Nord et Sud	Aghouatim Al Baraka	228	228	310	301	310	531	531	531
Al Maaden	Golf Resort Palace	129	129	171	171	171	-	-	-
DAM	Dar Al Mourad	55	55	290	287	290	-	-	-
Orchidée du sud	Orchidée du Sud	276	276				-	-	-
Mehdia	Aldarna	255	255	-	-	-	-	-	-
Bernoussi II	Al Experiencia	211	211	-	-	-	-	-	-
Terrasse Dar Essalam	Jardins Narcisse	150	150	-	-	-	-	-	-
Atlas Nakhil	Atlas Nakhil	-	-	107	105	107	-	-	-
Nejmat Saiss	Nejmat Saiss	53	53	52	52	52	-	-	-
Clos des pins	Promogam	237	237				-	-	-
Les Allées Marines	JDL	72	72	-	-	-	-	-	-
Bernoussi I	Al Aouayel	54	54	-	-	-	-	-	-
Espace des arts	Cogedim	47	47	-	-	-	-	-	-
Louizia	Aldarna	24	24	-	-	-	-	-	-
Total		**2 341**	**2 341**	**2 059**	**1 922**	**2 058**	**1 121**	**1 121**	**1 121**

Sources : Alliances Développement Immobilier

II.1.4. Récapitulatif de l'encours de l'endettement net du Groupe Alliances

L'encours de la dette globale du groupe Alliances Développement post-exécution des protocoles se présente au 30 juin 2019 comme suit :

Tableau 50. Encours de l'endettement net en principal du Groupe Alliances à fin juin 2019

En Kdhs	Encours initial (pré-restructuration) au 31/12/2014	Encours au 31/12/2016	Encours au 31/12/2017	Encours au 31/12/2018	Encours au 30/06/2019
(a) Dette bancaire y.c crédit-bail	3 121 276	1 659 432	869 990	628 317	489 023
(b) Trésorerie nette[33]	-969 297	-341 166	-306 401	11 418	-17 245
(c) Dette privée EO et ORA (ALD & ADI)	4 000 000	3 467 100	2 779 500	1 133 600	1 133 600
(d) Dette privée BT ALDARNA	1 499 500	1 479 500	1 119 500	539 000	539 000
Total (a-b+c+d)	**9 590 073**	**6 947 198**	**5 075 391**	**2 289 499**	**2 178 868**
Dont					
EO ADI	*2 000 000,00*	*1 761 900*	*1 509 500*	*981 300*	*981 300*
ORA ADI	*1 000 000,00*	*996 600*	*996 600*	-	-
EO AL DARNA	*1 000 000,00*	*708 600*	*273 400*	*152 300*	*152 300*
E.O Groupe ADI (y.c ORA)	**4 000 000,00**	**3 467 100**	**2 779 500**	**1 133 600**	**1 133 600**

Sources : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2019, l'encours de l'endettement net du Groupe s'élève à 2,2 Mrds MAD, soit une baisse de 7 411 MMAD depuis le lancement du plan de restructuration du Groupe Alliances Développement, dont essentiellement le remboursement en principal de la dette privée du Groupe à hauteur de 2 807 MMAD remboursé suite à l'exécution des différents protocoles de dations sur deux phases.

[33] La trésorerie nette = Trésorerie Actif – (trésorerie passif – Encours BT Alliances Darna).

III. Appartenance d'Alliances Développement Immobilier à un groupe

Alliances Développement Immobilier est détenue en majorité par la famille NAFAKH LAZRAQ (personnes physiques uniquement), représentée par M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ, actionnaire principal et Président du Conseil d'Administration de la société.

A ce jour, Alliances Développement Immobilier ne fait partie d'aucun groupe.

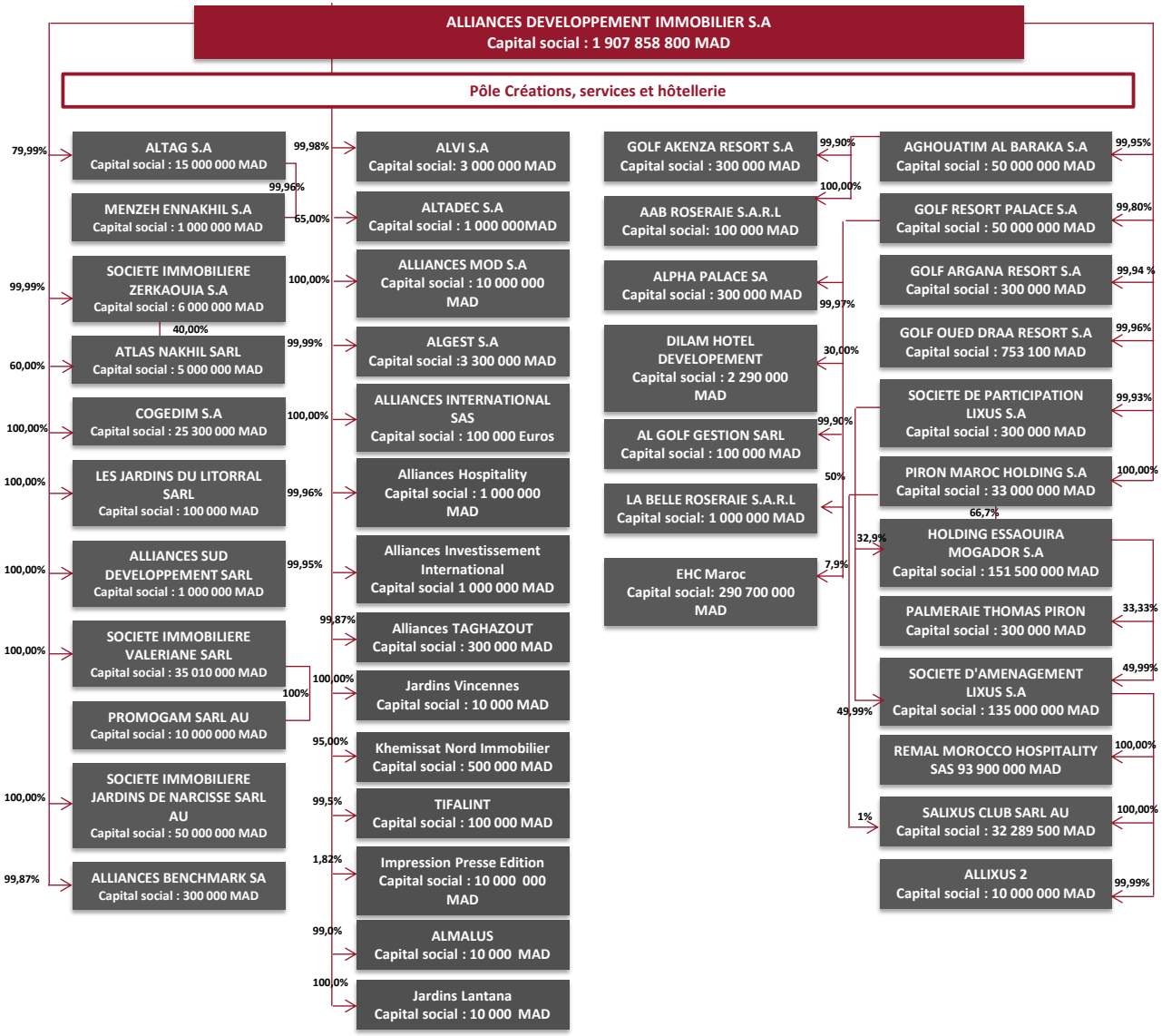
IV. Filiales d'Alliances Développement Immobilier

IV.1. Organigramme juridique

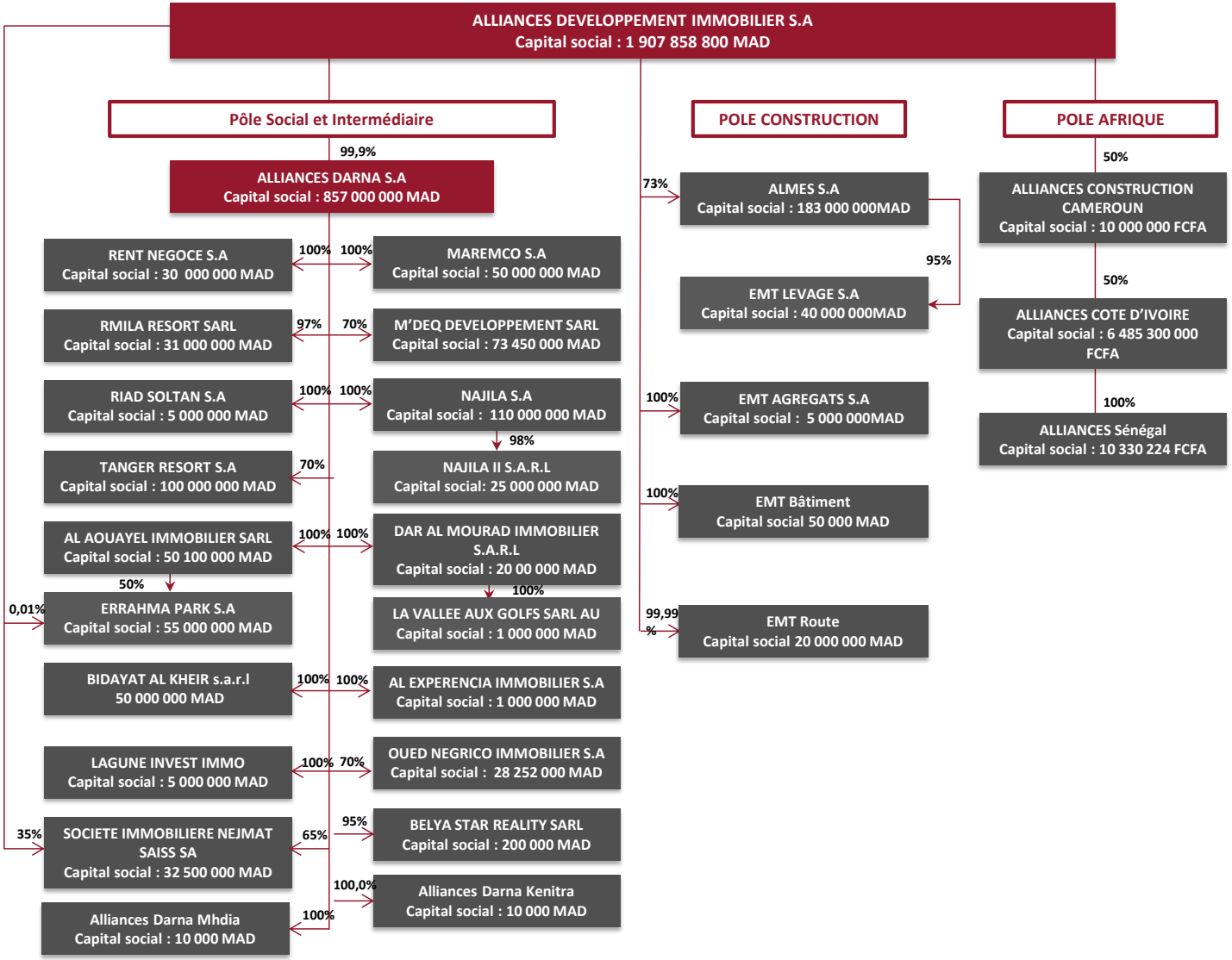
L'organigramme d'Alliances Développement Immobilier présenté ci-après reprend l'ensemble des filiales de la Société et est structuré selon plusieurs domaines d'activité :

- Filiales de projets de promotion immobilière sur les trois segments du secteur immobilier et touristique :
  - ✓ Filiales de promotion de projets de logements sociaux et d'habitat intermédiaire ;
  - ✓ Filiales de promotion de projets d'immobilier résidentiel ;
  - ✓ Filiales de promotion de projets de Resorts hôteliers et golfiques ;
- Filiales de services, détentrices du savoir-faire en termes de développement, réalisation, commercialisation et gestion d'actifs.

L'organigramme juridique d'Alliances développement Immobilier au 30/06/2019 se présente comme suit :



Source : Alliances Développement Immobilier



Source : Alliances Développement Immobilier

V. Présentation des filiales faisant partie du périmètre de consolidation au 31/12/2018

V.1. Présentation des filiales du pôle service de services

Il est à noter qu'il existe plusieurs statuts de projets développés par les filiales portées par le Groupe Alliances :

- **Projet Livré :** Bien complétement achevé et livré à au client final
- **Projet en cours de livraison** : Projet achevé techniquement et biens en cours de livraisons aux clients ;
- **Projet en cours de réalisation/développement** : Projet dont les travaux sont en cours de réalisation et d'achèvement.
- **Commercialisation du projet** : un bien est dit commercialisé dès que le client verse une avance pour l'acquisition du bien.

Par ailleurs, le taux de l'avancement présenté pour les projets en cours de réalisation ou de développement désigne l'avancement technique des différents projets tenant compte des travaux engagés et réalisés (VRD, construction, etc.) en pourcentage du budget alloué au projet.

V.1.1. Alliances MOD

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances MOD
Date de création	2003
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Maîtrise d'ouvrage déléguée
Capital social au 31.12.2018	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	99,99% Alliances Développement Immobilier 0,01% Administrateurs
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	99,99% Alliances Développement Immobilier 0,01% Administrateurs

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliances MOD est spécialisée dans les domaines suivants :

- Maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- Maîtrise d'ouvrage déléguée élargie ;
- Contractant général ;
- Contractant clé en main.

Alliances MOD a été créé pour exercer les activités de maîtrise d'ouvrage déléguée et de prestations de services. La société est aujourd'hui dotée d'une organisation et de ressources humaines propres.

Les projets gérés par Alliances MOD à fin 2018 se présentent comme suit :

Tableau 51. Projets gérés par la société Alliances MOD

Projet	Nature	Surface/Nb de lits	Type d'intervention	Date livraison
Sindibad Phase 1	Complexe résidentiel et tertiaire	Résidence et hôtels	MOD	T3 (119 appartements, 37 villas, 20 Duplex) - 2éme trimestre 2019
Park Hyatt	Ensemble hôtelier	Hôtel+ 44 Villas	CG	2eme Trim 2020
Taghazout Bay	Ensemble hôtelier, touristique et résidentiel	12 376 lits	MOD	2020
CIMR	Nouveau siège de la CIMR	7 650 m²	MOD	2020
Cameroun	Hôpitaux et logements	8 centres hospitaliers, 3 plateaux techniques et 800 logements	MOD	2020

Source : Alliances Développement Immobilier

Suite à la cession par Alliances Développement Immobilier de sa participation dans la Société d'Aménagement et de Promotion de la Station Taghazout (SAPST), les programmes Marriott Taghazout et Taghazout Agadir ont été déprogrammés.

Suite à la cession par Alliances Développement Immobilier de sa participation dans le projet Sindibad, les programmes Sindibad Phase 1 et 2 ont été déprogrammés, cependant le groupe assure une prestation de service MOD sur ces projets en tant qu'exploitant externe.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 52. Principaux agrégats financier de la société Alliances MOD

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	48 777	51 087	**5%**	6 311	**-88%**
Capital social	10 000	10 000	**0%**	10 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	29 340	50 130	**71%**	27 803	**-45%**
Endettement net(*)	121 426	118 451	**-2%**	106 911	**-10%**
Résultat net	22 550	20 791	**-8%**	-22 327	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Alliances MOD

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

En 2016, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 48,8 MMAD soit une hausse de 34,8% par rapport à 2015 et l'endettement net lui est de -0,5 MMAD et correspond à de la trésorerie actif.

Au 31 décembre 2016, l'endettement net de la société Alliances MOD s'établit à 121,4 MMAD et principalement constitué d'un compte courant d'associé à hauteur de 121,8 MMAD.

A fin 2017, le chiffre d'affaires de la société Alliances MOD s'élève à 51,1 MMAD contre 48,7 MMAD soit une hausse de 5% sur la même période, un chiffre d'affaires qui correspond essentiellement à des prestations de service MOD assurées par la société Alliances MOD notamment pour le compte de la filiale Alliances Construction Cameroun pour 34 MMAD ainsi que des prestations MOD facturées en hors groupe dans le cadre de la phase 1 et 2 du projet Sindibad ainsi que pour la Société d'Aménagement et de Promotion de la Station Taghazout (respectivement 4,0 MMAD et 10,0 MMAD).

Le résultat net de la société Alliances MOD accuse une baisse de 7,8% entre 2016 et 2017, et ce malgré la croissance du chiffre d'affaire généré par la société. Cette baisse est principalement induite par la baisse du résultat d'exploitation en 2017 en raison de la hausse des charges d'exploitation de la société qui s'élèvent à 28,6 MMAD en 2017 contre 24,4 MMAD en 2016, soit une baisse de 17%.

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires réalisé par la société Alliances MOD s'établit à 6,3 MMAD contre 51,1 MMAD réalisé à fin 2017. Ce chiffre d'affaires correspond principalement à des prestations MOD facturées en hors groupe à la Société d'Aménagement et de Promotion de la Station Taghazout et SINDIBAD BEACH Resort pour respectivement 3,0 MMAD et 1,5 MMAD. La baisse du chiffre d'affaires réalisé sur la période de 2017 à 2018 (-87,6%) s'explique essentiellement par le recul des facturations de prestations MOD à la filiale Alliances Construction Cameroun pour 2018, proportionnellement à l'avancement des travaux.

Sous l'effet de la baisse du chiffre d'affaires réalisé par la société Alliances MOD au 31 décembre 2018, le résultat net affiche un niveau déficitaire de -22,3 MMAD contre 20,8 MMAD enregistré en 2017.

A fin 2018, l'endettement net de la société Alliances MOD s'établit à 106, 9 MMAD contre 118, 4 MMAD enregistré en 2017. La baisse de l'endettement net de la société est essentiellement liée au remboursement d'une partie du compte courant d'associé dont le solde s'élèverait à fin 2017 à 119,8 MMAD contre 110,2 MMAD au 31 décembre 2018.

V.1.2. Alliance Internationale

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliance Internationale
Date de création	2003
Siège social	32, Avenue Marceau 75008 Paris
Forme juridique	Société Anonyme Simplifiée Unipersonnelle de droit Français
Domaine d'activité	Prestation de services immobiliers
Capital social au 31.12.2018	100 000 Euros (1 094 690 MAD)
Valeur nominale des parts sociales	1 Euro
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliance Internationale constitue le bureau de représentation du groupe Alliances Développement Immobilier à Paris. Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 53. Principaux agrégats financier de la société Alliances Internationale

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires(*)	3 284	6 021	**83%**	-	**<-100,0%**
Capital social	1 095	1 095	**0%**	1 095	**0%**
Fonds propres	945	1 139	**20%**	984	**-14%**
Endettement net (**)	15 974	5 344	**-66%**	1 607	**-70%**
Résultat net(*)	314	193	**-38%**	-154	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Alliance Internationale

Note : Les liasses fiscales de la société Alliance Internationale sont présentées en euros. Les données présentées dans ce tableau ont été converties en dirhams (MAD) pour les besoins du prospectus.

(**) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires de cette société correspond à la rémunération de prestations de services immobiliers rendues au groupe afin de saisir des opportunités d'affaires se présentant à l'étranger.

A fin 2018, la société Alliances International a réalisé aucun chiffre d'affaires, par conséquent il dégage sur le même exercice un résultat net négatif à hauteur de -154 KMAD.

L'endettement net de la société Alliances International s'élève à fin 2018 à 1,6 MMAD, essentiellement constitué d'une dette financière de l'ordre 1,7 MMAD.

Il est à noter que la dette de la société a été réduite de 15,1 MMAD sur la période 2016-2018

La société est en charge de la gestion de deux showrooms à Paris dont l'ouverture a eu lieu fin mars 2011. Le premier show-room est dédié à la vente des produits d'habitat social et intermédiaire et le second showroom est dédié aux projets résidentiels et de Resort Golfiques.

Les taux de change appliqués se présentent comme suit :

Tableau 54. Evolution des Taux de change appliqués par la société Alliances Internationale sur la période 2015-2017

Taux de conversion (EUR/MAD)	2015	2016	2017
Taux de change annuel moyen(1)	10,696	10,848	10,948
Taux de change fin de période(2)	10,756	10,660	11,216

Source : Alliances Développement Immobilier

Note : Le capital social fait l'objet d'une conversion au taux de 11,130 qui correspond au taux de change EUR/MAD à la date de création de la société

1) Le taux de conversion appliqué relatif aux éléments du compte de produits et de charges représente une moyenne annuelle des taux de change EUR/MAD sur la période concernée.

2) Le taux conversion appliqué relatif aux éléments du bilan représente le taux de change EUR/MAD à la fin de chaque période étudiée.

V.1.3. Altadec

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Altadec
Date d'acquisition	2006
Siège social	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Négoce de produits de décoration et études
Capital social au 31.12.2018	1 000 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	65% Alliances Développement Immobilier 35% Farida EL BELGHAMI
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	65% Alliances Développement Immobilier 35% Farida EL BELGHAMI

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Altadec se positionne en tant qu'ensemblier et décorateur aussi bien pour le compte du groupe Alliances Développement Immobilier que pour le compte de tiers. A ce titre, elle intervient dans :

- Le concept global de décoration ;
- La conception de mobiliers spécifiques ;
- L'approvisionnement et l'installation ;
- Le suivi de la réalisation des projets de décoration.

La société a été acquise au cours de l'exercice 2006 par Alliances Développement Immobilier.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 55. Principaux agrégats financier de la société Altadec

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	4 363	1 704	**-61%**	10 900	**>100,0%**
Capital social	1 000	1 000	**0%**	1 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-15 250	-20 043	**-31%**	-14 447	**28%**
Endettement net(*)	30 285	35 106	**16%**	26 903	**-23%**
Résultat net	-1 195	-4 793	**<-100,0%**	5 596	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société ALTADEC

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires de la société Altadec est cyclique et dépend du rythme de construction des hôtels.

A fin 2017, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 1,7 MMAD en baisse de 61% par rapport à 2016.Il est composé principalement des prestations facturées aux filiales du Groupe pour 1,2 MMAD (PROMOGAM 0,3 MMAD, ADI 0,5 MMAD, Alliances Sud Développement 0,4 MMAD) et des prestations facturées en hors groupe pour la Société d'Aménagement et de Promotion de la Station TAGHAZOUT pour 0,5 MMAD.

La forte baisse du chiffre d'affaires a induit également le recul du résultat net à fin 2017 de près de 300%.

La dette nette de la société à fin 2017 s'établit à 3,2 MMAD et correspond au découvert bancaire enregistrée en 2017 par la société (trésorerie passif).

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires de la société Altadec s'élève à 10,9 MMAD contre 1,7 MMAD enregistré au 31 décembre 2017. Ce chiffre d'affaires est principalement constitué des prestations facturées à Alliances Construction Cameroun pour 8,3 MMAD ainsi que du revenu lié à la vente de marchandise pour 2,6 MMAD à des filiales du Groupe (Golf Resort Palace, SALIXUS et Aghouatim Al Baraka).

Le résultat net réalisé par la société sur l'exercice 2018 a été porté à 5,6 MMAD suite à la réalisation d'une importante progression dans le niveau du chiffre d'affaires relatif à l'exercice 2018.

Les fonds propres de la société restent négatifs sur la période étudiée, et ce en raison de l'accumulation des résultats déficitaires relatifs aux exercices précèdent.

L'endettement net de la société s'élève à 26, 9 MMAD à fin 2018 principalement constitué d'un solde des comptes courants d'associés s'élevant à 26, 9 MMAD.

V.1.4. Alhif Management

Alhif Management est la société en charge de la gestion du fonds Alhif lancé en partenariat avec le Groupe Upline.

Le fonds Alhif a pour objet d'investir dans des projets mixtes, comprenant des composantes résidentielles bénéficiant de l'expertise d'un promoteur immobilier et des composantes hôtelières.

Le fonds a clôturé sa levée de fonds au troisième trimestre 2009 à hauteur de 1 050,0 MMAD auprès d'investisseurs institutionnels marocains.

Durant le 1er semestre 2016, ADI a cédé sa participation dans la société ALHIF Management.

V.1.5. ALVI

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alvi
Date de création	1999
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Commercialisation de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	3 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	99,98% Alliances Développement Immobilier 0,02% Administrateurs
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	99,98% Alliances Développement Immobilier 0,02% Administrateurs

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alvi est spécialisée dans la commercialisation et le marketing de l'ensemble des projets immobiliers résidentiels et golfiques réalisés par le groupe Alliances Développement Immobilier ainsi que de l'encaissement et du recouvrement des revenus de ces projets. Les domaines d'activité d'ALVI couvrent les aspects suivants :

- L'animation et la gestion du réseau de vente des projets ;
- La gestion et l'administration des ventes ;
- La participation à la mise en place des plans marketing et communication ;
- L'animation des réseaux de prestataires locaux et étrangers.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 56. Principaux agrégats financier de la société ALVI

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	12 671	7 577	**-40%**	8 728	**>100,0%**
Capital social	3 000	3 000	**0%**	3 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-7 173	426	**.n.a**	-2 449	**.n.a**
Endettement net(*)	38 052	37 419	**-2%**	43 708	**17%**
Résultat net	1 911	-4 525	**<-100,0%**	-2 875	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Alvi

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires de la société Alvi a connu une baisse annuelle de 40% passant de 12,7 MMAD à 7,6 MMAD faisant passer le résultat net de 1,9 MMAD en 2016 à -4,5 MMAD en 2017. Un chiffre d'affaires essentiellement généré par la commercialisation des projets golfiques et résidentiels du Groupe, son évolution est corrélée au rythme de livraison du pôle.

Le chiffre d'affaires réalisé par la société ALVI au titre de l'exercice 2018 s'élève à 8,7 MMAD contre 7,6 MMAD enregistré en 2018 et est composé principalement des facturations suivantes : Cogedim 0,6 MMAD, Alliances

Sud Développement 1,2 MMAD ; Aghouatim Al Baraka 2,8 MMAD ; Aghouatim Al Baraka Roseraie 1,5 MMAD ; GRP 1,1 MMAD et Jardin Narcisse pour 1,5 MMAD

Le résultat net réalisé par la société s'élève à -2,9 MMAD en 2018 contre -4,5 MMAD enregistré en 2017, une progression sous l'effet évolutif du chiffre d'affaires sur la période étudiée.

Au 31 décembre 2018, les fonds propres de la société ALVI s'établissent a -2,4 MMAD contre 0,4 MMAD à fin 2017, le niveau négatif des fonds propres à fin 2018 est essentiellement dû à l'accumulation des résultats déficitaires depuis l'exercice 2014.

L'endettement net de la société s'établit à 43, 7 MMAD à fin décembre 2018 en progression de 16,8% comparé à l'exercice 2017, en raison de l'augmentation des comptes courants d'associé injectés dans la société et qui s'élève en 2018 à 43,9 MMAD contre 37,0 MMAD en 2017.

V.1.6. Algest

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Algest
Date de création	2003
Siège social	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Gestion locative
Capital social au 31.12.2018	3 300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Algest a développé une expertise dans la gestion para hôtelière et intervient à ce titre dans la gestion et la commercialisation des appartements et des villas confiés en gestion locative et dans la mise en place de structures de commercialisation pour les unités en gestion locative.

La société était en charge de la gestion locative du projet Résidence des Golfs et d'un ensemble de 40 Ryads sur le site du Projet Al Maaden à Marrakech.

La société a démarré l'activité en 2007.

Algest facture actuellement des *managements fees* aux sociétés Alpha Palace et Delphes pour la mise à disposition de son personnel en charge des fonctions support.

A fin 2018, la société Algest s'occupe de la gestion des actifs de la résidence Al Qantara à Marrakech.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 57. Principaux agrégats financier de la société Algest

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	10	3	**-67%**	3	**-8%**
Capital social	3 300	3 300	**0%**	3 300	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-11	2 389	**.n.a**	2 092	**-12%**
Endettement net(*)	3 545	3 042	**-14%**	3 041	**0%**
Résultat net	-197	-714	**<-100,0%**	-297	**58%**

Source : Liasses fiscales de la société Algest

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Sur les périodes 2016 et 2017, les chiffres d'affaires d'Algest correspondent principalement à des *managements fees* facturés à des filiales du groupe Alliances Développement Immobilier (principalement Alpha Palace et Delphes).

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires de la société enregistre une forte baisse et s'établit à 10,5 KMAD contre 543,8 KMAD en 2015 et ce, suite à la baisse des refacturations.

La baisse du chiffre d'affaires généré par la société Algest s'est poursuivie en 2017, affichant un chiffre d'affaire de 3,5 KMAD contre 10,5 KMAD en 2016.

Au titre de l'exercice 2018, le niveau du chiffre d'affaires réalisé est resté stable comparé à 2017 et s'établit à 3 KMAD.

Il est à noter que la société a effectué une opération d'accordéon dans le but d'absorber son report à nouveau négatif cumulé lors des exercices précédents, faisant passé les fonds propres de la société de -11,1 MMAD en 2016 à 2,4 MMAD en 2017.

V.2. Présentation des filiales du pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire

V.2.1. Altag

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Altag
Date de création	2000
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	15 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	80,0% Alliances Développement Immobilier 10,0% MAMDA 10,0% MCMA
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	80,0% Alliances Développement Immobilier 10,0% MAMDA 10,0% MCMA

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnaires

- **MAMDA :**

La Mutuelle Agricole Marocaine d'Assurances est un acteur majeur du secteur financier au Maroc. Société d'assurance et mutualiste Marocaine, elle figure parmi les investisseurs institutionnels les plus présents de la place. Son portefeuille d'investissements touche à plusieurs secteurs et comprend des participations dans plusieurs sociétés (cotées et non cotées) de dimension nationale tels que la SNI, Attijariwafa Bank, BMCE Bank, Maghrébail ou encore, Sonasid, etc.

- **MCMA :**

La Mutuelle Centrale Marocaine d'Assurances est un acteur majeur du secteur financier au Maroc. Société d'assurance et mutualiste Marocaine, elle figure parmi les investisseurs institutionnels les plus présents de la place. Son portefeuille d'investissements touche à plusieurs secteurs et comprend des participations dans plusieurs sociétés (cotées et non cotées) de dimension nationale tels que Attijariwafa Bank, BMCE Bank, Maghrébail ou encore, Sonasid, etc.

Activité

Altag est une société de promotion immobilière ayant réalisé le complexe résidentiel et touristique Al Qantara à Marrakech. De plus, la société est propriétaire d'un terrain de 3,7 ha à Marrakech destiné à la réalisation d'un projet résidentiel et touristique qui est en phase d'études.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 58. Principaux agrégats financier de la société Altag

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	**-**	-	**-**
Capital social	15 000	15 000	**0%**	15 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	33 550	33 040	**-2%**	32 717	**-1%**
Endettement net(*)	10 282	10 326	**0%**	10 458	**1%**
Résultat net	-830	-510	**39%**	-324	**36%**

Source : Liasses fiscales de la société Altag

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Sur la période 2016-2018, les résultats négatifs de la société Altag s'expliquent par la fin des livraisons du projet Al Qantara.

La société abrite actuellement le terrain du projet Amerchich qui est en phase d'études et qui prévoit la réalisation de 183 unités de logements sur une superficie de 3,7 hectares pour un investissement global de 197,0 MMAD. Ce projet est actuellement suspendu.

L'endettement net de la société l'élève à 10,5 MMAD à fin 2018, principalement constitué de comptes courants d'associés à hauteur de 10,4 MMAD.

Participations

La société Altag détient 99,96% du capital de la société Menzah Nakhil S.A, société de promotion immobilière ayant réalisé des lotissements de terrain à la Palmeraie de Marrakech.

A fin 2018, la société est en cessation d'activité et un processus de liquidation a été entamé par le Groupe.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 59. Principaux agrégats financier de la société Menzah Nakhil

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17
Chiffre d'affaires	-	-	**-**
Capital social	1 000	1 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	673	631	**-6%**
Endettement net (*)	-313	-278	**11%**
Résultat net	-6	-42	**<-100%**

Source : Liasses fiscales de la société Menzah Nakhil

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

V.2.2. Société Immobilière Zerkaouia

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société Immobilière Zerkaouia
Date de création	1984
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	6 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La Société Immobilière Zerkaouia est une société créée en 1984 par M. M'hamed NAFAKH LAZRAQ, défunt père de Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ.

La Société Immobilière Zerkaouia a été reprise par Alliances Développement Immobilier en 2006. Cette dernière détient, à hauteur de 40% le capital de la société Atlas Nakhil, société de promotion immobilière d'un projet de complexe résidentiel et touristique en cours de réalisation à Marrakech. Le reliquat, soit 60% du capital d'Atlas Nakhil, est détenu par Alliances Développement Immobilier.

Les principaux agrégats financiers de la société Immobilière Zerkaouia sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 60. Principaux agrégats financier de la société Immobilière Zerkaouia

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2017	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	**-**	-	**-**
Capital social	6 000	6 000	**0%**	6 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	27 419	27 378	**0%**	27 336	**>100,0%**
Endettement net(*)	-93 660	-93 695	**0%**	-93 690	**0%**
Résultat net	-124	-41	**67%**	-41	**-1%**

Source : Liasses fiscales de la société SI Zerkaouia

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires sur la période 2016-2018. Le résultat net ressort à niveau déficitaire sur la période étudiée et correspond essentiellement à des charges d'intérêts.

V.2.3. Atlas Nakhil

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Atlas Nakhil
Date de création	2005
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	5 000 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	60% Alliances Développement Immobilier 40% Société Immobilière Zerkaouia
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	60% Alliances Développement Immobilier 40% Société Immobilière Zerkaouia

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Atlas Nakhil est un complexe résidentiel comprenant une résidence touristique, des lots pour villas, des Ryads et des lots pour équipements (hôtel, école, etc.).

Atlas Nakhil se situe au cœur de la plus importante zone golfique de Marrakech. Le projet dispose d'un emplacement privilégié, garantissant une proximité des principaux pôles d'attraction de Marrakech : Atlas Nakhil est ainsi situé à 5 minutes du golf d'Amelkis, du golf Royal et du golf Al Maaden, à 15 minutes du centre-ville et à 20 minutes de l'aéroport.

Le projet s'étale sur une superficie de près de 45 hectares.

Le projet en cours de réalisation à fin décembre 2018 par la société se présente comme suit :

Tableau 61. Projet en cours de développement par la société Atlas Nakhil

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Invest. (MMAD HT)	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Atlas Nakhil	2007	2009	466	Réalisation	400

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet au 31 décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 62. Avancement du projet Atlas Nakhil

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Atlas Nakhil	Atlas Nakhil	Acquis	Résidence et lotissement en livraison Riad en Réalisation	Résidence touristique : 100% Lots : 87% Ryads : 0%	Résidence touristique : 100% Lots : 87% Ryads : 100%	Résidence touristique: 100% Lots : 100% Ryads : 100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le projet regroupe, sur une superficie de 45 hectares, les composantes suivantes :

- 132 appartements : la résidence des golfs ;
- 85 Riads : la médina des golfs (en cours de construction) ;
- 183 lots villas et hôteliers (dont 1 villa témoin).

Il est à noter que 2 unités faisant parties du projet Atlas Nakhil ont fait l'objet de protocoles de dations et de ventes à réméré dans le cadre de la restructuration phase I portant sur la dette privée du Groupe Alliances. L'exécution desdits protocoles est intervenue au début de l'exercice 2019.

Les livraisons réalisées par la société se présentent comme suit :

Tableau 63. Livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	5	4	1	10

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Atlas Nakhil sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 64. Principaux agrégats financier de la société Atlas Nakhil

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	7 424	9 291	**25%**	1 628	**-82%**
Capital social	5 000	5 000	**0%**	5 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	36 635	41 205	**12%**	40 846	**-1%**
Endettement net(*)	97 408	93 383	**-4%**	94 055	**1%**
Résultat net	-2 970	4 571	**.n.a**	-360	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Atlas Nakhil

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, la société réalise un chiffre d'affaires de 7,4 MMAD suite à la livraison de 5 unités du projet Atlas Nakhil. Un résultat net négatif a été enregistré en 2016 à hauteur de -3,0 MMAD en baisse comparé à l'exercice 2015.

Le chiffre d'affaires s'élève en 2017 à 9,3 MMAD correspondant principalement à la livraison de 4 unités. Quant au résultat net de l'exercice, il a connu une hausse importante entre 2016 et 2017, passant de -3,0 MMAD en 2016 à 4,6 MMAD en 2017. Cette hausse est principalement induite à la fois par (i) la croissance du chiffre d'affaires sur la période étudiée (+25%), (ii) le recul des charges d'exploitation de 87,1% et (iii) la baisse des charges d'intérêts sur la même période de 98,9%.

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires réalisé par la société Atlas Nakhil s'élève à 1,6 MMAD en baisse de 82,5% comparé à 2017, et ce en raison du ralentissement de la cadence des livraisons dans le cadre du projet Atlas Nakhil, soit 1 unité livrée en 2018 contre 4 unités livrées en 2017.

Sous l'effet de baisse du chiffre d'affaires en 2018, le résultat net affiche un niveau déficitaire de -0,4 MMAD contre 4,6 MMAD en 2018.

L'endettement net de la société Atlas Nakhil s'élève à 90,4 MMAD à fin 2018. Il s'agit d'un endettement net constitué principalement de comptes courants d'associé à hauteur de 93,7 MMAD.

Il est à noter que l'exécution d'un protocole portant sur Atlas Nakhil dans le cadre de la phase I du plan de restructuration a été opérée en début de l'exercice 2019. L'impact de cette exécution sur le chiffre d'affaires de la société Atlas Nakhil est reporté au 3^{éme} trimestre de l'exercice 2019, et permettra de réduire la dette privée du Groupe à hauteur de 105 MMAD.

V.2.4. Société Immobilière Jardins Narcisse

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société Immobilière Jardins Narcisse
Date de création	2011
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée à Associé Unique
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	50 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Créée en 2011, la Société Immobilière Jardins Narcisse est porteuse du projet « Les Terrasses Dar Essalam » à Rabat. Le projet est en cours de livraison au 31/12/2018, il porte sur 308 unités au total incluant 292 appartements et 16 commerces sur une superficie totale de 3,3 ha.

Tableau 65. Projet en cours de développement par la Immobilière Jardins Narcisse

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Investissement en MMAD	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Les Terrasses Dar Essalam	2012	983	2016	Livraison	308

Source : Alliances Développement Immobilier

L'état d'avancement du projet au 31 décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 66. Etat d'avancement du Projet Les Terrasses Dar Essalam

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Les Jardins Narcisse	Les Terrasses Dar Essalam	Acquis	Livraison	93%	95%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Les Terrasses Dar Essalam :

Tableau 67. Livraisons réalisées sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	218	58	10	286

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 68. Principaux agrégats financiers de la société Immobilière Jardins Narcisse

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	758 388	220 606	**-71%**	35 978	**-84%**
Capital social	50 000	50 000	**0%**	50 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	71 745	74 200	**3%**	75 203	**1%**
Endettement net(*)	158 301	70 451	**-55%**	48 918	**-31%**
Résultat net	22 942	2 455	**-89%**	1 003	**-59%**

Source : Liasses fiscales de la société Les Jardins Narcisse SARL

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

A fin 2017, la société Les Jardins Narcisse a réalisé un chiffre d'affaires de 220,6 MMAD suite à la livraison de 58 unités portées par la société durant l'exercice 2017 contre la livraison de 218 unités livrées en 2016 soit un chiffre d'affaires de 758,4 MMAD.

Il est à noter que le Terrasses Dar Essalam a fait l'objet en 2016 de l'exécution de protocole de dation dans le cadre du plan général de restructuration du Groupe. Cette exécution a permis de générer un chiffre d'affaires au titre de l'exercice 2016 de 131,1 MMAD.

Le résultat net de la société Immobilière Jardins Narcisse s'élève à 2,4 MMAD à fin 2017 contre 22,9 MMAD enregistré en 2016 Une forte baisse qui s'explique principalement par le recul du nombre d'unités livrées sur la période étudiée.

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires réalisé par la société dans le cadre du projet Les Terrasses Dar Essalam s'établit à 36,0 MMAD accusant une forte baisse comparé au niveau réalisé en 2017. Cette baisse est liée au recul des nombres d'unités livrées dans le cadre du seul projet développé par la société Les Jardins Narcisse. En effet, en 2018 la société a livré 10 unités contre 58 unités livrées au titre de l'exercice 2017.

Le résultat net genre pas la société s'élève à 1,0 MMAD en 2018 contre 2,4 MMAD enregistré en 2017, soit une baisse de 59,1% essentiellement en raison du recul des livraisons sur la même période.

L'endettement net de la société est passé de 158,3 MMAD en 2016 à 70,4 MMAD à 31 décembres 2017 pour atteindre ensuite 48,9 MMAD à fin 2018, suite au remboursement total en 2016l de la dette financière de la société en qui s'élevait à 85,6 MMAD.

Au 31 décembre 2018, la dette nette de la société est essentiellement constituée des comptes courants d'associé à hauteur de 48, 9 MMAD.

V.2.5. Cogedim

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Cogedim
Date d'acquisition	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	25 300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Cogedim est une société de développement d'un projet immobilier résidentiel moyen standing « Espace des Arts » à Casablanca acquise par Alliances Développement Immobilier en 2010.

Le projet s'étend sur un terrain de 4 224 m² en vue du développement d'un projet mixte résidentiel et tertiaire de 21 000 m² de surface cessible, situé sur le boulevard Yacoub El Mansour. Le projet consiste en la commercialisation de 67 appartements, 24 commerces et de 30 plateaux bureaux pour un investissement global de 227,0 MMAD HT. Les livraisons ont commencé en décembre 2013.

Tableau 69. Projet en cours de développement par la Cogedim u 31 décembre 2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Investissement en MMAD	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Espace des Arts	2011	227	2013	Livraison	121

Source : Alliances Développement Immobilier

L'état d'avancement du projet au 31 décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 70. Etat d'avancement du Projet Espaces des Arts

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Cogedim	Espace des Arts	Acquis	Livraison	95%	96%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Espaces des Arts se présentent comme suit :

Tableau 71. Présentation des livraisons réalisées sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	4	12	8	24

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 72. Principaux agrégats financiers de la société Cogedim

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	9 662	16 840	**74%**	9 915	**-41%**
Capital social	25 300	25 300	**0%**	25 300	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	21 236	5 363	**-75%**	5 891	**10%**
Endettement net(*)	36 917	11 440	**-69%**	3 573	**-69%**
Résultat net	-3 294	-15 874	**<-100%**	529	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Cogedim

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le niveau d'endettement sur la période étudiée s'explique par l'acquisition du foncier et le lancement des études et travaux en 2010. A fin 2016, ce dernier s'établit à 36,9 MMAD.

En 2016, le chiffre d'affaires de la société est passé de 4,3 MMAD en 2015 à 9,7 MMAD en 2017. Un chiffre d'affaires correspondant à la livraison de 4 unités à fin 2016. Par ailleurs, le résultat net s'est amélioré sur la même période passant de -8,8 MMAD en 2015 à -3,3 MMAD sous l'effet de la progression qu'a connu l'activité sur la même période.

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires de la société Cogedim s'élève à 17,3 MMAD et correspond à la livraison de 12 unités contre 4 unités livrées en 2016 soit un chiffre d'affaires de 10,0 MMAD.

Sur la même période, le résultat net de la société Cogedim s'est établit à -15,9 MMAD contre -3,3 MMAD enregistré en 2016, accusant une forte baisse principalement liée à un l'effet de déstockage qu'a connu la société en 2017 faisant ressortir une variation de stock négative de l'ordre de -21,7 MMAD ainsi que la hausse des charges non courants qui ressortent à 4 050 KMAD en 2017 contre 17,6 KMAD à fin 2016.

Le chiffre d'affaires généré par la société Cogedim s'établit à 9,9 MMAD en 2018, accusant une baisse de 41,1% comparé à 2017 suite à la livraison de 8 unités dans le cadre du projet Espace des Arts contre 12 unités livrées en 2017. La baisse du chiffre d'affaires réalisé en 2018 a été contre balancé par le fort recul de la charge d'intérêt qui s'établit à 0,2 MMAD en 2018 contre 4,5 MMAD en 2017, permettant ainsi d'améliorer le résultat net réalisé sur l'exercice 2018 (0,5 MMAD en 2018 contre – 15,8 MMAD en 2017).

La baisse de la charge d'intérêts sur l'exercice 2018 est principalement due au remboursement total du solde de d'un CPI via l'activité de la société à fin 2018 et qui s'établissait à 7,8 MMAD à fin 2017. Une baisse qui fait porter l'endettement net de la société à 3,6 MMAD à fin 2018 contre 11,4 MMAD en 2017, soit un recul de 69% sur la période étudiée.

A fin 2018, l'endettement net de la société est constitué d'un compte courant d'associé de l'ordre de 4,3 MMAD.

V.2.6. Les Jardins Littoral

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Les Jardins Littoral
Date d'acquisition	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	SARLAU
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	100 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Acquise en 2010, la société est en charge de la réalisation du projet d'immobilier résidentiel haut standing « Les Allées Marines », de 132 appartements et qui s'étend sur un terrain de 1,7 ha à Casablanca à proximité du projet Sindibad. L'investissement global prévu pour ce projet est de 420,0 MMAD HT.

Le projet « Les Allées Marines » se détaille comme suit :

Tableau 73. Projet développé par les Jardins Littoral au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Investissement en MMAD	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Les Allées Marines	2010	420	2013	Livré	132

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin décembre 2018, le projet Les Allées Marines est entièrement finalisé et livrés et se présente comme suit :

Tableau 74. Etat d'avancement du projet Les Allées Marines

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Les Jardins du Littoral	Les Allées Marines	Acquis	Livraisons	100%	100%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Les Allées Marines

Tableau 75. Présentation des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	2	17	0	19

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 76. Principaux agrégats financiers de la société Les Jardins Littoral

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	8 085	62 135	**>100,%**	-	**-100%**
Capital social	100	100	**0%**	100	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	38 449	48 646	**27%**	46 898	**-4%**
Endettement net(*)	-3 189	-3 051	**4%**	-2 945	**3%**
Résultat net	-1 298	10 197	**.n.a**	-1 749	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Les Jardins du Littoral

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Les livraisons ont redémarré au cours du dernier trimestre de l'année 2015.

En 2016, seulement 2 unités ont été livrées dans le cadre du projet Les Allées Marines générant un chiffre d'affaires de 8,1 MMAD. Le résultat net de la société s'établit à -1,3 MMAD en 2016 contre -33,6 MMAD essentiellement en raison de la baisse du niveau de la variation de stock qui passe de -77,8 MMAD en 2015 à 5,6 MMAD en 2016.

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires de la société correspond à la vente de 17 unités et s'établit à 62,1 MMAD. Le résultat net s'établit à 10,2 MMAD sous l'effet de la forte croissance du chiffre d'affaires sur la période étudiée.

En 2018, la société n'a réalisé aucune livraison. Le résultat net relatif à la période ressort à un niveau déficitaire de -1,8 MMAD.

L'endettement net de la société est principalement constitué d'excédent de trésorerie sur la période 2016- 2018.

V.2.7. Société Immobilière Valériane

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société Immobilière Valériane
Date de création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	SARL
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2018	35 010 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La Société Immobilière Valériane est la société de participation qui détient 100% de la société Promogam, en charge du développement du projet immobilier haut standing « Clos des Pins » à Rabat.

Les principaux agrégats financiers de la Société Immobilière Valériane sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 77. Principaux agrégats financiers de la société Immobilière Valériane

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	7 100	**.n.a**	5 773	**-19%**
Capital social	35 010	35 010	**0%**	35 010	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	27 722	27 679	**0%**	27 621	**0%**
Endettement net(*)	97 411	30 925	**-68%**	4 546	**-85%**
Résultat net	-42	-43	**-2%**	-57	**-32%**

Source : Liasses fiscales de la société Immobilière Valériane

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires de la société Immobilière Valériane s'élève au 31 décembre 2018 à 5,7 MMAD contre 7,1 MMAD enregistré en 2017, un chiffre d'affaire qui concerne principalement à la refacturation des charges engagées pour le compte du projet Clos des Pins sur la filiale Promogam porteuse du projet.

Il est important de noter qu'une grande partie de la dette financière de la société a été remboursé sur la période 2016-2018. En effet, le solde de la dette financière s'élevait à 140 MMAD fin décembre 2016 pour s'établir à 7,3 MMAD au 31 décembre 2018.

Il est à noter qu'au 31 décembre 2018, l'endettement net de la société Immobilière Valériane s'élève à 4,5 MMAD et est notamment constitué d'une dette financière à hauteur de 7,2 MMAD, d'une trésorerie passif de 60,3 MMAD ainsi qu'un solde de compte courant actif de l'ordre de 72,0 MMAD et d'un compte courant passif de 9,1 MMAD.

V.2.8. Promogam

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Promogam
Date de Création	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2018	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Société Immobilière Valériane
Pourcentage des droits de vote 31.12.2018	100,0% Société Immobilière Valériane

Source : Alliances Développement Immobilier

Promogam est une société de projet en charge du développement d'un projet immobilier haut standing « Clos des Pins » à Rabat.

Ce projet est situé sur un terrain de près de 1 ha en vue de la construction de 277 appartements et de 2 commerces, en plein cœur du quartier de l'Agdal à Rabat avec un investissement total de 347 MMAD.

Le projet « Clos des Pins » se détaille comme suit :

Tableau 78. Projet Développé par la société Promogam au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Investissement en MMAD HT	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Clos des Pins	2012	347	2017	Livraison	279

Source : Alliances Développement Immobilier

L'état d'avancement du projet à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 79. Etat d'avancement du projet Clos des Pins

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Promogam	Clos des Pins	Acquis	Livraison	86%	87%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Clos des Prins se présentent comme suit :

Tableau 80. Présentation des livraisons réalisées sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	-	239	2	241

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Promogam sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 81. Principaux agrégats financiers de la société Promogam

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	606 437	**.n.a**	5 671	**-99%**
Capital social	10 000	10 000	**0%**	10 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	9 343	14 549	**56%**	-4 497	**.n.a**
Endettement net(*)	142 292	241 256	**70%**	244 976	**2%**
Résultat net	142	5 206	**.n.a**	-19 046	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Promogam

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le démarrage des travaux et la commercialisation du projet ont débuté en 2012.

La phase de livraison relative au projet Clos des pins a commencé à partir de 2017, durant cet exercice 239 unités ont été livrées générant un chiffre d'affaires de 606,4 MMAD. La société Promogam n'a pas réalisé de chiffre d'affaires sur les exercices précèdent.

Au titre de l'exercice 2017, le résultat net de la société s'élève à 5,2 MMAD contre 0,1 MMAD enregistré en 2016.

En 2018, la société a livré uniquement 2 unités dans le cadre du projet Clos des Pins, générant un chiffre d'affaires de 5,7 en forte baisse comparé au niveau de chiffre d'affaires réalisé en 2017. Le résultat net affiche un niveau déficitaire sur le même exercice et s'établit à -19,0 MMAD contre 5,2 MMAD enregistré en 2017. Cette baisse est essentiellement expliquée par le faible taux de livraison de logements dans le cadre du projet Clos des Pains par rapport à 2017 qui reste une année avec une très forte cadence de livraison notamment suite à l'exécution de protocole de dations permettant de générer 206,2 MMAD.

L'endettement net de la société est passé de 142,3 MMAD en 2016 à 245, 0 MMAD à fin 2018, essentiellement en raison de l'augmentation de la dette financière de la société qui s'élève à fin 2018 à 150, 2 MMAD contre 6,0 MMAD en 2016. La hausse des dettes financières à fin 2018 concerne le déblocage d'un CPI relatif au financement du projet Clos des Pins.

Au 31 décembre 2018, l'endettement net s'élevant à 245,0 MMAD est notamment constitué d'un compte courant d'associé de l'ordre de 72,0 MMAD.

V.2.9. Alliances Sud Développement

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances Sud Développement
Date de création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à Responsabilité à Associé Unique
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	1 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliances Sud Développement est en charge du développement du projet « Iken Park » sur un terrain de 1 ha situé dans la zone touristique Founty à Agadir et prévoyant livraison de 167 appartements et de 7 commerces en 2016 totalisant un investissement global de 167 MMAD.

Tableau 82. Projet Développé par la société Alliances Sud Développement au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Investissement en MMAD	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Iken Park	2013	167	2016	Livraison	174

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin décembre 2018, l'état d'avancement du projet se présente comme suit :

Tableau 83. Etat d'avancement du projet Iken Part

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Alliances Sud Développement	Iken Park	Acquis	Livraison	50%	59%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Iken Park se présentent comme suit :

Tableau 84. Présentation de l'évolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	22	38	27	87

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 85. Principaux agrégats financiers de la société Alliances Sud Développement

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	38 910	62 354	**-60%**	45 613	**-27%**
Capital social	100	1 000	**>100,0%**	1 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-3 245	-4 889	**-51%**	-11 874	**<-100,0%**
Endettement net(*)	86 685	64 906	**-25%**	37 383	**-42%**
Résultat net	-2 944	-2 544	**14%**	-6 985	**<-100%**

Source : Liasses fiscales de la société Alliances Sud Développement

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La commercialisation du projet a démarré en septembre 2013 et le début des livraisons a débuté au deuxième semestre de 2016 permettant de générer un chiffre d'affaires de 38,9 MMAD suite à la livraison de 22 unités.

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires réalisé par la société Alliances Sud Développement dans le cadre du projet Iken Park s'élève à 62,3 MMAD et correspond à la livraison de 38 unités contre 22 unités livrées au cours de l'exercice 2016.

Le résultat net réalisé par la société Alliances Sud Développement -2,5 MMAD en 2017 contre -2,9 MMAD enregistré en 2016, une amélioration qui résulte à la fois de la croissance du chiffre d'affaires ainsi que du recul des charges d'exploitation qui sont passées de 59,3 MMAD en 2016 à 24,6 MMAD en 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2018 s'élève à 45,6 MMAD, en baisse de 26,8% comparé à 2018, et ce, en raison du recul du niveau de livraison, soit 27 unités livrées en 2018 contre 38 unités livrées en 2017.

Le résultat net affiche un niveau déficitaire de l'ordre de -7,0 MMAD en baisse comparé au niveau réalisé en 2017 en raison du recul du taux de livraison dans le cadre du projet Iken Park sur la période étudiée.

Il est à noter que la hausse de l'endettement net de la société depuis l'exercice 2014 est due au déblocage d'un premier tirage de 10 MMAD dans le cadre d'un crédit de promotion immobilière obtenu auprès d'une banque. Au titre de l'exercice 2015, un deuxième déblocage de l'ordre de 30 MMAD a eu lieu sur le CPI relatif au projet Iken Park, d'une enveloppe totale de financement de 110 MMAD, et par la suite, en 2016, des tirages de l'ordre de 50 MMAD ont été débloqués.

L'endettement net de la société connait une baisse depuis 2016 suite au remboursement partiel de la dette financière correspondant à un CPI relatif au projet Iken Park, dont le solde s'établit à 35,2 MMAD à fin 2018 contre 90,0 MMAD à fin 2016.

V.2.10. Alliances Hospitality

Alliances Hospitality est la société qui devait porter la partie hôtelière de la station Taghazout, à travers 2 filiales (Alliances Hotel Investment pour les murs et Alliances Taghazout Hospitality pour la gestion).

La réalisation du projet a été abandonnée en 2015.

Les agrégats financiers de la société se présentent comme suit sur la période 2016-2018 :

Tableau 86. Principaux agrégats financiers de la société Alliances Hospitality

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-
Capital social	1 000	1 000	**0%**	1 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-74	-129	**-74%**	-465	**<-100,0%**
Endettement net	403	407	**1%**	407	**0%**
Résultat net	-71	-55	**22%**	-336	**<-100,0%**

Source : Liasses fiscales Alliances Hospitality

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

V.2.11. Benchmark Alliances

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Benchmark Alliances
Date de Création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak, Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2018	300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

La société Benchmark Alliances est une société de promotion immobilière qui est actuellement sans activité.

A fin 2018, le processus de liquidation de la société est entamé par le Groupe.

Les principaux agrégats financiers de la société Benchmark Alliances sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 87. Principaux agrégats financiers de la société Benchmark Alliances

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17
Chiffre d'affaires	-	-	**0%**
Capital social	300	300	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-584	-614	**-5%**
Endettement net(*)	-50	-22	**57%**
Résultat net	-31	-31	**1%**

Source : Liasses fiscales de Benchmark Alliances

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

V.2.12. Aghouatim Al Baraka

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Aghouatim Al Baraka
Date de création	2004
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	50 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Aghouatim Al Baraka est une société de promotion d'un projet de Resort golfique en cours de réalisation à Marrakech (Golf Akenza Resort) qui s'étend sur 293 ha depuis l'acquisition par la société d'Aghouatim Al Baraka Roseraie dont le foncier a été affilié au projet Golf Akenza Resort.

La consistance totale du projet Golf Akenza Resort est de 847 unités répartie comme suit :

- 323 lots de villas ;
- 20 parcelles (ensembles résidentiels, hôtels et clubs House) ;
- 219 lots de villas ;
- 284 lots de villas ;
- Une maison d'hôtels.

Le projet Golf Akenza se détaille comme suit :

Tableau 88. Projet développé par la société Aghouatim Al Baraka au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Investissement en MMAD	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Akenza Golf Resort	2010	5 270	2012	Réalisation/développement	847

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin décembre 2018, le taux d'avancement du projet se présente comme suit :

Tableau 89. Etat d'avancement du projet Akenza Golf Resort

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Etat d'avancement
Aghouatim Al Baraka	Akenza	Acquis	Réalisation et développement	Zone Nord : 97% Zone Sud : 98% Phase 4 : - Phase 5 : 98%	Zone Nord : 100% Zone Sud : 98% Phase 4 ; 81% Phase 5 : 99%	Zone Nord : 95% Zone Sud : 55% Phase 4 : 100% Phase 5 : 100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que 18 parcelles résidentielles portées par le projet Akenza Golf Resort ont fait l'objet de protocoles de dations et de ventes à réméré exécutés dans le cadre du plan de restructuration de la dette du Groupe.

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du Akenza se présentent comme suit :

Tableau 90. Présentation des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	143	5	18	166

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 91. Principaux agrégats financier de la société Aghouatim Al Baraka

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	314 782	9 594	**97%**	538 204	**>100,0%**
Capital social	50 000	50 000	**0%**	50 000	**0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	177 624	92 598	**48%**	179 488	**94%**
Endettement net(*)	7 409	-42 044	**.n.a**	-37 132	**12%**
Résultat net	96 313	-85 025	**.n.a**	86 890	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Aghouatim Al Baraka

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

En 2016, le projet Akenza Golf Resort a fait l'objet de l'exécution de protocole de dation dans le cadre du plan général de restructuration du Groupe. Cette exécution a permis de générer un chiffre d'affaires au titre de de 307,1 MMAD sur la même période. Le chiffre d'affaire total généré par la société sur le même exercice s'élève à 314,8 MMAD.

Au titre de l'exercice 2017, la société réalise un chiffre d'affaires de 9,6 MMAD réparti comme suit :

- Un chiffre d'affaires de 5,6 MMAD suite à la livraison de 5 lots ;
- Un chiffre d'affaires de 4,0 MMAD relatif à la facturation de management fees.

Le résultat net réalisé par la société au titre de l'exercice 2017 est déficitaire et s'élève à -85,0 MMAD contre 96,3 MMAD en 2016 et impacté par le chiffre d'affaires généré suite à l'exécution de protocole de dation sur le projet Akenza Golf Resort.

Le chiffre d'affaires réalisé par la société Aghouatim Al Baraka s'élève à 538,2 MMAD en 2018 et correspond exclusivement à 18 parcelles résidentielles et hôtelières propres au projet Akenza (zone nord et sud) livrées suite à l'exécution de la phase II du plan de restructuration globale du Groupe.

L'endettement net de la société s'élève à fin 2018 à -37,2 MMAD contre 7,4 MMAD enregistré à fin 2017. Un excédent de trésorerie généré suite au remboursement du compte courant d'associé passif qui s'établissait à 60,0 MMAD à fin 2016.

L'endettement net de la société est constitué au 31/12/2018 essentiellement d'un compte courant d'associé actif ainsi qu'une dette financière de 4,6 MMAD correspondant au déblocage d'un CPI pour le comblement d'un besoin de financement sur le projet Akenza dans sa 4^{éme} phase.

Participations

✓ **Golf Akenza Resort**

Golf Akenza Resort est une société de promotion immobilière majoritairement détenue par la société Aghouatim Al Baraka.

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Golf Akenza Resort
Date de création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2018	300 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Aghouatim Al Baraka
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Aghouatim Al Baraka

Source : Alliances Développement Immobilier

Aghouatim Al Baraka détient 100% de la société Golf Akenza Resort qui a pour objet la gestion du golf du projet Akenza.

Les principaux agrégats financiers de la société Golf Akenza Resort sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 92. Principaux agrégats financiers de la société Golf Akenza Resort

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	1 306	-	**100,0%**	-	**>100,0%**
Capital social	300	300	**0,0%**	300	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-250	111	**.n.a**	10	**-90,8%**
Endettement net (*)	-31	-4	**86,6%**	-4	**2,5%**
Résultat net	-51	-139	**<-100,0%**	-100	**27,5%**

Source : Liasses fiscales de la société Golf Akenza Resort

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2017, la société Golf Akenza Resort a réalisé une opération accordéon afin d'absorber le report à nouveau négatif cumulé par la société et qui s'élève à 499,3 MMAD en 2016. Cette opération a permis de faire porter les fonds propres de la société à 110,6 KMAD contre -250,2 KMAD en 2016.

Sur la période 2017-2018, la société Golf Akenza Resort n'a réalisé aucun chiffre d'affaires.

Aghouatim Al Baraka Roseraie est une société de promotion immobilière et touristique majoritairement détenue par la société Aghouatim Al Baraka.

✓ Aghouatim Al Baraka Roseraie

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Aghouatim Al Baraka Roseraie
Date de création	2013
Siège social	16 rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique
Domaine d'activité	Promotion Immobilière et Touristique
Capital social au 31.12.2018	10 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Aghouatim El Baraka
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Aghouatim El Baraka

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Aghouatim Al Baraka Roseraie est une société de promotion qui a pour vocation de développer et aménager des parcelles de villas sur la phase 5 du site Akenza à Marrakech comprenant 248 lots de villas et une maison d'hôtes.

Les terrains acquis portent sur une surface globale de 32 ha, dont 22 en lotissements.

A fin décembre 2018, l'état d'avancement du projet se présente comme suit :

Tableau 93. Projet développé par la société Aghouatim Al Baraka Roseraie

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
AAB Roseraie	Akenza	Acquis	Livraison	Phase 5 : 98%	Phase 5 : 99%	Phase 5 : 100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Akenza (phase 5) au 31/12/2018 se présentent comme suit :

Tableau 94. Evolution des livraisons réalisées sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	46	26	40	112

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 95. Principaux agrégats financiers de la société Aghouatim El Baraka Roseraie

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	39 541	23 139	**-41,5%**	33 705	**45,7%**
Capital social	10	100	**>100,0%**	100	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	8 921,9	25 789,6	**>100,0%**	31 209,3	**21,0%**
Endettement net (*)	49 606	41 544	**-16,3%**	40 907	**-1,5%**
Résultat net	17 253	8 435	**-51,1%**	5 420	**-35,7%**

Source : Liasses fiscales de la société Aghouatim El Baraka Roseraie

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

En 2017, le chiffre d'affaire de la société s'établit à 23,1 MMAD et correspond à la commercialisation et la livraison de 26 lots contre 19 lots et une villa livrée en 2016 soit un chiffre d'affaires de 39,5 MMAD.

La société a réalisé un résultat net de 8,4 MMAD en 2017 contre un résultat net de 17,2 MMAD généré en 2016. Cette baisse du résultat net est essentiellement liée à au recul de l'activité de la société entre 2016 et 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé au titre de l'exercice 2018 accuse une hausse de 45,6% passant de 23,1 MMAD en 2017 à 33,7 MMAD en 2018. Cette progression est essentiellement liée à l'évolution du nombre des unités livrées dans le cadre de la phase 5 du projet Akenza. En effet, durant l'exercice 2018 la société a réalisé la livraison de 40 unités dans le cadre du projet Akenza contre 26 unités livrées durant l'exercice précèdent.

Le résultat net réalisé par la société s'élève au titre de l'exercice 2018 à 5,4 MMAD contre 8,4 MMAD réalisé en 2017, accusant une baisse malgré la progression que connait le chiffre d'affaires sur la même période. Cette baisse est essentiellement due à l'évolution des achats de matières et fournitures, qui restent proportionnellement plus importante que la progression du Chiffre d'affaires.

L'endettement net de la société Aghouatim El Baraka Roseraie s'établit à fin 2018 à 40,9 MMAD, correspondant principalement à un solde de comptes courants d'associé de l'ordre de 41,6 MMAD/

V.2.13. Golf Resort Palace

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Golf Resort Palace
Date de création	2005
Siège social	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	50 000 000 MAD
Valeur nominale	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Golf Resort Palace est une société de promotion du projet de Resort golfique Al Maaden réalisé à la ville de Marrakech sur une superficie de 190 ha.

Le projet Al Maaden est un complexe touristique, de loisirs et de logements hauts standing autour d'un golf de 18 trous. Le programme est constitué d'un golf, d'un club house, de villas, d'hôtels et de bureaux et commerces.

Le projet Al Maaden totalise un investissement total de 4 920 MMAD.

Les projets en cours de développement par Golf Resort Palace se détaillent comme suit :

Tableau 96. Projets en cours de développement par la société Golf Resort au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Al Maaden / Médina I	2007	2009	Achevé	101
Al Maaden / Médina III	2010	2013	Livraison	88
Al Maaden / Médina II	Non démarré	Nd	Etude	304
Al Maaden / Villas FDG	2007	2009	Livraison	107
Al Maaden / Villas 2ème ligne	2007	2009	Livraison	33
Al Maaden / Médina IV	Non démarré	Nd	Etude	100

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que la phase Médina I constituée de 99 Ryads, un restaurant et un Spa, a été totalement réalisée et livrée au 31/12/2017.

A fin décembre 2018, l'état d'avancement des différents projets se présente comme suit :

Tableau 97. Etat d'avancement du projet Al Maaden

Société	Projet	Foncier	Statut	Invest. en MMAD	Livraison	Commercialisation	Travaux
Golf Resort Palace	Al Maaden	Acquis	Développement	4 920	Médina III: 90% Lots : 55% Villas : 97%	Médina III : 94% Lots : 93% Villas : 98%	Médina III : 95% Lots : 100% Villas : 100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Al Maaden du projet AKenza se présentent comme suit :

Tableau 98. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	54	2	8	96

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 99. Principaux agrégats financiers de la société Golf Resort Palace

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	283 825	20 423	**92,8%**	97 497	**>100,0%**
Capital social	50 000	50 000	**<-100,0%**	50 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	76 298,8	47 359,8	**.n.a**	77 049,4	**62,7%**
Endettement net(*)	-85 253	-72 399	**15,1%**	-75 977	**-4,9%**
Résultat net	-5 087	-28 939	**<-100,0%**	29 690	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Golf Resort Palace

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 283,8 MMAD et comprend notamment le chiffre d'affaire généré suite à l'exécution de protocole de dation dont fait l'objet le projet Al Maaden, ce chiffre d'affaires s'élève à 164,6 MMAD.

En 2017, le chiffre d'affaires de la société s'élevé à 20,4 MMAD correspondant principalement à des livraisons d'un lot de terrain et d'un Riad dans le cadre du projet Medina I, ainsi que la facturation de *management fees.* Le résultat net est négatif et s'établit à -28,9 MMAD contre -5,1 MMAD enregistré en 2016.

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires réalisé par la société s'élève à 97,5 MMAD et correspond essentiellement à la livraison de 4 lots de terrain, une villa et 3 unités propres au projet Medina III. Le résultat net généré sur la même période s'élève à 29,7 MMAD.

Sur la période étudiée, la société affiche un niveau excédentaire de trésorerie (endettement net négatif sur la période 2016-2018).

Participation

- ✓ **Dilam Hôtel Développent**

La société Golf Resort Palace détient également une participation de 20 % dans la société Dilam Hôtel Développement, société de promotion d'un projet d'hôtel haut de gamme sous la marque W (chaîne Starwood) situé dans le Resort golfique Al Maaden. Les 80% restants sont détenus par des investisseurs spécialisés dans l'hôtellerie : Applied (Etats-Unis) et Logan International (Belgique). Dilam Hôtel Développement détient une participation de 100% dans la société Dilam Resort Promotion, société de promotion du projet de villas destinées à la vente et rattachées à l'hôtel W.

✓ La Belle Roseraie

Renseignements généraux

Dénomination sociale	La Belle Roseraie
Date de création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion immobilière
Capital social au 31.12.2018	1 000 000 MAD
Valeur nominale	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	50,0% Golf Resort Palace 50,0% M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	50,0% Golf Resort Palace 50,0% M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ

Source : Alliances Développement Immobilier

Golf Resort Palace détient 50% de la Société La Belle Roseraie. La Belle Roseraie est une composante du projet golfique Al Maaden. Il s'agit du projet Al Maaden/ Médina IV qui est en cours d'études.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 100. Principaux agrégats financiers de la société Belle Roseraie

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	**0,0%**	-	**0,0%**
Capital social	1 000	1 000	**0,0%**	1 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	917 217,0	907,8	**-99,9%**	898,3	**-1,0%**
Endettement net (*)	76	76 288	**>100,0%**	76 837	**0,7%**
Résultat net	-9	-9	**0,0%**	-9	**0,0%**

Source : Liasses fiscales de la société Belle Roseraie

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La société n'a pas encore entamé son activité propre au projet Médina IV en cours d'étude.

L'endettement net de la société s'élève à 76,3 MMAD à fin décembre 2018 principalement constitué des comptes courants d'associé injectés (76,3 MMAD).

V.2.14. Société Alpha Palace

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société Alpha Palace
Date de création	2009[34]
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Gestion locative
Capital social au 31.12.2018	300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Golf Resort Palace
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Golf Resort Palace

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La Société Alpha Palace est une société de gestion locative. La société est notamment en charge de l'exploitation du club house du golf et du restaurant « Club House » la Medina I du site Al Maaden.

Les principaux agrégats financiers de la Société Alpha Palace sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 101. Principaux agrégats financiers de la société Alpha Palace

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	1 810	1 779	**-1,8%**	3 241	**82,2%**
Capital social	300	300	**0,0%**	300	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-12 369	-13 707	**-10,8%**	-13 137	**4,2%**
Endettement net(*)	885	797	**-10,0%**	627	**-21,3%**
Résultat net	-2 270	-1 338	**41,0%**	-570	**57,4%**

Source : Liasses fiscales de la société Alpha Palace

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 1,8 MMAD et correspond exclusivement à la gestion du Restaurant Club House Al Maaden à Marrakech. Le résultat net à fin 2016 est de -2,3 MMAD contre -1,6 MMAD réalisé en 2015.

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 1,8 MMAD, un chiffre d'affaires lié essentiellement à l'exploitation du restaurant du Club House propre au projet Al Maaden. Ce chiffre d'affaires s'établit en 2018 à 3,2 MMAD.

L'endettement net de la société est principalement constitué de comptes courants d'associé à hauteur de 1,1 MMAD

Il est à noter que le niveau des fonds propres de la société est négatif sur les 3 derniers exercices et s'élève à fin 2017 à -13,7 MMAD.

[34] Immatriculation le 25 janvier 2009

V.2.15. Al Golf Gestion

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Al Golf Gestion
Date de création	2009[35]
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Gestion locative
Capital social au 31.12.2018	100 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Golf Resort Palace
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Golf Resort Palace

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La société Al Golf Gestion est spécialisée dans la gestion des Resorts golfiques. Al Golf Gestion a notamment vocation à gérer le site Port Lixus et Al Maaden.

Les principaux agrégats financiers de la société Al Golf Gestion sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 102. Principaux agrégats financiers de la société Al Golf Gestion

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	3 851	2 969	**-22,9%**	3 419	**15,1%**
Capital social	100	100	**0,0%**	100	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-1 094	-2 140	**-95,5%**	-85	**96,0%**
Endettement net (*)	-938	-254	**72,9%**	-199	**21,4%**
Résultat net	-637	-1 045	**-64,2%**	-200	**80,9%**

Source : Liasses fiscales de la société Al Golf Gestion

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires de la société au titre des exercices 2016 et 2017 et 2018 correspond à l'entretien effectué par la société sur les espaces verts du projet Al Maaden, et s'élève respectivement à 3,8 MMAD, 3,0 MMAD et 3,4 MMAD.

[35] Immatriculation le 5 mars 2009

V.2.16. Golf Argana Resort

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Golf Argana Resort
Date de création	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	490 800 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Golf Argana Resort est une société de promotion destinée à porter un projet de Resort golfique dans la région d'Essaouira.

La société n'a pas encore démarré son activité.

Les principaux agrégats financiers de la société Golf Argana Resort sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 103. Principaux agrégats financier de la société Golf Argana Resort

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	0,0%	-	0,0%
Capital social	300	300	0,0%	491	63,6%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-1 998	227	.n.a	375	65,4%
Endettement net(*)	-111	-108	3,1%	-104	3,2%
Résultat net	-24	-49	-100,0%	-42	13,0%

Source : Liasses fiscales de la société Golf Argana Resort

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Durant les exercices 2016, 2017 et 2018, la société n'a généré aucun chiffre d'affaires.

Il est à noter que la société a notamment opéré une opération d'accordéon afin d'aborder des déficits cumulés lors des dernières exercices. Dans ce sens, le niveau des fonds propres de la société à fin 2017 est de l'ordre de 227 KMAD contre – 1998 KMAD en 2016.

Il est à noter que la société a opéré une augmentation de capital au titre de l'exercice 2018 par conversion de créances Alliances Développement Immobilier, faisant passer le capital social à 491 KMAD à fin 2018.

V.2.17. Golf Oued Draa Resort

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Golf Oued Draa Resort
Date de création	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	753 100 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	99,9% Alliances Développement Immobilier 0,1% Autres actionnaires
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	99,9% Alliances Développement Immobilier 0,1% Autres actionnaires

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Golf Oued Draa Resort est une société de promotion destinée à porter un projet de Resort golfique dans la région de Tan Tan.

La société n'a pas encore démarré son activité et le projet est en cours d'étude.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 104. Principaux agrégats financiers de la société Golf Oued Draa Resort

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	0,0%	-	0,0%
Capital social	300	300	0,0%	753	>100,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-2 946	217	.n.a	628	>100,0%
Endettement net (*)	-113	-642	>-100,0%	-648	-1,0%
Résultat net	-24	-58	>-100,0%	-42	27,4%

Source : Liasses fiscales de la société Oued Draa Resort

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

L'activité de la société n'a pas encore démarré. Le projet est en développement et l'assiette foncière n'a pas encore été acquise.

A fin 2018, le résultat net réalisé par la société est de l'ordre de -42 KMAD contre -58 KMAD à fin 2017.

Il est à noter que la société a effectué une opération d'accordéon dans le but d'absorber son report à nouveau négatif qui s'élève à – 3 221,2 MMAD au titre de l'exercice 2016.

La société a notamment opéré une augmentation de capital à fin 2018 en portant le capital social à 753,0 KMAD contre 300,0 KMAD.

V.2.18. Société de Participation Lixus

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société de Participation Lixus
Date de création	2005
Siège social	219, Bd Zerktouni, Résidence El Bardaï, Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Holding de participations
Capital social au 31.12.2018	300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La Société de Participation Lixus (SPL) est une holding de participations détenant 50% de la société de projet Salixus qui prévoit le développement d'un projet touristique dans la région de Larache s'étalant sur une surface totale de 459 ha et comprend un nombre total de 12 000 lits. Elle a été acquise à 100% en 2008 auprès du promoteur néerlandais Orco BV.

En 2010, Alliances Développement Immobilier a consolidé sa participation au sein de Holding Essaouira Mogador à travers l'acquisition par SPL de 33% du capital de Holding Essaouira Mogador.

Les principaux agrégats de la Société de Participations Lixus sont présentés ci-dessous :

Tableau 105. Principaux agrégats financiers de la société de Participation Lixus

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	0,0%	-	0,0%
Capital social	300	300	0,0%	300	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	19 350	19 294	.n.a	19 236	0,0%
Endettement net (*)	52 337	52 343	0,0%	52 357	0,0%
Résultat net	-57	-57	-0,2%	-57	-0,4%

Source : Liasses fiscales de la société SPL

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2018, le résultat net de la société s'établit à -56,7 KMAD. Un résultat net qui est resté quasiment stable sur les 3 derniers exercices.

La société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires sur la période 2016-2018.

V.2.19. Société d'Aménagement de Lixus

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société d'Aménagement de Lixus
Date de création	2005
Siège social	219, Bd Zerktouni, Résidence El Bardaï, Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	135 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	50% Société de Participation Lixus 50% Holding Essaouira Mogador
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	50% Société de Participation Lixus 50% Holding Essaouira Mogador

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Salixus est la société en charge du développement du projet Lixus, station touristique du Plan Azur visant à créer un pôle touristique dans la région de Larache. Le projet, offre une programmation mixte et un positionnement haut de gamme. Le projet Lixus s'étale sur un terrain d'une surface totale de 459 ha.

Le projet Lixus est notamment développé et géré conjointement avec les filiales Alixus II et Remal Morocco Hospitality. A fin décembre 2018, l'état d'avancement du projet Lixus se présente comme suit :

Tableau 106. Etat d'avancement du projet Lixus

Projet	Foncier	Inves. En MMAD	Livraison	Commercialisation	Travaux
Lixus	Acquis	3 200	Phase 1 : 92%	Phase 1 : 92%	Phase 1 : 100%

Source : Alliances développement Immobilier

Le projet Lixus a fait objet de protocoles de dations et de ventes à réméré totalement exécuté au 31 décembre 2018 dans le cadre de la restructuration de la dette privée lancé par le Groupe Alliances, il s'agit principalement des consistances suivantes :

- 134 parcelles de villas et 6 villas construites (portée par la société SALIXUS) ;
- 19 parcelles de villas et 45 villas construites (ALLIXUS II) ;
- 23 parcelles de villas (Remal Morocco Hospitality).

Le projet est actuellement en phase de réalisation.

Les livraisons réalisées dans le cadre de ce projet se présentent comme suit :

Tableau 107. Evolution des livraisons réalisées sur le période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	4	-	140	144

Source : Alliances développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Salixus sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 108. Principaux agrégats financiers de la société Salixus

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	81 933	633	-99,2%	337 269	>100,0%
Capital social	135 000	135 000	0,0%	135 000	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	109 469	53 972	-50,7%	116 618	>100,0%
Endettement net (*)	294 326	265 209	-9,9%	177 150	-33,2%
Résultat net	20 752	-55 497	>-100,0%	62 647	.n.a

Source : Liasses fiscales de la société Salixus

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Durant l'exercice 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaire de 81,9 MMAD essentiellement suite à l'exécution de protocoles de dations et ventes à réméré dans le cadre du plan de restructuration global du Groupe Alliances. Le chiffre d'affaires généré par cette exécution est de l'ordre de 81,6 MMAD. Le reliquat du chiffre d'affaires réalisé en 2016 correspond à la livraison de 4 parcelles portées par la société Salixus.

Au titre de l'exercice 2017, la société réalise un chiffre d'affaires de l'ordre de 0,6 MMAD et correspond à la mise en gestion locative du Golf.

Le résultat net du groupe à fin 2017 s'élève à -55,5 MMAD principalement induit par l'importance des charges d'exploitation qui s'élève à 44,8 MMAD face un chiffre d'affaires faible sur exercice 2017, ainsi que l'importance de la Chagres d'intérêt de la société qui est de l'ordre de 51,2 MMAD à fin 2017.

Au titre de l'exercice 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires total de l'ordre de 337,3 MMAD suite à l'exécution de la phase II du plan de restructuration. Cette opération a permis la cession de 134 lots dans le cadre du projet Lixus phase I et 6 unités de villas.

Le résultat net généré suite à l'exécution de cette phase du plan de restructuration s'est établit durant l'exercice 2018 à 62,6 MMAD.

L'endettement net de la société s'élève à fin 2017 à 265,2 MMAD contre 294,3 MMAD enregistré à fin 2016. Une baisse principalement liée au remboursement d'une grande partie de la dette financière octroyée par la société qui est passée de 55,4 MMAD à fin 2016 à 25,9 MMAD au 31 décembre 2017. L'endettement net de la société est notamment constitué d'un compte courant d'associé passif à hauteur de 267,4 MMAD à fin 2017.

A fin 2018, l'endettement net de la société s'établit à 177,1 MMAD contre 285,2 MMAD enregistré à fin 2017, soit une baisse de 33,2% essentiellement en raison du remboursement total du solde de la dette financière qui s'élevait à 25,9 MMAD à fin 2017.

Au titre de l'exercice 2018, l'endettement net de la société est exclusivement constitué de solde de compte courant d'associé 177,4 MMAD.

Participations

La société est en charge du développement d'un programme d'habitat secondaire résidentiel sur le site du projet port Lixus en partenariat avec Thomas et Piron sur une superficie de 13 ha dans la station Lixus.

Suite à un croisement d'actions, Alliances Développement Immobilier a cédé sa participation dans Allixus 1 et a augmenté sa participation dans Allixus 2.

Salixus détient 100% de la société Allixus 2 qui a réalisé un programme résidentiel de 80 unités (48 villas et 32 appartements duplex). La société a vendu 3 villas et 2 duplex au cours des années 2012 et 2013.

En outre, Salixus détient 100% de la société Salixus Club qui a pour vocation la détention et l'exploitation du club house (qui a été livré).

Renseignements généraux

Dénomination sociale	ALLIXUS II
Date de création	2009
Siège social	16 Rue Ali Abderrazak, Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	99,99% Société d'Aménagement Lixus 0,01% Autres actionnaires
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	99,99% Société d'Aménagement Lixus 0,01% Autres actionnaires

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Allixus 2 sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 109. Principaux agrégats financiers de la société Allixus 2

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	45 056	-	-100,0%	179 941	>100,0%
Capital social	10 000	10 000	0,0%	10 000	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-8 003	-10 784	-34,7%	-26 979	>-100,0%
Endettement net (*)	103 620	103 621	0,0%	0	-100,0%
Résultat net	-12 314	-2 781	>-100,0%	-16 195	.n.a

Source : Liasses fiscales de la société Allixus 2

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La société Allixus 2 a pour objet la prise de participations minoritaires dans des projets de développement et l'accompagnement de partenaires.

Au titre de l'exercice 2016, la société réalise un chiffre d'affaires de 45,1 MMAD correspondant à l'exécution de protocole de dation dans le cadre du plan général de restructuration du Groupe. Cette exécution a permis de générer un chiffre d'affaires au titre de l'exercice 2016 de 45,1 MMAD.

En 2016, le résultat net de la société s'établit à -12,3 MMAD suite à la variation de stock constatée de l'ordre de-57,3 MMAD.

La société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au titre de l'exercice 2017.

Suite à l'exécution de la phase II du plan de restructuration global du groupe, la société a généré un chiffre d'affaires de 179,9 MMAD en apportant 19 parcelles de villas et 45 villas construite dans le cadre du projet Lixus à l'opération.

Le résultat net généré par la société s'élève à -16,1 MMAD et en raison de la comptabilisation d'une variation de stock négative de l'ordre de -194,9 MMAD en 2018.

L'endettement net de la société est quasi nul à fin 2018 et ce en raison du remboursement total d'un solde de compte courant d'associé qui s'élevait à fin 2017 à 103,6 MMAD.

V.2.20. Salixus Club

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Salixus Club
Date de Création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak - Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Gestion et exploitation de Club House
Capital social au 31.12.2018	32 289 500 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Salixus
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Salixus

Source : Alliances Développement Immobilier

La société Salixus Club est en charge de l'exploitation du golf et du club house du projet Lixus. Elle s'occupe également de la gestion locative des unités résidentielles disponibles sur le site (80 unités).

Les principaux agrégats financiers de la société Salixus club sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 110. Principaux agrégats financiers de la société Salixus Club

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	333	>100,0%	1 000	>100,0%
Capital social	10	10	0,0%	32 283	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-39 954	-12 402	69,0%	14 446	.n.a
Endettement net (*)	28 530	28 634	0,4%	188	-99,3%
Résultat net	-6 389	-6 023	5,7%	-5 432	9,8%

Source : Liasses fiscales de la société Salixus club

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

En 2016, aucun chiffre d'affaires n'a été réalisé par la société.

Sur la période 2017-2018, le chiffre d'affaires généré par la société s'établit respectivement à 0,3 MMAD et 1,0 MMAD. Il s'agit d'un chiffre d'affaires lié à une convention de location du Club House signé au court du dernier trimestre 2017.

Il est à noter que la société a opéré une augmentation de capital suivi d'une réduction de capital (opération accordéon) dans le but d'absorber les déficits cumulés par la société sur les derniers exercices. A fin 2017, les fonds propres de la société sont de l'ordre de -12,4 MMAD contre -39,9 MMAD en 2016.

V.2.21. Remal Morocco Hospitality

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Remal Morocco Hospitality
Date de Création	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme Simplifiée
Domaine d'activité	Réalisation et développement en hôtellerie et tourisme
Capital social au 31.12.2018	93 900 000 MAD
Valeur nominale des actions	1 000 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Société d'Aménagement de Lixus
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Société d'Aménagement de Lixus

Source : Alliances Développement Immobilier

Remal Morocco Hospitaliy détient un terrain destiné à développer un projet résidentiel sur le site Lixus.

Il est à noter que l'ensemble des actifs détenus par la société Remal Morocco Hospitality ont fait l'objet de protocoles de dations/ventes à réméré dans le cadre de la phase 2 du plan de restructuration global du Groupe.

Les principaux agrégats financiers de la société Remal Morocco Hospitality sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 111. Principaux agrégats financiers de la société Remal Morocco Hospitality

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	>100,0%	52 508	>100,0%
Capital social	93 900	93 900	0,0%	93 900	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	78 063	75 148	-3,7%	-1 489	.n.a
Endettement net (*)	-38	-34	10,3%	-30	11,5%
Résultat net	-88	-2 915	>-100,0%	-76 637	>-100,0%

Source : Liasses fiscales de la société Remal Morocco Hospitality

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La société Remal Morocco Hospitality n'a réalisé aucun chiffre d'affaires sur le période 2016-2017.

Au titre de l'exercice 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires de l'ordre de 52,8 MMAD suite à la livraison de 23 unités relatives au projet résidentiel Lixus dans le cadre de l'allocation d'actif propre à la phase II du plan de restructuration globale du Groupe.

Sur la même période, la société affiche un résultat net déficitaire de l'ordre de 76,6 MMAD suite à la constatation d'une variation de stock négative de l'ordre de -75,9 MMAD inversant l'effet évolutif qu'a connu le chiffre d'affaire de la société sur la période 2017-2018.

V.2.22. Piron Maroc Holding

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Piron Maroc Holding
Date de création	1999[36]
Siège social	103, Rue Abou Alwaqt Bourgogne Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	33 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Piron Maroc Holding est une société de participation détenant 33% du capital de la société Holding Essaouira Mogador.

Les principaux agrégats financiers de la société Piron Maroc Holding sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 112. Principaux agrégats financiers de la société Piron Maroc Holding

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	501	552	10,2%	569	3,1%
Capital social	33 000	33 000	0,0%	33 000	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	97 889	98 117	0,2%	98 379	0,3%
Endettement net (*)	77 943	77 976	0,0%	77 975	0,0%
Résultat net	181	227	25,5%	263	15,5%

Source : Liasses fiscales de la société Piron Maroc Holding

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Les chiffres d'affaires réalisés sur la période de l'exercice 2016 et 2018 correspondent principalement aux loyers facturés à des filiales du groupe pour l'occupation d'appartements-bureaux appartenant à Piron Maroc Holding.

L'endettement net de la société s'établit à fin 2017 à 78,0 MMAD principalement constitué de comptes courants d'associé à hauteur de 89,4 MMAD

[36] Création en 1999 et Acquisition le 18 juin 2009

V.2.23. Holding Essaouira Mogador

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Holding Essaouira Mogador
Date de Création	2004[37]
Siège social	97, Rue Abou Alwaqt Bourgogne Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Holding d'investissement
Capital social au 31.12.2018	151 500 000 MAD
Valeur nominale des actions	1 000 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	67% Piron Maroc Holding 33% Société de Participation Lixus
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	67% Piron Maroc Holding 33% Société de Participation Lixus

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Holding Essaouira Mogador est un holding d'investissement détenu à 100% par Alliances Développement Immobilier à travers la société Piron Maroc Holding et la Société de Participation Lixus.

Participations

Holding Essaouira Mogador détient des participations directes ou indirectes dans des sociétés dédiées à des projets majeurs qui s'inscrivent dans les plans de promotion du tourisme au Maroc :

- Salixus : la Société d'Aménagement de Lixus est la société du projet du même nom, situé à Larache. Ce projet d'envergure consiste en la réalisation de 12 000 lits résidentiels et hôteliers dans une station touristique intégrée de 459 hectares. Ce projet est en cours de réalisation et de commercialisation ;
- SAVO (participation détenue à travers la société Palmeraie Thomas Piron) : la Société d'Aménagement et de Valorisation de Ouarzazate est dédiée au développement d'une station touristique intégrée ayant pour vocation la valorisation, l'aménagement, le développement de la nouvelle zone touristique de Ouarzazate ;

Holding Essaouira Mogador détient une participation de 33% dans le holding d'investissement Palmeraie Thomas Piron qui détient 60% de la Société SAVO dédiée au développement d'une station touristique à Ouarzazate.

La Société SAVO n'a pas encore démarré son activité.

Les principaux agrégats financiers de la société Holding Essaouira Mogador sont présentés dans le tableau ci-après :

[37] Immatriculation le 12 mai 2004 et Acquisition en 2009

Tableau 113. Principaux agrégats financiers de la société Holding Essaouira Mogador

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2017	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	0,0%	-	0,0%
Capital social	151 500	151 500	0,0%	151 500	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	240 430	240 331	0,0%	240 257	0,0%
Endettement net (*)	-154 295	-154 295	0,0%	-154 293	0,0%
Résultat net	-25	-99	>-100,0%	-74	25,1%

Source : Liasses fiscales de la société Holding Essaouira Mogador

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires sur la période entre du 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2018.

V.2.24. Sindibad Beach Resort

Renseignements généraux

La société de promotion immobilière Sindibad Beach Resort a pour objet le développement du projet immobilier Sindibad à Casablanca qui s'étale sur une superficie de 28 ha et prévoit la réalisation d'unités résidentielles, tertiaires et hôtelières.

Au premier semestre 2016, le Groupe Alliances Développement Immobilier a cédé à la Société Maroc Emirats Arabes Unis de Développement (SOMED) l'intégralité de ses participations dans les filiales Sindibad Holding, Sindibad Beach Resort et Sindipark. Néanmoins, le Groupe Alliances continuera d'assurer les prestations de Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) du projet.

V.2.25. Sindibad Holding

Au premier semestre 2016, le Groupe Alliances Développement Immobilier a cédé à la Société Maroc Emirats Arabes Unis de Développement (SOMED) l'intégralité de ses participations dans les filiales Sindibad Holding, Sindibad Beach Resort et Sindipark. Néanmoins, le Groupe Alliances continuera d'assurer les prestations de Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) du projet.

V.2.26. Sindipark

La société Sindipark a pour objet la gestion et l'exploitation du parc Sindibad.

Au premier semestre 2016, le Groupe Alliances Développement Immobilier a cédé à la Société Maroc Emirats Arabes Unis de Développement (SOMED) l'intégralité de ses participations dans les filiales Sindibad Holding, Sindibad Beach Resort et Sindipark. Néanmoins, le Groupe Alliances continuera d'assurer les prestations de Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) du projet.

V.2.27. Société Immobilière Jardins Lantana

La Société Immobilière Jardins Lantana est une société créée en 2011 au capital social de 10 KMAD et a pour objet de porter des projets immobiliers à venir.

V.2.28. Société Immobilière Jardins Vincennes

La Société Immobilière Jardins Vincennes est une société créée en 2011 au capital social de 10 KMAD et a pour objet de porter des projets immobiliers à venir.

V.3. Présentation des filiales de projets d'habitat social et intermédiaire

Avertissement

A noter que tout changement relatif à la date de livraison, à la consistance d'un projet ou à l'investissement engagé dans un projet est lié à la nature de l'activité, le secteur immobilier présentant par nature des décalages/variations fréquentes dans la planification des projets et leur état d'avancement.

V.3.1. Alliances Darna

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances Darna (anciennement Alliances Habitat Economique)
Date de création	2006
Siège social	Zone d'aménagement touristique de l'Agdal, Résidence Al Qantara – Marrakech
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	857 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	93% Alliances Développement Immobilier[38] 7% RCAR
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	93% Alliances Développement Immobilier 7% RCAR

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliances Darna est la filiale d'Alliances Développement Immobilier, spécialisée dans la promotion de projets d'habitat social et intermédiaire. Ces programmes consistent à développer une offre de produits de logements économiques, notamment la construction de logements sociaux à 250 000 MAD HT dans le cadre des conventions gouvernementales mises en place par la Loi de Finances 2010.

Les principaux projets développés par Alliances Darna à fin 2018 sont les suivants :

[38] Suite la conclustion d'une convention d'acquisition entre le RCAR et Alliances Développement Immobilier, le Groupe a racheté la participation du RCAR dans le capital de la société Alliances Darna durant l'exercice 2019. A fin juin 2019, l'intégralité du capital de la société Alliances Darna est detenu à 100% par la société Alliances Développement Immobilier.

Tableau 114. Projets développés par la société Alliances Darna au 31/12/2018

Projets	Société	Lieu	Superficie (en ha)	Nb global unités	Statut	Invest. en MMAD	Début de commercialisation	Début de livraison	Nb. D'unité livrée	% d'avancement[39]t	% de commercialisation
Riad Louizia I	Alliances Darna	Mohammedia	18	2 018	Réalisation/ commercialisation	671	2012	2013	1 678	97%	83%
Sidi Allal Bahraoui	Alliances Darna	Rabat Salé	59	3 143	Réalisation/ commercialisation	719	2013	2014	1 726	81%	55%
Mehdia Extension	Alliances Darna	Kenitra	124	3 634	Réalisation/ commercialisation	804	2012	2012	3 539	97%	97%
Riad Mehdia (*)	Alliances Darna	Kenitra	100	8 194	Réalisation/ commercialisation	1 604	2008	2010	7 616	98%	97%
SAG II (**)	Alliances Darna	Marrakech	1	1 055	Réalisation/ commercialisation	202	2013	-	-	96%	7%
Riad Marrakech	Alliances Darna	Marrakech	200	4 732	Réalisation/ commercialisation	1 607	2013	2017	136	-	11%
Chwiter (***)	Alliances Darna	Marrakech	8	1 324	Réalisation/ commercialisation	119	2008	2009	528	94%	75%
Beni Mellal	Alliances Darna	Beni Mellal	359	14 417	Réalisation/ Commercialisation	1 834	2017	2018	1 152	7%	11%
Total			**869**	**38 517**		**7 560**			**16 375**		

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Le projet Riad Mehdia est développé sur une première phase portée par la société Alliances Darna dont la commercialisation début en 2008 (avec une consistance totale de 8 194 unités) et une deuxième phase portée par la société Maremco dont la commercialisation débute en 2014 (avec une consistance totale de 419 unités).

(**) La consistance du projet SAG II ne tient pas compte de la portion faisant partie de la réserve foncière du Groupe.

(***) Le projet Chwiter est porté par la société Maremco et s'étale sur une superficie globale de 207 ha avec une consistance totale de 4 544 unités. Seule une petite parcelle est portée par la société Alliances Darna (une superficie de 8 ha) totalisant 1 324 unités de logements sociaux à 250 KMAD.

La société prévoit la livraison de 38 517 unités globales (lots et logements) sur l'ensemble des projets et un investissement global de 7 560 MMAD.

Par ailleurs, le projet Chwiter porté par la société Alliances Darna fait l'objet d'un protocole de dations et de ventes à réméré toujours en exécution dans le cadre de la restructuration de la dette privée du Groupe Alliances. Ce protocole porte sur 1 611 unités.

Il est important à noter que les projets Mehdia Extension et Beni Mellal ont connu un changement de consistance au 31 décembre 2019 suite aux changements des configurations des deux projets.

[39] Le taux d'avancement représente l'avancement technique des différents projets : travaux engagés et réalisés (VRD, construction, etc…) en pourcentage du budget alloué au projet.

Dans le cadre de la Loi de Finances 2010, le Groupe Alliances Développement Immobilier a signé des conventions avec l'Etat pour la réalisation de logements économiques. Le tableau suivant synthétise les principales conventions signées au Maroc par les filiales du pôle intermédiaire :

Tableau 115. Principales conventions signées avec l'Etat marocain à fin décembre 2018

Société	Ville	Intitulé du projet	Surface terrain (ha)	Nombre d'unités globales	Date de signature de la convention	Statut
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	Casablanca	Riad El Bernoussi I	18	4 000	29-juin-10	Réalisation /commercialisation
Al Experiencia Immobilier	Casablanca	Riad Bernoussi II (Ain Sebaa)	8	2 277	29-juin-10 05-octo-16	Réalisation /commercialisation
Alliances Darna	Mohammedia	Louizia I	18	2 018	28-avr-10 20-Janv-16	Réalisation /commercialisation
Alliances Darna	Kenitra	Mehdia	101	8 613	28-avr-10 20-janv-16	Réalisation /commercialisation
Alliances Darna	Kenitra	Mehdia Extension	124	3 634	28-avr-10 20-janv-16	Réalisation /commercialisation
Alliances Darna	Marrakech	SAG II	1	1 055	28-avr-10 20-janv-16	Réalisation /commercialisation
Alliances Darna	Marrakech	Riad Marrakech	200	4 732	28-avr-10 31-déc-18	Réalisation /commercialisation
Errahma Park	Casablanca	Parc Errahma	36	4 420	06-sept-10	Réalisation /Commercialisation
Maremco/Alliances Darna	Marrakech	Chwiter	215	5 868	28-avr-10 20-Janv-16	Réalisation /commercialisation
M'deq Développement	M'deq	Riad M'deq	61	3 674	28-avr-10	Réalisation /commercialisation
Najila	Casablanca	Riad Sidi Moumen (El Menzah)	14	3 347	06-mai-10 29-Oct-15	Réalisation /commercialisation
Najila	Casablanca	Riad Hay Hassani	28	5 790	06-mai-10 29-oct-15	Réalisation /commercialisation
Najila	Agadir	Riad Taddart	34	3 437	06-mai-10 29-Oct-15	En cours d'étude
Najila II	Casablanca	Riad Errahma I	6	1 490	13-avr-11	Réalisation /commercialisation
Société Immobilière Nejmat Saiss	Fès	Nejmat Sais	7	232	21-févr-11	Réalisation /commercialisation
Oued Negrico Immobilier	Fnideq	Bab Sebta	17	2 699	17-janv-11 26-sep-16	Réalisation /commercialisation
Rent Negoce	Casablanca	Riad Errahma II	17	1 045	17-août-11	Réalisation /commercialisation
Tanger Resort	Casablanca	Chellalate	17	2 424	28-avr-10 13-juin-16	Réalisation /commercialisation
Tanger Resort	Tanger	Riad Tanger	25	3 737	28-avr-10 13-Juin-16	Réalisation /commercialisation
Bidayat Al Kheir	Casablanca	Riad Errahma IV	41	7 377	04-janv-13	En cours d'étude
Alliances Darna	Rabat Salé	Sidi Allal Bahraoui	59	3 143	28-avr-10 20-Jan-16	Réalisation /commercialisation
Lagune Invest Immo.	Rabat	Ain Aouda	11	2 093	16-Avril-12	Réalisation /commercialisation
Alliances Darna	Benimellal	Benimellal	359	14 417	31-Déc-18	Réalisation /commercialisation
Total*			**1 417**	**91 522**		

Source : Alliances Développement Immobilier
(*) Le total ne tient pas compte des projets en stand-by et les projets abandonnés
(**) Le nombre d'unités globales a été modifié pour tenir compte de l'avancée des projets

Les projets suivants ont été déprogrammés ou mis en stand-by :

- Le projet Riad Bouskoura Porté par la société Immobilière Riyad Alnour (cédée suite à une vente à réméré dans le cadre du plan de restructuration) ;
- Le projet porté par la société Rmila Resort qui est en cours d'étude et de faisabilité ;
- Le projet SAG 1 a été mis en stand-by en raison de la conjoncture actuelle du marché de l'immobilier dans la ville de Marrakech.

- Le projet Riad Bouknadel porté par la société Alliances Darna en raison de la conjoncture du marché de l'immobilier dans la région ;
- Le projet Dar Al Morad Immobilier développé par la société Dar Al Morad.
- Le projet l'Orchidée Du Sud développé par la société Riad Errahma III à Casablanca suite à la cession complète de cette société durant le 1er semestre de l'exercice 2016.

Les livraisons réalisées dans le cadre des projets portés par la société Alliances Darna sur la période 2016-2018 se présentent comme suit :

Tableau 116. Evolution des livraisons réalisées sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Mehdia	290	0	6	296
Mehdia Extension	267	546	18	831
Lots Chwiter	25	142	13	180
Riad Louizia	380	35	6	421
Sidi Allal El Bahraoui	345	312	39	696
Riad Marrakech	0	136	0	136
Riad Beni Mellal	0	0	1 152	1 152
Total	**1 307**	**1 171**	**1 234**	**3 712**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 117. Principaux agrégats financier sociaux de la société Alliances Darna

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	664 775	707 870	**0,0%**	401 781	**0,0%**
Capital social	857 000	857 000	**0,0%**	857 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	1 409 111	1 472 337	**4,5%**	1 493 900	**1,5%**
Endettement net (*)	1 207 839	369 549	**<-100,0%**	-90 679	**.n.a**
Résultat net	164 169	63 226	**61,5%**	21 563	**-65,9%**

Source : Liasses fiscales de la société Alliances Darna

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires de la société s'élève à 664,8 MMAD, et concerne principalement les livraisons de logements et lots dans le cadre des projets :

- Mehdia avec 290 unités livrées ;
- Mehdia Extension avec 267 unités livrées ;
- Riad Louizia avec 380 unités livrées ;

Il est à noter que les projets Mehdia et Mehdia Extension ont fait l'objet de l'exécution des protocoles de dation dans le cadre du plan général de restructuration du Groupe. Cette exécution a permis de générer un chiffre d'affaires au titre de l'exercice 2016 de (i) 22,7 MMAD pour le projet Mehdia Extension, (ii) 137,2 MMAD pour le projet Mehdia et (iii) 23,8 MMAD pour le projet Ryad Louizia.

En 2017, le chiffre d'affaires de la société Alliances Darna s'élève à 707,9 MMAD et correspond principalement à la livraison et la commercialisation de 1 171 unités de logements et de lots dans le cadre des projets suivants :

- Mehdia Extension : 546 unités livrées ;
- Sidi Allal Baharoui : 312 unités livrées ;
- Chwiter : 142 lots livrés ;

- Riad Marrakech : 136 unités livrées ;
- Riad Louizia : 35 unités livrées.

Le résultat net de la société Alliances Darna ressort à fin 2017 à 63,2 MMAD contre 164,2 MMAD enregistré au 31 décembre 2016, accusant un recul de 61% et ce malgré la hausse de l'activité de la société sur la même période (+6,5%). Cette baisse du résultat net est essentiellement expliqué par le recul de résultat financier qui s'élève à fin 2017 à -200,6 MMAD contre -96,0 MMAD enregistré à fin 2016 sous l'effet d'une importante hausse des dotations financières (197,8 MMAD en 2017 contre 8,2 MMAD en 2016) et ce malgré la baisse des charges d'intérêts sur la même période. Il est à noter que les dotations financières sur la période 2016-2017 correspondent à des provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé.

Au titre de l'exercice 2018, la société Alliances Darna a réalisé un chiffre d'affaires de 401,8 MMAD correspondant à la livraison et la commercialisation de 1 234 unités dont 13 unités relatives au projet Chwiter (porté notamment par la société Maremco) livrées suite à l'exécution de protocole de dation dans le cadre de la phase I du plan de restructuration globale. Les livraisons opérées au titre de l'exercice 2018 se présentent comme suit :

- Mehdia : 6 unités livrées ;
- Mehdia Extension : 18 unités livrées ;
- Chwiter : 13 lots dans le cadre de la phase I du plan de restructuration ;
- Riad Louizia : 6 unités livrées ;
- Sidi Allal Baharoui : 39 unités livrées ;
- Beni Mellal : 1 152 unités.

Le résultat net accuse une baisse de 65,9% sur la période 2017-2018 passant de 63,2 MMAD en 2017 à 21,6 MMAD en 2018. Une baisse qui reste fortement corrélée à l'évolution négative du chiffre d'affaires réalisé par la filiale Alliances Darna.

L'endettement net de la société Alliances Darna s'élève à fin 2017 à 369,5 MMAD contre 1 207,8 MMAD enregistré en 2016, une baisse suite au remboursement d'une partie de la dette financière de la société dans le cadre du plan de restructuration global du Groupe Alliances Développement Immobilier.

A fin 2018, l'endettement net de la société Alliances Darna s'élève à -90,7 MMAD. Un excédent de trésorerie généré suite **(i)** au remboursement partiellement de la dette financière faisant passer son encours de 420,5 MMAD à fin 2017 à 325,5 MMAD à fin 2018 ainsi **(i)** qu'au remboursement du solde du compte courant d'associé qui s'élevait à fin 2017 à 126,1 MMAD. Des actions qui s'inscrivent dans le cadre de la poursuite du Groupe de ses efforts de restructuration de sa dette globale.

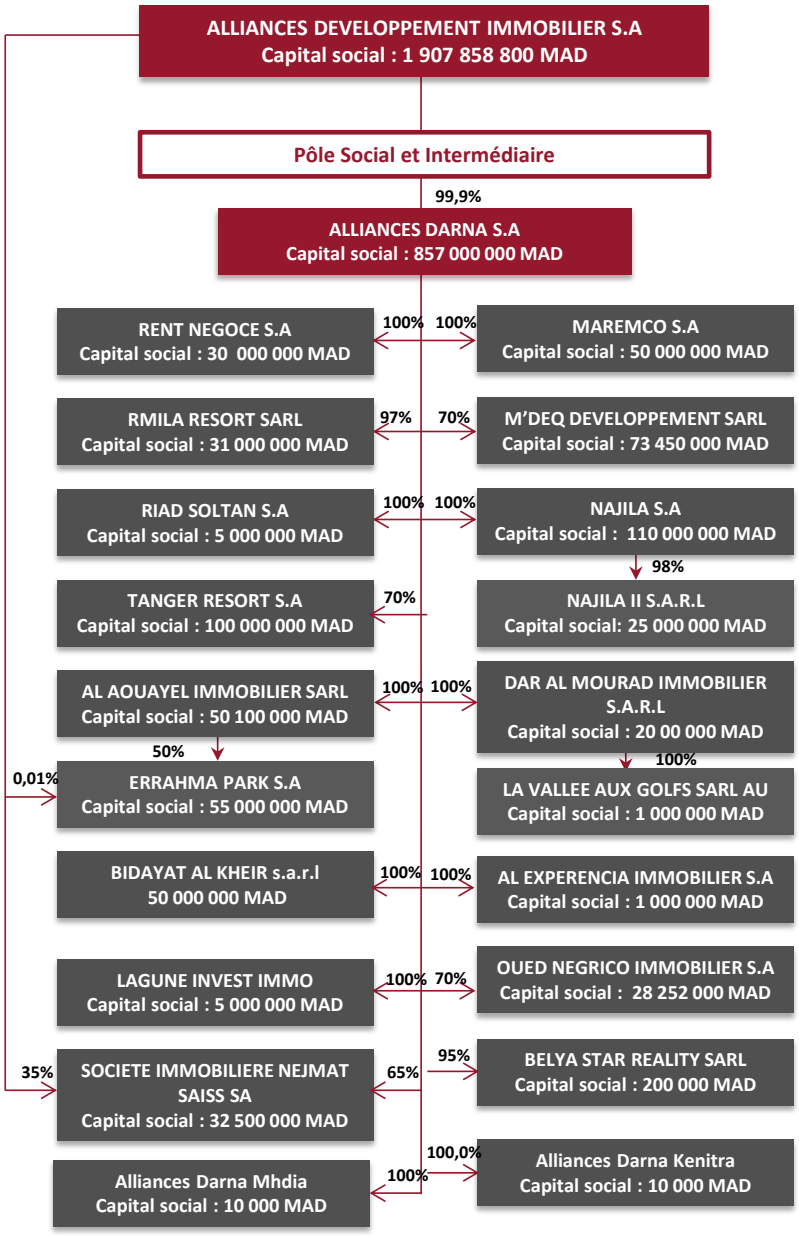
Il est à noter que le 26 février 2018, le RCAR, actionnaire dans le capital de la société Alliances Darna, a exercé son option de sortie, par conséquent les deux entités ont conclu une convention d'acquisition (amendée le 07 février 2019) aux termes de laquelle Alliances Développement Immobilier a racheté les parts du RCAR dans le capital de Alliances Darna. Suite à cette acquisition, et à fin juin 2019, le pourcentage du capital Alliances Darna détenu par Alliances Développement Immobilier est de 100,0% contre 93,0% pré-sortie du RCAR.

Participations

En 2010, Alliances Développement Immobilier a procédé à une réorganisation juridique du pôle social et intermédiaire en regroupant l'ensemble des filiales de développement de projets d'habitat social et intermédiaire au sein de la société Alliances Darna.

L'organigramme juridique d'Alliances Darna au 30 juin 2019 se présente comme suit :

Organigramme juridique d'Alliances Darna



Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que la société Alliances Darna Kenitra est une filiale nouvellement créée et détenue à 100% par Alliances Darna. La société ne faisait pas partie du périmètre de consolidation du Groupe au 30 Juin 2019.

V.3.2. Maremco

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Maremco
Date de création	2007
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	50 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Maremco et Alliances Darna sont les sociétés de promotion du projet Chwiter dans la région de Marrakech.

Le projet Chwiter est un projet de création d'un nouveau pôle urbain et s'étend sur une surface de 215 ha et prévoit la livraison de 5 868 unités développées par les sociétés Alliances Darna et Maremco (dont 4 544 unités vont être produites par la société Maremco).

Les projets développés par Maremco se présentent comme suit :

Tableau 118. Les projets développés par la société Maremco au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet (portée par la filiale Maremco)
Chwiter	2008	2009	1 261	Réalisation/Commercialisation	4 544 unités
Riad Mehdia	2014	2016	75	Réalisation/Commercialisation	419 unités

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement des projets développés par Maremco à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 119. Etat d'avancement des projets développés par la société Maremco

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Maremco	Chwiter	Acquis	Réalisation/Commercialisation	3 260	73%	94%
Maremco	Riad Mehdia	Acquis	Réalisation/Commercialisation	338	81%	98%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre des projets Chwiter et Riad Mehdia se présentent comme suit :

Tableau 120. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Chwiter	143	0	1 355	1 498
Mehdya 1	281	30	27	338
Total	**424**	**30**	**1 382**	**1 836**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 121. Principaux agrégats financier de la société Maremco

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	98 987	6 506	**>100,0%**	817 526	**>100,0%**
Capital social	50 000	50 000	**0,0%**	50 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	257 828	259 504	**0,6%**	318 174	**22,6%**
Endettement net (*)	444 823	447 183	**0,5%**	258	**-99,9%**
Résultat net	41 041	1 676	**-95,9%**	58 671	**>100,0%**

Source : Liasses fiscales de la société Maremco

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaire s'établit à 6,5 MMAD et correspond à la livraison de 30 appartements de logements sociaux portés par le projet Mehdia I contre 424 unités livrées et commercialisées en 2016 (143 unités dans le cadre du projet Chwiter et 281 unités dans le cadre du projet Mehdya I), soit un chiffre d'affaires de 99,0 MMAD.

Le résultat net à fin 2017 s'établit à 1,8 MMAD contre 41,0 MMAD enregistré en 2016, la baisse du résultat net est essentiellement due au recul des livraisons à fin 2017 (30 unités livrées en 2017 contre 424 unités livrées en 2016).

L'endettement net est resté quasi-stable sur la période 2016-2017 et est essentiellement constitué d'un endettement financier de 43,4 MMAD ainsi que d'un compte courant d'associé de 395,0 MMAD au 31 décembre 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé par la société au titre de l'exercice 2018 s'élève à 817,5 MMAD suite à l'exécution de protocoles de dation portant sur 1 355 unités propres au projet Chwiter et générant un revenu de 811,5 MMAD ainsi que la livraison de 27 unités dans le cadre du projet Mehdya I totalisant un chiffre d'affaires de 6,0 MMAD.

Il est à noter que le reliquat du protocole conclu avec Al Barid Bank porte sur une partie du projet Chwitter porté par Maremco générera un chiffre d'affaires comptabilisé au 3^{éme} trimestre pour un montant de 1 MMAD.

Le résultat net généré par la société en 2018 s'établit à 58,7 MMAD contre 1,7 MMAD. Cette forte augmentation du résultat net est notamment liée à la progression du chiffre d'affaires réalisé sur la période en raison de l'exécution de protocoles de dations relatifs à la phase I du plan de restructuration globale du Groupe. L'évolution du résultat net a été notamment absorbée par une variation de stock négative enregistrée en 2018 de l'ordre -672,2 MMAD.

L'endettement net de la société Maremco s'élève à fin 2018 à 0,3 MMAD, contre 447,2 MMAD enregistré à fin 2017. Une forte baisse de l'endettement net global induite respectivement par le remboursement total du solde du compte courant d'associé qui s'élevait à 395,3 MMAD à fin 2017 ainsi que le remboursement de l'encours de la dette financière qui s'élevait à 43,4 MMAD à fin 2017.

V.3.3. M'deq Développement

Renseignements généraux

Dénomination sociale	M'deq Développement
Date de création	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	73 450 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	70% Alliances Darna 30% CIMR
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	70% Alliances Darna 30% CIMR

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnaire

En 2011, le Groupe a cédé 30% de sa participation dans la Société à la CIMR dans le cadre d'une convention d'investissement conclue entre les deux parties. Le produit de la cession s'est élevé à 37,5 MMAD et la cession de comptes courants associés s'est élevée à 22,9 MMAD.

Activité

Le 1er février 2012, la forme juridique de la société M'deq Développement est passée de Société à responsabilité limitée au statut de Société anonyme.

M'deq Développement est la société de développement d'un projet immobilier situé dans la région de M'deq qui s'étend sur une surface de 61 hectares et prévoit la livraison de 3 674 unités de logements et lots.

Le principal projet développé par M'deq Développement se présente comme suit :

Tableau 122. Projet développé par M'deq Développement au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Riad Mdeq	2011	2013	1 633	Réalisation/ Commercialisation	3 674

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 123. Etat d'avancement du projet Riad M'deq

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités Livrées	Commercialisation	Travaux
M'deq Développement	Riad M'deq	Acquis	Réalisation/ Commercialisation	2 116	58%	61%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Riad Mdeq se présentent comme suit :

Tableau 124. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	10	8	58	76

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société M'deq Développement sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 125. Principaux agrégats financier de la société M'deq Développement

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	2 488	2 188	**-12,0%**	3 797	**0,0%**
Capital social	73 450	73 450	**0,0%**	73 450	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	129 495	128 675	**-0,6%**	119 176	**-7,4%**
Endettement net (*)	227 105	202 944	**-10,6%**	128 403	**-36,7%**
Résultat net	-2 228	-820	**63,2%**	-9 498	**<-100,0%**

Source : Liasses fiscales de la société M'deq Développement

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 2,5 MMAD et correspond à la livraison de 10 unités. Le résultat net s'établit à -2,2 MMAD, une amélioration principalement portée par la progression du chiffre d'affaires entre 2015 et 2016.

A fin 2017, la société a généré un chiffre d'affaires de 2,2 MMAD réalisé essentiellement suite à la livraison et la commercialisation de 8 unités de logements sociaux relatives au projet Riad M'deq.

Le résultat net enregistré par la société M'deq Développement s'élève à fin 2017 à -0,8 MMAD contre -2,2 MMAD, cette amélioration du résultat net sur la période étudiée est essentiellement liée à la progression du résultat d'exploitation qui est passé de 13,7 MMAD en 2016 à 25,6 MMAD en 2017, soit une hausse de 85,4% (principalement induite par une baisse des achats consommés de matière soit -26,4% sur la période étudiée).

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires généré par la livraison de 58 unités de logements s'élève à 3,8 MMAD dans le cadre du projet Riad M'deq.

Le résultat net s'établit à fin 2018 à -9,5 MMAD contre -0,8 MMAD enregistré en 2017. Cette baisse est expliquée par la dégression de la variation de stock sur la même période qui est passé de 35,1 MMAD en 2017 à 14,0 MMAD à fin 2018.L'endettement net de la société s'élève à fin 2018 à 128,4 MMAD principalement constitué d'un Crédit de Promotion Immobilière (CPI) contracté par la société pour l'acquisition du foncier propre au projet dont l'encours est de 0,1 MMAD (Vs. 93,1 MMAD à fin 2017) ainsi qu'une trésorerie passif de l'ordre de 128,3 MMAD à fin 2017.

V.3.4. Najila

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Najila
Date de création	2008
Siège social	Avenue Ambassadeur Ben Aicha Roches Noires n° 465 – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	110 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Najila est la société de développement de trois projets immobiliers à Casablanca :

- Le projet Hay Hassani s'étend sur une surface de 28 hectares et prévoit la réalisation de 5 790 unités de logements et lots. Les premières livraisons ont démarré en 2011 ;
- Le projet Sidi Moumen (Riad El Menzah) s'étend sur une surface de 14 hectares et prévoit la réalisation de 3 347 d'unités ;
- Le projet Riad Taddart à Agadir qui s'étend sur une superficie de 34 hectares totalisant une consistance de 3 437 unités. Le projet Riad Taddart est en cours d'étude à fin 2018.

Les principaux projets portés par la société Najila se détaillent comme suit :

Tableau 126. Projet développé par la société Najila au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Hay Hassani	2010	2011	1 675	Réalisation/Commercialisation	5 790
Sidi Moumen	2010	2011	819	Réalisation/Commercialisation	3 347
Riad Taddart	-	-	919	En cours d'étude	3 437

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement des différents projets à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 127. Etat d'avancement des projets portés par la société Najila

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Najila	Riad Hay Hassani	Acquis	Réalisation/ Commercialisation	5 307	90%	98%
Najila	Riad Sidi Moumen	Acquis	Réalisation/ Commercialisation	2 815	89%	87%
Najila	Riad Taddart	Acquis	En cours d'étude	-	-	-

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées par la société Najila dans le cadre des projets Riad Hay Hassani, Riad Sidi Moumen, Riad Taddart se présentent comme suit :

Tableau 128. Evolution des livraisons de la société sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Riad Hay Hassani	25	112	-	137
Riad Sidi Moumen	86	70	8	164
Total	**111**	**182**	**8**	**301**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Najila sont présentés comme suit :

Tableau 129. Principaux agrégats financier de la société Najila

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	80 526	91 008	**13,0%**	4 750	**-94,8%**
Capital social	110 000	110 000	**0,0%**	110 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	30 163	68 076	**>100,0%**	64 015	**-6,0%**
Endettement net (*)	312 744	291 672	**-6,7%**	217 035	**-25,6%**
Résultat net	26 451	37 912	**43,3%**	-4 061	**.n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Najila

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au 31/12/2016, le chiffre d'affaires s'établit à 80,5 MMAD suite à la livraison de 112 unités relatives aux projets suivants :

- **Riad Hay Hassani :** 25 unités livrés pour un chiffre d'affaires de 47,2 MMAD ;
- **Riad Sidi Moumen :** 86 unités pour un chiffre d'affaires de 28,3 MMAD ;
- **1 Parcelles de Terrain Omran pour un chiffre d'affaires de 5 MMAD** (il s'agit d'une parcelle de terrain cédée en 2016 et passées en chiffre d'affaires sur le même exercice).

Le résultat net de la société s'établit à 26,5 MMAD et permet de porter les fonds propres à 30,2 MMAD.

Le chiffre d'affaires généré par la société à fin 2017 s'élevé à 91,0 MMAD et concerne la livraison et la commercialisation de 182 unités correspondant aux projets suivants :

- **Riad Hay Hassani** : 112 unités livrées pour un chiffre d'affaires de 68,3 MMAD ;
- **Riad Sidi Moumen** : 70 unités livrées pour un chiffre d'affaires 22,7 MMAD.

Le chiffre d'affaires réalisé par la société Najila s'élève en 2018 à 4,7 MMAD, en recul de 94,7% comparé à 2017 suite au ralentissement de la cadence des livraisons sur la période étudiées. En effet, la société a livré 8 unités relatives au projet Riad Sidi Moumen en 2018 contre 182 unités livrées en 2017 et propres aux projets Riad Hay Hassani (112 unités livrées) et Riad Sidi Moumen (70 unités livrées).

La société affiche au titre de l'exercice 2018 un résultat déficitaire de l'ordre de -4,1 MMAD contre 37,9 MMAD. Une très forte baisse essentiellement liée au recul du taux de livraison sur la période 2017-2018.

L'endettement net de la société est essentiellement constitué du solde du compte courant d'associé qui s'établit à fin 2018 à 218,3 MMAD.

Participations

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Najila II
Date de création	2007
Siège social	465, avenue des ambassadeurs Ben Aicha Roches Noires Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	25 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	98,0% Najila 2,0% M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	98,0% Najila 2,0% M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq

A travers une augmentation de capital de 24,0 MMAD, la société Najila fait son entrée dans le capital de la société Najila II et en détient ainsi 98% au 30 septembre 2016.

Najila II est une société de promotion immobilière qui développe le projet Riad Errahma I à Casablanca qui s'étend sur une superficie de 6 hectares.

Les caractéristiques du projet sont détaillées dans le tableau suivant :

Tableau 130. Projet développé par la société Najila II au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Riad Errahma I	2012	2012	408	Réalisation/Commercialisation	1 490

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 131. Etat d'avancement du projet Riad Errahma I

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Najila II	Riad Errahma 1	Acquis	Réalisation/commercialisation	1 439	93%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 132. Les livraisons réalisées par la société dans le cadre du projet Najila II se présentent comme suit :

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	10	30	60	100

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Najila II sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 133. Principaux agrégats financiers de la société Najila II

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	3 817	9 027	**<-100,0%**	12 942	**43,4%**
Capital social	25 000	25 000	**0,0%**	25 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	53 453	43 930	**-17,8%**	42 164	**-4,0%**
Endettement net (*)	-1 709	-1 325	**22,5%**	-647	**51,2%**
Résultat net	-1 752	-9 523	**<-100,0%**	-1 766	**81,5%**

Source : Liasses fiscales de la société Najila II

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires s'établit à 3,8 MMAD correspondant à la livraison de 6 logements intermédiaire et 4 commerces. Le résultat net s'élève à – 1,8 MMAD sous l'effet de variation de stocks de produits qui s'inscrivent à -3,1 MMAD.

Le chiffre d'affaires généré par la société au titre de l'exercice 2017 s'établit à 9,0 MMAD**.** Ce chiffre d'affaires concerne la livraison de 19 commerces, 9 appartements de logement moyen *Standing* et un équipement relatifs au projet Riad Errahma I. Le résultat net de la société s'élève à fin 2017 à -9,5 MMAD contre -1,7 MMAD enregistré en 2016, une baisse du résultat net entre 2016 et 2017 principalement en raison de l'enregistrement en produit d'exploitation d'une variation de stock à hauteur de -9,3 MMAD en 2017.

Au titre de l'exercice 2018, la société Najila II a généré un chiffre d'affaires de l'ordre de 12,9 MMAD, accusant une progression de 43,4% comparé à l'exercice précédent. Cette hausse est principalement expliquée par la progression du rythme de livraison dans le cadre du projet Riad Errahma I (60 unités livrées en 2018 contre 30 unités livrées en 2017).

Le résultat net généré par la société Najila II durant l'exercice 2018 s'établit à -1,8 MMAD contre -9,5 MMAD. Cette progression est essentiellement induite par la progression des livraisons sur la même période.

V.3.5. Al Experiencia Immobilier

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Al Experiencia Immobilier
Date de création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak. Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	1 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Al Experiencia Immobilier est une société de projet créée en 2010 par Alliances Darna pour porter le projet Riad Bernoussi II s'étendant sur une surface de 8 ha, situé à Ain Sebâa à Casablanca et prévoyant la réalisation de 2 277 unités de logements.

Le principal projet développé par Al Experiencia Immobilier se présente comme suit :

Tableau 134. Projet développé par la société Al Experiencia au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Riad El Bernoussi II	2012	2013	1 235	Réalisation/Commercialisation	2 277

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet Riad El Bernoussi II à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 135. Etat d'avancement du projet Riad El Bernoussi II

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Al Experiencia Immobilier	Riad El Bernoussi II	Acquis	Réalisation/ Commercialisation	1 040	50%	91%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Al Experiencia Immobilier se présentent comme suit :

Tableau 136. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	99	95	12	206

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 137. Principaux agrégats financiers de la société Al Experiencia

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	225 797	29 265	**-87,0%**	6 677	**-77,2%**
Capital social	1 000	1 000	**0,0%**	1 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	28 822	32 725	**13,5%**	33 318	**1,8%**
Endettement net (*)	97 699	1 259	**-98,7%**	-7 558	**.n.a**
Résultat net	1 467	3 903	**>100,0%**	593	**-84,8%**

Source : Liasses fiscales de la société Al Experiencia

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires s'élève à 225,8 MMAD suite à l'exécution de protocoles de dation dont le projet Riad Bernoussi II a fait l'objet dans le cadre du plan de restructuration global du Groupe Alliances Développement Immobilier. Cette exécution a permis à la société Al Experiencia de générer un chiffre d'affaire de l'ordre de 211,0 MMAD à fin 2016. Par ailleurs et sur la même année, 9 unités ont été livrées et commercialisées hors dations dans le cadre du projet Riad Bernoussi II.

En 2017, le chiffre d'affaires de la société Al Experiencia s'élève à 29,3 MMAD. Un chiffre d'affaires généré suite à la livraison de 95 unités relatives au projet Riad El Bernoussi II et qui comprennent les produits suivants :

- 88 appartements « logements sociaux » ;
- 6 commerces ;
- 1 appartement logement moyen Standing.

Au 31 décembre 2017, le résultat net de la société s'établit à 3,9 MMAD enregistrant une forte évolution induite par une progression importante du résultat d'exploitation suite au recul des charges d'exploitation entre 2016 et 2017 (0,7 MMAD en 2017 contre 65,4 MMAD en 2016).

En 2018, la société a généré un chiffre d'affaires de l'ordre de 6,7 MMAD suite à la livraison 12 unités dans le cadre du projet Riad El Bernoussi II. La baisse des livraisons en 2018 a été notamment répercutée sur le niveau de résultat net réalisé par la société et qui s'élève à 0,6 MMAD contre 3,9 MMAD réalisé en 2017.

Suite au remboursement partiel du compte courant d'associé qui s'élevait respectivement en 2016 et 2017 à 98,6 MMAD et 1,3 MMAD pour s'établir à 0,5 MMAD à fin 2018, l'endettement net de la société ressort à fin 2018 à -7,6 MMAD contre 1,3 MMAD enregistré à fin 2017.

V.3.6. Oued Negrico Immobilier

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Oued Negrico Immobilier
Date de création	1995[40]
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	28 252 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	70% Alliances Darna 30% CIMR
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	70% Alliances Darna 30% CIMR

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnaires

En 2011, le Groupe a cédé 30% de sa participation dans la Société à la CIMR dans le cadre d'une convention d'investissement conclue entre les deux parties. Le produit de la cession s'est élevé à 78,0 MMAD et la cession de comptes courants associés s'est élevée à 8,0 MMAD.

Activité

Oued Negrico Immobilier est une société de promotion immobilière dédiée au projet Bab Sebta d'habitat social et intermédiaire dans la ville de Fnideq.

La société a été acquise en 2008 par le Groupe Alliances Développement Immobilier.

Le projet Bab Sebta s'étend sur une surface de 17 hectares et prévoit la réalisation de 2 699 unités de logements et lots. Le projet est en cours de réalisation et de commercialisation. Les travaux de construction ont démarré en 2009 et les premières livraisons ont débuté en 2012.

Le principal projet développé par Oued Negrico Immobilier se présente comme suit :

Tableau 138. Projet développé par Oued Negrico au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Bab Sebta	2009	2012	754	Réalisation / Commercialisation	2 699

Source : Alliances Développement Immobilier

[40] Immatriculation le 18 septembre 1995 et Acquisition en 2008

L'avancement du projet à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 139. Etat d'avancement du projet Riad Bab Sebta

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Oued Negrico Immobilier	Riad Bab Sebta	Acquis	Réalisation/ commercialisation	2 463	98%	92%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Bab Sebta se présente comme suit :

Tableau 140. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	66	64	230	360

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Oued Negrico Immobilier sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 141. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	37 535	27 945	**-25,5%**	68 261	**>100,0%**
Capital social	28 252	28 252	**0,0%**	28 252	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	213 091	225 106	**5,6%**	250 263	**11,2%**
Endettement net (*)	9 995	16 069	**60,8%**	-9 831	**.n.a**
Résultat net	13 567	12 015	**-11,4%**	25 157	**>100,0%**

Source : Liasses fiscales de la société Oued Negrico Immobilier

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires s'établit à 37,5 MMAD. Il est attribuable à la livraison de 38 logements intermédiaires, 20 logements sociaux, 7 lots immeubles et 1 équipement vendable. Le résultat net s'établit quant à lui à 13,6 MMAD.

Le chiffre d'affaires généré par la société Oued Negrico Immobilier s'élève à 27,9 MMAD au titre de l'exercice 2017. Un chiffre d'affaires réalisé suite à la livraison de 64 appartements dans le cadre du projet Riad Bab Sebta. Il est à noter que la baisse du chiffre d'affaires réalisé par la société Oued Negrico Immobilier est principalement expliquée par l'absence de la part du chiffre d'affaires relative à la vente des lots et des équipements comparé à 2016.

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires réalisé par la société s'élève à 68,3 MMAD contre 27,9 MMAD enregistré en 2017, une forte progression en raison de la hausse du rythme de livraison dans le cadre du projet Bab Sebta. En effet le nombre d'unité livrée dans le cadre projet est passé de 64 unités en 2017 à 230 unités livrées en 2018.

Suite à la progression des livraisons réalisées dans le cadre du projet Bab Sebta, le résultat net est passé de 12,0 MMAD en 2017 à 25,2 MMAD en 2018.

L'endettement net de la société est passé de 16,1 MMAD à fin 2017 à -9,8 MMAD à fin 2018. Cette baisse est principalement expliquée par le remboursement total de l'encours de la dette financière qui s'établissait à fin 2017 à 17,0 MMAD.

V.3.7. Zone Franche de Fnideq

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Zone Franche de Fnideq
Date de création	2001[41]
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Oued Negrico Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Oued Negrico Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La société Zone Franche de Fnideq a été créée en 2001 dans le but de réaliser un projet dans la zone franche de Tanger.

La société est une filiale d'Oued Negrico Immobilier.

La société Zone Franche de Fnideq a été liquidée durant l'exercice 2018.

V.3.8. Riad Soltan

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Riad Soltan
Date de création	2006
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	5 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	55% Alliances Darna 45% Le Jardin des Clématites SARL
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	55% Alliances Darna 45% Le Jardin des Clématites SARL

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnaires

[41] Immatriculation le 30 janvier 2001

Le Jardin des Clématites: il s'agit d'une société personnelle d'un homme d'affaires et partenaire d'Alliances Darna dans ce programme.

Alliances Darna détient la responsabilité opérationnelle du projet, les autres actionnaires étant des investisseurs financiers.

Activité

Riad Soltan est une société de promotion d'un projet d'habitat intermédiaire en cours de développement à Sidi Abdellah Ghiat (projet Riad Soltan/SAG1) dans la région de Marrakech qui s'étend sur une surface de 36 hectares et prévoit la livraison de 1 028 unités de logements et lots.

Le projet Riad Soltan est conçu en coordination et complémentarité avec le nouveau centre urbain Chwiter. Le projet sera composé de villas économiques, d'appartements et d'équipements socio-collectifs.

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 142. Principaux agrégats financiers de la société Riad Soltan

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	**0,0%**	-	**0,0%**
Capital social	5 000	5 000	**0,0%**	5 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	4 295	3 802	**-11,5%**	3 606	**-5,1%**
Endettement net (*)	34 501	35 298	**2,3%**	35 308	**0,0%**
Résultat net	-200	-493	**<-100,0%**	-196	**60,3%**

Source : Liasses fiscales de la société Riad Soltan

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La livraison du projet n'ayant pas encore démarré, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires sur la période étudiée.

Le projet Riad Soltan / SAG 1 est actuellement en *stand-by*, le foncier est acquis mais la programmation n'est pas encore définie.

V.3.9. Tanger Resort

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Tanger Resort
Date de création	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	100 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	70% Alliances Darna 30% CIMR
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	70% Alliances Darna 30% CIMR

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnaires

En 2011, le Groupe a cédé 30% de sa participation dans la Société à la CIMR dans le cadre d'une convention d'investissement conclue entre les deux parties. Le produit de la cession s'est élevé à 30,0 MMAD et la cession de comptes courants associés s'est élevée à 61,1 MMAD.

Activité

Tanger Resort est la société qui porte les projets suivants :

- Riad Tanger, situé à Tanger qui s'étend sur une surface de 25 hectares et prévoit la réalisation de 3 737 unités de logements et de lots ;
- Riad Chellalat, situé à Casablanca, qui s'étend sur une surface de 17 hectares et prévoit la réalisation de 2 424 unités de logements et lots. Les livraisons ont démarré en 2013.

Les principaux projets portés par Tanger Resort se détaillent comme suit :

Tableau 143. Principaux projets développés par la société au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Riad Chellalat	2012	2013	699	Réalisation/Commercialisation	2 424
Riad Tanger	2010	2012	1 306	Réalisation/Commercialisation	3 737

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement des projets à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 144. Etat d'avancement des projets portés par la société Tanger Resort

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Tanger Resort	Riad Chellalat	Acquis	Réalisation/Commercialisation	1 877	89%	96%
Tanger Resort	Riad Tanger	Acquis	Réalisation/Commercialisation	2 037	55%	69%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre des projets Riad Chellalat et Riad Tanger se présentent comme suit :

Tableau 145. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Riad Tanger	204	71	84	359
Riad Echellalate	214	208	374	796
Total	**418**	**279**	**458**	**1 155**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Tanger Resort sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 146. Principaux agrégats financiers de la société Tanger Resort

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	106 712	74 139	**-30,5%**	126 432	**70,5%**
Capital social	100 000	100 000	**0,0%**	100 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	205 998	206 984	**0,5%**	220 004	**6,3%**
Endettement net (*)	322 389	253 575	**-21,3%**	167 683	**-33,9%**
Résultat net	11 093	987	**-91,1%**	13 019	**>100,0%**

Source : Liasses fiscales de la société Tanger Resort

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

En 2016, le chiffre d'affaires de la société Tanger Resort s'établit à 106,7 MMAD suite à la livraison de 204 unités portées par le projet Riad Tanger et 214 unités portées par le projet Riad Echellalate.

Le chiffre d'affaires généré par la société Tanger Resort s'établit à fin 2017 à 74,1 MMAD et correspond à la livraison de 71 unités porté par le projet Riad Tanger et 208 unités développées et commercialisées dans le cadre du projet Riad Echellalate. La baisse du chiffre d'affaires durant cette période est principalement induite par la baisse du niveau de volume livré entre 2016 et 2017.

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires réalisé par la société Tanger Resort s'élève à 126,4 MMAD contre 74,1 MMAD accusant une hausse de 70,5%, et ce essentiellement en raison de la progression des livraisons sur les projets Riad Tanger (84 unités livrées) et Riad Echellalate (374 unités livrées) d'un total de 458 unités livrées contre 279 unités livrées en 2017.

Le résultat net généré par la société en 2018 s'établit à 13,0 MMAD contre 1,0 MMAD en 2017 sous l'effet évolutif de la cadence de livraison des deux projets développés et commercialisés par la société.

L'endettement net ressort à fin 2018 à 167, 7 MMAD contre 253, 6 MMAD enregistré au 31 décembre 2017, soit une baisse de 33, 9% principalement liée à la baisse du solde de compte courant d'associé de la société sur la même période (255, 3 MMAD au 31 décembre 2017 contre 168, 9 MMAD au 31 décembre 2018).

V.3.10. Belya Star Reality

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Belya Star Reality
Date d'acquisition	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak Maarif - Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	200 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	95% Alliances Darna 5% Advest
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	95% Alliances Darna 5% Advest

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnariat

Advest : Il s'agit d'une holding personnelle d'un homme d'affaires et partenaire d'Alliances Darna dans ce programme.

Activité

Belya Star Reality est une société de promotion immobilière dédiée à la réalisation d'un projet de logements sociaux. L'assiette foncière n'a toujours pas été acquise et la société n'a aucune activité à ce jour.

Les principaux agrégats financiers de la société Belya Star Reality sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 147. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	**0,0%**	-	**0,0%**
Capital social	200	200	**0,0%**	200	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	-1 462	-1 476	**-1,0%**	-1 487	**-0,7%**
Endettement net (*)	3 442	3 450	**0,2%**	3 455	**0,1%**
Résultat net	-13	-14	**-3,6%**	-11	**22,9%**

Source : Liasses fiscales de la société Belya Star Reality

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

La société ne porte aucun projet au 31 décembre 2018, par conséquent le chiffre d'affaire généré est nul sur la période de l'exercice 2016 à fin 2018.

V.3.11. Alliances Darna Al Aouayel Immobilier

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances Darna Al Aouayel Immobilier
Date de création	2008
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	50 100 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliances Darna Al Aouayel Immobilier est une société de promotion d'un projet d'habitat intermédiaire, "Riad El Bernoussi I", dans la région de Casablanca. Ce projet est en cours de réalisation et commercialisation.

Le projet s'étend sur une surface de 18 hectares et prévoit la réalisation de 4 000 unités de logements et lot avec des livraisons qui ont débuté en 2011.

Le projet actuellement développé par la société Alliances Darna Al Aouayel Immobilier est le suivant :

Tableau 148. Projets développés par la société Alliances Darna Al Aouayel Immobilier au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Riad Bernoussi I	2010	2011	1 161	Réalisation / Commercialisation	4 000

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 149. Etat d'avancement du projet du projet Riad El Bernoussi 1

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	Riad El Bernoussi 1	Acquis	Réalisation / Commercialisation	3 741	93%	98%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Riad Bernoussi 1 se présentent comme suit :

Tableau 150. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	26	16	3	45

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 151. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	9 250	5 207	**0,0%**	752	**0,0%**
Capital social	50 100	50 100	**0,0%**	50 100	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	77 452	72 186	**6,8%**	72 426	**-0,3%**
Endettement net (*)	14 357	14 887	**3,7%**	16 506	**10,9%**
Résultat net	-2 041	-5 266	**<-100,0%**	240	**>100,0%**

Source : Liasses fiscales de la société Alliances Darna Al Aouayel Immobilier

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires réalisé par la société s'élève à 9,3 MMAD et correspond à la livraison de 8 logements sociaux, 11 logements intermédiaires et 7 commerces.

Au titre de l'exercice 2017, la société Alliances Darna AL Aouayel Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires de 5,2 MMAD suite à la livraison 16 unités dans le cadre du projet Riad El Bernoussi comprenant 14 commerces et 2 appartements de logement moyen *Standing*. La baisse du chiffre d'affaires à fin 2017 est essentiellement liée à la baisse du volume d'unités livrées (26 unités livrées en 2016 contre 16 unités en 2017).

Le résultat net de la société s'établit au titre de l'exercice 2017 à -5,3 MMAD contre -2,0 MMAD enregistré en 2016, une baisse essentiellement induite par le recul que connait l'activité de la société sur la période 2016-2017.

En 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 0,7 MMAD en forte baisse comparé à 2017. Un recul principalement expliqué par le ralentissement de la cadence des livraisons dans le cadre du projet Riad Bernoussi. En effet le nombre des unités livrées en 2018 s'établit à 3 unités contre 16 unités livrées en 2017.L'endettement net de la société ressort à fin 2018 à 16, 5 MMAD essentiellement constitué du solde du compte courant d'associé passif qui s'élève à 82, 2 MMAD ainsi que du solde d'un compte courant d'associé d'actif de 65,9 MMDA.

Participations

Alliances Darna Al Aouayel Immobilier détient 50% de la société de projet Errahma Park en co-actionnariat avec le Groupe Akwa.

V.3.12. Errahma Park

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Errahma Park
Date d'acquisition	2009
Date de création	1999
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	55 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	50% Alliances Darna Al Aouayel Immobilier 50% Akwa group
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	50% Alliances Darna Al Aouayel Immobilier 50% Akwa group

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnariat

La société est détenue à 50% par le Groupe AKWA et 50% par la société Alliances Darna Al Aouayel Immobilier.

Le Groupe AKWA : Akwa Group est aujourd'hui le premier groupe énergétique marocain. Leader dans la distribution de carburants et de gaz. Aujourd'hui le Groupe s'organise autour de cinq pôles opérationnels :

- Carburants & Lubrifiants ;
- Gaz ;
- Fluides ;
- Développement ;
- Immobilier.

Activité

Errahma Park est une société de développement du projet immobilier Parc Errahma situé dans la région de Casablanca dans la commune de Dar Bouazza.

Le projet Parc Errahma s'étend sur une surface de 36 ha et prévoit la réalisation de 4 420 unités de logements. Les premières livraisons ont démarré en 2012.

Le projet actuellement développé par la société Errahma Park est le suivant :

Tableau 152. Projet développé par la société Errahma Park au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Parc Errahma	2011	2012	1 793	Réalisation/ Commercialisation	4 420

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 153. Etat d'avancement du projet Parc Errahma

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Errahma Park	Parc Errahma	Acquis	Réalisation/ Commercialisation	3 876	89%	97%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons de la société dans le cadre du projet Parc Errahma se présentent comme suit :

Tableau 154. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018 :

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	45	210	135	390

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 155. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	132 384	183 246	**38,4%**	139 787	**-23,7%**
Capital social	55 000	55 000	**0,0%**	55 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	80 531	114 361	**42,0%**	130 359	**14,0%**
Endettement net(*)	351 618	309 883	**-11,9%**	282 345	**-8,9%**
Résultat net	19 787	33 830	**71,0%**	15 998	**-52,7%**

Source : Liasses fiscales de la société Errahma Park

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

A fin 2016, le chiffre d'affaires s'inscrit à 132,4 MMAD. La société a livré sur cette période 43 villas et 2 équipements.

Au titre de l'année 2017, le chiffre d'affaires généré par la société Errahma Park s'élevé à 183,3 MMAD correspondant à la livraison de 95 appartements de logement moyen *Standing,* 78 commerces, 35 lots de villas et 2 équipements soit un total de 210 unités livrées en 2017 contre 45 unités livrées en 2016.

L'exercice 2018 a connu la réalisation d'un chiffre d'affaires de 139,8 MMAD en recul de 23,7% comparé au revenu réalisé en 2017. Une baisse expliquée par le ralentissement du rythme de livraison dans le cadre du projet Parc Errahma. En effet, en 2018 les livraisons propres au projet Parc Erraham ont atteint 135 unités contre 210 unités livrées en 2017.

Le recul du chiffre d'affaires a engendré le recul notamment du résultat net sur la période étudiée, passant de 33,8 MMAD en 2017 à 16,0 MMAD en 2018.

L'endettement net de la société s'établit à fin 2018 à 282, 3 MMAD contre 309, 9 MMAD enregistré au 31 décembre 2017 soit une baisse de 8,9% essentiellement liée à un remboursement partiel de l'encours de la dette financière qui est passé de 132, 6 MMAD à fin décembre 2017 à 94, 1 MMAD au 31 décembre 2017 (-29, 0%). Il est à noter que l'endettement net de la société est notamment constitué du solde d'un compte courant d'associé de l'ordre de 167,5 MMAD à fin 2018.

V.3.13. Société Immobilière Nejmat Saiss

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société Immobilière Nejmat Saiss
Date de création	2007
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de projet d'immobilier intermédiaire
Capital social au 31.12.2018	32 500 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	65% Alliances Darna 35% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	65% Alliances Darna 35% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnariat

La société est détenue à 35% par Alliances Développement Immobilier et à 65% par la société Alliances Darna.

Activité

Société de développement du projet immobilier Riad Nejmat Saiss situé dans la région de Fès.

La société a été acquise en 2010 auprès de la société Holpar. Le projet s'étend sur une surface de 7 hectares et prévoit la réalisation de 232 unités de logements et lots. Le démarrage des livraisons a eu lieu en 2013(*).

(*) Le retard des livraisons résulte d'une modification de la consistance du projet qui passe d'un projet à prédominance en logements sociaux à un projet avec un composant lotissement important.

Le projet actuellement développé par la Société Immobilière Nejmat Saiss est le suivant :

Tableau 156. Projet développé par la société Immobilière Nejmat Saiss au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Riad Fès	2011	2013	174	Réalisation/ Commercialisation	232

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 157. Etat d'avancement du projet Société Immobilière Nejmat Saiss

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Société Immobilière Nejmat Saiss	Riad Fès	Acquis	Réalisation/ Commercialisation	161	80%	98%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Riad Nejmat Saiss se présentent comme suit :

Tableau 158. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	303	49	13	365

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 159. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	98 645	19 667	**-80,1%**	1 719	**-91,3%**
Capital social	32 500	32 500	**0,0%**	32 500	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	36 094	37 835	**4,8%**	36 356	**-3,9%**
Endettement net (*)	65 706	45 245	**-31,1%**	43 427	**-4,0%**
Résultat net	5 896	1 741	**-70,5%**	-1 480	**n.a**

Source : Liasses fiscales de la société Nejmat Saiss

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au cours de l'année 2016, la société Nejmat Saiss a réalisé un chiffre d'affaires de 98,6 MMAD principalement en raison de l'exécution de protocole de dation qui a permis à la société de générer un chiffre d'affaires de 91,8 MMAD. Dans le cadre du projet Nejmat Saiss, en 2016, 303 unités ont été livrées et commercialisées, dont 23 hors dations et 280 unités en dations (280 lots).

Au titre de l'exercice 2017, le chiffre d'affaires généré par la société Nejmat Saiss s'élève à 19,7 MMAD (dont 12,5 MMAD suite à l'exécution de protocole d'accord dans le cadre de la restructuration globale du Groupe) suite à la livraison de 49 unités relatives au projet Riad Nejmat Saiss, soit 4 appartements sociaux, 43 lots et 2 commerces.

Il est à noter que la baisse du chiffre d'affaires à fin 2017 est principalement due au recul du volume des unités livrées entre 2016 et 2017, soit respectivement 303 unités livrées en 2016 contre 49 unités livrées en 2017.

Le résultat net réalisé par la société sur l'exercice 2017 s'élève à 1,7 MMAD en baisse de 70,5% comparé au niveau de résultat enregistré en 2016. Une baisse essentiellement en raison du recul de l'activité et des livraisons sur le projet Riad Nejma Saiss développé et commercialisé par la société à fin 2017.

En 2018, la société Nejma Saiss a réalisé un chiffre d'affaires de l'ordre de 1,7 MMAD, en recul par rapport au niveau de revenu réalisé en 2017, soit 19,7 MMAD. Cette baisse est liée à la baisse du volume des livraisons pour le projet Riad Fès (49 unités livrées en 2017 contre 13 unités livrées en 2018).

Sous l'effet baissier du chiffre d'affaires réalisé entre 2017 et 2018, le résultat net généré par la commercialisation et la livraison d'unités de logement dans le cadre du projet Riad Fès accuse une baisse passant de 1,7 MMAD en 2017 à -1,5 MMAD en 2018.

L'endettement net de la société s'établit à fin décembre 2018 à 43, 4 MMAD principalement constitué de compte courant d'associé à hauteur de 43, 8 MMAD.

V.3.14. Rmila Resort

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Rmila Resort
Date de création	2007[42]
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	31 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	3,2% Atlas Nakhil 96,8% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	3,2% Atlas Nakhil 96,8% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Rmila Resort est une filiale qui a pour objet le développement et la promotion d'un projet immobilier intégré comprenant des lots de terrains, des villas, des immeubles d'appartements, et des équipements d'animation dans la région de Marrakech.

Ce projet s'étale sur une superficie de 220 hectares suite à l'acquisition d'une parcelle de terrain supplémentaire de 28 hectares au courant de l'année 2014. Le projet prévoit la livraison de 15 435 unités de logements d'habitat social et intermédiaire et 2 315 unités de lots.

Le projet est en cours d'étude de faisabilité.

Les principaux agrégats financiers de la société Rmila Resort sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 160. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	0,0%	-	0,0%
Capital social	31 000	31 000	0,0%	31 000	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	29 841	29 681	-0,5%	29 520	-0,5%
Endettement net(*)	6 236	6 238	0,0%	6 244	0,1%
Résultat net	-184	-160	12,8%	-162	-0,9%

Source : Liasses fiscales de la société Rmila Resort

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le capital social de la société s'établit à 31,0 MMAD à fin 2018.

Le chiffre d'affaires reste nul sur l'ensemble de la période analysée car le projet est toujours en cours d'étude.

[42] Immatriculation le 13 décembre 2007

V.3.15. Rent Negoce

Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Rent Negoce
Date de création	2007
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	30 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Rent Negoce est une filiale d'Alliances Darna acquise en 2011 ayant pour objet le développement et la promotion du projet Errahma II à Casablanca. Ce projet s'étale sur une superficie de 17 ha et prévoit la livraison de 1 045 unités.

Le projet actuellement développé par la société Rent Négoce est le suivant :

Tableau 161. Projet développé par la société Rent Negoce au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Riad Errahma II	2012	2013	538	Réalisation/ Commercialisation	1 045

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin décembre 2018 se présente comme suit *:*

Tableau 162. Etat d'avancement du projet Riad Errahma II

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Rent Negoce	Riad Errahma II	Acquis	Réalisation / Commercialisation	821	81%	99%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Riad Errahma II se présentent comme suit :

Tableau 163. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	26	2	7	35

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats de la société Rent Negoce sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 164. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	31 501	5 632	-82,1%	7 473	32,7%
Capital social	30 000	30 000	0,0%	30 000	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	138 003	140 557	1,9%	142 636	1,5%
Endettement net(*)	264 255	187 286	-29,1%	117 673	-37,2%
Résultat net	11 814	2 554	-78,4%	2 079	-18,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 31,5 MMAD suite à la livraison de 26 unités relatives au projet Errahma II. Le résultat net s'élève à 11,8 MMAD à fin 2016

A fin 2016, l'encours de la dette financière est de 155,4 MMAD correspond à un CPI pour l'acquisition du terrain de 17 ha.

En 2017, le chiffre d'affaires de la société Rent Negoce s'établit à 5,6 MMAD et correspond à la livraison de 2 lots portés par le projet Riad Errahma II. La forte dégression du chiffre d'affaires entre 2016 et 2017 est due au recul des livraisons dans le cadre du projet Errahma II (2 unités en 2017 Vs. 26 unités livrées en 2016).

Au titre de l'exercice 2018, le chiffre d'affaires réalisé par la société Rent Negoce s'élève à 7,4 MMAD contre 5,6 MMAD enregistré en 2017, soit une progression de 32,7% en raison de la hausse du volumes d'unités livrées dans le cadre du projet Errahma II (7 unités livrées en 2018 contre 2 unités livrées en 2017).

L'endettement net au titre du même exercice s'élève à 117,7 MMAD contre 187,3 MMAD enregistré en 2017, soit un recul de 37,2% principalement en raison du remboursement de la totalité de l'encours de la dette financière de la société Rent Negoce s'établissait à fin 2017 à 67,6 MMAD. Il est à noter que l'endettement net de la société comporte notamment le solde d'un compte courant d'associé de l'ordre de 119,6 MMAD à fin 2018.

V.3.16. Bidayat Al Kheir

Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Bidayat Al Kheir
Date de création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	50 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote 31.12.2018	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Bidayat Al Kheir est une filiale d'Alliances Darna acquise en 2012 ayant pour objet le développement et la promotion du projet Errahma IV à Casablanca. Ce projet s'étale sur une superficie de 41 ha et prévoit la livraison de 7 377 unités. Le démarrage de la commercialisation est prévu pour 2015 et le début des livraisons est prévu pour 2017.

Les principaux agrégats financiers de la société Bidayat Al Kheir sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 165. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	-	-	**0,0%**	-	**0,0%**
Capital social	50 000	50 000	**0,0%**	50 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	48 309	48 117	**-0,4%**	47 924	**-0,4%**
Endettement net(*)	133 480	134 615	**0,9%**	151 815	**12,8%**
Résultat net	-307	-192	**37,3%**	-193	**-0,3%**

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le projet fait l'objet d'une convention signée en janvier 2013 avec l'Etat dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances 2010.

Le projet étant en phase d'étude, la société n'a pas encore réalisé de chiffre d'affaires sur la période de l'exercice 2016 à fin 2018.

L'endettement net de la société s'établit à fin 2018 à 151, 8 MMAD et principalement constitué de solde de compte courant d'associés à hauteur de 152, 1 MMAD à fin 2017.

Le projet actuellement développé par la société Bidayat Al Kheir est le suivant :

Tableau 166. Etat d'avancement du projet Riad Errahma IV au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Riad Errahma IV	-	-	2 650	En cours d'étude	7 377

Source : Alliances Développement Immobilier

V.3.17. L'Orchidée du Sud

Renseignements à caractère général

L'Orchidée du Sud est une filiale d'Alliances Darna acquise en 2012 ayant pour objet le développement et la promotion du projet Errahma III à Casablanca. Ce projet s'étale sur une superficie de 21 ha et prévoit la livraison de 4 764 unités (dont 4 445 logements sociaux).

Durant le 1er semestre 2016, la société a été cédée dans le cadre de la restructuration de la dette bancaire du Groupe et conformément au protocole de restructuration conclu en octobre 2015. Cependant Alliances Darna demeure contractant général et commercialiser du projet.

V.3.18. Lagune Invest Immo

Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Lagune Invest Immo.
Date de création	2011
Siège social	103, rue Abou Al Wakt, Bourgogne - Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	5 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La société Lagune Invest Immo est issue d'un partenariat entre Alliances Darna et Noprom (Famille Belkheir). Elle porte les projets situés à Ain Aouda destinés au développement de logements sociaux sur 11 ha.

Le projet Ain Aouda présente une consistance globale de 2 093 unités dont 2012 logements sociaux et 81 autres unités. La livraison de la première tranche a commencé lors du premier semestre 2014.

Le projet développé par la société Lagune Invest Immo se présente comme suit :

Tableau 167. Etat d'avancement du projet Ain Aouda au 31/12/2018

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Ain Aouda	2013	2014	542	Réalisation/Commercialisation	2 093

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet Ain Aouda à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 168. Etat d'avancement du projet Ain Aouda

Société	Projet	Terrain	Statut	Unités livrées	Commercialisation	Travaux
Lagune Invest Immobilier	Ain Aouda	Acquis	Réalisation /Commercialisation	1 526	84%	90%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Lagune Invest Immobilier se présentent comme suit :

Tableau 169. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	80	178	41	299

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société Lagune Invest Immo sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 170. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	19 549	40 819	108,8%	8 983	-78,0%
Capital social	5 000	5 000	0,0%	5 000	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	8 345	21 587	158,7%	22 791	5,6%
Endettement net (*)	192 432	82 456	-57,2%	101 732	23,4%
Résultat net	4 137	13 242	220,1%	1 204	-90,9%

Source : Liasse fiscale Lagune Invest Immo

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

En 2016, le chiffre d'affaires s'établit à 19,5 MMAD, et ce suite à la livraison de 70 logements sociaux et 10 commerces. Le résultat net s'élève à 4,1 MMAD et la dette nette s'établit à 192,4 MMAD majoritairement constituée de la dette financière de la société qui s'élève à 64,2 MMAD à fin 2016.

Le chiffre d'affaires réalisé par la société Lagune Invest Immo au titre de l'exercice 2017 s'élève à 40,8 MMAD suite à la livraison 176 appartements et 2 commerces dans le cadre du projet Ain Aouda. La progression du chiffre d'affaires entre 2016 et 2017 est essentiellement liée à l'évolution du nombre d'unités commercialisées et livrées (80 unités livrées en 2016 contre 178 unités livrées en 2017).

Au titre de l'exercice 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires de l'ordre de 9,0 MMAD accusant un forte baisse comparé au niveau de revenu généré en 2017 en raison du ralentissement de la cadence de livraison dans le cadre du projet Riad Al kheir. En effet, le nombre des unités livrées en 2018 s'établit à 41 unités contre 178 unités livrées en 2017.

L'endettement net de la société s'établit à 82,5 MMAD à fin 2017 contre 192,4 MMAD au 31 décembre 2016, et ce essentiellement en raison du remboursement total du solde de la dette financière de la société qui s'élevait à fin 2016 à 64,2 MMAD.

L'endettement net de la société est notamment constitué du solde d'un compte courant d'associé qui s'établit à fin 2018 à 96,0 MMAD.

V.3.19. Dar Al Mourad Immobilier

Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Dar Al Mourad Immobilier
Date de création	2007
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	20 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	99,5% Alliances Darna 0,3% Golf Resort Palace 0,2% Menzah El Hamra
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	99,5% Alliances Darna 0,3% Golf Resort Palace 0,2% Menzah El Hamra

Source : Alliances Développement Immobilier

En 2012, Alliances Darna fait son entrée dans le capital à travers une augmentation de capital qui porte le capital social à 20,0 MMAD contre 0,1 MMAD à fin 2011.

Le Groupe Alliances Développement Immobilier a procédé à une reclassification de la société Dar Al Mourad Immobilier du pôle golfique au pôle social et intermédiaire. Le nouveau projet s'étend sur une superficie de 63 ha suite à l'acquisition d'une parcelle de terrain supplémentaire de 8 ha au courant de l'année 2014. Le projet prévoit la réalisation de 3 463 unités dont 2 500 logements sociaux à 250,0 KMAD et 945 lots.

Il est à noter que la totalité de la réserve foncière relative au projet porté par la société Dar Al Morad a été cédée dans le cadre de la phase I du plan de restructuration en 2016

Le montant de l'investissement global s'élève à 941,1 MMAD.

Les principaux agrégats financiers de la société Dar Al Mourad Immobilier sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 171. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	310 803	-	**-100,0%**	-	**0,0%**
Capital social	20 000	20 000	**0,0%**	20 000	**0,0%**
Fonds propres/Quasi Fonds propres	88 433	82 044	**-7,2%**	81 832	**-0,3%**
Endettement net(*)	170 338	-59	**.n.a**	-114	**-95,3%**
Résultat net	69 374	-6 389	**.n.a**	-212	**96,7%**

Source : Liasses fiscales de la société Dar Al Mourad Immobilier

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires réalisé par la société Dar Al Mourad Immobilier au titre de l'exercice 2016 correspondant à l'exécution d'un protocole de dation/vente à réméré dans le cadre de la phase I de la restructuration de la dette

privée du Groupe Alliances Développement Immobilier (l'actif objet de cette exécution est également porté par la société La Vallée aux Golfs). Le résultat net ressort sur le même exercice à 69,4 MMAD.

La société ne porte aucun projet à fin 2018, par conséquent le chiffre d'affaire généré est nul sur cette période.

Participations

Dénomination sociale	La Vallée aux Golfs
Date de création	2007
Siège social	16 rue Ali Abderrazak Maarif, Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2018	1 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	100,0% Dar Al Mourad
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	100,0% Dar Al Mourad

Il est à noter que la société Dar Al Mourad Immobilier détient 100% de la société La Vallée aux Golfs qui a fait aussi l'objet d'une reclassification d'un projet golfique à un projet relevant du pôle social et intermédiaire. Actuellement, le projet est en cours d'autorisation.

Les principaux agrégats financiers de La Vallée aux Golfs sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 172. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	34 441	-	-100,0%	-	0,0%
Capital social	1 000	1 000	0,0%	1 000	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	13 292	13 115	-1,3%	13 090	-0,2%
Endettement net(*)	14 950	-4	.n.a	-4	19,1%
Résultat net	12 716	-176	.n.a	-25	85,7%

Source : Liasses fiscales de la société La Vallée aux Golfs
(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Au titre de l'exercice 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 34,4 MMAD correspondant à l'exécution d'un protocole de dation/vente à réméré (actif porté également par la société Dar Al Morad) dans le cadre de la phase I de la restructuration de la dette privée du Groupe Alliances Développement Immobilier (la totalité de la réserve foncière du projet faisait partie de l'univers d'actif donné en dation dans le cadre de la phase I du plan de restructuration).

La société ne porte aucun projet à fin 2018, par conséquent le chiffre d'affaire généré est nul sur les exercices 2017 et 2018.

V.3.20. Alliances Sénégal

Alliances Sénégal est une société de promotion immobilière créée par le groupe Alliances au Sénégal dans l'objectif de réaliser des projets d'habitat social et économique. La société est dotée d'un capital social équivalent à 170 KMAD. Au 31 décembre 2018, la société n'a enregistré aucune activité et n'a pas encore finalisé l'acquisition de son assiette foncière.

V.3.21. Immobilière Riyad Alnour

Dans le cadre du plan de restructuration du groupe Alliances Développement Immobilier, la société Immobilière Riyad Alnour (portant le projet Riad Bouskoura) a été cédée suite à une vente à réméré en 2016 dans le cadre de la restructuration de la dette bancaire pour 550 MMAD.

Suite à ladite vente le projet Riad Bouskoura a été déprogrammé.

V.4. Présentation des autres filiales

Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés de construction ont demandé la liquidation judiciaire pour EMT Bâtiment et EMT Routes et le redressement judiciaire pour EMT. Au premier trimestre 2016, le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé la liquidation judiciaire des trois sociétés.

En conséquence, le management a déconsolidé ces sociétés à fin 2015.

Il est à signaler aussi que les sociétés ALMES, EMT Levage et EMT agrégats sont en cours de liquidation, par conséquent leurs états de synthèse n'ont pas été établis au 31 décembre 2016, 2017 et 2018.

V.4.1. Almes

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Almes
Date de création	2009
Siège social	Km 11 Route d'El Jadida – 20230 - Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de participation
Capital social au 31.12.2018	183 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1er Juillet au 30 Juin
Actionnariat au 31.12.2018	73% Alliances Développement Immobilier 27% Moroccan Infrastructure Fund
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	73% Alliances Développement Immobilier 27% Moroccan Infrastructure Fund

Source : Alliances Développement Immobilier

Actionnaires

MIF : Moroccan Infrastructure Fund est un fonds d'investissement dédié principalement aux secteurs des infrastructures au Maroc avec un engagement total de 805,0 MMAD de la part d'investisseurs institutionnels marocains et étrangers de premier plan. Les secteurs cibles du fonds sont l'énergie, les télécommunications, le transport, les ressources naturelles, l'eau, l'hygiène et les services environnementaux ainsi que les équipements liés aux infrastructures.

Activité

Almes est une société holding portant les participations d'Alliances Développement Immobilier et de MIF dans la société EMT Levage.

Les principaux agrégats financiers de la société Almes sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 173. Principaux agrégats financiers de la société en 2015

Chiffres Clés (KMAD)	2015
Chiffre d'affaires	13 481
Capital social	183 000
Fonds propres	-29 031
Endettement net(*)	3 015
Résultat net	-170 941

Source : Liasses fiscales de la société Almes

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires de la société Almes correspond principalement aux *managements fees* qu'elle facture, en tant que holding, à ses filiales directes.

Au titre de l'exercice 2015, la baisse du résultat net qui s'établit à -170,9 MMAD correspond à une provision sur titre relative à la dépréciation de la valeur des titres EMT et EMT Levage.

Participations

La société Almes détient 95% de la société EMT Levage ainsi que 74% de la société EMT. La société EMT Levage détient 21% de la société EMT.

Renseignements généraux

Dénomination sociale	EMT Levage (Ex Somadiaz)
Date de création	1974
Siège social	Km 11, route d'el Jadida Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de construction
Capital social au 30.06.2016	40 000 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 30.06.2016	95% Almes 5% Holding investissements
Pourcentage des droits de vote au 30.06.2016	95% Almes 5% Holding investissements

Source : Alliances Développement Immobilier

EMT Levage est spécialisée dans la location de matériels de levage et de construction (Grues, Bulldozer, etc.).

Les principaux agrégats financiers de la société EMT Levage sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 174. Principaux agrégats financiers de la société entre 2015

Chiffres Clés (KMAD)	2015
Chiffre d'affaires	15 873
Capital social	40 000
Fonds propres	23 143
Endettement net(*)	16 588
Résultat net	-49 182

Source : Liasses fiscales de la société EMT Levage

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires réalisé par la société EMT Levage correspondait principalement à la location de matériel de levage.

La majorité du chiffre d'affaires de la société est réalisé auprès d'EMT, ce dernier atteint en 2015, 15,9 MMAD en baisse de 64,8% par rapport à 2014. Cette baisse s'explique la baisse de l'activité d'EMT.

Le résultat net à fin 2015 atteint un solde négatif de -49,2 MMAD et ce principalement à cause de (i) la baisse du chiffre d'affaires et (ii) la constatation de dotations d'exploitation pour dépréciation de créances à hauteur de 85,7 MMAD.

V.4.2. ENTREPRISE MAROCAINE DE TRAVAUX (EMT)

Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés de construction ont demandé la liquidation judiciaire pour EMT Bâtiment et EMT Routes et le redressement judiciaire pour EMT.

Au premier trimestre 2016, le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé la liquidation judiciaire des trois sociétés.

En conséquence, le management a déconsolidé la société au 31/12/2015.

V.4.3. EMT Bâtiment

Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés de construction ont demandé la liquidation judiciaire pour EMT Bâtiment et EMT Routes et le redressement judiciaire pour EMT.

En Mars 2016, le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé la liquidation judiciaire des trois sociétés.

En conséquence, le management a déconsolidé la société au 31/12/2015.

V.4.4. EMT Routes

Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés de construction ont demandé la liquidation judiciaire pour EMT Bâtiment et EMT Routes et le redressement judiciaire pour EMT.

Au premier trimestre 2016, le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé la liquidation judiciaire des trois sociétés.

En conséquence, le management a déconsolidé la société au 31/12/2015.

V.4.5. EMT Agrégats

Les activités de EMT Agrégats reposent principalement sur :

- La production d'agrégats (gravettes, sable, etc.) ;
- La production de béton prêt à l'emploi ;
- L'exploitation de carrières.

La société est habilitée à utiliser les explosifs adéquats pour l'exploitation de carrières au Maroc.

Il est à signaler aussi que les états de synthèse de la société EMT agrégats n'ont été établis au 31 décembre 2016 et 2017.

V.4.6. Alliances Côte d'Ivoire

Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Alliances Côte d'Ivoire
Date de création	2013
Siège social	ABJ Plateau angle bvd de la rep. Av marchand. Jeceda, Abidjan (Côte d'Ivoire)
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2018[43]	6 485 300 000 FCFA, soit 107 605 900 MAD
Valeur nominale des actions[26]	10 000 FCFA, soit 165, 9 KMAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	50,0% ADI et 29,0% SEG Afrique Holding
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	50,0% ADI et 29,0% SEG Afrique Holding

Source : Alliances Développement Immobilier

En date du 13 Novembre 2013, Alliances Côte d'Ivoire a signé convention avec le ministère de la Construction, du Logement, de l'Assainissement et de l'Urbanisme dans le cadre de la promotion de l'habitat social en Côte d'Ivoire.

Les projets actuellement en cours d'autorisation/d'études développés par Alliances Côte d'Ivoire sont les suivants :

Tableau 175. Projet développé par la société Alliances Côte d'Ivoire au 31/12/2018

Nom du projet	Superficie terrain (ha)	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Akwaba (Anyama)	65	2013	Fin 2016	En cours de réalisation	6 650
Cocody	4	-	-	En cours d'étude	-
Bingerville	19	-	-	En cours d'étude	-

Source : Alliances Développement Immobilier

Le projet Akwaba porte sur la réalisation de 6 650 logements dans la ville d'Abidjan en Côte d'Ivoire. Il sera réalisé en plusieurs tranches détaillé comme suit :

Tableau 176. Présentation de la consistance détaillée du projet Akwaba en nombre d'unité à fin 2018

Consistance projet	F2	F3	F4	Commerces	Total
Tranche 1	6	312	322	32	672
Tranche 2	-	600	380	-	980
Tranche 3	-	500	500	-	1 000
Tranche 4	-	450	530	20	1 000
Tranche 5	-	450	550	-	1 000
Tranche 6	-	450	550	-	1 000
Tranche 7	-	450	530	18	998
Total	**6**	**3 212**	**3 362**	**70**	**6 650**

Source : Alliances Développement Immobilier

[43] Un taux de change MAD/FCFA au 11/04/2019 de 60,269 FCFA par MAD a été retenu

Les livraisons réalisées dans le cadre du projet Akawada entre 2016 et 2018 se présentent comme suit :

Tableau 177. Evolution des livraisons sur la période 2016-2018

En Nb d'unité	2016	2017	2018	Total 16-18
Nombre d'unité livrée	0	183	124	307

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 178. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)[44]	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	3 657	51 972	>100,0%	36 944	-28,9%
Capital social	107 606	107 606	0,0%	107 606	0,0%
Fonds propres/Quasi Fonds propres	38 356	32 995	-14,0%	23 716	-28,1%
Endettement net (*)	66 540	75 539	13,5%	60 617	-19,8%
Résultat net	-9 055	-8 965	1,0%	-10 160	-13,3%

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires généré par la société Alliances Côte d'Ivoire s'élève à fin 2018 à 37, 0 MMAD correspondant principalement à la commercialisation de 124 unités dans le cadre du projet Akwaba. Un chiffre d'affaires en baisse comparé à l'exercice 2017 qui a connu la livraison de 183 unités livrées soit un chiffre d'affaires 52,0 MMAD.

L'endettement net de la société Alliances Côte d'Ivoire s'élève à fin 2018 à 60,6 MMAD contre 75,5 MMAD au 31 décembre 2017 et principalement constitué d'une dette financière à hauteur de 95,9 MMAD à fin 2018 (Vs.84, 4 MMAD).

V.4.7. Alliances Construction Cameroun

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances Construction Cameroun S.A
Date de création	10/02/2015
Siège social	Douala, BP: 5689 - Douala, Bonanjo- Cameroun - Rue Christian Tobie Kouoh
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	BTP – Prestation Services
Capital social au 31.12.2018[27]	10 000 000 FCFA soit 165 719 MAD
Valeur nominale des actions[27]	10 000 FCFA soit 165,9 MAD
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Actionnariat au 31.12.2018	ADI 50%, AL MOD 1% et SEG Afrique Holding Offshore 49%
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2018	ADI 50%, AL MOD 1% et SEG Afrique Holding Offshore 49%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

[44] Un taux de change MAD/FCFA au 11/04/2019 de 60,269 FCFA par MAD a été retenu

Tableau 179. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2016	2017	Var 16/17	2018	Var 17/18
Chiffre d'affaires	83 028	673 946	>100,0%	357 929	-46,9%
Capital social	166	166	0,0%	167	0,6%
Fonds propres	9 066	126 142	1291,4%	131 272	4,1%
Endettement net(*)	-71 747	-41 365	42,3%	-234 783	>-100,0%
Résultat net	13 443	117 075	770,9%	4 451	-96,2%

Sources : liasse fiscale ACC

(*) Endettement net (hors ORA) = Dettes financières+Comptes Courants d'Associés passifs-Comptes courants d'associés actif-trésorerie nette-TVP

Le chiffre d'affaires réalisé par la société Alliances Construction Cameroun est essentiellement lié à des prestations de services (construction d'hôpitaux et de logements pour le compte de l'Etat).

A fin 2018, le chiffre d'affaires réalisé s'élève à 357,9 MMAD contre 673,9 MMAD, un recul principalement lié au ralentissement des travaux du fait des élections présidentielles camerounaises.

Les projets d'Alliances Construction Cameroun à fin décembre 2018 se présentent comme suit :

Tableau 180. Projet développé par la société Alliances Construction Cameroun

Société	Programme	Consistance du Projet	Durée	Démarrage des travaux
Alliances Construction Cameroun	Construction et livraison au ministère	8 projets à 100 logements	12 mois	2016
Alliances Construction Cameroun	Construction neuve	8 centres hospitaliers régionaux	18 mois	2017
Alliances Construction Cameroun	Réhabilitation	2 hôpitaux et un centre hospitalier	10 mois	2016

Sources : Alliances Développement Immobilier

V.5. Flux financiers et relations entre la société Alliances Développement Immobilier et ses filiales

L'exhaustivité des flux intra-groupe entre Alliances Développement Immobilier et ses filiales sont considérés comme conventions réglementées et qui sont communiquées annuellement aux Commissaires aux Comptes pour la publication dans le rapport spécial.

Les flux entrants et sortants avec les parties liées pour l'exercice 2018 se présentent comme suit

Tableau 181. Récapitulatif de l'ensemble des flux entre Alliances Développement Immobilier et ses filiales en 2018

Nature de Convention	Description	Produits 2018	Charges 2018	Encaissements 2018	Décaissements 2018	Solde de la convention au 31/12/2018	Nature de Solde
Convention de prestation de services avec la société Alliances MOD	Exécution par ALLIANCES MOD de la mission de gestion et de suivi technique des différents projets de maîtrise d'ouvrage déléguée d'ADI	-	-	-	4 198 000	134 430 886	Dette
Refacturation de charges aux sociétés du Groupe	ADI a procédé à des refacturations avec marge de 5% de certaines charges engagées pour le compte des sociétés du Groupe	1 217 756	-	6 215 913	-	61 099 471	Créance
Avances en comptes courant non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances en compte courant non rémunères	-	-	154 457 809	-	394 603 293	Créance
Avances de trésorerie rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie rémunères	14 352 100	-	385 142 411	668 176 011	792 121 471	Créance
Avances de trésorerie accordées non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérés	-	-	1 271 374 782	356 084 043	1 559 994 803	Créance
Avances de trésorerie reçues non rémunérées	ADI reçue de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérés	-	-	20 394 597	2 551 097	190 820 436	Dette
Convention de contractant général	Exécution par ADI de la mission de contractant général confiée par certaines filiales de Groupe, avec une rémunération sur le coût du projet	-	-	24 890 240	-	83 454 394	Créance
Convention d'assistance administrative technique et comptable au profit des sociétés du Groupe	Des prestations d'assistance administrative et comptable ont été rendues par ADI au profit des sociétés du Groupe	150 057 558	-	66 286 364	-	382 321 857	Créance
Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée	Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par certaines filiales du groupe à ADI pour ses programmes immobiliers	-	-	-	-	12 001 830	Créance

Convention de fourniture et d'installation d'équipements et de mobilier avec la société ALTADEC	Convention de fourniture et d'installation d'équipements et de mobiliers par ALTADEC au profit d'ADI	-	-7 080		240 865	327 386	Dette
Contrat de travaux avec EMT BATIMENT	EMT BATIMENT a exécuté des travaux au profit d'ADI	-	-	-	-	398 434	Dette
Contrat de bail avec Alliances Darna	Alliances Développement Immobilier donne en location à Alliances Darna un plateau de bureau	720 000	-	-	-	1 591 200	Créance
Contrat de bail professionnel avec la société PIRON MAROC HOLDING	PIRON MAROC HOLDING donne en location un appartement à ADI	-	-	-	-	216 804	Dette
Engagements et cautions donnés	ADI a donné des engagements en faveur de sociétés de groupe. A noter que les cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération.	-	-	-	-	65 112 440	Caution donnée

Source : Rapport spécial des CAC sur l'exercice 2018

Les flux entrants et sortants avec les parties liées pour l'exercice 2017 se présentent comme suit :

Tableau 182. Récapitulatif de l'ensemble des flux entre Alliances Développement Immobilier et ses filiales en 2017

Nature de Convention	Description	Produits 2017	Charges 2017	Encaissements 2017	Décaissements 2017	Solde de la convention au 31/12/2017	Nature de Solde
Convention de prestation de services avec la société Alliances MOD	Exécution par ALLIANCES MOD de la mission de gestion et de suivi technique des différents projets de maîtrise d'ouvrage déléguée d'ADI	-	-	-	9 662 000,00	138 628 885,50	Dette
Refacturation de charges aux sociétés du Groupe	ADI a procédé à des refacturations avec marge de 5% de certaines charges engagées pour le compte des sociétés du Groupe	1 217 566,89	-	9 903 751,00	-	66 097 628,47	Créance
Avances en comptes courant non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances en compte courant non rémunérés	-	-	3 111 092,71	-	549 061 101,90	Créance
Avances de trésorerie rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie rémunérée	4 054 108,87	-	311 150 186,53	470 634 434,31	509 087 870,33	Créance
Avances de trésorerie accordées non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées	-	-	683 961 239,33	128 297 858,84	2 475 285 541,78	Créance
Avances de trésorerie reçues non rémunérées	ADI reçue de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées	-	-	29 605 000,00	3 493 857,00	173 976 934,94	Dette
Convention de contractant général	Exécution par ADI de la mission de contractant général confiée par certaines filiales de Groupe, avec une rémunération sur le coût du projet	-	-	54 000 000,00	-	108 344 633,49	Créance
Convention d'assistance administrative technique et comptable au profit des sociétés du Groupe	Des prestations d'assistance administrative et comptable ont été rendues par ADI au profit des sociétés du Groupe	77 543 310,08	-	87 976 256,00	-	268 539 150,60	Créance
Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée	Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par certaines filiales du groupe à ADI pour ses programmes immobiliers	-	-	-	-	12 001 829,86	Créance

Convention de fourniture et d'installation d'équipements et de mobilier avec la société ALTADEC	Convention de fourniture et d'installation d'équipements et de mobiliers par ALTADEC au profit d'ADI	-	480 622,72	-	1 230 372,35	576 747,26	Dette
Contrat de travaux avec EMT BATIMENT	EMT BATIMENT a exécuté des travaux au profit d'ADI	-	-	-	-	398 433,91	Dette
Contrat de bail avec Alliances Darna	Alliances Développement Immobilier donne en location à Alliances Darna un plateau de bureau	720 000,00	-	-	-	795 600,00	Créance
Contrat de bail avec ALGEST	Alliances Développement Immobilier donne en location à ALGEST un plateau de bureau	-	-	760 781,60	-	-	Créance
Contrat de bail professionnel avec la société PIRON MAROC HOLDING	PIRON MAROC HOLDING donne en location un appartement à ADI	-	-	-	-	216 803,71	Dette
Engagements et cautions donnés	ADI a donné des engagements en faveur de sociétés de groupe. A noter que les cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération.	-	-	-	-	121 271 515,58	Caution donnée

Source : Rapport spécial des CAC sur l'exercice 2017

Les flux entrants et sortants avec les parties liées pour l'exercice 2016 se présentent comme suit :

Tableau 183. Récapitulatif de l'ensemble des flux entre Alliances Développement Immobilier et ses filiales en 2016

Nature de Convention	Description	Produits 2016	Charges 2016	Encaissements 2016	Décaissements 2016	Solde de la convention au 31/12/2016	Nature de Solde
Convention de prestation de services avec la société Alliances MOD	Exécution par ALLIANCES MOD de la mission de gestion et de suivi technique des différents projets de maîtrise d'ouvrage déléguée d'ADI	-	-		2 301 200,00	148 290 885,50	Dette
Refacturation de charges aux sociétés du Groupe	ADI a procédé à des refacturations avec marge de 5% de certaines charges engagées pour le compte des sociétés du Groupe	4 486 826,77	-	1 445 606,94	-	74 803 111,50	Créance
Avances en comptes courant rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances en compte courant non rémunérées	201 918,62	-	19 924 294,69	-	-	Créance
Avances en comptes courant non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances en compte courant non rémunérées	-	-	35 386 132,75	4 248 842,00	552 172 194,61	Créance
Avances de trésorerie rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie rémunérées	11 889 089,30	-	323 092 466,01	283 885 324,16	353 279 119,85	Créance
Avances de trésorerie accordées non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées	-	-	291 725 395,27	443 214 552,68	3 030 948 922,29	Créance
Avances de trésorerie reçues non rémunérées	ADI reçue de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées	-	-	28 061 386,00	7 783 001,54	147 865 791,94	Dette
Convention de contractant général	Exécution par ADI de la mission de contractant général confiée par certaines filiales de Groupe, avec une rémunération sur le coût du projet	13 505 274,18	-	53 308 743,72	-	162 344 633,49	Créance
Convention d'assistance administrative technique et comptable au profit des sociétés du Groupe	Des prestations d'assistance administrative et comptable ont été rendues par ADI au profit des sociétés du Groupe	62 543 310,08	-	61 096 006,70	-	263 463 433,50	Créance

Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée	Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par certaines filiales du groupe à ADI pour ses programmes immobiliers	-	-	-	249 975,50	12 001 829,86	Créance
Convention de fourniture et d'installation d'équipements et de mobilier avec la société ALTADEC	Convention de fourniture et d'installation d'équipements et de mobiliers par ALTADEC au profit d'ADI	-	846 315,12	-	3 960 220,44	1 230 372,35	Dette
Contrat de travaux avec EMT BATIMENT	EMT BATIMENT a exécuté des travaux au profit d'ADI					398 433,91	Dette
Contrat de bail avec Alliances Darna	Alliances Développement Immobilier donne en location à Alliances Darna un plateau de bureau	720 000,00	-	994 500,00	-	-	Créance
Contrat de bail avec ALGEST	Alliances Développement Immobilier donne en location à ALGEST un plateau de bureau	-	-	-	-	760 781,60	Créance
Contrat de bail professionnel avec la société PIRON MAROC HOLDING	PIRON MAROC HOLDING donne en location un appartement à ADI	-	-	-	-	216 803,71	Dette
Engagements et cautions donnés	ADI a donné des engagements en faveur de sociétés de groupe. A noter que les cautions n'ont pas fait l'objet de rémunération.	-	-	-	-	290 269 081,43	Caution donnée

Source : Rapport spécial des CAC sur l'exercice 2016

V.5.1. Synergies entre les filiales du groupe

L'organisation du groupe répond à un objectif de spécialisation des filiales en fonction de leur vocation :

- Alliances Développement Immobilier : holding de pilotage, de contrôle du groupe et en charge de la stratégie du Groupe ;
- Filiales de promotion : développement de projets de promotion du groupe dans des sociétés ad hoc, qui détiennent les actifs fonciers destinés à être valorisés.

Ces synergies permettent à Alliances Développement Immobilier de se positionner en tant qu'opérateur intégré verticalement puisque le groupe exerce l'essentiel des métiers de la chaîne de valeur de l'immobilier.

VI. Secteur d'activité d'Alliances Développement Immobilier

VI.1. Présentation du secteur immobilier au Maroc

VI.1.1. Environnement stratégique, légal et réglementaire du secteur

Axes de la stratégie gouvernementale

Depuis 2003, la politique gouvernementale s'est orientée vers une stratégie répondant aux objectifs suivants :

- L'adaptation de l'offre en habitat au volume et à la nature de la demande ;
- L'accélération des programmes de résorption du déficit en logement ;
- La mise à niveau des villes et l'amélioration des conditions d'habitat en milieu rural ;
- L'augmentation des potentialités d'accueil des villes et la création de nouveaux pôles urbains.

Les réformes mises en place à partir de 2003 pour atteindre ces objectifs ont porté principalement sur :

- La mobilisation du foncier public pour accroître l'offre foncière urbanisable ;
- L'adoption d'une nouvelle approche de lutte contre l'habitat insalubre, la ville comme unité de programmation dans le cadre d'une contractualisation avec les acteurs locaux ;
- L'augmentation des ressources financières allouées aux programmes de résorption de l'habitat insalubre ;
- L'élargissement de l'accès aux crédits financiers pour la solvabilité des ménages à revenus modestes et non réguliers ;
- La réforme des opérateurs publics pour rénover les missions du secteur public, accroître ses capacités d'intervention et créer un instrument privilégié de développement urbain et de mise à niveau des villes ;
- Le développement du secteur organisé de la promotion immobilière, en vue d'une meilleure implication dans la promotion de l'habitat social à travers, notamment, le partenariat public-privé ;
- Le renforcement du cadre juridique et réglementaire du secteur en vue de l'adapter aux exigences du développement urbain et de lutte contre l'habitat insalubre et la réforme de l'urbanisme pour l'adapter aux besoins du secteur.

Des résultats probants ont été réalisés grâce à la mise en œuvre de cette stratégie notamment en matière de concrétisation de l'objectif de production de plus de 100 000 unités d'habitat social par an, pour six ans consécutifs 2003-2008.

Exigence d'une relance réfléchie du secteur de l'immobilier

L'atonie du secteur de l'immobilier a marqué le pays depuis plusieurs années en s'attaquant à tous les segments. Le ralentissement de l'activité dans le secteur de l'immobilier se confirme encore à fin 2018 comme en témoigne l'évolution des principaux baromètres du secteur à l'instar des ventes du ciment qui s'élèvent à 13 286 milles

tonnes en 2018, enregistrant le niveau le plus bas des ventes de ciment durant les 10 dernières années. De même, les investissements directs étrangers dans le secteur immobilier connaissent un ralentissement de 8,4% sur la période 2016-2017 faisant passer le niveau des investissements de 9,61 Mrds MAD à fin 2017 à 8,79 Mrds MAD à fin 2017.

Le ralentissement continu que connait le secteur est notamment visible dans l'évolution du nombre des transactions réalisées dans les différents segments structurant l'offre immobilière au Maroc. En effet, l'investissement des ménages dans les actifs immobiliers est en recul et se manifeste à travers la baisse des transactions des biens résidentiels dans le royaume, essentiellement en raison de la hausse des prix des différents actifs immobiliers ainsi que de la préoccupation des ménages sur l'évolution du pouvoir d'achat au Maroc.

En effet, en glissement annuel (du T1-2018 au T1-2019), les prix ont connu un repli de 0,2% reflétant des baisse de 0,3% pour le résidentiel et de 0,5% pour le professionnel. Concernant les transactions a chuté pour le foncier et le local professionnel commercial respectivement de 7,4% et de 6,3%.

Cependant, et malgré la morosité qu'affichent les fondamentaux du secteur immobilier, le déficit en logement est en baisse considérable depuis 2002 et s'élève à fin 2017 à 400 000 unités contre 1 240 000 unités recensées en 2012. Une baisse du déficit répondant parfaitement à une demande potentielle en croissance continue surtout face à la croissance démographique urbaine que connait le royaume.

Des indicateurs qui relatent une future redynamisation du secteur, en particulier, la reprise des crédits accordés aux promoteurs immobiliers qui continuent à évoluer positivement après des baisses successives depuis l'année 2012. Les crédits à l'habitat ayant connu une performance satisfaisante pourraient, d'emblée, s'accélérer suite au démarrage effectif de l'activité des banques participatives au Maroc. Des banques qui proposent des produits de financement dédiés à l'achat et ciblant une clientèle potentiels d'acheteurs dans le secteur immobilier.

De même, l'Etat marocain poursuit la réalisation d'autres programmes, notamment, en matière de lutte contre l'habitat insalubre et de promotion de l'habitat abordable à travers son opération public Al Omran ainsi qu'à travers des conventions avec le secteur privée.

Le plan d'action 2013-2016 du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme :

Approuvé par le Conseil du Gouvernement en avril 2012, le plan d'actions du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme met en évidence 5 chantiers prioritaires et un chantier transversal en vue de mettre à niveau le secteur de l'immobilier à l'horizon 2016 :

- Axe 1 : Développement des modalités de la planification spatiale et institutionnalisation et mise en œuvre de la convergence ;
- Axe 2 : Mise en place des fondements de la politique de la ville ;
- Axe 3 : Réduction du déficit en logements ;
- Axe 4 : Qualification et encadrement du secteur ;
- Axe 5 : Développement de la gouvernance et renforcement de la transparence ;
- Axe transverse : Valorisation des ressources humaines et gestion du dossier social. :

Le tableau suivant présente les principaux programmes de soutien à l'habitat mis en place par le gouvernement marocain sur la période 1999-2010 :

Programme	Description	Date de lancement
Programme villes sans bidonvilles	▪ Lancé en 2004, le programme « villes sans bidonvilles » concerne 85 villes qui abrite 326 000 ménages. Le nombre de familles concernées à fin septembre 2011 a atteint 348 414. ▪ Près de 187 500 unités de résorption de bidonvilles ont été achevées. Le nombre de ménages bénéficiaires, à fin 2010, se chiffre à 164 700 ; ▪ Le programme devrait nécessiter un investissement de 25 Mrds MAD dont 10 Mrds provenant du Fonds Solidarité Habitat ; ▪ A fin Mai 2014, le programme a permis d'améliorer les conditions d'habitation de près de 231.100 ménages et la déclaration de 51 villes sans bidonvilles ; ▪ Pour l'année 2015 Le ministère a annoncé que le déficit de logements est passé à 500 000 unités, contre 800 000 unités en 2012, ainsi que la production 82 193 unités dont 74 632 sont destinées à l'habitat social. De plus 6 villes ont été déclarées ville sans bidonvilles et 2 autres villes ont l'intention de le devenir pour le début de l'année 2016. ▪ Pour l'année 2016 le programme a reçu une enveloppe de 400 MMAD pour la mise en œuvre de nouveaux projets, notamment dans les villes de Casablanca, Mohammedia, Rabat, Temara et Skhirat. ▪ A fin mai 2018, 59 villes ont été déclarées Ville Sans Bidonvilles, soit 278 033 ménages traités et touchés par le programme VSB.	2004
Programme de mise à niveau des quartiers non réglementaires	▪ Les actions de restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire a permis d'améliorer les conditions d'habitat de près de 81 776 ménages en 2010 par la signature de 20 conventions d'un montant d'investissement global de 1 310 MMAD et une subvention de 1 263 MMAD ; ▪ En 2015, la poursuite des programmes engagés et le lancement de nouveaux programmes notamment au niveau de la région du Grand Casablanca, de Fès et de salé. ▪ A fin 2017, 569 conventions pour la restructuration des quartiers d'habitat sous équipés et la mise à niveau urbaine au profit de 1.600.000 ménages.	2004
Programme des villes nouvelles/pôles urbains	▪ **Tamesna** : à Rabat dans une aire de 4 000 ha, la phase 1 de la ville de 840 ha va contenir 55 000 logements soit 250 000 habitants. Le coût global de l'aménagement est de 1,75 Mrds MAD. Le délai de réalisation est prévu à horizon 2020. Pour l'année 2015 le bilan de Tamesna est de 11 213 logements réalisés et 14 893 logements en cours ; ▪ **Tamansourt** : Lancé le 24 décembre 2004, la nouvelle ville de Tamansourt (dans la périphérie de Marrakech) a été construite sur une superficie de 1 931 ha, un projet qui a porté sur 90 000 logements pour 450 000 habitants avec un coût global d'aménagement avoisinant les 4, 37 Mrds MAD. Pour l'année 2015, le bilan de Tamansourt est de 1200 ha aménagés, 16 000 logements réalisés et une population de 55 000 habitants ; ▪ **Chrafate** : située près du port de Tanger, elle s'étale sur une superficie de 769 ha d'habitat et 350 ha d'activités. Le projet porte sur 30 000 logements à construire pour 150 000 habitants. Le coût global de l'aménagement est de 2,3 Mrds MAD. Le délai de réalisation est prévu à horizon 2016 ; ▪ **Lakhyayta** : située à Had Soualem, aux environs de la ville de Casablanca, la nouvelle ville est censée abriter 240 000 habitants et porte sur la construction de 60 000 logements. A fin 2015, seulement 5 000 acquéreurs ont été livrés. Le coût global de l'aménagement est de 4 Mrds MAD ; ▪ **Autres villes** : Melloussa à Tanger (60 000 habitants), Tadirt à Agadir (250 000 habitants).	2004

Programme d'habitat social dans les provinces du sud	▪ Projet de réalisation de 70 659 unités dont 5 128 unités ont d'ores et déjà été réalisées par le groupe Al Omrane en 2008. Les unités d'habitat sont réparties entre : ✓ 26 559 unités de recasement ; ✓ 26 000 unités pour les besoins des catégories sociales et des actions de mise à niveau urbaine ; ✓ 18 000 lots ; ✓ Et 70 ha pour la promotion immobilière.	2005
Programme de mise à niveau urbain et d'intervention sur les logements menaçant ruine	▪ Projet d'aménagement urbain de Jnanates à Fès ; ▪ 12 programmes au profit de 8 448 ménages nécessitant un investissement de 490 MMAD ; ▪ A fin 2014, un programme de conventionnement est prévus pour la réhabilitation des villes de Meknès, Larache, Ksar Lekbir, Oujda, Lekbab, ElHajeb, Bejaad, Zagora et Safi pour un coût global de 811 millions de dirhams dont 379 millions de dirhams sous forme de subventions étatiques ; ▪ Au titre de l'année 2015, un programme de conventionnement du reliquat des ménages habitant les constructions menaçant ruine est mis en place, s'élève à 22.800 constructions. ▪ Entre 2012 et 2017, des conventions de financement ont été conclues pour le traitement de 27 000 bâtisses avec un coût global de 3,64 Mrds MAD et une subventon de 1,1 Mrds MAD.	2005
Programme 140 000 MAD	▪ Le groupe Al Omrane a un programme prévisionnel portant sur 129 138 logements à 140 000 MAD nécessitant la mobilisation d'un foncier public de plus de 2 750 ha et un investissement prévisionnel de 15,5 Mrds MAD ; ▪ En 2012, les mises en chantier s'élèvent à 267 360 logements et les achèvements ont atteints 121 783 logements ; ▪ La limite des 140 000 MAD est repoussée à 250 000 MAD depuis 2010 ; ▪ Depuis 2008 à fin mai 2018, 68 conventions ont été signées. La production de logements à faible valeur immobilière a atteint 36 173. ▪ Les mis en chantier dans le cadre du programme des unités à faible valeur (140 000 MAD) s'élève à fin 2018 à 1 361 unités en recul de 21% comparé à 2017.	2008
Programme 250 000 MAD	▪ Dans le cadre du nouveau dispositif du logement social, 84 414 ont été autorisés ; ▪ Le nombre de projets démarrés en 2011 est de 107 projets avec une consistance de 66 102 logements. ▪ Dans le cadre du dispositif du logement social à 250 000 DH (HT), de 2010 à fin mars 2016, 936 conventions ont été signées, avec une consistance en logements qui atteint 1 476 091 unités. 894 conventions relèvent du secteur privé et 42 conventions du secteur public : ✓ 684 projets ont été mis en chantiers, avec une consistance prévue de 474 532 logements. ✓ 249 204 logements ont eu le certificat de conformité (conformité par rapport au cahier des charges). ▪ A fin 2018, 1 205 conventions ont été signées relatives à la réalisation de 1 772 126 logement. ▪ Les mis en chantier dans le cadre de logements sociaux (250 000 MAD) s'élève à fin 2018 à 22 432 unités en recul de 6% comparé à 2017.	2010

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

Fonds de garantie

Afin de stimuler la demande, l'Etat a mis en œuvre une politique d'aide aux ménages à faibles revenus et à revenues irréguliers afin d'accéder au logement. Ainsi, les conditions d'octroi de crédits au logement social ont été améliorées grâce à la création de fonds de garantie gérés par la Caisse Centrale de Garantie.

FOGALEF	▪ Fonds de garantie logement, destiné aux fonctionnaires de l'enseignement et aux adhérents de la fondation Mohamed VI ; ▪ Financement de l'achat du logement principal ou de l'acquisition du terrain et/ou sa construction pour y édifier le logement principal ; ▪ Crédits subventionnés, dont une partie des intérêts est prise en charge par la Fondation Mohammed VI, et crédits complémentaires. Il existe deux types de crédits subventionnés : ▪ Montant maximum de 200 000 MAD à un taux de 2% sur une période maximale de 20 ans, donnant droit à un crédit complémentaire ; ▪ Montant maximum de 80 000 MAD à un taux de 4% sur une période de 10 ans, ne donnant pas droit à un crédit complémentaire ; ▪ Depuis sa création et jusqu'à fin janvier 2012, 102 266 ménages ont bénéficié de la garantie pour un montant de 41,6 Mrds MAD. ▪ Selon le dernier rapport publié en 2017 par la CCG (Crédit-Capital-Garantie), le nombre cumulé des bénéficiaires du fonds FOGALEF s'est établi à 167 337 ménages pour un engagement de 26,2 Mrds MAD à fin décembre 2018.
Daman Assakan	▪ Une nouvelle convention a été signée fin février 2009 pour la création du fonds de garantie « Daman Assakan », d'un montant de 1 Mrd MAD suite à la fusion du Fogarim et Fogaloge ; ▪ Cette fusion c'est accompagnée d'une hausse du plafond de garantie permettant ainsi le financement de l'acquisition ou de la construction du logement principal pour un montant du prêt maximum de 800 000 MAD et un financement pouvant atteindre 100% ; ▪ Le fonds FOGARIM a été créée en 2003 avec pour objet de garantir les crédits accordés par les établissements de crédit, pour le financement de l'acquisition ou la construction par les bénéficiaires de logements sociaux et sécuriser les banques afin de les inciter à s'impliquer d'avantage dans le financement de logements sociaux ; ▪ Le fonds de garantie FOGALOGE est un fonds de garantie destiné aux salariés du secteur public et privé et des personnes exerçant pour leur propre compte, ainsi que des Marocains Résidents à l'Etranger « MRE » ; ▪ Les logements éligibles sont les suivants : ✓ Logements possédant un titre foncier en situation régulière et saine et dont le prix figurant sur le compromis de vente n'excède pas 800 000 MAD TTC ; ✓ Terrains produits dans le cadre du programme "Villes Sans Bidonvilles" dont le coût d'acquisition plus la construction n'excède pas 800 000 MAD TTC. ▪ A fin février 2016, l'encours de crédits à l'immobilier a franchi le seuil de 241,3 Mrds MAD ce qui représente 27% du total des crédits à l'économie. ▪ Afin juillet 2017, 756 ménages ont bénéficié de la garantie FOGARIM pour un montant total de 22,5 Mrds MAD ; ▪ Dans le cadre du projet FOGALOGE, 42 754 ménages ont bénéficié de la garantie FOGALOGE pour un montant de 12,13 Mrds MAD à fin juin 2018.

Source : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

Principales mesures dans le cadre des politiques gouvernementales entre 2003 et 2008

Afin de résorber les besoins croissants en logement, une stratégie a été mise en place depuis 2003 traduisant une panoplie de réformes dont notamment le volet financement. Dans ce cadre, l'Etat a œuvré au renforcement des ressources allouées au Fonds de Solidarité de l'Habitat à travers le doublement, en 2004, de la taxe sur le ciment. Le projet de Loi de Finance 2012 augmenterait la taxe spéciale sur le ciment de 50% en la portant de 100 Dh/tonne actuellement à 150 Dh/tonne. Les bénéfices seront affectés à la réalisation des programmes de résorption de l'habitat insalubre, notamment le programme «Villes sans bidonvilles».

De même, et afin d'encourager la promotion immobilière privée à s'impliquer davantage dans la production du logement social, des encouragements fiscaux ont été accordés aux promoteurs immobiliers dans le cadre de conventions à signer avec l'Etat. Du côté de la demande, des fonds de garantie ont été institués afin de permettre à la population démunie d'accéder au crédit bancaire.

Les principales mesures gouvernementales entreprises dans la nouvelle politique gouvernementale en 2003 se présentent comme suit :

- **Ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation et l'élargissement des centres urbains :**
  - ✓ La réserve foncière publique au Maroc était considérée parmi les handicaps majeurs qui empêchaient l'offre de terrains d'être réactive à la demande. L'un des principaux fils directeurs de l'action gouvernementale pour dépasser cette situation est la mise à la disposition des opérateurs, publics et privés, d'une assiette foncière puisée dans le domaine privé de l'Etat. Ceci a concerné dans une première phase 3.400 hectares pour une valeur globale de 870 Millions de dirhams à travers la signature de deux conventions en décembre 2003 ;
- **Aides publiques et avantages fiscaux :**
  - ✓ A la veille de la mise en place de la nouvelle stratégie (2003), les Pouvoirs Publics ont accordé une exonération totale au profit des promoteurs immobiliers s'engageant à réaliser, dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, des programmes d'habitat social d'au moins 3.500 logements sociaux, ramenés en 2001 à 2500, sur une période n'excédant pas 5 ans
- **Diversification des produits d'habitat et adaptation de l'offre à la demande :**
  - ✓ Cette diversification consiste à développer de nouveaux produits immobiliers et à élargir la gamme des logements offerts et ce, dans le but de permettre l'accès à la propriété aux différentes couches sociales. Dans cet objectif, les Organismes Publics d'Habitat se sont engagés dans une stratégie de logement à faible coût tels que la villa économique destinée à une classe moyenne
- **La restructuration des organismes publics de l'habitat :**
  - ✓ Cette restructuration s'est concrétisée par la refonte du rôle et des missions des opérateurs publics de l'habitat et la création du Groupe Al Omrane. Ce dernier a regroupé les capitaux fonciers et financiers ainsi que les ressources humaines et techniques de l'ANHI, SNEC et ATTACHAROUK. L'objet social du nouvel opérateur a été réaménagé pour s'orienter vers des missions complémentaires à celles du secteur privé, en l'occurrence la réalisation des travaux d'aménagement foncier et de lutte contre l'habitat insalubre.
- **Adoption de nouveaux outils de gestion de dossiers :**
  - ✓ La mise en place auprès des agences urbaines du guichet unique a permis le traitement avec souplesse des demandes d'autorisations de construire, lotir et morceler.
- **Déblocage d'un nombre important de projets d'habitat :**
  - ✓ Un recensement établi en 2003 relatif aux projets d'habitat confrontés à des difficultés a fait ressortir un total de 408 projets bloqués regroupant 124.342 lots et 50.440 logements pour un investissement estimé à 20 milliards de dirhams. Les autorités publiques sont arrivées à débloquer, en 2005, 247 projets regroupant presque 80.210 lots et 22.300 logements pour un investissement total de 11 milliards de dirhams.

Principales mesures de la Loi de Finances 2008

Afin d'atteindre les objectifs précités, plusieurs mesures ont été entreprises : des exonérations et des avantages fiscaux sont accordés aux promoteurs immobiliers. La Loi de Finances 2008 a prévu à ce titre des mesures incitatives.

Tableau 184. Mesure de la loi de finance 2008

Rubrique	Nouvelles dispositions	Anciennes dispositions
▪ Abrogation de la réduction de 50% et remplacement par un taux fixe de 17,50% (article 19).	▪ IS avec un taux fixe de 17,5% concernant les promoteurs immobiliers. Ce taux de 17,5% est majoré de 2,5 points pour chaque exercice ouvert durant la période allant de 01/01/2011 au 31/12/2015.	▪ Réduction de 50% temporaire ou permanente de l'IS.
▪ Habitat social (article 247).	▪ Les promoteurs immobiliers qui réalisent des programmes de construction à faible valeur immobilière dont la superficie varie entre 50 et 60 m² et dont le prix de cession n'excède pas 140 000 MAD bénéficient du remboursement de la TVA.	▪ Modification de la définition du logement social et des avantages accordés aux promoteurs immobiliers. Le logement social était défini comme un logement dont le prix n'excède pas 200 KMAD HT.
▪ Logements sociaux (article 247).	▪ Les promoteurs qui construisent 1 500 logements sociaux bénéficient d'une réduction d'IR ou d'IS de 50% pour l'année 2008 à la condition que ces logements soient réservés à l'habitation.	▪ Même disposition avec un plancher de 2 500 logements.

Source : Loi Finances 2008

Principales mesures de la Loi de Finances 2010

Pour assurer une résorption progressive du déficit sans cesse croissant en matière de logements, déficit estimé à environ 1,2 million d'unités, les pouvoirs publics ont adopté plusieurs mesures devant permettre aux ménages à faible revenu d'accéder à un logement décent, et partant, d'éradiquer les bidonvilles. C'est ainsi que, notamment dans le cadre de la Loi de Finances 2010, plusieurs mesures ont été mises en place.

Plusieurs conventions ont d'ores et déjà été signées avec les principaux opérateurs nationaux portant sur 381 projets avec une consistance totale de 278 788 logements. La validité de cette loi de finance coure du 1er janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2020.

Tableau 185. Principales mesure de la loi de finance 2010

	Conditions d'octroi de l'avantage	Avantage(s)
Acquéreurs	▪ Obligation d'acquérir le logement social auprès d'un promoteur immobilier, ayant conclu une convention avec l'Etat ; ▪ Compromis de vente et contrat de vente définitif par acte notarié ; ▪ Engagement de l'acquéreur à occuper le logement à titre d'habitation principale pendant 4 ans, avec une hypothèque consentie au profit de l'Etat, à mentionner dans le contrat de vente définitif. A cet effet, l'acquéreur est tenu de fournir au promoteur immobilier concerné, une attestation délivrée par l'administration fiscale, justifiant qu'il n'est pas assujetti à l'impôt sur le revenu au titre des revenus fonciers ni à la taxe d'habitation ; ▪ Montant de la TVA versé par le receveur de l'administration fiscale au notaire au vu d'un ordre de paiement indiqué dans le compromis de vente ; ▪ Etablissement du contrat définitif par le notaire dans un délai de trente jours maximum à partir de la date du virement du montant prévu et de présenter ledit contrat à l'enregistrement dans le délai légal.	▪ Versement par l'Etat, au bénéfice des acquéreurs, d'une partie du prix de vente égale au montant de la TVA grevant l'acquisition du logement social.
Promoteurs	▪ Etre soumis à l'I.R. ou à l'I.S., selon le régime du résultat net réel ; ▪ Conclure une convention avec l'Etat, assortie d'un cahier de charges portant sur un programme de construction d'au moins 500 logements sociaux, à réaliser sur une période n'excédant pas 5 ans et ce, à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire ; ▪ Affecter le terrain acquis à la réalisation d'un programme de construction de logements sociaux ; ▪ Tenir une comptabilité séparée par programme ; ▪ Consentir, au profit de l'Etat, une hypothèque sur le terrain acquis ou sur tout autre immeuble, de premier rang ou à défaut de second rang.	▪ Exonération des promoteurs immobiliers de l'IS/IR ; ▪ Exonération du droit d'enregistrement ; ▪ Exonération de l'impôt spécial ciment ; ▪ Exonération des droits d'enregistrement et de timbre ; ▪ Exonération du droit d'inscription sur les livres fonciers ; ▪ Exonération de la taxe professionnelle et de la taxe sur les terrains urbains non bâtis ; ▪ Possibilité accordée, pendant l'année 2010, aux promoteurs immobiliers de passer avec l'Etat des conventions pour les projets autorisés avant le 1er janvier 2010, réalisés ou en cours de réalisation et non encore commercialisés avant cette date. Ces conventions, portant sur 100 logements minimum, permettront aux promoteurs de faire bénéficier les acquéreurs du versement du montant de la TVA.

Source : Loi de Finances 2010

Principales mesures de la Loi de Finances 2012

Par ailleurs au niveau de la nouvelle Loi de Finances 2012, de nouvelles dispositions ont été prévues afin de développer davantage le secteur de l'immobilier et de favoriser la relance entamée en 2010.

Une redéfinition des conditions d'exigibilité des promoteurs et des logements sociaux :

- Le logement à faible valeur immobilière concerne, toute unité d'habitation dont la superficie couverte est de 50 à 60 mètres carrés et dont le prix de la première vente ne doit pas excéder 140 000 dirhams.
- Les promoteurs immobiliers qui peuvent bénéficier d'exonérations s'engagent dans le cadre d'une convention avec l'Etat assortie d'un cahier de charges à réaliser un programme de construction intégré de deux cents 200 logements en milieu urbain et/ou 50 logements en milieu rural, au lieu de 500 logements en milieu urbain et 100 logements en milieu rural fixés précédemment, compte tenu des critères retenus ci-dessous :

Ces logements doivent être destinés, à titre d'habitation principale, aux citoyens dont le revenu mensuel ne dépasse pas deux fois le salaire minimum interprofessionnel garanti ou son équivalent, à condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un logement dans la commune considérée ;

Les dits logements doivent être réalisés conformément à la législation et la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.

- Autres avantages accordés aux promoteurs immobiliers :

Les promoteurs immobiliers peuvent céder au prix de vente avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, au plus 10% des logements sociaux construits, aux fins de location à des bailleurs personnes morales ou personnes physiques relevant du régime du résultat net réel.

Exonération du bénéfice réalisé sur la cession des fonciers dont la valeur ne dépasse pas 140 000 MAD (au lieu de 60 000 MAD auparavant).

Principales mesures de la Loi de Finances 2013

La Loi de Finances pour l'année budgétaire 2013 a prévu des nouvelles mesures favorisant le secteur de l'immobilier. Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux d'habitation et en guise de simplification des procédures, la Loi de Finances pour l'année 2013 a introduit certaines modifications relatives aux conditions d'exonération du logement social de la taxe sur la valeur ajoutée, à savoir :

- Changement de la superficie couverte du logement social :

À partir du 1er janvier 2013, sont exonérées de la TVA, les opérations de cession de logements sociaux à usage d'habitation principale dont la superficie couverte est comprise entre 50 m² et 80 m² contre (50 m² et 100 m² auparavant) et dont le prix de vente n'excède pas deux cent cinquante mille (250 000) dirhams, hors TVA.

- Élargissement de l'exonération du logement social aux propriétaires dans l'indivision :
  - ✓ L'exonération du logement social prévoit que l'acquéreur, pour qu'il soit éligible à l'exonération de la TVA pour l'acquisition du logement social, ne doit pas être assujetti à la taxe d'habitation et à la taxe de services communaux. Ces dispositions excluent du bénéfice de cette exonération les propriétaires dans l'indivision du fait qu'ils sont soumis à la taxe de services communaux. En vue de pallier cette situation contraignante pour cette catégorie qui veut disposer d'une habitation à titre principal, la Loi de Finances pour l'année 2013 a étendu le bénéfice de l'exonération de TVA, aux logements sociaux acquis par chacun des indivisaires.
- Dans le cadre de la politique visant le renforcement des programmes sociaux destinés aux couches défavorisées, la Loi de Finances a prorogé jusqu'au 31 décembre 2020, les dispositions relatives aux exonérations fiscales en faveur des promoteurs immobiliers qui réalisent un projet de construction de

logements à faible valeur immobilière (140 000 Dhs), à l'instar de ce qui est prévu pour le logement social (250.000 Dhs) ;

- Pour encourager l'accès à la propriété, la Loi de Finance précitée pour l'année 2013 a prévu des avantages fiscaux en faveur des acquéreurs de logements destinés à la classe moyenne, dont le revenu mensuel net d'impôt ne dépasse pas 20.000 dirhams, ces avantages consistent pour le promoteur immobilier, personne morale ou personne physique relevant du régime du résultat net réel, la conclusion d'une convention avec l'État, assortie d'un cahier de charges, dans le cadre d'un appel d'offres pour bénéficier de certains avantages, notamment l'acquisition de terrains à un prix préférentiel ;
- Les avantages sont accordés aux promoteurs immobiliers aux conditions suivantes :
  - ✓ la réalisation d'un programme de construction d'au moins 150 logements, répartis sur une période maximum de 5 ans à compter de la date de délivrance de la première autorisation de construire ;
  - ✓ le dépôt de la demande d'autorisation de construire auprès des services compétents dans un délai n'excédant pas 6 mois à compter de la date de conclusion de la convention ;
  - ✓ le prix de vente du mètre carré couvert ne doit pas excéder 6.000 dirhams, T.V.A. comprise ;
  - ✓ la superficie couverte du logement doit être comprise entre 80 et 120 mètres carrés.
- Pour l'acquéreur, l'exonération porte sur les droits d'enregistrement et de timbre et les droits d'inscription à la conservation foncière. Ces exonérations sont accordées à l'acquéreur, aux conditions suivantes :
  - ✓ La production au promoteur immobilier d'une attestation justifiant le revenu mensuel net d'impôt, qui ne doit pas dépasser 20.000 dirhams ;
  - ✓ L'affectation du logement à l'habitation principale pendant une durée de quatre années, à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition.

Principales mesures de la Loi de Finances 2014

La Loi de Finances pour l'année budgétaire 2014 a prévu de nouvelles dispositions favorisant le secteur de l'immobilier. Ces mesures concernent les droits d'enregistrement et les droits de timbre et plus précisément les modifications du prix de vente et de la superficie du logement destiné à la classe moyenne.

Dans le cadre de la politique d'encouragement menée par le Gouvernement, visant l'accès à la propriété, la L.F. n° 110-13 précitée a apporté des modifications aux dispositions relatives au logement destiné à la classe moyenne, prévues par l'article 247- XXII du C.G.I., à savoir :

- Le relèvement de la superficie couverte :
  - ✓ A compter du 1er janvier 2014, la superficie couverte du logement destiné à la classe moyenne est désormais comprise entre quatre-vingt (80) et cent cinquante (150) mètres carrés.
- A cet effet, la politique publique dans ce secteur se fonde sur deux principaux axes, à savoir :
- La réalisation d'une panoplie diversifiée de projets pour permettre l'amélioration des conditions d'habitat pour les différentes classes sociales par :
  - ✓ **Le programme VSB « Ville sans Bidonvilles »** : Achevé à 78%, le programme a connu une grande avancée lors de l'année 2014, la prochaine étape désignera les villes suivantes « villes sans bidonvilles » : Ksar Lekbir, Sidi Slimane, Ben yakhlef, Kalaa des Sraghnas, Settat, Sidi Bennour, Al Hoceima, Berkane, ElBrouj, Es-Smara et Sidi Yahya Al Gharb.
  - ✓ **Le programme de réhabilitation des constructions menaçant ruine** :Un lancement des travaux de renforcement, soit 8 nouveaux programmes dans les villes de Casablanca, Lakbab, Benguerir, Kalaa Des Sraghna, Ksar Lakbir, Meknès, Safi et Salé au profit de 15 000 ménages.

- ✓ **Programme de restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire et de mise à niveau urbaine :** L'aménagement de 60 nouveaux programmes de mise à niveau urbaine et de projets inscrits dans le cadre de la politique de ville en 2014.

- ✓ **Programme d'habitat social dans les provinces du sud du Royaume :** Ce programme a, d'une part un objectif de résolution définitive de la problématique de l'habitat insalubre dans les centres urbains des provinces concernées, totalisant un besoin de 20 686 unités, et d'autres part un objectif de mise à disposition des différentes catégories sociales des lots de terrain adaptés à leurs besoins et donner aux familles démunies ou à faibles revenues la possibilité d'accéder à des conditions de logement améliorées pour un besoin total de 26 000 unités.

Principales mesures de la Loi de Finances 2015

Ayant une volonté d'œuvrer pour assurer une meilleure adéquation de l'offre à la demande de logements et d'abolir toute forme d'habitat insalubre, la politique publique en matière d'habitat a réussi à faire baisser le déficit cumulé en logements de 1.240.000 unités en 2002 à 624.000 unités en 2014, par ailleurs le gouvernement s'est fixé comme objectif une réduction continue du déficit pour atteindre 400.000 unités en 2016.

- Pour la réalisation de ces objectifs, l'action gouvernementale se déploie à travers les axes suivants :
  - ✓ La résorption de l'habitat insalubre et l'amélioration du cadre de vie des ménages vulnérables ;
  - ✓ La diversification de l'offre en logements pour satisfaire les différentes catégories sociales.

Principales mesures de la Loi de Finances 2016

En vertu de l'article 92-I-28° du CGI, sont exonérées de la TVA, les opérations de cessions de logements sociaux à usage d'habitation principale, dont la superficie couverte est comprise entre 50 et 80 m² et dont le prix de vente n'excède pas 250 000 MAD HT.

Cette exonération qui profite aux acquéreurs desdits logements est accordée aux promoteurs immobiliers, sous forme d'une avance égale au montant de la TVA ayant grevé le logement social et versée par le receveur de l'administration fiscale dans les conditions prévues à l'article 93-I du CGI. Ainsi, la Loi de Finances 2016 a introduit des modifications au niveau dudit article 93, portant sur les éléments suivants :

- La séparation des attributions de l'ordonnateur et du comptable public : cette mesure vise à consacrer le principe de l'exclusivité de compétence entre les ordonnateurs chargés des opérations d'engagement, de liquidation et d'ordonnancement et les comptables publics chargées d'exécuter les opérations de paiement des dépenses ou d'encaissement des recettes ;

- Défaut de demande de la levée d'hypothèque : pour bénéficier de l'exonération précitée, l'acquéreur est tenu de consentir au profit de l'Etat, une hypothèque en garantie du paiement de la TVA en cas de non affectation du logement social exonéré à l'habitation principale. La mainlevée de l'hypothèque ne peut être délivrée qu'après production par l'acquéreur au service local d'assiette des documents justifiant que le logement social était affecté à son habitation principale pendant une durée de 4 ans ;

- Eligibilité à l'exonération de la TVA des logements sociaux financés par les banques participatives : A compter du 1er janvier 2016, les établissements de crédit et les organismes assimilés peuvent acquérir le logement social exonéré de la TVA en vertu de l'article 92-I-28° du CGI pour le compte de leurs clients, dans le cadre des contrats « Mourabaha » ou « Ijara Mountahiya Bitamlik », conformément aux conditions prévues à l'article 93-I du CGI.

Principales mesures de la Loi de Finances 2017

➢ Les Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)

Dans le but de diversifier les instruments de mobilisation de l'épargne longue, l'article 6 de la loi de finance pour l'année 2017 a complété les dispositions des articles 6-I (A-31 et C-1°et2°) et 7-XI du CGI en instaurant le cadre d'un régime fiscal spécifique applicable aux OPCI au titre de leurs activités relatives à la location de locaux construits à

L'article 1 de la loi n° 70-14 promulguée par le dahir n° 1-16-130 du 25 Août 2016 relative aux OPCI définit ces derniers comme des véhicules d'investissement ayant pour objet principal, la construction ou l'acquisition d'immeubles exclusivement en vue de leur location ainsi que toutes les opérations nécessaires à leur usage ou leur vente. Ces organismes peuvent réaliser dans ces immeubles, les travaux de toute nature, notamment, les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location.

En vertu de l'article 3 la loi n° 70-14 précitée, les actifs des OPCI sont constitués, notamment par :

- Les biens immeubles immatriculés acquis ou construits en vue de la location, les immeubles en l'état futur d'achèvement destinés à la location ainsi que les droits réels dont la liste est fixée par voie réglementaire ;
- Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison d'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale et d'un établissement sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisées sur cette dépendance ou relevant d'un droit étranger ;
- Les titres de capital, certificats de sukuk, droits, créances ou titres de créances, donnant accès directement au capital social des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles.

Sur le plan fiscal, compte tenu de la similitude du régime juridique des OPCI avec les autres véhicules de financement, notamment, les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), l'article 6 de la loi de finances pour l'année 2017 a prévu en leur faveur un régime fiscal spécifique.

Le régime fiscal spécifique précité se traduit par l'octroi aux OPCI des avantages suivants :

- Exonération des bénéfices réalisés par les OPCI ;
- Exonération des produits des actions, parts sociales et revenus assimilés perçus par les OPCI ;
- Exonération des produits de placements à revenu fixe perçus par les OPCI.

➢ L'Institution d'un régime de neutralité fiscale pour les cessions d'immeubles réalisés dans le cadre de contrat de vente à réméré entre professionnels

La vente à réméré est définie au niveau de la partie relative à l'IS. Pour rappel, c'est un instrument de crédit qui permet au propriétaire d'un bien de se procurer les fonds dont il a besoin par le biais de la vente de ce bien, tout en conservant le droit de le racheter ultérieurement dans un délai ne pouvant dépasser trois (3) ans à compter de la date de conclusion de l'acte de vente à réméré.

En vue de renforcer les capacités de financement des contribuables, les dispositions de l'article 6 de la loi de finances pour l'année 2017 ont prévu, en matière d'IR/profits fonciers, une neutralité fiscale en faveur des opérations de vente à réméré portant sur des biens immeubles. Cette neutralité se traduit par :

- L'exclusion du champ d'application de l'IR au titre des profits fonciers, des opérations du retrait de réméré portant sur les biens immeubles ou de droits réels immobiliers exercé dans un délai n'excédant pas trois (3) ans à compter de la date de conclusion du contrat de vente à réméré, et ce conformément aux dispositions de l'article 62-III du CGI. Cette exclusion dispense le contribuable qui rétrocède le bien à son propriétaire initial, du paiement du montant de la cotisation minimale prévue à l'article 144-II du CGI ;

- La restitution du montant de l'IR/profit foncier versé spontanément par le contribuable lors de la vente à réméré d'un bien immeuble ou d'un droit réel immobilier conformément aux dispositions de l'article 241 bis- II du CGI.

Principales mesures de la Loi de Finances 2018

La loi de finance 2018 a prévu un budget total dédié à l'habitat de l'ordre de 2,83 Mrds MAD destiné à assurer une production de 800 000 unités de logements pour la réduction du déficit de logement à l'horizon 2021.

Dans ce sens, et depuis 2017 les différentes actions relatives à l'habitat menées par l'Etat ont permis de :

- L'amélioration des conditions des conditions de logement pour 23 358 ménages dans le cadre du programme « Ville sans bidonvilles », et la déclaration de la ville de Settat et de Kasr El Kabir comme ville sans bidonvilles ;
- La signature de 145 conventions dans le cadre de la nouvelle approche de la politique de la ville adoptée en 2013, d'un coût de 56,32 Mrds MAD, dont 14,61 Mrds MAD est la contribution de l'Etat dans le cadre de ce programme ;
- La mise en chantier de 52 644 logements à faible valeur immobilière, dont 21 614 unités ont eu leur certificat de conformité ;
- Signature de 1 049 conventions pour la construction de 1 595 770 unités de logements dans le cadre du programme de logements sociaux à 250 000 MAD ;
- La signature de 23 conventions portant sur la construction de 8 065 unités dans le cadre du programme de logements destinés à la classe moyenne.

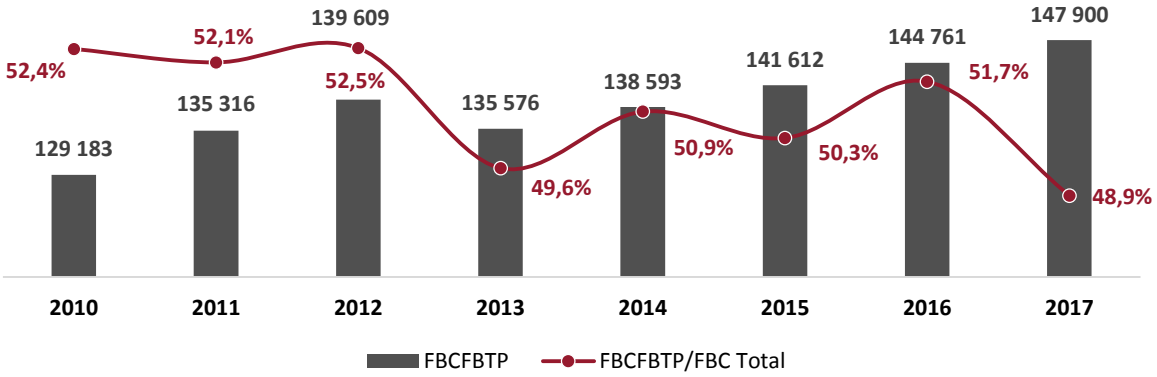
VI.1.2. Contribution du secteur à l'investissement national

Formation brute de capital fixe

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier joue un rôle majeur dans l'économie nationale à travers son poids dans le PIB, sa contribution à la création d'emplois, au développement économique et social du pays ainsi qu'à l'investissement, comme le montrent les indicateurs du secteur suivants :

- Entre 2010 et 2017, la formation brute du capital fixe du secteur BTP enregistre une croissance annuelle moyenne de 2,0%, passant de 129,9 Mrds MAD en 2010 à 147,9 Mrds MAD en 2017, la formation brute du capital fixe du BTP représente 48,9% de la formation brute du capital fixe de l'ensemble de l'économie nationale. Cette croissance est liée aux différentes entreprises par l'Etat marocain pour le développement de l'habitat social.
- Les entreprises du BTP drainent structurellement, plus de la moitié de l'ensemble des investissements réalisés dans le pays. En 2017, la contribution du secteur s'établit à 48,9% de la FBCF générée au niveau national selon les statistiques du Haut-Commissariat du Plan.

Evolution de la formation brute de capital fixe du BTP (en MMAD)



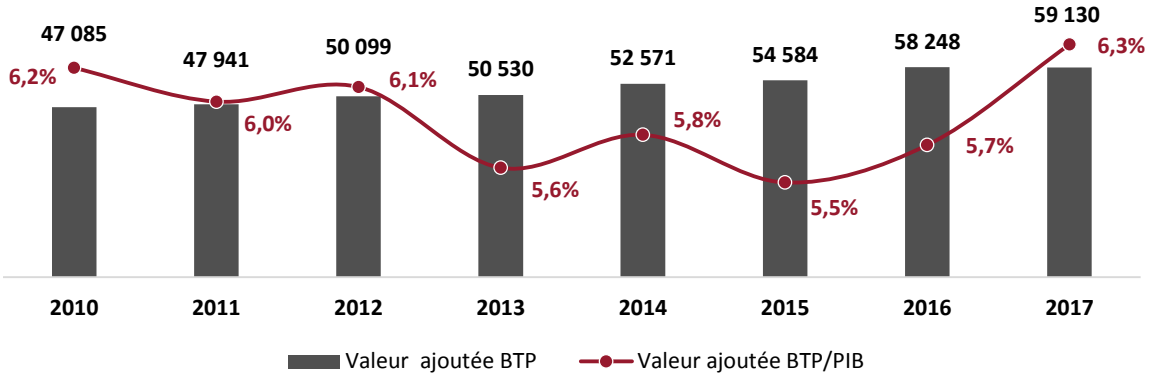
Source : Haut-Commissariat du Plan

Valeur ajoutée

La valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 3,1% sur la période 2010–2017. Depuis 2010, la contribution du secteur à la valeur ajoutée national reste quasi-stable et s'élevé en moyenne à 5,9%.

La croissance annuelle moyenne de la valeur ajoutée du secteur du BTP sur la période 2010-2017 (+3,1) est principalement liée au lancement d'un ensemble de programmes de villes nouvelles et de grands chantiers d'infrastructure ainsi que l'aménagement de nouvelles zones industrielles.

Evolution de la valeur ajoutée du BTP (en MMAD)

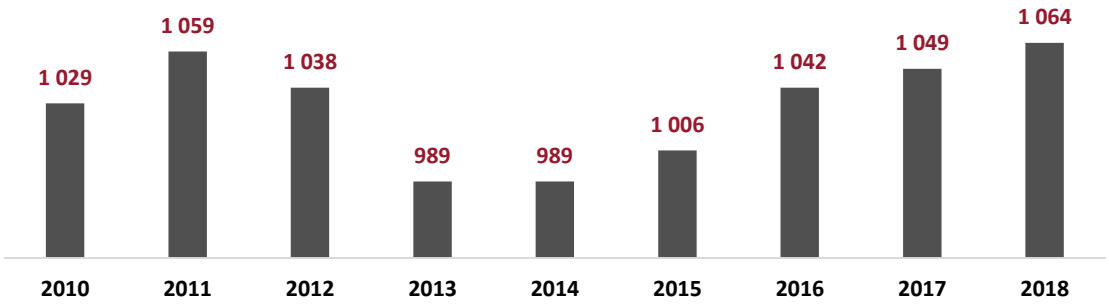


Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

Contribution du secteur au niveau social

L'évolution de l'emploi dans le secteur des bâtiments et travaux publics sur la période 2010-2018 se présente comme suit :

Evolution de l'emploi dans le BTP (en milliers d'effectif)



Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

Le secteur des bâtiments et travaux publics a employé près de 1 064 000 personnes en 2018, contre près de 1 029 000 personnes en 2010, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,4% sur la période 2010-2018.

En 2013, le secteur des bâtiments et travaux publics a perdu 50 000 emplois soit une diminution de 4,8% par rapport à 2012.

Sur l'année 2014, le secteur des BTP a enregistré une stagnation en termes d'emplois comparé à l'année 2013. Avec la création de 2 000 nouveaux emplois en milieu urbain et la perte du même nombre d'emploi en milieu rural, le nombre global des employés est maintenu à 988 000 emplois.

En 2016, le secteur des bâtiments et des travaux publics a employé près de 1 042 000 personnes contre 1 006 000 de personnes en 2015, soit création nette de 36 000 postes dans le secteur en 2016 comprenant 13 000 nouveaux postes dans le milieu urbain et 23 000 nouveaux postes dans le milieu rural.

A fin 2017, le secteur du BTP emploie 1 049 000 personnes annuellement, occupant la 3ème place avec la création de 15 000 emplois (14 000 postes en milieu rubain et 1 000 emplois en milieu rural) directement après le secteur du service et le secteur agricole (agriculture, forêt et pêche) des secteurs qui ont créés respectivement 65 000 et 19 000 emplois.

VI.1.3. Impact de la crise internationale sur le secteur du BTP

Pour faire face à cette situation d'attentisme, une action volontariste de l'Etat s'est dégagée. Cette action s'est concrétisée par l'introduction du secteur immobilier dans les travaux du comité de veille stratégique et l'adoption dans la Loi de Finances 2010, d'un dispositif de relance de la production du logement social à travers la mise en place de :

- Un plan de Relance 2010-2020 ;
- Une nouvelle définition du logement social ;
- Des mesures d'accompagnement : Aident aux acquéreurs et aux promoteurs.

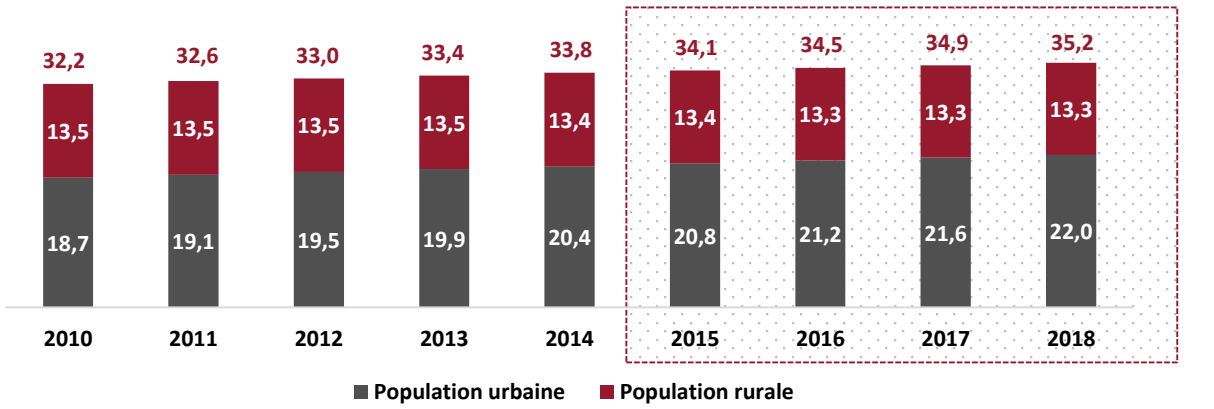
La période 2013-2014 a été une période peu favorable pour le secteur du bâtiment et des travaux publics. Le secteur a connu un recul de son activité, résultat de la conjonction de plusieurs facteurs endogènes et exogènes. En effet, le repli de la demande adressée au secteur de l'immobilier, la baisse de l'investissement privé dans le secteur, ainsi que les contraintes liées au financement par les crédits immobiliers sont autant d'éléments ayant affecté la croissance de la construction tout au long de l'année écoulée.

Par conséquent, les ventes du ciment au Maroc en 2014 ont été directement touchées par la baisse de l'activité immobilière au Maroc, enregistrant un recul de 5,4%, soit 14,1 Millions de tonnes contre 14,9 Millions de tonnes en 2013.

VI.1.4. Une demande croissante face à une offre insuffisante

Une demande croissante

Evolution de la population marocaine en millions d'habitants entre 2010 et 2018



Source : Haut-Commissariat au Plan

La demande croissante en logements s'explique en partie par un accroissement de la démographie et par un phénomène d'exode rural massif causé par des sécheresses récurrentes depuis les années 80. Ainsi, entre 1971 et 2010, la population totale a doublé (TCAM entre 1971 et 2010 de 1,9%) alors que la population urbaine a plus que triplé sur la même période (TCAM de 2,1%).

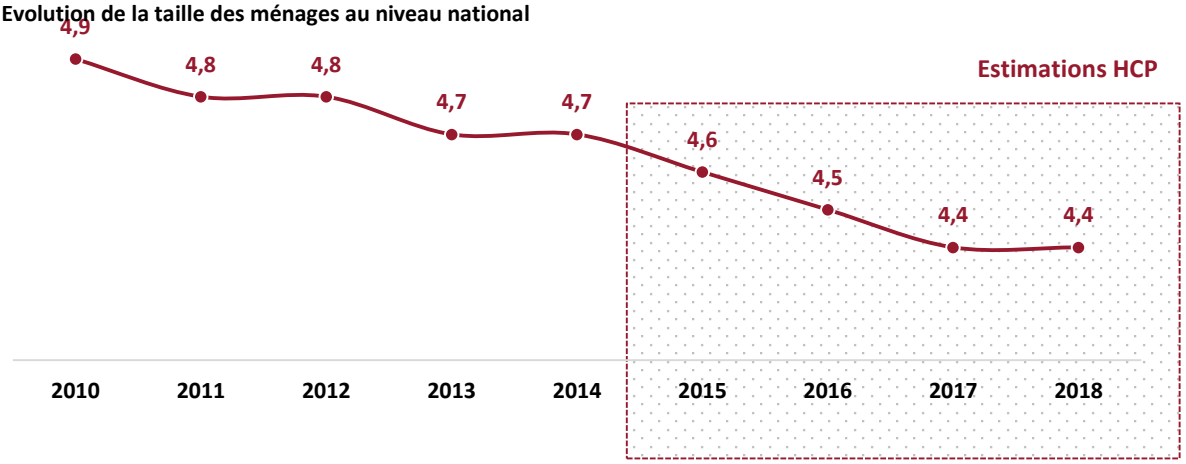
Les prévisions du Haut-commissariat du Plan (HCP) concernant la population marocaine en 2016 affichent une hausse de 1,0% sur la population totale recensé en 2015, soit 34,5 Millions de marocains en 2016 contre 33,8 Millions en 2015.

Par ailleurs, le Haut-Commissariat du Plan (HCP) prévoit une croissance à partir de 2017 et à horizon 2050 de 0,7%, et estime que le nombre de la population totale atteindra 43,6 millions d'habitant en 2050.

Cette urbanisation accélérée s'est accompagnée d'un développement anarchique des villes, liée au manque d'infrastructures d'accueil entraînant un déficit important en logement. Actuellement, les capacités du secteur ne sont pas suffisantes pour satisfaire la forte demande de la population. Celle-ci concerne davantage les ménages à revenu modeste, en milieu urbain. Face à ce déficit, le développement d'une offre en logements abondante et diversifiée, a été entravé par un ensemble de contraintes telles que :

- La faiblesse de l'offre foncière mobilisable en particulier à l'intérieur des périmètres urbains, entraînant une hausse significative des prix ;
- Un retard dans la promulgation des schémas urbains ;
- La faible implication du système bancaire dans le financement du logement ;
- La déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire ;
- Un secteur locatif peu dynamique ;
- Une offre inadaptée aux besoins des tranches défavorisées ;
- Une pratique de l'informel (non déclaration de la totalité du prix d'acquisition d'un bien foncier par l'acquéreur aux services d'enregistrement) ;
- L'urbanisation de la population est accompagnée d'une réduction de la taille moyenne des ménages qui passe de 4,9 par ménage en 2010 à 4,4 par ménage en 2018 (prévision HCP), soit une taille moyenne des ménages en milieu urbain de 4 et en milieu rural de 5,1.

Evolution de la taille des ménages au niveau national



Source : Haut-Commissariat au Plan

Une offre insuffisante

Depuis la mise en place par le gouvernement des mesures spécifiques au secteur de l'immobilier, le développement de ce secteur a été marqué par une croissance annuelle moyenne de la production entre 2006 et 2015 de 5,2% passant de 213 000 unités produites en 2006 à 275 000 en 2011.

Sur la période entre 2012 et 2015, le nombre d'unité produite dans le secteur immobilier au Maroc a enregistré une baisse annuelle moyenne de 7,6% passant de 262 000 unités en 2012 à 207 000 unités en 2015.

Durant l'année 2016, le nombre d'unités produits s'élève à 135 633 unités (dont 113 699 unités d'habitat social) contre 206 973 unités produites en 2015 (dont 178 301 unités d'habitat social) soit une baisse de 34,5% sur la période étudiée.

A fin 2018, la production en logements a atteint 165 526 unités dont 139 113 unités économiques et sociales, soit une progression de 6,4% comparé au niveau réalisé en 2017 et qui s'élève à 155 557 unités dont 132 868 unités économiques et sociales.

Par ailleurs, les mises en chantiers ont progressé considérablement sur la période pour s'établir à 371,8 milliers d'unités en 2010 (contre 333 milliers unités en 2006). Cette évolution s'explique essentiellement par les facteurs suivants :

- L'urbanisation et l'accroissement de l'exode rural ;
- La croissance démographique enregistrée par le Maroc durant ces dernières années ;
- La lutte contre l'habitat insalubre à travers l'accroissement de l'offre de logements sociaux ;
- La facilitation de l'accès aux crédits immobiliers.

A partir de l'année 2013, les mises en chantier dans le secteur immobilier a connu une baisse qui s'est poursuivie jusqu'à 2015 faisant passé le niveau moyen des mises en chantier de 302,8 milliers d'unités en 2013 à 302,8 milliers d'unités en 2015 soit une baisse annuelle moyenne de 1,2%.

Une tendance baissière qui a continué jusqu'en 2017 où le niveau des mises en chantier s'est élevé à 294,3 contre 288,8 milliers d'unités, marquant une reprise au niveau des unités mises en chantier (+1,9%), pour ensuite atteindre 310,4 milliers d'unités à fin 2018.

Tableau 186. Mouvement de la construction d'unités de logement au Maroc (lots, logements et restructuration)

En milliers	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Tcam
Mises en chantier	371,8	470,6	417,5	309,9	296,2	302,8	288,8	294,3	310,4	**-2%**
Achèvements	224,6	271,8	259,1	260	235,4	272,1	226,8	285,6	311,9	**4%**

Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

La production en logements s'est notamment concentrée sur le secteur de l'habitat social qui a connu une croissance annuelle moyenne de 6% sur la période 2006-2008 passant d'une production de 115 000 logements en 2006 à 129 000 en 2008 suivie d'une baisse de 30% entre 2008 et 2009 due à la hausse du prix des matières premières d'une part et à l'arrêt des mesures incitatives de l'Etat. En 2012, la production de logements sociaux ressort à 121 783.

La hausse des matières premières en 2008 et 2009 avec, à titre d'exemple, une hausse de 150% du prix du fer sur une période 16 mois, a engendré une hausse du coût de production des logements sociaux et ainsi une réduction de la marge dégagée par les promoteurs immobiliers qui ne peuvent pas impacter cette hausse sur leur prix de vente.

L'inadéquation entre l'offre et la demande en logements au Maroc

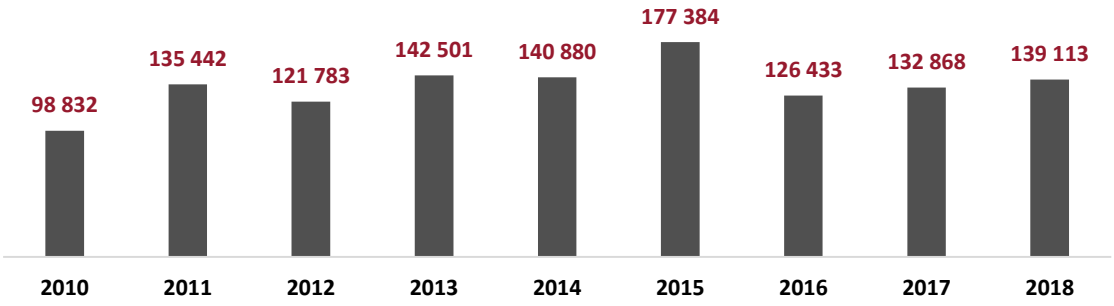
Face au déficit de logements, le développement d'une offre en logements abondante et diversifiée a été entravée par un ensemble de contraintes telles que :

- La faiblesse de l'offre foncière mobilisable en particulier à l'intérieur des périmètres urbains, entraînant une hausse significative des prix ;
- Un retard dans la promulgation des schémas urbains ;
- La faible implication du système bancaire dans le financement du logement ;
- La déficience de la gestion urbaine en matière de prise en charge de l'infrastructure primaire ;
- Un secteur locatif peu dynamique ;
- Une offre inadaptée aux besoins des tranches défavorisées ;
- Une pratique de l'informel (non déclaration de la totalité du prix d'acquisition d'un bien foncier par l'acquéreur aux services d'enregistrement) ;
- L'urbanisation de la population est accompagnée d'une réduction de la taille moyenne des ménages.

En effet, en avril 2012, 500 000 logements sont vacants à l'échelle nationale et seulement 26% des Marocains accèdent à la location, et ce malgré une demande de location en pleine expansion. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette situation dont notamment le cadre législatif et réglementaire régissant le locatif.

Dans le but de remédier au déséquilibre présent sur le marché, la FNPI (Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers) a suggéré dans le cadre du projet de la loi de Finances 2012, une mesure dérogatoire à la loi de Finances 2010 devant permettre aux bailleurs et aux investisseurs d'acheter au moins 20 appartements sociaux, louables pour une durée minimum de 8 ans avec une possibilité de revente à terme. Par ailleurs, dans le but d'encourager le logement à faible valeur immobilière totale (FVIT) et de résorber l'habitat insalubre, la Fédération propose une exonération totale de tous les impôts, taxes, droits fonciers et taxes de la conservation foncière et du cadastre ainsi qu'une exonération de la TVA sur les crédits bancaires destinés aux bénéficiaires.

Production en logements sociaux (en unités)



Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

L'année 2010 a été marquée par une reprise de la production en logements sociaux avec près de 98 823 unités de logements produites. La tendance se poursuit en 2011 avec 135 442 unités produites.

En 2013, la production en logement sociaux a augmenté de 17,0% par rapport à 2012 pour après baisser de 1,1%, pour s'établir à 140 880 en 2014 (vs. 142 501 en 2013).

L'année 2015 marque une reprise dans la production de logements sociaux avec une évolution de 19,7% par rapport à 2014 soit (177 384 en 2015 vs 140 880 en 2014).

En 2017, le nombre d'unité produite en logements sociaux s'élève à 132 868 unités accusant une hausse de 5,1% comparé à au niveau atteint en 2016. Une croissance consolidée au titre de l'année 2018 qui a fait porter la production en logements sociaux à 139 113 unités.

Présentation de l'indice du prix des actifs immobiliers (base 100 au 4éme trimestre 2009)

Les prix des biens immobiliers se sont maintenus en hausse jusqu'à la fin de l'année 2013, même si le rythme a ralenti par rapport aux années 2010 et 2011.En effet, en 2014, l'indice des prix des actifs immobiliers fait ressortir un recul de 0,8% en ce, en raison de la baisse des prix des bien résidentiel (-0,6% par rapport à 2013) et des terrains (-1,4% par rapport 2013). L'évolution négative des prix des actifs résidentiels en 2014 reflète la baisse de l'ensemble des catégories d'actifs par rapport à l'année 2013 (-0,5% pour les appartements, -0,9% pour les maisons et -1,7% pour les villas).

En 2015, l'Indice des prix des Actifs Immobiliers (IPAI) affiche une légère hausse de 0,6% reflétant l'évolution des prix des biens résidentiels de 0,9% et du foncier de 0,7% avec notamment une progression de 0,8% pour les appartements. Au cours de la même année, le nombre de transactions dans le secteur s'est replié par rapport à 2014 pour l'ensemble des catégories d'actifs, ainsi les ventes des biens résidentiels ont diminué de 7,1% reflétant notamment la dégression des transactions portant sur les appartements, de même les ventes des terrains ont accusé une diminution de 2,8% et celles des biens à usage professionnel ont reculé de 3,5% en raison de la baisse des transactions portées sur les locaux commerciaux sur la même période.

L'Indice des Prix des Biens Immobiliers a continué sur la même tendance haussière enregistrée en 2016, soit une progression de 0,9% traduisant une augmentation des prix du foncier de 2,1% et de ceux des locaux à usage commercial de 4,7% sur la même période, les prix des biens résidentiels sont restés à un niveau quasi-stables en 2016. Concernant les transactions, l'année 2016 a connu une augmentation de 8,1% dans le nombre de transactions, principalement en raison de la progression de 7,9% pour les biens résidentiels.

En 2017, les prix des actifs immobiliers ont enregistré une hausse de 5% avec des augmentations de 4,9% pour les biens résidentiels, de 5,3% pour les terrains et de 7% pour les biens à usage professionnel. Par ailleurs, le volume de transactions a enregistré une baisse de 7,6% par rapport 2016 principalement induit par le repli des ventes de biens résidentiels de 8,7%. Dans le même sens, les transactions portant sur les terrains et les biens à usage professionnel ont connu des diminutions respectives de 4,8% et de 3,5% comparé à 2016.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,4% reflétant des baisses de 2,4% pour le foncier et de 1,2% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,8%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a augmenté de 12,4% avec accroissement de 16% pour les biens résidentiels et de 18,3% pour les actifs à usage professionnel. A l'inverse, les ventes des terrains ont reculé de 0,7%. Après une progression de 5,3% en 2017, les prix des actifs immobiliers se sont stabilisés en 2018 et ce pour l'ensemble des catégories d'actif.

Il est à noter que l'Indice du Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) a été mis en place par Bank Al-Maghreb et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), dans le cadre du suivi prix des actifs immobiliers au Maroc. Ce dernier est constitué d'un indice global des prix sur le marché secondaire des biens résidentiels à l'échelle nationale, ainsi que des indices des prix spécifiques aux catégories de logements Appartement, Maison et Villa au niveau national, par région et pour les grandes villes de Rabat, Casablanca, Marrakech, Tanger, Fès, Oujda, El Jadida, Kenitra, Meknès et Agadir.

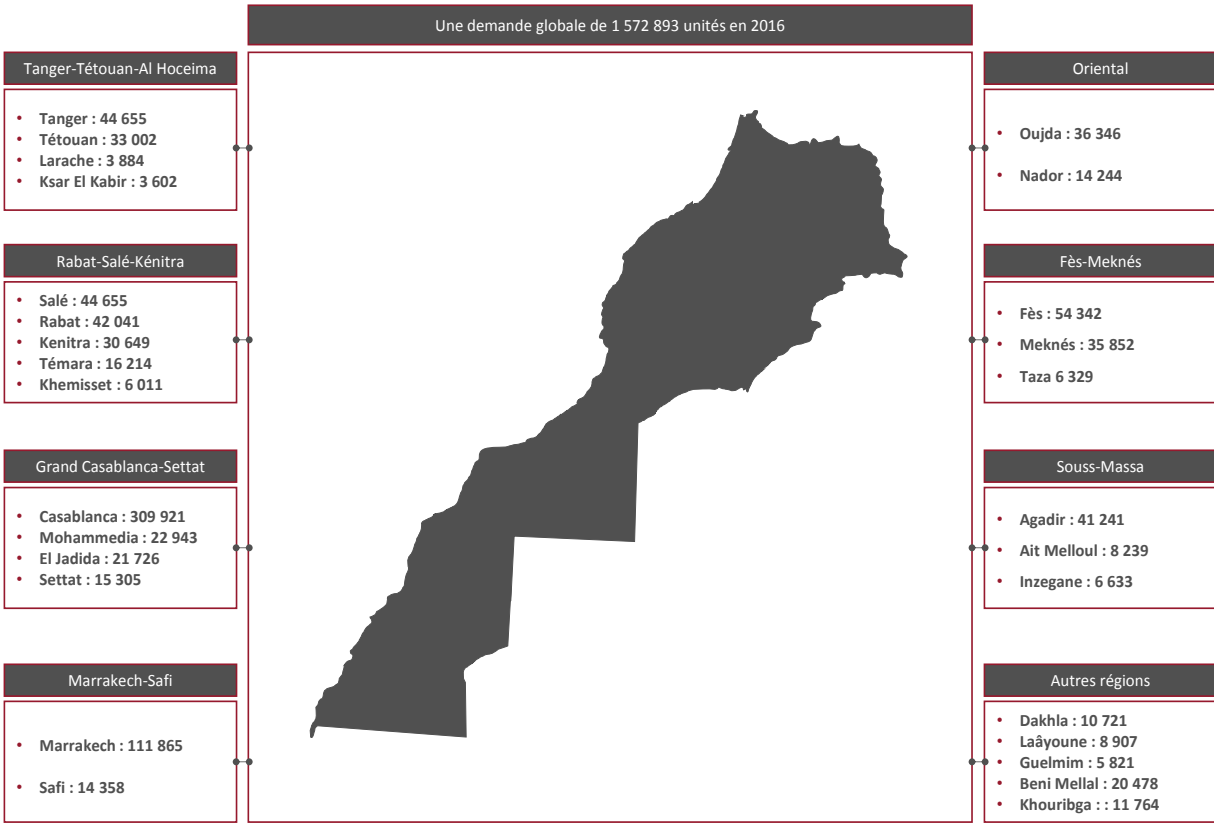
La demande en logement au Maroc

Dans le but de donner plus de visibilité sur la situation du marché immobilier au Maroc, le ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville a dévoilé les résultats de la 1ère enquête nationale sur la demande en logement, une enquête qui concerne la demande réelle sondée près de 55 000 ménages.

Cette enquête a permis d'estimer la demande globale en logement qui a atteint selon le sondage 1,5 millions d'unités avec une demande immédiate portant sur 1,2 million d'unité contre 349 087 unités de demande future.

La cartographie suivante présente la répartition de la demande en logements par région et par ville :

Cartographie de la demande en logement en 2016 (par unité)



Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

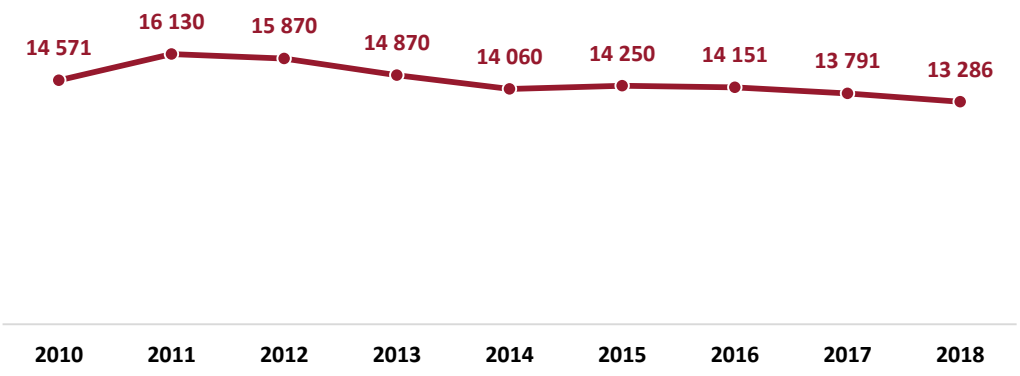
VI.1.5. Réalisations du secteur

Evolution des ventes de ciment

Le secteur du BTP stimule des effets d'entrainement sur d'autres industries du Maroc et notamment l'industrie du ciment qui constitue une matière première pour le secteur du BTP.

L'évolution des ventes de ciment sur la période 2010-2018 se présente comme suit :

Evolution des ventes de ciment (en milliers de tonnes)



Source : Association professionnelle des cimentiers

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, la consommation nationale du ciment s'établit à 13,3 millions de tonnes en 2017 contre 14,5 millions de tonnes au titre de l'exercice 2010, soit une baisse annuelle moyenne de 1,1%. Le potentiel de croissance du secteur cimentier demeure significatif, eu égard au déficit actuel en terme de logements. Selon l'Association Professionnelle des Cimentiers, le marché du ciment est représenté en premier lieu par le secteur du logement qui absorbe 80% de ce marché, suivi des travaux publics (14%), et du bâtiment non résidentiel (6%).

En 2010, les tonnages de ciment vendus au niveau national ont enregistré une quasi-stagnation par rapport à 2009 (+0,4%), principalement en raison de la baisse de la production globale de logements sur la période (-12,7%). Cette dernière ayant été affectée par (i) l'arrêt en 2009 des mesures incitatives mises en place par l'Etat, (ii) le ralentissement du rythme de transferts des MRE suite à la crise financière internationale et (iii) les intempéries observées au 1er trimestre 2010.

En 2011, les ventes de ciment enregistrent un taux de croissance record s'établissant à 10,7% portant les ventes de 14,6 MT en 2010 à 16,1 MT en 2011. Cette évolution s'explique par l'effet combiné des facteurs suivants (i) la relance de l'habitat social suite aux mesures fiscales incitatives annoncées par la Loi de Finances 2010, et (ii) l'impact positif de la période électorale qui a entraîné un assouplissement des conditions d'octroi des autorisations, une prolifération de l'auto-construction et de l'habitat clandestin (induisant un acheminement de ciment vers le milieu rural).

En 2012, les ventes de ciment baissent de 1,6% par rapport à l'année 2011 en raison de l'augmentation des prix du ciment après l'entrée en vigueur de la Loi de Finances 2012. Cette révision à la hausse incite les industriels à répercuter sur les consommateurs l'augmentation de la taxe spéciale sur le ciment décidée dans le cadre du budget 2012. Cette taxe a, en effet, été relevée de 50% passant de 0,10 Dh/kg à 0,15 Dh/kg.

En 2013, la tendance se confirme avec une baisse de 6,3% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique par le ralentissement conjoncturel des activités immobilières et les conditions climatiques défavorables qui ont caractérisé l'année 2013[45].

[45] Source : Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers – Note de conjoncture octobre 2013.

En 2014, la consommation de ciment enregistre une baisse pour la 3ème année consécutive, soit -5,4% par rapport à 2013, pour atteindre un volume annuel de 14,1 millions de tonnes, notamment en raison de (i) la poursuite de la chute des mises en chantier du secteur résidentiel estimée à -8% en 2014, (ii) la croissance timide de l'activité du secteur BTP en hausse de 0,8 %, et (iii) des fortes intempéries subies principalement dans le sud du pays ont accentué de manière conjoncturelle la baisse d'activité en fin d'année.

En 2015, malgré la stagnation des mises en chantier du secteur résidentiel (+1,1 % en 2015) ainsi que de l'activité BTP (+0,2% en 2015), la consommation nationale de ciment a affiché une progression de 1,4 % par rapport à 2014 pour s'établir à 14,3 Mt mettant fin à 3 ans de baisse consécutive des ventes de ciment. Cette hausse s'explique notamment par (i) une croissance économique nationale qui a bénéficié d'une année agricole exceptionnelle, (ii) la tenue des élections municipales qui a accentué de manière conjoncturelle la hausse d'activité en 2015.

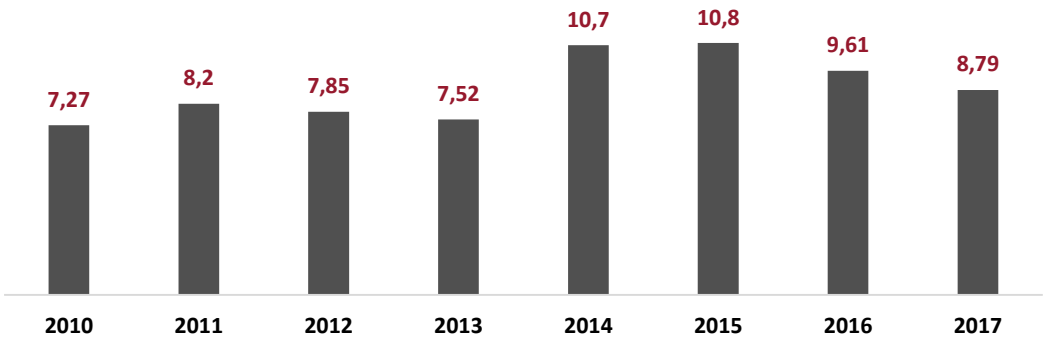
En 2016 la consommation du ciment a enregistré une légère baisse de 0,7% en passant de 14,2 millions de tonnes en 2015 à près de 14,1 millions de tonnes en 2016.

Cette tendance baissière s'est poursuivie jusqu'en 2018 et le cumul des ventes de ciment a atteint un volume de 13,3 millions de tonnes contre 13,8 millions de tonnes observé en 2017 soit un recul de 3,7% entre 2017 et 2018.

Investissements directs étrangers à l'immobilier (IDEI)

L'évolution des investissements directs étrangers à l'immobilier sur la période 2010-2016 se présente comme suit :

Evolution IDEI (en milliards de dirhams)



Source : L'office de change.

Depuis la régression des IDE à l'immobiliser en 2009 suite à la crise financière internationale qui a freiné les investissements immobiliers principalement dans le secteur du haut standing et du tourisme, les recettes des IDEI ont atteints 7,3 Mrds MAD en 2010 témoignant de la reprise des investissements directs.

En 2013, les IDEI ont atteint 7,5 milliards de dirhams, enregistrant une baisse de la croissance annuelle moyenne de 0,2% sur la période 2007-2013.

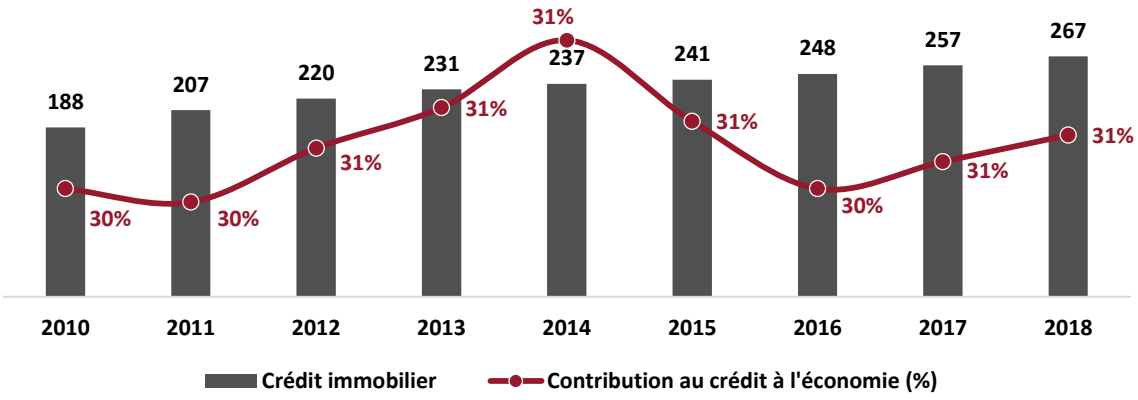
En 2015, les investissements directs étrangers à l'immobilier progressent de 2,8% par rapport à 2014 pour s'établir à 10,8 Mrds MAD à fin 2015.

A partir de l'année 2015, les IDE ont connu une tendance baissière jusqu'en 2018 passant de 10,8 Mrds MAD à fin 2015 à 8,79 Mrds MAD à fin 2017

Crédits immobiliers

Un secteur de l'immobilier dynamique entraîne une demande et un recours aux crédits immobiliers important. Un recul de la croissance du secteur immobilier entraînerait inversement une baisse de la demande en crédits immobiliers.

Evolution des crédits immobiliers (en milliards de dirhams)



Source : Bank Al Maghreb

En 2013, 30,8% des crédits accordés par les banques concernent des crédits destinés au financement des biens immobiliers.

A fin 2014, l'encours de crédits à l'immobilier a enregistré une hausse de 2,7% par rapport à 2013, soit un montant de crédit à l'immobilier de 236,5 MMAD, combiné à un encours à l'économie de 895,2 Mrds MAD pour faire ressortir un taux de contribution (crédits immobiliers/crédits accordés par les établissements bancaires) de 26,5%.

Sur la période 2010-2017, l'encours des crédits à l'immobilier a enregistré une croissance annuelle moyenne 4,6% et s'établie à 257,2 Mrds MAD (30,5% du crédit total à l'économie marocaine) contre 188,2 Mrds MDA (30,3% du crédit total à l'économie marocaine).

A fin 2018, l'encours du crédit à l'immobilier s'élève à 267,2 Mrds MAD est constitué à hauteurs de 77% du cumul des crédits à l'habitat et 23% de l'encours des crédits aux promoteurs immobiliers.

La part des crédits immobiliers dans le total concours bancaires est passée de 22,4% en 2006 à 30,7% en 2018, ce qui illustre l'amélioration de l'accès des ménages au financement bancaire pour l'acquisition de leur logement.

Plusieurs mesures ont été entreprises afin de renforcer l'accès des ménages au crédit bancaire et de rallonger la durée des crédits immobiliers :

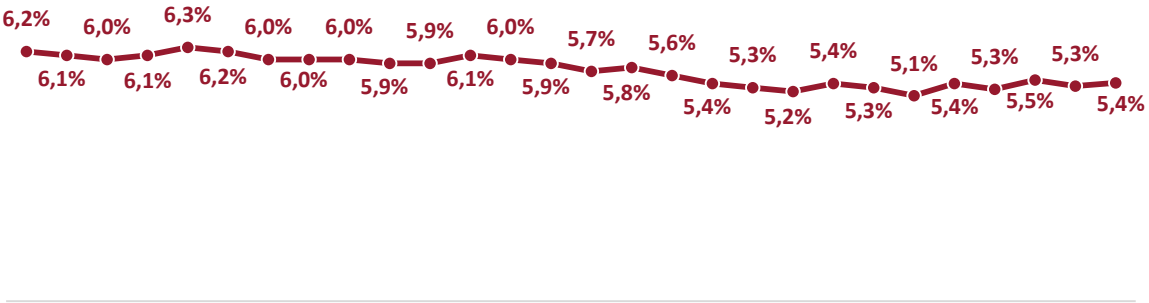
- La création d'un marché de la titrisation des créances hypothécaires en 1998 afin de permettre la mobilisation des ressources à long terme nécessaires pour assurer le financement des crédits immobiliers. Toutefois, seul le CIH a eu recours à ce marché à travers trois opérations qui ont porté au total sur trois milliards de dirhams ;
- La création de trois fonds de garantie (FOGARIM, FOGALOGE, FOGALEF) en remplacement du système de ristourne des intérêts en vigueur jusqu'en 2004 et qui ne concernait pas la population à revenu irrégulier et excluait donc une grande partie de la population non éligible au crédit bancaire à cause de l'irrégularité de ses revenus.

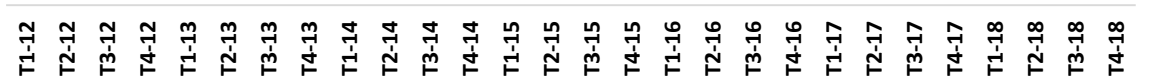
L'amélioration de l'accès des ménages au crédit bancaire s'est accompagnée de la baisse du coût des crédits immobiliers.

Taux débiteurs appliqués par les banques aux crédits à l'immobilier

L'évolution des taux débiteurs appliqués par les banques aux crédits à l'immobilier sur la période entre 2012-T1 et T4-2018 se présente comme suit :

Evolution des taux débiteurs appliqués par les banques (en %)





Source : Bank Al Maghreb

Pour le 4^{éme} trimestre 2018, les taux débiteurs appliqués en crédits immobiliers ont connu une baisse de 0,1% par rapport au 3éme trimestre de l'année 2018. En glissement annuel les taux débiteurs sont restés au même niveau à fin 2017 et à fin 2018, soit 5,4%.

VI.1.6. Contraintes du secteur immobilier

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier a toujours été confronté à un déséquilibre majeur entre l'offre et la demande en termes de logement, conséquence de la rapidité de la croissance urbaine et la poussée de l'exode rural. Ce constat est encore plus accentué par de nombreuses contraintes qui freinent le développement du secteur, notamment :

Faiblesse de l'offre foncière mobilisable

La rareté des terrains mobilisables constitue un frein essentiel au développement du secteur de l'immobilier au Maroc. En effet, comparée à l'offre théorique de terrain à bâtir, selon les plans d'aménagement, l'offre réelle est très réduite et les terrains effectivement mobilisables sont rares (excluant les terrains non immatriculés, non desservis, destinés à l'équipement et aux infrastructures etc.), contribuant ainsi à la surenchère des prix.

Lenteur des procédures administratives

Les procédures régissant le secteur de l'immobilier contribuent souvent à l'extension des délais de production des logements, ainsi que des délais de délivrance des autorisations de construire, pouvant ralentir ainsi la réalisation des projets et entraînant une hausse des prix du mètre carré loti. Des mesures transitoires ont toutefois été mises en place dans un souci de simplification de ces procédures. En 2011, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a annoncé le lancement d'un chantier de développement d'un portail sur le secteur immobilier permettant de mettre en ligne toute l'information nécessaire aux procédures administratives ainsi qu'un large éventail d'e-services.

Léthargie du secteur locatif

Depuis presque une décennie, le secteur locatif connaît une véritable récession. Cette situation est due principalement à la détérioration des relations entre les propriétaires et les locataires, à l'inadaptation de la législation relative au secteur locatif qui se caractérise par la complexité et la lenteur de sa procédure et à l'absence de mesures d'incitation à l'investissement dans le secteur locatif. Une révision de la loi sur le locatif a été effectuée il y a quelques années en vue d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires. L'investissement

dans ce secteur, qui satisfait les besoins de plus de 35% des ménages urbains pourrait être relancé à travers la mise en place d'incitations fiscales.

Sous-qualification de la main d'œuvre

Le taux d'encadrement dans le secteur du BTP est parmi les plus faibles des différents secteurs de l'économie. Un besoin de formation important s'y fait sentir et conditionne les gains de productivités recherchés dans le secteur. En effet, sur le plan de la qualification des effectifs, le secteur du BTP fait largement appel à une main d'œuvre non ou peu qualifiée. Ainsi, plus de deux tiers des employés du secteur n'ont aucun niveau de scolarité.

L'impact de l'informel

Le secteur de la production de logements est marqué par le poids important des unités informelles. Selon une estimation du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, en 2000, ces unités représentaient près de 90% de l'ensemble des acteurs et réalisaient près de 80% de la production. Les unités de production organisées étaient concentrées en grande partie dans l'axe Rabat- Casablanca qui regroupait 30 % des unités. Plus de la moitié des entreprises du secteur organisé (54,3%) ont été créés après 1990 et 54 % réalisaient un chiffre d'affaires de moins de 5 millions de MAD.

VI.1.7. Les intervenants du secteur de l'immobilier

Les intervenants du secteur de l'habitat se composent de trois principales catégories de promoteurs immobiliers :

- Les promoteurs publics ;
- Les promoteurs privés ainsi que les coopératives ;
- Les associations d'habitat.

Sous la pression des besoins en logements sociaux et de la dynamique du secteur suscitée par l'action de l'Etat en matière de promotion de l'habitat social, le secteur demeure en cours de structuration et d'organisation.

La production de logements implique l'intervention de plusieurs acteurs exerçant dans divers secteurs d'activité économique. En effet, il existe au moins neuf principaux types d'intervenants dans le secteur, à savoir :

Tableau 187. Présentation des catégories d'intervenants dans le secteur

Catégories d'intervenants	Profession/domaine d'activité
Maitrise d'œuvre et ingénierie	Architectes, Bureaux d'Etudes Techniques, Topographes
Maîtres d'ouvrage	Promoteurs publics, Promoteurs privés, Coopératives, Associations et Amicales
Producteurs et distributeurs de matériaux de construction	Entreprises organisées et Entreprises informelles de production ou de distribution de matières premières telles que le ciment, le béton, le bois, etc.
Entreprises de travaux	Entreprises organisées et Entreprises informelles
Maintenance et réparation	Services, Electricité, Plomberie
Services publics	Administrations publiques concernées, Conservation foncière et cadastre, Agences urbaines, Collectivités locales
Conseil juridique et gestion Immobilière	Administration des biens immobiliers, Notaires, Adouls,
Système bancaire	Organismes bancaires
Fonds de garantie	Fonds gouvernementaux permettant de garantir, vis-à-vis des organismes bancaires, les prêts accordés pour l'acquisition d'un logement social.

Source : Alliances Développement Immobilier

Le promoteur immobilier a pour mission principale la gestion des différents échanges entre des corps de métiers différents et la coordination de l'ensemble de ces intervenants.

La promotion immobilière contribue pour environ 40% dans la production de logements en milieu urbain et les 60% restant correspondent à l'auto construction par les ménages.

Les promoteurs publics

Il s'agit des organismes sous tutelle du ministère de l'habitat (OST), regroupés dans la holding Al Omrane, ainsi que d'autres promoteurs publics tels que le Ministère des Habous, l'Agence de Logements et d'Equipements Militaires (ALEM) et la société nationale d'aménagement communal (SONADAC). La holding Al Omrane est considérée par les pouvoirs publics comme étant un instrument privilégié d'intervention dans le secteur de l'immobilier.

Le rôle des organismes publics se présente comme suit :

- Al Omrane est l'instrument principal des pouvoirs publics dans le secteur de l'immobilier. La société Al Omrane intervient sur certains projets en partenariat avec des promoteurs privés ;
- Le Ministère des Habous qui dispose de 48 000 locaux à usage commercial ou résidentiel et 80 000 hectares de terres ;
- L'Agence de Logements et d'Equipements Militaires (ALEM) est en charge de la construction de logements et d'équipements militaire ;
- La société nationale d'aménagement communal a pour mission la requalification urbaine des quartiers environnant la mosquée Hassan II et la nouvelle corniche de Casablanca.

Les promoteurs privés

Le secteur de l'habitat et de l'immobilier social a connu l'émergence du secteur privé dynamique notamment grâce au lancement du programme de 200 000 logements en 1995 et à l'implication effective des pouvoirs publics dans divers domaines (mobilisation du foncier, urbanisme, etc.). Les principaux intervenants nationaux du secteur se résument comme suit :

✓ **Alliances Développement Immobilier**

Depuis sa création en 1994, la société s'est spécialisée dans l'étude, le montage et la conduite de réalisations immobilières et moyen standing de grande envergure pour le compte d'investisseurs internationaux et d'institutionnels marocains. S'inscrivant dans une volonté stratégique de diversification de ses activités, Alliances Développement Immobilier s'est orienté depuis près de 7 ans en tant qu'investisseur dans la promotion immobilière à travers le développement de projets de resorts golfiques, d'immobilier résidentiel et tertiaire et d'habitat intermédiaire. La société est cotée à la Bourse de Casablanca depuis juillet 2008. A fin 2018 le Groupe Alliances Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 3 279,9 MMAD et un résultat net de l'ensemble consolidé de 323 MMAD.

✓ **Douja Promotion Groupe Addoha**

La société est historiquement positionnée sur le segment du logement économique mais se diversifie actuellement dans la production de logement de haut standing. Elle s'impose comme un acteur majeur dans le paysage immobilier marocain avec une production annuelle de près de 18 000 logements. En 2018, Douja Promotion Groupe Addoha a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 4 062,3 MMAD ainsi qu'un résultat net de l'ensemble consolidé de l'ordre de 409,4 MMAD.

✓ **Palmeraie Développement**

La société Palmeraie Développement est la société de promotion immobilière du Groupe Berrada. La société opère sur les segments des resorts golfiques et d'immobilier résidentiel haut de gamme. Elle détient également une filiale, Dar Essaada, opérant dans le segment du logement économique et intermédiaire cotée à la bourse de Casablanca depuis le 18 décembre 2014 et ayant réalisé un chiffre d'affaires consolidés de 1 439,9 MMAD sur l'exercice 2018 relatif à la livraison de 4 200 unités ainsi qu'un résultat net de l'ensemble consolidé de 327,4 MMAD.

✓ **La Compagnie Générale Immobilière (CGI)**

Filiale de la CDG, cette société opère sur différents segments à savoir la production de logements, de bureaux, de commerce ainsi que la viabilisation de quelques lots de terrain. La CGI a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2 394 MMAD en 2018 ainsi qu'un résultat net de l'ensemble consolidé de -71,3 MMAD. Elle est présente sur le segment du logement non social ainsi que sur les activités tertiaires. Au cours de l'été 2015 La CGI a publié une offre publique de retrait et a retiré ses titres de la bourse de Casablanca.

- ✓ **Chaâbi Lil Iskane**

La société constitue le pôle immobilier du holding Ynna détenu par la famille Chaâbi. En 2008, le groupe Chaâbi a regroupé ses sociétés de promotion immobilière et de construction en une seule filiale. La société se positionne sur les segments des logements économiques, collectifs ou individuels, des villas, des commerces, des complexes touristiques et des hypermarchés.

- ✓ **Jet Sakane**

La société est une filiale du groupe Jet, spécialisée dans la maîtrise d'ouvrage social au Maroc et à l'étranger.

- ✓ **Groupe Chaima**

La société est une filiale du groupe El Alj. Elle est à vocation immobilière depuis plus de 30 ans au Maroc. La société compte à son actif plus de 10 000 logements. Les régions servies par le groupe couvrent notamment Oujda, Marrakech, Fès, Casablanca et Tanger.

- ✓ **Groupe Jamai**

Le Groupe Jamai est présent sur le marché immobilier marocain depuis plus de 40 ans. Il compte à son actif la construction de 35 000 logements environ et projette la construction d'environ 50 000 logements dans différentes villes du Royaume : Marrakech, Tanger et Fès, et à court terme, Rabat, Agadir et Meknès. Le groupe couvre les segments de l'habitat social ainsi que le haut standing.

La fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI)

La FNPI est la principale fédération regroupant les professionnels du secteur de l'immobilier. Elle est le fruit de la fusion entre l'Union des Lotisseurs et Promoteurs Immobiliers du Maroc (ULPIM) et la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNI) en 2006.

Les principales prérogatives de la FNPI sont de représenter et défendre les intérêts des promoteurs immobiliers à tous les niveaux et auprès de tous les centres de décisions impliquant le secteur.

La fédération réunit l'ensemble des associations régionales, toutes les composantes de la promotion immobilière et du lotissement et les petites et grandes entreprises de promotion immobilière publiques et privées.

Les coopératives et associations d'habitat

Le mouvement associatif dans le secteur de l'habitat et de l'immobilier connaît un essor important sous deux formes : les coopératives et les associations. A fin 2010, le ministère de l'habitat et de l'urbanisme dénombre plus de 1 014 coopératives d'habitat en activité regroupant près de 45 082 adhérents. L'année 2010 a connu l'agrément de 28 coopératives pour 491 adhérents couvrant plusieurs champs d'activités : lotissement, construction de logements, restructuration des quartiers d'habitat non réglementaires, etc.

Sur l'ensemble des coopératives, près de 66% disposent d'un terrain et 33,5% ont déjà réalisé leurs projets.

VII. Produits et marché de Alliances Développement Immobilier

VII.1. Marché et concurrence et activité d'Alliances Développement immobilier

VII.1.1. Présentation du marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière au Maroc connait depuis quelques années une concurrence structurée sur l'ensemble des segments de l'habitat. Une concurrence constituée d'acteurs de différentes tailles et avec des différentes stratégies de commercialisations met à la disposition des acheteurs une offre diversifiée dans un contexte d'atonie, néanmoins les efforts fournis par l'ensemble des parties prenantes relatent une future redynamisation du secteur, comme en témoigne la reprise des crédits accordés aux promoteurs immobiliers qui continuent à évoluer positivement à fin 2018.

Une redynamisation du secteur de la promotion immobilière qui pousse les principaux acteurs à présenter au marché des offres ciblant différentes catégories d'acheteurs tout en étant agressifs sur les actions de communication et de marketing.

VII.1.2. Présentation de l'activité d'ADI

a) Présentation générale de l'activité d'Alliances Développement Immobilier

Depuis sa création en 1994, la société Alliances Développement Immobilier s'est spécialisée dans la maîtrise d'ouvrage déléguée (étude, montage et conduite) de réalisations immobilières et touristiques de grande envergure pour le compte d'investisseurs internationaux et d'institutionnels marocains. Ainsi, le groupe Alliances Développement Immobilier s'est distingué comme leader dans la construction d'unités hôtelières au Maroc en étant le partenaire de référence d'institutionnels et des chaînes internationales (groupe Accor, Four Seasons Hôtels and Resorts, Club Med, Tui, Lucien Barrière, etc.).

Aujourd'hui, le groupe Alliances Développement Immobilier est le premier opérateur immobilier et touristique intégré au Maroc. Il exerce trois métiers qui composent la chaîne de création de valeur de l'immobilier :

- Le développement ;
- La réalisation ;
- La commercialisation.

Chaîne de valeur du groupe Alliances Développement Immobilier

	Développement	Réalisation	Commercialisation
Projets pour compte propre	▪ Identification du foncier ; ▪ Etude de faisabilité ; ▪ Concept Architectural ; ▪ Relation avec l'administration ; ▪ Montage du financement ; ▪ Suivi de phases de réalisation et commercialisation.	▪ Maîtrise d'ouvrage (MO) ; ▪ Contrat général.	▪ Stratégie marketing et communication ; ▪ Politique de prix ; ▪ Vente directe ; ▪ Vente par prestataires externes ; ▪ Administration des ventes ; ▪ Livraison.
Projets pour compte de tiers	▪ Conseil stratégique ; ▪ Assistance pour le foncier ; ▪ Etude ; ▪ Propositions architectes ; ▪ Relation avec l'Administration ; ▪ Reporting au client.	▪ Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) ; ▪ MOD élargie ; ▪ Contractant général ; ▪ Contractant clé en main .	

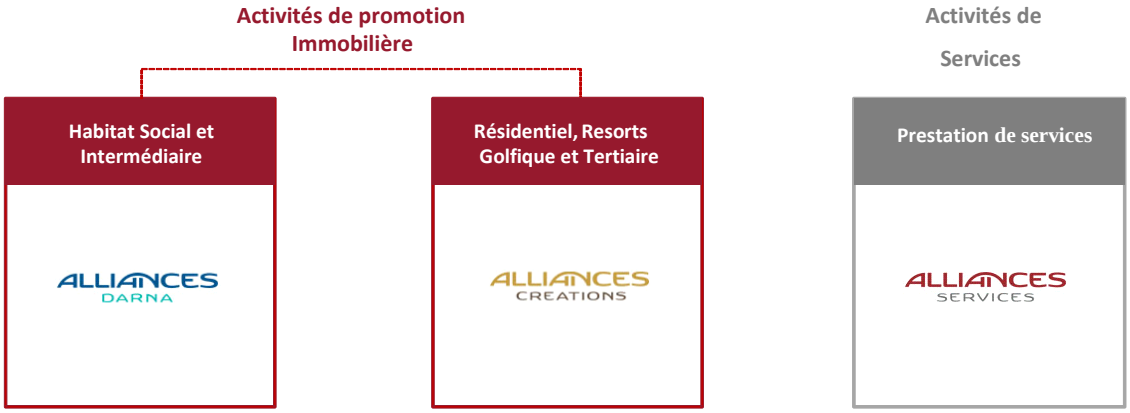
Source : Alliances Développement Immobilier

Les activités du groupe sont réparties comme suit :

- La promotion de Resorts golfiques, de l'immobilier résidentiel et tertiaire et de l'habitat social et intermédiaire couvrant ainsi l'ensemble des niveaux de gamme de l'immobilier touristique et résidentiel ;
- La prestation de services en gestion de projets (MOD, MOD élargie, contractant général, contractant clé en main) pour le développement et la réalisation pour le compte de tiers.
- La gestion para-hôtelière et la gestion locative de biens immobiliers à travers divers prestations notamment les services d'administration de bien et de syndic. Actuellement cette activité représente une part très minime dans la chaine de valeur du Groupe Alliances Développement Immobilier. L'activité de la gestion para-hôtelière est opérée actuellement par la filiale ALGEST.

b) Présentation des métiers d'Alliances Développement Immobilier

Présentation des métiers du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31.12.2018



Source : Alliances Développement Immobilier

(a) Activité de promotion

i) Habitat social et intermédiaire

Les réalisations du groupe dans le segment social et intermédiaire s'inscrivent dans le cadre de la diversification de l'offre produit. En effet, Alliances Développement Immobilier tient aujourd'hui à afficher clairement sa diversification en opérant activement à travers le secteur de l'habitat social et intermédiaire à travers sa filiale Alliances Darna regroupant l'ensemble des filiales de développement de projets d'habitat social et intermédiaire.

Alliances Développement Immobilier s'implique ainsi dans la politique nationale de résorption du déficit en logement social, et vise à saisir les opportunités de ce segment de marché créées par une demande très forte et un environnement fiscal favorable aux promoteurs.

Ainsi, Alliances Darna a signé plusieurs conventions dans le cadre de la Loi de Finances 2010 profitant ainsi des avantages fiscaux accordés pour la construction de logements sociaux au prix de vente inférieur ou égal à 250 KMAD HT. A la signature de ces conventions, Alliances Darna est tenue de produire un minimum de 500 logements sociaux sur une période de 5 ans maximum.

La volonté du groupe est également d'offrir à travers un panel d'habitat social et intermédiaire conceptualisé par des compétences nationales et internationales, un urbanisme et une architecture de qualité soucieux du développement durable. Ce souci de développement durable se traduit par des projets paysagers offrant des espaces verts abondants, mais aussi par l'intégration dans la conception des projets et de la valorisation de certaines notions de développement approprié (village d'artisans, écoles de formation, etc.).

ii) Resorts golfiques et Résidentiel / Tertiaire

- **Resorts golfiques :**

Les Resorts golfiques sont développés sur des destinations prisées du territoire marocain. Imaginés par des architectes et des designers de renommée internationale, ces complexes très hauts de gamme s'articulent autour d'un golf, de riads et de villas de luxe, ainsi que d'hôtels.

La mise en place d'une offre de gestion du golf, des unités hôtelières et résidentielles (déléguée à des enseignes hôtelières et para hôtelières spécialisées) permet à Alliances Développement Immobilier de conserver la maîtrise de ses projets sur le long terme, et de pérenniser ainsi ses revenus.

- **Résidentiel / Tertiaire :**

Le groupe Alliances Développement Immobilier anticipe les opportunités de développement et les besoins de la clientèle locale et étrangère sur le segment de l'immobilier résidentiel et touristique en capitalisant sur l'expérience accumulée dans le cadre des projets en cours de développement ainsi qu'à travers la réalisation d'études de marché faites par des cabinets nationaux et internationaux.

Ainsi, le groupe Alliances Développement Immobilier développe une offre de résidences touristiques de qualité (appartements, riads, villas) répondant aux exigences de plus en plus élevées de sa clientèle composée de locaux, d'étrangers, et de ressortissants Marocains résidant à l'étranger.

(b) Activités de Prestations de services

- **Gestion de projets**

Les activités de prestations de services correspondent à des opérations réalisées en MOD pour le compte de clients institutionnels marocains et internationaux (Accor, Somed, TUI-Nouvelles frontières, Actif invest, H Partners, etc.) qui recourent au savoir-faire d'Alliances Développement Immobilier pour mener à bien leurs projets immobiliers.

Il est à noter que les filiales spécialisées dans les activités de promotion recourent à Alliances Développement Immobilier ou sa filiale spécialisée Alliances MOD pour la réalisation de leurs projets à travers un contrat de prestation de services.

Alliances Développement Immobilier était historiquement en charge de l'ensemble des activités de prestations de services. En 2011, le groupe a procédé à une réorganisation de ses activités par laquelle Alliances Développement Immobilier S.A. devient un holding stratégique disposant de filiales autonomes.

Les nouveaux contrats de prestation de services sont désormais gérés par la société Alliances MOD spécialisée dans l'activité de prestation de services.

Alliances MOD (mandataire ou maître d'ouvrage délégué) reçoit du maître d'ouvrage l'autorisation de gérer un certain nombre de projets en son nom, à travers une convention de mandat. Cette convention fixe les missions à la charge d'Alliances MOD, notamment la sélection des entrepreneurs et fournisseurs, la gestion des marchés des travaux, et autres types de prestations.

Les modalités d'intervention d'Alliances MOD varient en fonction des spécificités de chaque programme immobilier et touristique :

Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) : suivi des réalisations hors BET (bureaux d'études) et architectes

1) Assistance du maître d'ouvrage par la mise en place d'une équipe chargée d'assurer la maîtrise du projet sur le plan technique, financier et juridique ;

2) Assurer l'interface entre l'investisseur et l'ensemble des intervenants dans le projet ;

3) Veiller au respect du budget et des délais de réalisation du projet ;

4) Optimiser le coût de réalisation dans le respect des standards de qualité et délais.

Dans ce type de contrats, la rémunération d'Alliances MOD est basée sur un pourcentage du montant d'investissement du projet comptabilisé en chiffre d'affaires sans aucune charge en contrepartie. Les factures des sous-traitants sont établies au nom du maître d'ouvrage et Alliances MOD ne comptabilise pas les projets en stocks.

Contractant Général : prise en charge totale de l'opération avec une transparence budgétaire vis-à-vis du maître d'ouvrage

1) Réalisation du projet par le contractant général à un prix forfaitaire dans les délais convenus sans les risques de dépassement de budget ;

2) Maîtrise des délais de réalisations.

Ce type de contrat est signé par Alliances Développement Immobilier, car Alliances MOD n'a pas l'assise financière pour faire face aux charges de travaux y afférents.

Dans ce type de contrats, le chiffre d'affaires d'Alliances Développement Immobilier est le coût du projet majoré d'une rémunération basée sur un pourcentage du coût du projet (en général entre 8% et 11%) avec en contrepartie l'intégralité des charges liées au projet. Les factures des sous-traitants sont établies au nom d'Alliances Développement Immobilier et sont comptabilisées en charges d'exploitation et refacturées au cours du même exercice moyennant une marge contractuelle au donneur d'ordre.

Contractant Clés en Main : Prise en charge totale du projet à un coût fixé avec le Maître d'Ouvrage. Ce type de contrat est signé par Alliances développement immobilier qui agit en totale indépendance.

1) Réalisation du projet par le contractant clés en main à un prix forfaitaire et ferme dans les délais convenus en assumant les risques financiers ;

2) Maîtrise du budget et des délais de réalisation.

Dans ce type de contrats, Alliances Développement Immobilier prévoit un chiffre d'affaires forfaitaire et supporte l'intégralité des charges liées au projet. Les factures des sous-traitants sont établies au nom d'Alliances Développement Immobilier et les projets sont comptabilisés en stocks au niveau d'Alliances Développement Immobilier. En cas de retard de livraison, Alliances Développement Immobilier doit verser des intérêts de retard à son client.

Quel que soit le type de contrat, Alliance MOD quant à elle, gère toutes les spécificités techniques liées au projet. Le groupe propose ainsi de gérer l'ensemble des prestations et services techniques pour mettre en place une offre personnalisée et adaptée aux besoins de ses clients :

1) Mission globale technique qui intègre l'ensemble des intervenants (architectes, paysagistes, décorateurs, consultants techniques, etc.) ;

2) Le maître d'ouvrage à un interlocuteur unique sur le plan de la maîtrise d'œuvre technique ;

3) Maîtrise du budget et des délais de réalisation.

c) Processus de production d'Alliances Développement Immobilier pour la promotion immobilière

Le cycle de production d'Alliances Développement Immobilier se décompose en cinq phases et peut-être résumé comme suit :

Phase de développement (entre 6 et 18 mois)

Durant la phase de développement, Alliances Développement Immobilier identifie les opportunités foncières et effectue le montage des projets immobiliers :

- Prospection foncière ;
- Montage d'opérations immobilières ;
  - ✓ Identification/ sélection ;
  - ✓ Etude de faisabilité ;
  - ✓ Etudes de marché ;
  - ✓ Programmation et projection ;
  - ✓ Acquisition du terrain ;
  - ✓ Sélection et pilotage des équipes de conception du projet ;

- ✓ Recherche de partenaires ;
- ✓ Recherche et structuration du financement ;
- ✓ Pilotage du montage juridique/fiscal dans un souci permanent d'optimisation ;
- ✓ Conduite des négociations.

Phase d'aménagement, de Réalisation et de construction (entre 15 mois et 60 mois)

Cette phase comprend plusieurs étapes :

- Avant-Projet Sommaire (APS) : les architectes réalisent une esquisse du projet et étudient sa consistance. Les bureaux d'études réalisent une estimation du coût de réalisation et analysent les aspects techniques du projet, résultant en un avant-projet sommaire ;
- Autorisation de construire : le dépôt de la demande d'autorisation de construire se fait auprès des autorités concernées sur la base des plans APS approuvés par le promoteur ;
- Avant-Projet Détaillé (APD) : les architectes et les bureaux d'étude établissent une étude plus détaillée sur le projet, aboutissant à l'APD en tenant compte des différentes contraintes techniques, administratives et budgétaires ;
- Sélection des entreprises :
  - ✓ Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) : les bureaux d'étude établissent, en concertation avec les architectes et le maître d'ouvrage, le cahier des charges auquel doivent se conformer les entreprises qui seront chargées de la réalisation ;
  - ✓ Appel d'Offres (AO) : lancement des appels d'offres et sélection des entreprises selon des critères bien définis (le respect du cahier des charges, les références de l'entrepreneur, les moyens humains et matériels, l'organisation du chantier et enfin le budget de l'opération.

Par la suite, la phase réalisation comprend également l'ensemble des étapes entre la mise en chantier des projets et leurs livraisons techniques, c'est à dire livré par les sociétés de constructions.

De plus, Altadec suit le cas échéant toute la phase d'aménagement et de décoration d'un projet jusqu'à son achèvement et dédie ses équipes aux travaux de sélection et d'installation du mobilier :

- Equipements hôteliers ;
- Mobiliers ;
- Revêtement du sol, luminaires et objets décoratifs ;
- Installations et conseils.

Phase commercialisation

Alvi est la filiale spécialisée dans la commercialisation de l'ensemble des projets immobiliers réalisés par les filiales des pôles Resorts Golfiques, résidentiel et tertiaire. La commercialisation des projets du pôle social et intermédiaire est réalisée par la société Alliances Darna.

Alvi est en charge de :

- La commercialisation des projets immobiliers ;
- L'animation et la gestion du réseau de vente ;
- La gestion et administration des ventes ;
- La réception des avances et le recouvrement.

La société participe avec les filiales du groupe à la mise en place des plans marketing et de communication des projets.

Alvi réalise des études de marché et propose une politique de prix par ville et par programme.

La filiale commercialise à travers son réseau propre ou par l'intermédiaire de prestataires Marocains et étrangers.

Phase gestion d'actifs

Il s'agit d'une phase qui regroupe la gestion locative et la gestion para-hôtelière dont le pôle a été créé par le Groupe pour répondre à une demande du marché. Le lancement de ce pôle est intervenant à travers la création de la société Algest en 2003.

Algest est la filiale spécialisée dans la gestion locative et para hôtelière. La société offre des services d'administration de biens et de syndic. Elle intervient à la fois dans la mise en place de structures de commercialisation pour les unités en gestion locative ainsi que dans la gestion et la commercialisation des appartements et villas confiés en gestion locative.

Algest est notamment en charge de la gestion locative de biens immobiliers vendus à des acquéreurs. A ce titre, Algest recherche des locataires pour résider dans les logements des résidences, à qui la société fournira des services hôteliers.

La société met à disposition aussi son personnel en charges de fonctions support et facture des *managements fees* dans ce sens aux différentes sociétés clientes.

L'activité de ce pôle connait une baisse significative depuis 2013.

d) Processus d'obtention de l'autorisation de construire

Le processus d'autorisation d'un projet immobilier d'habitat social dépend principalement de l'obtention de l'accord de principe.

L'accord de principe désigne l'accord de principe du Wali formulé après avis favorable de la commission régionale chargée de l'étude et de la prise de décisions relatives aux demandes de dérogations formulées par les promoteurs de projets d'investissements à caractère touristique, industriel, artisanal et de service, ou les projets d'habitat social, ainsi que les opérations de lutte contre l'habitat insalubre.

Les pouvoirs du Wali en la matière résultent de la Lettre Royale adressée au Premier Ministre le 9 janvier 2002, concernant la gestion déconcentrée de l'investissement. Le fonctionnement et la prise de décision de la Commission résultent de la circulaire conjointe n°31/10098 du 6 juillet 2010, qui s'est substituée aux circulaires ministérielles n°254 et 622 du 12 février 1999 et du 8 mai 2001 ainsi qu'à la circulaire conjointe n°3020 du 4 mars 2003.

Afin de déterminer les projets pouvant bénéficier de dérogations en matière d'urbanisme, la Commission doit tenir compte des priorités nationales de développement économique et social, de la promotion du travail, de la formation et de l'habitat social et de la lutte contre l'habitat insalubre. Sont ainsi notamment concernés les projets qui visent la réalisation de programmes d'habitat social ou d'habitat destiné à la lutte contre l'habitat insalubre ou d'équipements publics à caractère non lucratif.

La Commission ne peut se réunir que sous la présidence effective du Wali et en la présence personnelle des membres suivants:

- Le Gouverneur de la préfecture ou de la province concernée ;
- Le Président de la commune concernée ;
- Le Directeur du Centre Régional d'Investissement ;
- Le Directeur de l'Agence Urbaine (qui est chargé du secrétariat) ;
- Le Responsable régional du département administratif concerné par l'investissement.

L'avis favorable aux demandes de dérogations ne peut être accordé qu'à l'unanimité des membres présents. Le Wali délivre ensuite, après examen et avis favorable de la Commission, l'Accord de Principe. En cas d'avis défavorable, le demandeur peut demander le réexamen du Projet par le Wali, ou par la Commission, après avis du Ministère chargé de l'urbanisme.

L'Accord de Principe constitue un engagement de l'Administration.

L'Accord de Principe ne vaut pas en lui-même autorisation de construire. Toutefois, il suppose, en raison de la décision unanime de la Commission, le consentement du président de la commune concernée qui est amené à

statuer par la suite sur la délivrance du permis de construire, conformément à l'article 41 du Dahir n°1-92-31 (15 hija 1412) portant promulgation de la loi n°12-90 relative à l'urbanisme (B.O 15 juillet 1992).

e) Processus de commercialisation

La Direction Commerciale de chaque pôle décline une stratégie commerciale axée sur les attentes et besoins de la clientèle en l'adaptant à chaque type de produit (resorts golfiques, immobilier résidentiel et habitat intermédiaire).

Chaque pôle définit et met en œuvre sa stratégie commerciale en réponse aux attentes et besoins de la clientèle.

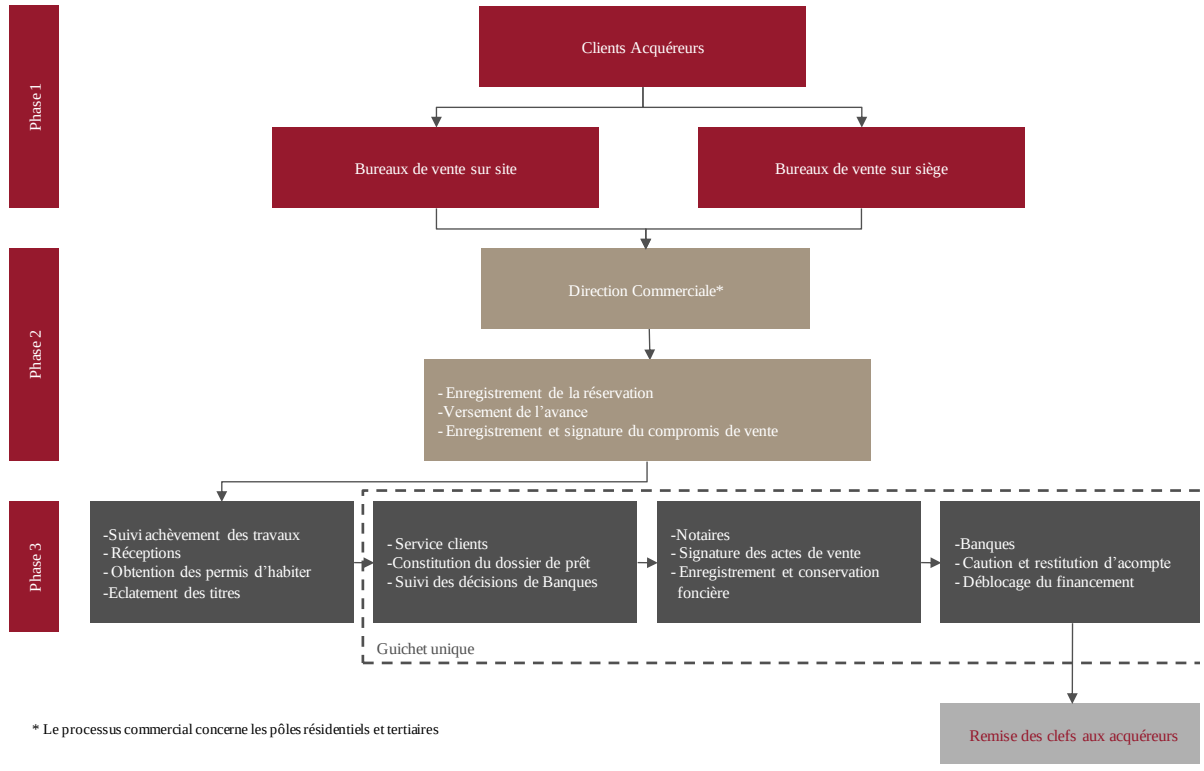
Les pôles agissent de façon autonome. Néanmoins, ils bénéficient du support des services généraux commerciaux.

En effet, en amont du processus de commercialisation, les services généraux commerciaux veillent à :

- Réaliser les études de marché ;
- Assurer la veille concurrentielle ;
- Recruter et former les équipes commerciales (nationales et internationales) ;
- Assurer la définition et le suivi des objectifs ;
- Apporter son support dans la définition et la réalisation des actions marketing ;
- Définir les objectifs de prix de vente ;
- Mettre en place les procédures organisationnelles ;
- Elaborer la documentation juridique de commercialisation (contrat de vente, etc.).

Dans le cadre de ses programmes de promotion de projets de resorts golfiques, d'immobilier résidentiel, ou d'habitat intermédiaire, Alliances Développement Immobilier déploie un processus de commercialisation dont les principaux axes peuvent être schématisés comme suit :

Phases du processus de commercialisation d'Alliances Développement Immobilier



* Le processus commercial concerne les pôles résidentiels et tertiaires

Source : Alliances Développement Immobilier

Le processus de commercialisation d'Alliances Développement Immobilier concernant les projets d'habitat social et intermédiaire peut être résumé en 3 phases comme suit :

- **Phase I** : présentation du produit, argumentaire commercial, collecte des demandes et prospection ;
- **Phase II** : centralisation des demandes par la Direction Commerciale, enregistrement de la réservation et signature du compromis de vente ;
- **Phase III** : exécution de l'ensemble des formalités juridiques, administratives et bancaires à compter de l'éclatement des titres fonciers jusqu'à la remise des clés (crédit, notaires, banques, etc.) et la livraison du bien : système du guichet unique.

Alliances Développement Immobilier offre une assistance aux futurs acquéreurs dans la constitution et le suivi des demandes de financement auprès des établissements bancaires.

Le chiffre d'affaires lié aux ventes des projets immobiliers est constaté à livraison.

Les clients procèdent au paiement d'une avance au moment de la réservation du bien, dont une partie servira au recouvrement de la pénalité due en cas de désistement. Le niveau moyen des avances clients se situe entre 20 et 50% du prix de vente en fonction de la catégorie du bien commercialisé.

A la livraison, le client paie le reliquat du prix de vente permettant ainsi de solder le compte « avances clients ».

De plus, le groupe Alliances Développement Immobilier a conclu des conventions « crédits » avec les organismes financiers, ce qui garantit aux acquéreurs :

- Un taux d'intérêt négocié ;
- Une rapidité de traitement ;
- Des procédures simplifiées.

Ainsi, les services commerciaux peuvent servir de guichet unique. Cette pratique est notamment fréquente pour les projets réalisés par le pôle Habitat social et intermédiaire.

Par ailleurs, et suite à la mise en place du plan de restructuration et dans une gestion des risques plus conservatrice, Alliances Développement Immobilier adopte un phasage spécifique à chaque projets " en plusieurs tranches". Aussi, la commercialisation d'une tranche n'est lancée qu'une fois que les tranches précédentes sont sécurisées à hauteur de 60%.

f) Politique Marketing

La Direction Communication accompagne les orientations stratégiques d'Alliances Développement Immobilier, à travers la mise en œuvre d'un plan d'action annuel budgétisé.

Dans ce cadre, la Direction de la Communication veille aux missions suivantes :

- Conseil en communication ;
- Proposer le meilleur canal d'information ;
- Concevoir et réaliser les supports & outils de communication ;
- Organiser les événements majeurs du Groupe ;
- Proposer des budgets compétitifs.

Par ailleurs, la Direction Communication supervise trois domaines de compétences : la communication institutionnelle, la communication financière et la communication « produit ».

Les principaux objectifs poursuivis par la Direction de la Communication sont les suivants :

- Positionner le Groupe Alliances Développement Immobilier comme une entreprise solide avec des projets répondant aux attentes de l'ensemble des catégories socio-professionnelles, dans un contexte de développement régional ;

- Entretenir l'image de marque en positionnant ses segments de métiers & ses projets ;
- Promouvoir les différents produits commercialisés et en cours de commercialisation ;
- Mettre en place une relation privilégiée avec la communauté financière ;
- Promouvoir Alliances Développement Immobilier en tant qu'entreprise citoyenne engagée dans le développement durable et la responsabilité sociale à travers la fondation Alliances pour le développement durable (exemple : construction d'un centre de formation dans le cadre du projet Chwiter à Marrakech).

La stratégie de communication institutionnelle établie par Alliances Développement Immobilier véhicule l'image d'un opérateur totalement intégré, via un site web interactif, des communiqués et des conférences de presse ou le sponsoring d'événements. La communication institutionnelle passe également par l'accompagnement du Groupe dans le dispositif de lancement de la Fondation Alliances pour le développement durable.

La communication financière utilise, pour sa part, des supports tels que les rapports annuels du Groupe, les lettres aux actionnaires, les réunions avec les analystes financiers, les conférences de presse, la diffusion en ligne de la cotation d'Alliances Développement Immobilier sur le site web du groupe.

Les supports de communication « produit » diffèrent en fonction du positionnement du produit. :

- Campagnes ciblées de lancement de produit à travers les supports classiques de communication (presse, radio, TV, affichage) ;
- Conférences de presse lors du lancement du produit ;
- Opérations de mailing ciblées ;
- Ventes privées nationales et internationales ;
- Salons nationaux et internationaux ;
- Signalétiques chantiers.

VII.2. Présentation des programmes d'Alliances Développement Immobilier

Les informations présentées dans la présente partie tiennent compte des dations et ventes à réméré qui ont été exécutés au 31 décembre 2018 mais ne tenant pas compte de l'impact de l'exécution future des contrats de dations/ventes à réméré à venir.

Il est à noter qu'il existe plusieurs statuts de projets développés par les filiales portées par le Groupe Alliances :

- **Projet Livré** : Bien complétement achevé et livré à au client final
- **Projet en cours de livraison** : Projet achevé techniquement et biens en cours de livraisons aux clients ;
- **Projet en cours de réalisation/développement** : Projet dont les travaux sont en cours de réalisation et d'achèvement.
- **Commercialisation du projet** : un bien est dit commercialisé dès que le client verse une avance pour l'acquisition du bien.

Par ailleurs, le taux de l'avancement présenté pour les projets en cours de réalisation ou de développement désigne l'avancement technique des différents projets tenant compte des travaux engagés et réalisés (VRD, construction, etc.) en pourcentage du budget alloué au projet.

Il est à noter également que le **taux achèvement des unités** représente uniquement le taux d'achèvement des travaux des unités, hors les travaux en dehors du site. Par contre le **taux d'avancement du projet** concerne le pourcentage global d'avancement des travaux du projet incluant les travaux hors site.

VII.2.1. Présentation de la performance globale du Groupe

Le tableau suivant présente l'évolution du nombre d'unités vendues par catégorie de produit et du chiffre d'affaires correspondant (hors retraitements intragroupes) réalisé par les activités de promotion du groupe Alliances Développement Immobilier :

Tableau 188. Evolution du nombre d'unités livrées par catégorique de produits :

	31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018	
	Nombre d'unités vendues	Chiffre d'affaire*	Nombre d'unités vendues	Chiffre d'affaire*	Nombre d'unités vendues	Chiffre d'affaire*
Pôle Résidentiel	**252**	**822 697**	**368**	**978 088**	**48**	**98 806**
Total Pôle Résidentiel hors dations/ventes à réméré	***220***	***691 606***	***297***	***771 891***	***48***	***98 806***
Logements	237	791 311	357	954 266	38	80 733
Commerces	12	26 540	8	16 040	10	17 677
Lots de terrains	3	4 846	3	7 000	-	-
Villas finies et semi-finies	-	-	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-
Autres			-	782	-	-
Pôle Golfique	**274**	**754 986**	**33**	**48 416**	**293**	**1 201 355**
Total Pôle Golfique hors dations/ventes à réméré	***87***	***156 593***	***33***	***48 416***	***48***	***102 056***
Logements	27	45 056	1	3 629	3	10 094
Commerces			-	-	-	-
Lots de terrains	197	484 884	32	33 056	238	996 986
Villas finies et semi-finies	50	218 741	-	-	52	174 801
Bureaux			-	-	-	-
Autres	-	6 305	-	11 731	-	19 475
Pôle Social et Intermédiaire	**2 928**	**1 825 918**	**2 314**	**1 184 871**	**3 641**	**1 564 403**
Total Pôle Social et Intermédiaire hors dations/ventes à réméré	***2 416***	***985 095***	***2 283***	***1 172 356***	***2 273***	***704 785***
Logements	1 564	407 843	1 550	662 516	1 166	395 579
Commerces	221	59 103	177	52 313	268	51 552
Lots de terrains	1 088	861 865	548	346 926	2 098	972 146
Villas finies et semi-finies	43	127 932	35	114 784	66	113 269
Autres (équipements, etc.)	12	369 175	4	8 332	43	31 857
Pôle Construction	-	-	-	-	-	-
Pôle Service	-	**72 364**	-	**101 018**	-	**38 884**
Pôle Afrique	-	**82 752**	-	**703 348**	-	**376 451**
Total	**3 454**	**3 558 717**	**2 715**	**3 015 740**	**3 982**	**3 279 899**
Total hors dations et ventes à réméré	***2 723***	***1 988 411***	***2 613***	***2 797 028***	***2 369***	***1 320 982***

Source : Alliances Développement Immobilier/
(*) Chiffre d'affaires HT

Il est à noter qu'à fin 2018, Le nombre d'unités vendues hors dations 2018 du Groupe Alliances enregistre un recul de 244 unités par rapport à 2017. Cette baisse provient essentiellement du pôle résidentiel (-249 unités) hors dations du fait d'un déstockage moins important en 2018, expliqué principalement par la livraison en 2017 du projet Clos des Pins avec 168 unités livrées hors dations.

VII.2.2. Présentation de l'avancement des réalisations et des livraisons de la promotion immobilière

Alliances Développement Immobilier opère ses activités de promotion à travers des sociétés de projets dont elle est actionnaire. Ces sociétés de projets concluent des contrats de prestation de services (contrat clé en main, MOD) avec Alliances Développement Immobilier pour la réalisation du projet.

Suite aux aléas du marché et de la nature de l'activité, la consistance de certains projets a changé et compte tenu des difficultés financières que connait la société plusieurs projets ont été suspendus lesdits projets sont présentés dans les parties suivantes.

Il est à noter que suite à la cession d'Alliances Taghazout le projet Taghazout a été déprogrammé. En outre, le groupe Alliances Développement Immobilier a cédé au cours de l'exercice 2015 sa participation dans la société RAMICAL (51%) portant le projet Akilam.

(a) Resorts golfiques

✓ **Consistances**

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des programmes de Resorts Golfiques (y compris les projets ayant fait l'objet de la signature de contrats de dations ou de ventes à réméré mais n'ayant pas encore été exécutés) en cours de réalisation et de développement par le groupe Alliances Développement Immobilier se présentent comme suit :

Tableau 189. Consistance globale du pôle Resorts golfiques

Projet	Superficie	Consistance détaillée	Nombre d'unités achevées*
Région de Marrakech			
Golf Akenza Resort[46]	265	Zone Nord : 323 Lots de Villas	323 Lots de Villas
		Zone Sud : 20 Parcelles (ensembles résidentiels, Hôtels, clubs House)	20 Parcelles
		Phase 4: 219 Lots de Villas	219 lots
		Phase 5 : 284 Lots de villas et Une Maison d'hôtes	284 Lots de Villas
Al Maaden	190	Medina I : 99 Ryads, Restaurant et Spa	99 Ryads, restaurant et Spa
		Medina III : 87 Ryads et une crèche	79 Ryads
		Villas et lots : 140 unités.	140 unités villas et lots
Région du Nord			
Lixus	459	129 ha (phase 1 et 2) : 22 Ha d'hôtels (6 hôtels), 13 Ha de Lots RIPT, 12 Ha de lots résidentiels,	**Phase 1:**
		82 Ha de parcelles (villas ; RIPT ; Résidentiel ; Hôtel).	180 Lots de Villas ; 54 Villas ; 32 Duplex ; 7 Parcelles d'hôtels ; 5 parcelles animations ; 5 Parcelles Animation ; 7 parcelles R.I.P.T et 5 Parcelles Immeubles
		Lots Animation ; Commerces ; espaces verts & espaces publics.	

Source : Alliances Développement Immobilier

(*)*En 2003, l'Etat Marocain a lancé dans le cadre du Plan Azur le développement et la promotion de 6 stations balnéaires. Une convention de mise en valeur (CMV) a été signée en 2004 entre l'Etat et un consortium composé des sociétés Thomas & Piron et ORCO pour l'aménagement et le développement de la Nouvelle Station Touristique de (NSTL). En 2005, le Consortium a constitué la société Salixus qui porterait l'ensemble des engagements de la CMV.*

Les projets Akenza Golfs Resort (porté par la société Aghouatim Al Baraka) et Lixus (porté par les sociétés SALIXUS, ALLIXUS 2 et Remal Morocco Hospitality) ont fait l'objet de signature de protocole dans le cadre de la phase II du plan de restructuration de la dette privée du Groupe à travers la mise en place du fond de titrisation FT Domus. Au 31 décembre 2018 cette opération est totalement finalisée.

Il est important à noter que la consistance totale du projet Golf Akenza Resort Zone Nord présentée dans la Note d'Information relative au fond de titrisation FT Domus visée le 7 mars 2018 sous la référence VI/TI/001/2018 (28 lots et villas) a été présenté retraité des unités données en dations/ventes à réméré (153 unités dans le cadre de la restructuration de la dette bancaire et 142 unités dans le cadre de la phase 1 de la restructuration de la dette privée). La consistance réelle du projet en question (Zone nord) est de 323 lots et villa comme présenté ci-dessus.

[46] La consistance totale du projet Golf Akenza Resort porté par la filiale Aghouatim Al Baraka a été modifiée suite au changement porté sur la Zone Sud du projet. Une zone initialement destinée à la construction de villas et d'ensembles résidentiels et après réduite en 20 grandes parcelles destinées à l'extinction de la dette privée du groupe. Par ailleurs, il est à noter que le projet a notamment fait l'objet d'une hypothèque avec option de dation sur une entité du projet à hauteur de 64 MMAD.

✓ **Etat d'avancement des travaux**

Au 31 décembre 2018, Le projet Médina I représente l'unique projet entièrement finalisé et livré. Les détails du projet se présentent comme suit :

Tableau 190. Présentation des projets finalisés dans le pôle Resorts Golfiques :

Lieu/Projet	Filiale portant le projet	Date de démarrage de commercialisation	Date de démarrage de Livraison	Etat d'avancement (1) (en %)	Phase	Unités livrées au 31.12.2018	% Livraison
Région de Marrakech							
Al Maaden	Golf Resort Palace	2007	2009	Médina I : 100%	Livré	99	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

L'ensemble des projets de Resorts Golfiques en cours de réalisation et de développement par le groupe Alliances se présentent comme suit au 31 décembre 2018 (le tableau suivant tient compte de l'ensemble des projets ayant fait l'objet de la signature de contrats de vente à réméré ou dations non encore exécutés) :

Tableau 191. Projet en cours de livraison dans le pôle Resorts Golfiques :

Lieu/ Projet	Filiale	Date de démarrage de commercialisation	Date de démarrage de Livraison	Investissement ** (MMAD)	Etat d'avancement(1) (en %)	Livraisons au 31.12.2018	% Livraison	Unités restantes pour la livraison	% de commercialisation
Région de Marrakech									
Golf Akenza Resort	Aghouatim Al Baraka	2010	2012	5 270	Zone Nord : 95%	312	97%	11	100%
					Zone Sud : 55%[47]	18	98%	2	98%
					Phase 4: 100%	-	-	219	81%
					Phase 5 : 100%	279	98%	5	99%
Al Maaden	Golf Resort Palace	2007	2009	4 920	Médina III : 95%	78	90%	23	94%
					Lots : 100%	45	55%	16	93%
					Villas : 100%	56	97%	84	98%
Région du Nord du Maroc									
Lixus	Lixus Resort	-	-	3 200	Phase 1: 100%	239	92%	56	92%
Total				**13 390**					

Source : Alliances Développement Immobilier

(**) *Correspond à l'investissement global du projet.*

Par ailleurs, il est à noter que, Le Groupe Alliances a acquis 83,5% et 16,5% de Salixus respectivement auprès du Consortium et d'H-Partners en 2008 et 2010, pour détenir désormais 100% du capital de Salixus.

Le groupe Alliances Développement Immobilier a notamment signé avec l'Etat un avenant dans le cadre de la programmation de la NSTI (Nouvelle Stations Touristiques Intégrées) visant à :

- La réadaptation du plan d'aménagement ;
- La mise à jour du calendrier de réalisation et du programme d'investissement ;

[47] Il est à noter que l'état d'avancement relatif à la tranche Zone Sud du projet Golf Akenza Resort (55%) est relatif aux travaux hors site réalisés. Les unités propres à cette tranche ont été livrées en l'état (sous forme de lots).

- La révision du programme des infrastructures routière hors site.

Suite à la cession par Alliances Développement Immobilier de sa participation dans la Société d'Aménagement et de Promotion de la Station Taghazout (SAPST) le projet Taghazout Agadir a été déprogrammé.

(b) Immobilier résidentiel et tertiaire

✓ **Consistance**

La consistance totale des projets en cours de développement par le groupe Alliances Développement Immobilier dans le pôle résidentiel au 31 décembre 2018 se détaille comme suit :

(Le tableau suivant tient compte de l'ensemble des projets ayant fait l'objet de la signature de contrats de vente à réméré ou dations non encore exécutés)

Tableau 192. Consistance globale des projets du pôle résidentiel et tertiaire

Projet	Superficie (ha)	Consistance détaillée
Région de Marrakech		
Atlas Nakhil	45	Résidence touristique de 132 appartements, 85 riads, 183 lots villas et hôteliers (dont 1 villa témoin)
Région de Casablanca		
Espace des Arts (Yacoub Mansour)	0,4	67 appartements, 24 commerces, 30 plateaux bureaux
Les Allées Marines	1,7	132 appartements
Région de Rabat		
Les Terrasses Dar Essalam	3,3	292 appartements et 16 commerces
Clos des Pins (Agdal)	1	277 appartements et 2 commerces
Région d'Agadir		
Iken Park	1	167 appartements et 7 commerces
Total	**52,4**	

Source : Alliances Développement Immobilier

✓ **Etat d'avancement des travaux**

Au 31 décembre 2018, les projets entièrement finalisés et livrés dans le pôle résidentiel et tertiaire se détaillent comme suit :

Tableau 193. Présentation des projets finalisés dans le pôle résidentiel et tertiaire

Projet	Filiale portant le projet	Date de démarrage de commercialisation	Date de démarrage de Livraison	Investissement (MMAD HT)	Etat d'avancement travaux	% Commercialisation	Unités livrées au 31.12.2018	% Livraison
Les Allées Marines	Jardins du Littoral	2010	2013	420	100%	100%	132	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Au 31 décembre 2018, le détail de l'ensemble des programmes immobiliers résidentiels en cours de réalisation ou développement par le groupe se détaillent commet suit :

(Incluant les projets ayant fait l'objet de la signature de protocoles de dations ou de ventes à réméré non en encore exécutés)

Tableau 194. Projet en cours de livraison dans le pôle résidentiel et tertiaire :

Projet	Filiale portant le projet	Date de démarrage de commercialisation	Date de démarrage de Livraison	Invest. (MMAD HT)	Etat d'avancement travaux	Phase	Unités livrées au 31.12.2018 (cumul)	% Livraison	% de commercialisation
Région de Marrakech									
Atlas Nakhil	Atlas Nakhil	2007	2009	466	100% résidences touristiques	Livraison	132	100%	100%
					100% lots	Livraison	159	87%	87%
					100% riads	Réalisation	-	-	100%
Région de Casablanca									
Espace des arts	Cogedim	2011	2013	227	100%	Livraison	115	95%	96%
Région de Rabat									
Clos des pins	Promogam	2012	2017	347	100%	Livraison	241	86%	87%
Les Terrasses Dar Essalam	Les Jardins Narcisse	2012	2016	983	100%	Livraison	286	93%	95%
Région d'Agadir									
Iken Park	Alliances Sud Développement	2013	2016	167	100%	Livraison	87	50%	59%
Total				**2 190**			**1 020**		

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que le projet Atlas Nakhil a fait l'objet de la signature de contrat de dations/ventes à réméré portant sur deux unités dans le cadre de la phase I de la restructuration du Groupe Alliances Développement Immobilier, ces protocoles ont été exécutés en début d'exercice 2019, par conséquent les informations présentés sur l'état d'avancement du projet au 31/12/2018 n'intègrent pas l'exécution des dations sur le projet. Dans ce sens, la comptabilisation en chiffre d'affaires du montant relatif à l'exécution du protocole a été comptabilisée au 3^{éme} trimestre de l'exercice 2019 et permettera la génération d'un chiffre d'affaires de 86 MMAD.

(c) Pôle intermédiaire et social

Le tableau détaillé ci-dessous présente au 31 décembre 2018 l'ensemble des programmes de promotion d'habitat intermédiaire et social en cours de développement ou de réalisation par les filiales du Groupe Alliances Développement Immobilier : (y compris les projets ayant fait l'objet de la signature de contrat de vente à réméré ou dations mais qui n'ont pas encore été exécutés au 31/12/2018) :

Tableau 195. Présentation des projets du pôle intermédiaire et social en cours de développement

Projets	Lieu	Superficie (en ha)	Nb global unités	Société de projet	Statut	Démarrage commercialisation	Démarrage livraisons	Investissement ADI en MMAD	% d'avancement (*)	% de commercialisation	Nb unités livrées	Nb unités restant à livrer
Région de Casablanca/Mohammedia		**203**	**34 188**					**11 595**			**22 594**	**11 594**
Riad Louizia I	Mohammedia	18	2 018	Alliances Darna	Réalisation/ commercialisation	2012	2013	671	97%	83%	1 678	340
Riad Bernoussi II	Casablanca	8	2 277	Al Experiencia immobilier	Réalisation/ commercialisation	2012	2013	1 235	91%	50%	1 040	1 237
Riad Chellalat	Ain Harrouda (Casablanca)	17	2 424	Tanger Resort	Réalisation/ commercialisation	2012	2013	699	96%	89%	1 877	547
Riad El Bernoussi I	Casablanca	18	4 000	Alliances Darna Al Aouayel immobilier	Réalisation/ commercialisation	2010	2011	1 161	98%	93%	3 741	259
Riad Hay Hassani	Casablanca	28	5 790	Najila	Réalisation/ commercialisation	2010	2011	1 675	98%	90%	5 307	483
Riad Parc Errahma[48]	Casablanca	36	4 420	Errahma Park	Réalisation/ commercialisation	2011	2012	1 739	97%	89%	3 876	544
Riad Sidi moumen	Casablanca	14	3 347	Najila	Réalisation/ commercialisation	2010	2011	819	87%	89%	2 815	532
Riad Errahma I	Casablanca	6	1 490	Najila II	Réalisation/ Commercialisation	2012	2012	408	100%	93%	1 439	51
	Casablanca	17	1 045	Rent Negoce	Réalisation/	2012	2013	538	99%	81%	821	224

[48] Le projet Riad Parc Errahma porté par la société Errahma Park fait l'objet d'une hypothèque à hauteur de 39 MMAD portée sur 86 unités

Riad Errahma II					commercialisation							
Riad Errahma IV	Casablanca	41	7 377	Bidayat Al Kheir	Réalisation/ commercialisation	-	-	2 650	-	-	-	7 377
Région de Rabat/Kenitra		**295**	**17 483**					**3 744**			**14 745**	**2 738**
Sidi Allal Bahraoui[49]	Rabat Salé	59	3 143	Alliances Darna	Réalisation/ commercialisation	2013	2014	719	81%	55%	1 726	1 417
Ain Aouda	Rabat	11	2 093	Lagune Invest Immo	Réalisation/ commercialisation	2013	2014	542	90%	84%	1 526	567
Mehdia Extension[50]	Kenitra	124	3 634	Alliances Darna	Réalisation/ commercialisation	2012	2012	804	97%	97%	3 539	95
Riad Mehdia	Kenitra	100	8 194	Alliances Darna	Réalisation/ commercialisation	2008	2010	1 604	98%	97%	7 616	578
Riad Mehdia	Kenitra	1,15	419	Maremco	Réalisation/ commercialisation	2014	2016	75		81%	338	81
Région de Marrakech/Sud		**809**	**29 509**					**5 942**			**5 076**	**24 433**
Chwiter[51]	Marrakech	207	4 544	Maremco	Réalisation/ commercialisation	2008	2009	1 261	94%	73%	3 260	1 284
Chwiter	Marrakech	8	1 324	ALDARNA	Réalisation/ commercialisation	2008	2009	119		75%	528	796
SAG II (***)	Marrakech	1	1 055	Alliances Darna	Réalisation/ commercialisation	2013	-	202	96% **	7%	-	1 055
Riad Marrakech	Marrakech	200	4 732	Alliances Darna	Réalisation/ commercialisation	2013	2017	1 607	-	11%	136	4 596

[49] Le projet Sidi Allal Al Bahraoui porté par la société Alliances Darna fait l'objet d'une hypothèque avec option de dation à hauteur de 100 MMAD portée sur 293 unités

[50] Le projet Mehdia Extension porté par la société Alliances Darna fait l'objet d'une hypothèque avec option de dation à hauteur de 140 MMAD portée sur 218 unités. Il est à noter que la consistance globale du projet Mehdia Extension a connu un changement passant de 3 215 unités (comme publité sur la Note d'Information relative au fond de titrisation FT Domus visée en date du 07/03/2018) à 3 634 unités à fin 2018, suite au changement de la configuration globale du projet.

[51] Le projet Chwiter porté par la société Maremco fait l'objet d'une hypothèque à hauteur de 56 MMAD portée sur 215 unités

Riad Taddart	Agadir	34	3 437	Najila	En cours d'étude	-	-	919	-	-	-	3 437
Beni Mellal[52]	Beni Mellal	359	14 417	Alliances Darna	En cours d'étude	2017	2018	1 834	7%	11%	1 152	13 265
Région du nord		**103**	**10 110**					**3 693**			**6 616**	**3 494**
Riad Bab Sebta	Fnideq	17	2 699	Oued Negrico immobilier	Réalisation/ commercialisation	2009	2012	754	92%	98%	2 463	236
Riad Mdeq	Mdeq	61	3 674	Mdeq développement	Réalisation/ commercialisation	2011	2013	1 633	61%	58%	2 116	1 558
Riad Tanger	Tanger	25	3 737	Tanger Resort	Réalisation/ commercialisation	2010	2012	1 306	69%	55%	2 037	1 700
Région de Fès/Meknès		**7**	**232**					**174**			**161**	**71**
Riad Nejmat Saiss	Fès	7	232	SI Nejmat Saiss	Réalisation/ commercialisation	2011	2013	174	98%	80%	161	71
Côte d'ivoire - Abidjan		**8**	**672**					**137**			**307**	**365**
Résidence Akwaba - Tranche 1		8	672	ALCI	Commercialisation	2013	2017	137	90%	75%	307	365
Total		**1 425**	**92 194**					**25 285**	**-**	**-**	**49 499**	**42 695**

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) *Le taux d'avancement est calculé sur les travaux engagés (VRD, construction, etc.)*

(**) *Le projet SAG II est présenté hors ce qui fait partie de la réserve foncière, la superficie en ha restant à un état d'avancement de 92%.*

Il est important de noter que le projet Nejmat Saiss développé par la filiale Société Immobilière Nejmat Saiss a fait l'objet de protocole de dations et ventes à réméré dont la finalisation a eu lieu en début d'exercice 2019 (portant sur 31 unités). Par conséquent, les informations présentées sur l'état d'avancement et les livraisons effectuées sur ce projet (présentée au 31/12/2018) comprennent toutes les unités y compris celles qui sont concernées par le protocole dont l'éxectuion a été finalisée en 2019.

Par ailleurs, il est à noter que le projet Chwitter a fait aussi l'object de protocole de dations pour un montant de 1 MMAD dont l'éxécution et la comptabilisation s'est fait au 3^{éme} trimestre de l'exercice 2019. Par conséquent, le nombre d'unités restant à livrer présenté dans le tableau à fin 2018 comprend les unités qui ont été livrées dans le cadre du dit protocoles courant 2019.

[52] Il est à noter que la consistance globale du projet Riad Beni Mellal a connu un changement passant de 8 405 unités (comme publité sur la Note d'Information relative au fond de titrisation FT Domus visée en date du 07/03/2018) à 14 417 unités à fin 2018, suite au changement de la configuration globale du projet.

La consistance détaillée des projets portés par le Groupe Alliances Développement Immobilier par catégorie de produit et consistance globale se présente au 31 décembre 2018 comme suit : (Y compris les projets ayant fait l'objet de la signature de contrats de dations ou de vente à réméré mais qui n'ont pas encore été exécutés)

Tableau 196. Consistance détaillée par produits des projets du pôle social et intermédiaire

Projet	Logements sociaux à 250 Kdh HT	Logements intermédiaires	Lots	Autres	Total
Région de Casablanca/Mohammedia	**27 507**	**3 573**	**955**	**2 153**	**34 188**
Riad Louizia I	1 716	-	245	57	2 018
Riad Bernoussi II	1 280	868	-	129	2 277
Riad Chellalat	2 053	-	216	155	2 424
Riad El Bernoussi I	3 424	360	-	216	4 000
Riad Hay Hassani	4 825	608	52	305	5 790
Riad Parc Errahma	3 446	512	-	462	4 420
Riad Sidi moumen	3 135	-	-	212	3 347
Riad Errahma I	1 258	120	-	112	1 490
Riad Errahma II	637	-	367	41	1 045
Riad Errahma IV	5 733	1 105	75	464	7 377
Région de Rabat/Kenitra	**8 998**	**-**	**7 185**	**1 300**	**17 483**
Sidi Allal Bahraoui	1 514	-	1 280	349	3 143
Ain Aouda	2 012	-	-	81	2 093
Mehdia Extension	-	-	3 592	42	3 634
Riad Mehdia	5 472	-	2 313	828	8 613
Région de Marrakech/Sud	**8 472**	**1 822**	**18 293**	**922**	**29 509**
Chwiter	1 754	870	3 108	136	5 868
SAG II	-	-	1 039	16	1 055
Riad Marrakech	2 770	626	1 146	190	4 732
Riad Taddart	2 448	326	525	138	3 437
Benimellal	1 500	-	12 475	442	14 417
Région du nord	**8 148**	**1 012**	**692**	**258**	**10 110**
Riad Bab Sebta	2 240	420	27	12	2 699
Riad Mdeq	2 764	112	665	133	3 674
Riad Tanger	3 144	480	-	113	3 737
Région de Fès/Meknès	**149**	**-**	**60**	**23**	**232**
Riad Nejmat Saiss	149		60	23	232
Total	**53 274**	**6 407**	**27 185**	**4 656**	**91 522**

Source : Alliances Développement Immobilier

Par ailleurs, et comme présenté ci-dessus, l'activité du Groupe Alliances Immobilier et également présente en Côte d'Ivoire et au Cameroun à travers ses deux filiales :

i) **Alliances Côte d'Ivoire (ALCI) :** la société se charge de la réalisation et commercialisation du projet Akawada d'une consistance totale de 6 650 (sous 7 tranches) ainsi que deux autres projets en cours d'étude et analyse à savoir les projets Cocody et Bingreville ;

ii) **Alliances Cameroun Construction (ACC) :** la société se charge de la construction et de la réhabilitation d'hôpitaux et de logements pour le compte de l'Etat du Cameroun.

VII.2.3. Présentation de la réserve foncière

A fin 2018, la réserve foncière du Groupe Alliances Développement Immobilier se présente comme suit (terrains/parcelles de terrains non affectés à des projets et n'ayant pas fait l'objet de protocole de dations/vente à réméré) :

Tableau 197. Présentation de la réserve foncière du Groupe Alliances

Pôle	Société	Projet	Localisation	Superficie en Ha
Holding	ADI	AlQantara Ext. Lot 8	Marrakech	0,2
Total Holding				**0,2**
Résidentiel	Altag	Amerchiche	Marrakech	3,7
Résidentiel	Atlas Nakhil	Equip. & Créche	Marrakech	0,8
		ATN Extension	Marrakech	1,7
Total résidentiel				**6,2**
Resort golfique	Aghouatim Al Baraka	Akenza Golf Resort	Marrakech	2,8
Resort golfique	Salixus	Lixus	Larache	28,4
Resort golfique	Dilem Hotel Developement	Dilam	Marrakech	14,1
Total Resort golfique				**45,3**
Habitat Social	Rmila Resort	RMILA	Marrakech	220
Habitat Social	Riad Soltan	SAG I	Marrakech	36
Habitat Social	Alliances Darna	SAG II	Marrakech	37
Habitat Social	Alliances Darna	Mehdia III	Région centre	23,9
Habitat Social	MDEQ Développement	MDEQ TR2	Région nord	8,7
Habitat Social	MDEQ Développement	MDEQ TR5	Région nord	22,8
Habitat Social	Tanger resort	Tanger Secteur 2	Région nord	6
Habitat Social	Tanger resort	Tanger Secteur 3	Région nord	3,4
Habitat Social	Tanger resort	Tanger Secteur 1 TR-D	Région nord	3,1
Total Habitat social				**360,9**
Total				**412,6**

Source : Alliances Développement Immobilier

.

VII.2.4. Activité de prestations de services

(a) Programmes de prestations de services en cours de réalisation (hors Groupe)

A fin juin 2019, l'ensemble des programmes en prestations de services en cours de réalisation par le groupe Alliances Développement Immobilier se détaillent comme suit :

Tableau 198. Programme de prestations de services hors Groupe

Projet	Nature	Surface/Nombre de lits	Type d'intervention	Date livraison	Montant d'investissement	Taux d'avancement des travaux
Sindibad Phase 1	Complexe résidentiel & tertiaire	Résidences + Hôtels	MOD	2019	516	100%
Park Hyatt	Ensemble hôtelier	Hôtel+ 44 Villas	CG	2ème Trim. 2020	797	62%
Taghazout Bay	Ensemble hôtelier, touristique	Golf - Hôtel - Résidences Touristiques	MOD	2019	2000	75%
	et résidentiel	Résidences Touristiques		en instance de financement	1000	5%
CIMR	Nouveau siège de la CIMR	7650 m²	MOD	2020	160	58%
Cameroun	Hôpitaux et logements	8 CHR, 3 plateaux techniques et 800 logements	MOD	2020	2 404	50%
Cameroun	Equipments médicaux	8 CHR et 3 plateaux techniques	MOD	2020	683	10%
Côte d'Ivoire - Tour entente	Tour de bureaux	33 000 m² plateaux bureaux, galeries commerciales et restaurants	CG	2022	600	En phase de démarrage
Total					**8 160**	

Source : Alliances Développement Immobilier

(b) Programmes de prestations de services pour le compte du groupe

L'ensemble des programmes en prestations de services au 31 décembre 2018 pour le compte du groupe se présente comme suit :

Tableau 199. Programme de prestations de services pour le compte du Groupe

Projet	Nature	Surface/Nombre de lits	Type d'intervention	Date Livraison	Montant d'investissement	Taux d'avancement des travaux
Les terrasses Dar Essalam	Ensemble Résidentiel	292 appartements et 16 commerces	MOD	1er semestre 2016	983	100%
Le Clos des Pins Rabat	Ensemble Résidentiel	277 appartements et 2 commerces	MOD	4ème trimestre 2017	347	100%
IKEN PARK	Ensemble Résidentiel	167 appartements et 7 commerces	MOD	Ilot A 2016 Ilot B 2017	167	Ilot A : 100% Ilot B : 100%
Total					1 497	

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.2.5. Principaux clients

En tant que Maître d'œuvre (activités de promotion), Alliances Développement Immobilier a compté parmi ses clients des particuliers nationaux et étrangers.

Agissant également en MOD (activités de prestations de services), Alliances Développement Immobilier s'est adressée à une clientèle essentiellement constituée d'investisseurs internationaux et d'institutionnels Marocains. Ainsi, Alliances Développement Immobilier s'est distingué comme leader dans la construction d'unités hôtelières au Maroc en étant le partenaire de référence de chaînes internationales de renom :

- Groupe Accor : Ibis, Sofitel, Mercure, Novotel ;
- Four Seasons Hotels and Resorts ;
- TUI AG ;
- Groupe Lucien Barrière ;
- Starwood Hotels and Resort ;
- Raffles Hotels and Resorts ;
- Hyatt Hotels and Resorts.

Le groupe Alliances Développement Immobilier compte également parmi ses clients des institutionnels parmi lesquels :

- OCP ;
- Etat Marocain ;
- Alliances Hospitality Investment Fund (ALHIF) ;
- Thomas & Piron ;
- TFZ (Tanger Free Zone) ;
- Somed ;
- H Partners.

A fin juin 2019, la société Alliances Développement Immobilier ne compte qu'un seul client pour lequel elle réalise une prestation de contractant général clé en main au niveau de Marrakech sur le projet Park Hayatt pour le compte du fond ALIF affilié à la Banque Central Populaire.

Concernant la promotion immobilière, l'offre proposée par Alliances Développement Immobilier sur l'ensemble des segments/pôles est destinés aux clients particuliers finaux, aucun de ses clients ne représente une part significatif dans le chiffre d'affaires global du Groupe Alliances Développement Immobilier.

Le niveau moyen des avances clients tout pôle confondu se situe entre 20% et 50% du prix de vente en fonction de la catégorie du bien commercialisé.

Pour ce qui est du pôle social, et suite à la restructuration et dans une gestion des risques plus conservatrice, le Groupe a adopté un phasage spécifique à chaque projet «en plusieurs tranches». Aussi, la commercialisation d'une tranche n'est lancée qu'une fois que les tranches précédentes sont sécurisées à hauteur de 60%.

VIII. Approvisionnement et fournisseurs

VIII.1.1. Présentation des principaux intrants

Du fait de la nature de l'activité du Groupe Alliances Développement Immobilier ses filiales, les principal intrants, achats ou acquisitions effectués par le Groupe concernent le fonciers, les achats travaux, études et prestations techniques auprès de sous-traitants (sociétés de construction, d'architectes, de bureaux d'étude…).

La structure des coûts supportés par le Groupe sur les 3 derniers exercices se présente comme suit :

Tableau 200. Présentation de la structure des coûts supportés par le Groupe sur la période 2016-2018

Structure des coûts Groupe	2016	2017	2018
Terrain	3%	5%	1%
Foncier (Hors Terrain)	5%	3%	2%
Travaux de viabilisation	23%	30%	54%
Etudes	4%	9%	4%
Constructions	43%	32%	27%
Frais financiers	22%	21%	12%
Total	100%	100%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Concernant l'acquisition du foncier, le Groupe poursuit le développement de sa réserve foncière à moyen et long terme. A ce titre, la constitution de la réserve foncière du Groupe suit des règles et procédures bien définies. En effet, il existe différentes étapes pour la recherche et l'évaluation des opportunités foncières afin de développer le patrimoine du groupe sur la base de la stratégie globale et des objectifs d'investissement définit par le Groupe.

Par ailleurs, la politique d'approvisionnement du groupe repose aussi sur une sélection rigoureuse des fournisseurs ainsi qu'une coordination des différents intervenants autour d'objectifs communs, le respect du programme en termes de qualité, coûts et délais. Le groupe Alliances fait appel pour la viabilisation de ses projets et la construction de ses logements à plusieurs intervenants. A ces fins, un cahier des charges est élaboré en spécifiant les délais de réalisation ainsi que la qualité des prestations requises qui est soumis à des appels d'offres restreints auprès d'entreprises présélectionnées, sur la base de leurs moyens et leurs références.

De plus, dans le but d'optimiser ses coûts, le groupe Alliances veille à diversifier son portefeuille fournisseurs au niveau des achats Travaux, études et prestations techniques.

VIII.1.2. Politique d'acquisition du foncier

Alliances Développement Immobilier poursuit sa stratégie d'acquisition de terrains, conformément aux critères définis dans sa politique d'approvisionnement, qui vise à répondre dans les meilleures conditions aux besoins en matière de foncier pour les différents pôles du groupe. Le groupe mène une politique de diversification aussi bien au niveau de la répartition géographique qu'en matière de segmentation des produits pour répondre à la demande de la clientèle.

Compte tenu de l'évolution du marché ainsi que de la réserve foncière du groupe, sur les dernières années, Alliances Développement Immobilier a concentré ses acquisitions sur l'axe Rabat Casablanca et ce en raison de la forte demande dans ces régions notamment dans l'habitat social.

Le groupe Alliances Développement Immobilier saisit également les opportunités foncières à travers la participation aux différents appels à manifestation d'intérêt notamment à Casablanca, Rabat et Agadir.

Alliances Développement Immobilier intègre en priorité dans ses choix de sites, les terrains situés dans des zones immédiatement urbanisables et présentant un potentiel de demande en logements important pour la résidence principale.

VIII.1.3. Présentation des principaux fournisseurs

Dans un souci de garantir des prestations de qualité, Alliances Développement Immobilier s'est toujours entourée de prestataires ayant une solide expérience dans le secteur de l'immobilier. Il s'agit en l'occurrence :

- **Cabinets d'architecte** : Alliances Développement Immobilier travaille avec plus d'une cinquantaine de cabinets d'architectes nationaux et internationaux. La sélection de ces architectes se fait selon des critères prédéfinis tels que la qualité des prestations et les références. Le tableau ci-dessous reprend les principaux architectes avec lesquels le groupe collabore :

Tableau 201. Principaux architectes collaborateurs du Groupe

Nom	Pays
Abdelkader Chekkori	Maroc
Ahmed Ziyat	Maroc
Amal Salmi	Maroc
Aniss El Bied	Maroc
Arnauld Gilles	Maroc
Azzedine Lazrak	Maroc
Christine Roffiaen	Maroc
Edouardo Gaggiano	Maroc
Fayçal Sentissi	Maroc
Hafid El Awad	Maroc
Mohamed Fikri Benabdallah	Maroc
Patrick Collier	Maroc
Philippe Madec	Maroc
Rachid Andaloussi	Maroc
Daniel Hulak	France
Didier Lefort	France
Olivier Gibault	France
Philippe Madec	France
Bernard Erbeia	Suisse
Karim Alami LAHJOUJI	Suisse
Fernando Caruncho	Espagne
Patrick Genard	Espagne
Kyle Philips	Etats-Unis
Perkins Eastman	Etats-Unis

Source : Alliances Développement Immobilier

- **Bureaux d'étude** : Alliances Développement Immobilier opère avec plusieurs bureaux d'étude dont Oger International Maroc, SCET Maroc, Team Maroc, Omnium Technologique, Betom, Pyramide Ingénierie, SEG, etc ;
- **Entreprises de gros œuvres** : Alliances Développement Immobilier veille à confier les opérations de construction à des entreprises nationales spécialisées et bien structurées. Pour cela, un cahier des charges fixant les critères de sélection auxquels doivent se conformer ces entreprises est établi par les architectes et les bureaux d'études. Les principales entreprises auxquelles a déjà fait appel le groupe Alliances Développement Immobilier sont : SGTM, TGCC, EBB, CEGELEC, STAM, BYMARO etc. ;

- **Agences de communication :** Alliances Développement Immobilier opère avec les agences de communication suivantes : Boomerang, Saga, 322 Media, Klem Euro RSCG, Initiatives Médias, Positive Com, Bonzai Agency, Médiacités (France). Il s'agit principalement de campagnes de communication institutionnelles et promotionnelles des projets immobiliers développés par le groupe.

La concentration des achats du Groupe auprès de fournisseurs sur la période de 2016 à S1-2019 (supérieur à 10% du total des charges supportées par le groupe) se présente comme suit :

Tableau 202. Concentration des fournisseurs agissant pour le compte du Groupe en % d'achat sur la période 2016-S1 2019

2016		2017	2018	2019	
Fournisseur > 10%		Fournisseur > 10%	Fournisseur > 10%	Fournisseur > 10%	
BYMARO	17%	Tous les fournisseurs sont < à 10%	Tous les fournisseurs sont < à 10%	STAM	10%
SEG	10%				

Source : Alliances Développement Immobilier

Concernant la société Alliances Développement Immobilier S.A, la majorité des fournisseurs auxquels fait appelle la société ne représentent pas une part supérieur à 10% de l'ensemble des achats, le tableau suivant présente la concentration des seuls fournisseurs représentant une part importante dans les charges de la société Alliances Développement Immobilier S.A.

Tableau 203. Concentration des fournisseurs agissant pour le compte de la société ADI S.A en % d'achat sur la période 2016-S1 2019

2016		2017		2018		2019	
Fournisseur > 10%		Fournisseur > 10%		Fournisseur > 10%		Fournisseur > 10%	
Tous les fournisseurs sont < à 10%		ENTREPRISE BACHIR BELKHALFI	15%	CIBMAR	27%	CIBMAR	29%
						CEGELEC	16%

Source : Alliances Développement Immobilier

Partie V. INFORMATION ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES

I. Environnement et RSE

La stratégie RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) d'Alliances est guidée par la volonté de préserver l'environnement et de créer de la valeur pour la société à travers les activités du Groupe. Les métiers d'Alliances sont liés aux défis de la croissance verte.

Alliances Développement Immobilier s'engage en matière d'environnement à responsabiliser et sensibiliser les acteurs opérationnels du groupe et à améliorer le dialogue avec les pouvoirs publics nationaux et internationaux et les associations de protection d'environnement.

L'engagement du Groupe est fondé sur quatre axes :

I.1. Formations à la protection de l'environnement :

L'intégration de formations sur la protection de l'environnement pour le Groupe Alliances et également pour les sous-traitants. Ces formations concernent les différentes phases de travaux, études et exploitation.

Le but étant de réduire les impacts environnementaux des activités et faire de la qualité environnementale un levier de performance. Cette gestion environnementale comprend un plan général d'organisation des sites de chantier (dans le cadre MOD) couvrant en particulier l'organisation spatiale des activités (dortoirs, sanitaires, stockage de produits dangereux, etc.) ainsi que les aspects liés aux risques de pollution de la nappe phréatique dont on peut citer quelques exemples :

(a) Bruit et vibration :

Alliances a opté, au niveau de la « maitrise d'ouvrage déléguée », pour une approche rationnelle de la réduction des risques liés au bruit et à la vibration, qui passe tout d'abord par des solutions de prévention collective.

Les nuisances sonores aux riverains doivent donc être évitées tant que possible.

(b) Méthode de contrôle des pestes (rongeurs, insectes etc.)

Le contrôle des pestes se base sur une prévention en amont dans le cadre d'un plan de gestion des eaux usées issues du personnel de chantier.

Aucun cas de peste n'a été signalé dans le cadre des chantiers gérés en MOD par ADI au titre de l'année 2018.

I.2. Prévention des incidents :

Chaque projet d'Alliances fait l'objet d'une analyse préalable des éventuels risques environnementaux qui se traduit par des études techniques et un plan d'urgence pour remédier aux incidents.

Alliances préconise le respect de normes pour les préventions dans la réalisation de ses chantiers futurs :

- Prendre les dispositions utiles pour assurer l'hygiène des installations de chantier destiné au personnel, notamment par l'établissement des réseaux d'alimentation, eau potable et d'assainissement ;
- Se conformer aux dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène et à la sécurité des ouvriers et des tiers ;
- Conduire les travaux de manière à maintenir, dans des conditions convenables, les communications de toute nature traversant le site des travaux (circulation des personnes, écoulement des eaux, câbles et ouvrages électriques ou de télécommunications etc.) ;
- Assurer la clôture, la signalisation, l'éclairage, le nettoyage, l'entretien et le gardiennage du chantier ;
- Installer et entretenir les bureaux de chantier qui sont nécessaires au MO et à la MOE.

De plus le Groupe Alliances Développement exerce une surveillance continue sur les chantiers en cours afin d'éviter tous accidents aux ouvriers travaillant sur le dit chantier, et à toute personne étrangère à celui-ci, qui aurait reçu l'autorisation d'y pénétrer.

I.3. Matériaux utilisés :

Alliances veille à préserver les ressources naturelles et énergétiques en maîtrisant les consommations sur les chantiers et en choisissant des matériaux recyclables et économes en énergie.

Par ailleurs, des plans de gestions de stockage et de traitement de déchets sont mis en place notamment pour éviter la migration de contaminants vers les abords des sites.

(a) Stockage, maniement et traitement des déchets liquide et solide :

Mise en place d'un plan de gestion des déchets solides issus du chantier et de son personnel se basant sur :

- La localisation des poubelles avec mise en place de tri sélectif minimal ;
- Un plan de sensibilisation des ouvriers pour la gestion des déchets du chantier et des déchets ménagers ;
- Le plan d'évacuation des déchets (fréquence, matériel, destination, etc.).

Le tableau ci-dessous présente la nature des déchets et le traitement préconisé par le Groupe dans le cadre de la MOD :

Tableau 204. Présentation de la nature des déchets et les traitements appliqués par le Groupe :

	Nature des déchets	Traitement préconisé
Gestion des déchets inertes	Terre et matériaux de terrassement	Réutilisation sur place en remblais
	Matériaux minéraux naturels (marbre, grès, ardoise)	Recyclage (fabrication de granulats)
	Béton, ciment	Réutilisation Recyclage (fabrication de granulats)
	Briques	Réutilisation
	Céramique, carrelage	Recyclage (fabrication de granulats)
Gestion des déchets banals (DIB)	Matériaux à base de gypse (plâtre y compris)	Recyclage (fabrication de gypse)
	Plastique d'emballages (film, calage, etc.)	Recyclage
	Matières plastiques (chute de PVC ou PE)	Réemploi et valorisation énergétique
	Reste de polyester	Réemploi, recyclage, valorisation énergétique
	Bois de construction (coffrage etc…), palettes en bois	Réemploi, recyclage, valorisation énergétique
	Papier, carton, Emballage (bidons non souillés), Fonte, aluminium, cuivre, acier	Recyclage
	Emballage (bidons non souillés)	Recyclage

Source : Alliances Développement Immobilier

(a) Contamination des sols :

Aucune contamination des sols n'a eu lieu, depuis la mise en place du système de prévention contre la contamination du sol 2014.

I.4. Bâtiments responsables :

Alliances recommande auprès des clients potentiels les immeubles à faible dépendance énergétique, et qui contribuent au développement durable de la ville.

II. Social

II.1. Moyens humains

II.1.1. Politique des ressources humaines

Soucieux de mettre en œuvre une politique Ressources Humaines adaptée à la stratégie globale du Groupe et à sa performances, Alliances Développement Immobilier ambitionne de créer un environnement diversifié des avec des profils variés à travers une Direction des Ressources Humaines ayant comme principaux objectifs :

- Concilier performance de l'entreprise et épanouissement de ses collaborateurs ;
- Développer l'attractivité du groupe afin d'attirer, développer et fidéliser les talents ;
- Reconnaître et valoriser la diversité et la performance de ses collaborateurs ;
- Accompagner le développement des collaborateurs et l'évolution de ses métiers ;
- Favoriser la cohésion par le partage de valeurs communes ;
- Mettre l'accent sur le management et le développement personnel.

Pour cela, la direction des Ressources Humaines groupe, s'appuie sur la fonction RH des pôles opérationnels pour conduire des projets qui visent à stimuler la transversalité, les synergies et la mutualisation des pratiques et des savoir-faire entre les différentes activités.

Le groupe Alliances Développement Immobilier a procédé à la création d'une direction des ressources humaines qui se charge de la mise en place d'une politique active commune à l'ensemble des collaborateurs s'appuyant sur :

- La mise en place d'un système d'information de gestion RH pour l'ensemble des filiales du Groupe ;
- La mise en place des processus relatifs aux ressources humaines identiques dans toutes les filiales ;
- La mise en place de plans de performances pour les collaborateurs.

Chaque collaborateur se voit confier des missions, des responsabilités et des objectifs individuels clairement définis. Le management fait appel également à la concertation, à l'esprit d'équipe et à la mise en commun des compétences dans le cadre de la mise en œuvre de la mission globale du Groupe.

(a) Evolution des effectifs (hors Sociétés de Construction)

L'évolution récente du personnel du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période entre 2016 et le 31 décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 205. Evolution de l'effectif global du Groupe

En Nb de collaborateur	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Effectif global[53]	**558**	**583**	**522**

Source : Alliances Développement Immobilier

La croissance du nombre de collaborateurs sur la période 2016-2017 s'explique essentiellement par les recrutements opérés au niveau du pôle Afrique.

A 31 décembre 2018, l'effectif du groupe s'établit à 522 collaborateurs contre 583 à fin 2017. Une diminution des effectifs qui s'inscrit dans le cadre de la stratégie de réduction des frais de structure adopté par le Groupe dans le cadre de son plan de restructuration global initié en 2014.

[53] L'effectif présenté dans le présent Prospectus a été rectifié par rapport aux informations présentées dans les notes annexes des comptes consolidés relatif à l'exercice 2018.

(b) Structure de l'effectif par catégorie

La structure de l'effectif du groupe Alliances Développement Immobilier par catégorie sur la période à fin décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 206. Evolution de la structure de l'effectif du Groupe

En Nb de collaborateur	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Cadres supérieurs	47	49	51
Cadres	114	121	111
Employés	397	413	360
Total	**558**	**583**	**522**

Source : Alliances Développement Immobilier

La forte baisse que connait l'effectif de la société à fin 2018 porte essentiellement sur les collaborateurs occupant des postes de cadre et d'employés (respectivement une baisse annuelle moyenne sur la période étudiée de -1,3% et 4,8%). La baisse de la masse salariale s'inscrit comme un des principaux axes de réduction des charges d'exploitation adoptée par le groupe Alliances Développement Immobilier dans le cadre de son plan de restructuration globale.

A fin 2018, Le taux d'encadrement[54] s'établit à 27,0%. Une baisse qui reste en ligne avec l'objectif de réduction des charges de structure représentant un des principaux axes du plan de restructuration mis en place par le Groupe.

(a) Présentation de l'effectif du Groupe par typologie

L'effectif par pôle d'activité

Tableau 207. Evolution de l'effectif par pôle d'activité

BRANCHE ACTIVITE	2016	2017	2018
Services	78	87	61
% du total effectif	*14,0%*	*14,9%*	*11,7%*
Golfique et Résidentiel	239	202	187
% du total effectif	*42,8%*	*34,6%*	*35,8%*
Intermédiaire	234	209	184
% du total effectif	*41,9%*	*35,8%*	*35,2%*
Afrique	7	85	90
% du total effectif	*1,3%*	*14,6%*	*17,2%*
Total	**558**	**583**	**522**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les employés des pôles golfique et résidentiel et intermédiaire représentent respectivement et en moyenne sur la période 2016-2018 37,8% et 37,7% du total de l'effectif du Groupe.

L'effectif par nature de contrat :

Tableau 208. Evolution de l'effectif par nature de contrat

NATURE DE CONTRAT	2016	2017	2018
CDI	553	518	455
CDD	-	63	65
ANAPEC	5	2	2
Total	**558**	**583**	**522**

Source : Alliances Développement Immobilier

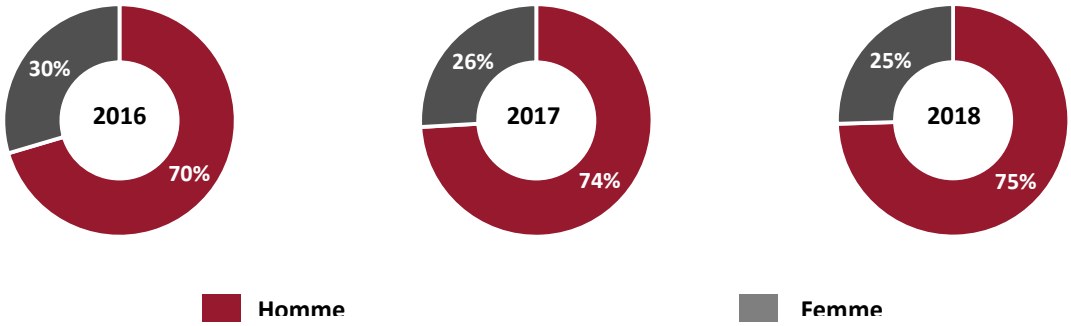
[54] Taux d'encadrement = ((Cadre supérieurs + Cadres)/ Total employés)

Les employés du groupe sous contrat à durée indéterminée représentent 99,1% du total effectif du Groupe.

L'effectif par genre:

La répartition de l'effectif du Groupe par genre sur la période entre 2016 et 2018 se présente comme suit :

Répartition de l'effectif du Groupe par sexe sur la période 2016-2018



Sources : Alliances Développement Immobilier

L'effectif ancienneté

La ventilation du nombre d'employé du Groupe par ancienneté se présente comme suit au 31/12/2018

Répartition de l'effectif ADI par ancienneté au 31/12/2018

Sources : Alliances Développement Immobilier

(b) Turnover

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution des départs et des recrutements enregistrés par Alliances Développement Immobilier entre 2016 et 2018 :

Tableau 209. Evolution du taux de rotation de l'effectif du Groupe sur la période 2016-2018

Consolidé	2016	2017	2018
Recrutements	31	73	18
Départs	750	48	79
Turnover [55]	**134%**	**8%**	**15%**

Source : Alliances Développement Immobilier

[55] Turnover = Départ / Total effectif

A fin 2018, le Turnover du groupe Alliances Développement s'élève à 15%, soit 18 recrutements contre 79 départs.

Il à noter que suite à liquidation des sociétés faisant partie du pôle construction en 2016, le Groupe a connu 750 départs sous forme de démission, de départ négociés et de licenciement, soit un Turnover de 134%.

L'évolution des départs dans le groupe par typologie se présente comme suit :

Tableau 210. Evolution des départs par typologie

Départs	2016	2017	2018
Démission	53	13	22
Départ en retraite	2	-	1
Abandon de poste	-	1	1
Période d'essai non concluante	-	2	1
Fin de contrat	-	1	2
Licenciement et départs négociés	464	31	52
Sortie de périmètre du Groupe	231	-	-
Total Départ	**750**	**48**	**79**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les départs négociés et licenciement représentent en moyenne 87% des départs sur la période 2016-2018, essentiellement pour l'objectif de réduction des charges de structures du Groupe qui représente un des principaux axes du plan de restructuration global. Par ailleurs, les sorties de périmètre du Groupe concernent la cession des sociétés Sindipark et Sindibad Beach Resort dont le nombre de collaboration à fin 2015 s'élevait à 231 emplpyés.

(c) Rémunération globale des effectifs :

La rémunération globale des effectifs du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 211. Evolution des charges de personnel sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 17-18
Charges de personnel Groupe	168 191	159 329	-5,3%	152 366	-4,4%

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que la baisse des charges de personnel découle de la baisse des effectifs du Groupe, s'inscrivant dans le cadre du plan de restructuration globale du Groupe Alliances Développement Immobilier.

(d) Principaux indicateurs sociaux

Les principaux indicateurs sociaux qui concernent la représentation des salariés du Groupe se présentent comme suit sur la période 2016-2018

Tableau 212. Evolution des charges de personnel sur la période 2016-2018

INDICATEURS	2016	2017	2018
Nombre de représentants du personnel	4	3	3
Nombre de jours de grève	-	-	-
Nombre d'accidents de travail	7	6	12
Nombre de litiges sociaux collectifs	-	-	-
Nombre de litiges sociaux individuels	-	-	1
Nature de litiges sociaux individuels	.n.a	.n.a	licenciement

Source : Alliances Développement Immobilier

Le nombre de représentants du personnel est passé de 4 représentants en 2016 à 3 représentants en 2018, et ce en raison de l'importante baisse de l'effectif du Groupe sur la période étudiée et à fin 2018.

Concernant les litiges sociaux, il existe uniquement un seul cas individuel correspondant à un licenciement en 2018.

II.1.2. Politique de gestion des ressources humaines

(a) Politique de formation

La politique de formation constitue un élément central de la gestion des Ressources Humaines au sein du Groupe Alliances Développement Immobilier.

L'engagement du Groupe est de mettre à la disposition de chacun de ses collaborateurs les moyens et les outils pour améliorer ses performances et augmenter ses connaissances.

L'investissement formation est un levier et un enjeu pour attirer et fidéliser les talents et c'est ainsi que la politique de formation du groupe Alliances conjugue progressions individuelles et développement de l'entreprise, elle a en effet pour objectif de faire coïncider de façon optimale les demandes individuelles des salariés et les objectifs et besoins identifiés par le groupe.

Le développement des compétences au sein du groupe Alliances peut s'inscrire également dans l'accompagnement de reconversions et/ou redéploiement, de mobilité interne et de conduite de changement d'organisation.

Les principales formations organisées sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Tableau 213. Liste de formations organisées par le Groupe

Thème	Durée	Montant HT	Nombre de participants	Date
Anglais	45 Heures	2 085	1	2015
Loi de finance 2015	1/2 Journée	gratuit	50	2015
Loi de finance 2016	1/2 Journée	gratuit	50	2016
Démarches administratives dans le cadre de projets immobiliers	½ journée	Interne	55	2016
Formation des Formateurs	2 jours	14.000	12	2016

Source : Alliances Développement Immobilier

Politique sociale

Depuis sa création, Alliances Développement Immobilier attache une importance particulière au maintien d'un climat social favorable, considérant celui-ci comme une condition à la réussite de la société.

Dans ce sens, la société veille à offrir à ses salariés des conditions de travail adéquates à travers des actions quotidiennes (réceptions, cadeaux offerts à diverses occasions) visant à installer durablement un climat favorable.

Rémunération du personnel

Le système de rémunération instauré par Alliances Développement Immobilier a pour objectif de rémunérer les salariés du Groupe en fonction de la responsabilité et/ou la valeur du travail qu'ils réalisent, de leurs expériences, leurs formations et diplômes et leurs anciennetés dans le respect de l'équité interne et externe.

Le système de rémunération en vigueur au sein d'Alliances Développement Immobilier comprend plusieurs composantes :

- Une rémunération annuelle fixe déterminée en fonction d'une grille salariale socioprofessionnelle. Cette rémunération peut être revalorisée par une augmentation liée au mérite, elle peut être accordée ponctuellement (maximum une fois par an) en vue de souligner la performance et la contribution du collaborateur à la société ;

- Une rémunération variable pour les commerciaux, qui consiste en un commissionnement versé trimestriellement et indexée sur la performance des ventes afin de les impliquer davantage dans l'atteinte des objectifs commerciaux assignés ;
- En outre, une prime de performance est versée à l'ensemble des collaborateurs afin de les récompenser pour les efforts déployés lors de l'année écoulée. La prime est calculée sur la base d'un budget annuel fixé par la direction générale et représente un multiple du salaire du collaborateur. Son montant est défini suite à un entretien d'évaluation réalisé par le directeur concerné qui soumet le montant à la direction générale pour approbation. C'est un élément de motivation supplémentaire qui vient récompenser les salariés pour leur participation aux résultats de la société ;
- Des avantages aussi bien financiers qu'en nature attribués essentiellement sous forme de primes en fonction du statut et des performances des salariés. Ces primes sont accordées par la société à ses salariés à l'occasion de divers évènements de la vie (mariage, naissance, etc.) ou à l'occasion de fêtes religieuses (primes à l'occasion d'Aïd El Adha).

III. Responsabilité sociale du Groupe Alliances Développement Immobilier

Soucieux des enjeux sociaux, Alliances à crée la « **fondation Alliances** » en 2009. Cette dernière a pour vocation d'accompagner le développement économique, social et culturel du Maroc par des actions concrètes dans les domaines du développement social, de la culture et de la santé. La fondation Alliances intervient dans trois domaines :

(a) La solidarité :

La fondation alliances a conçu et met en œuvre un programme d'accompagnement social des populations nouvellement installées dans les logements sociaux construits par le Groupe Alliances.

C'est un modèle innovant d'investissement dans le champ social, le programme "Mourafiq" poursuit un triple objectif :

- **Orienter** les habitants dans le quartier et faciliter leur adaptation à leur nouvel environnement Appuyer les populations dans l'organisation de la copropriété ;
- **Faciliter** la mise en place de projets socioculturels de proximité.

Pour mettre en œuvre ce programme, Alliances DARNA a créé un nouveau métier au Maroc, celui d'Accompagnateur Social, ou Mourafiq. Déployés dans les quartiers, au plus près des habitants, les Mourafiq sont à la fois des facilitateurs, des médiateurs et des animateurs. Ils sont sélectionnés et recrutés sur des bases rigoureuses puis ils bénéficient d'une formation créée sur mesure pour le programme. Un suivi managérial régulier et une formation continue permettent de garantir la qualité du service rendu.

Alliances s'implique également dans le développement durable de la ville. Alliances a créé des espaces de vie proposant une offre diversifiée de produits :

Des équipements d'utilité publique (mosquée, hammam, établissement scolaire, dispensaire) et des commerces de proximité.

Des projets immobiliers en accord avec la politique d'aménagement des villes et le développement de celles-ci sur le plan économique et social.

Une architecture à taille humaine assurant une faible densité et une abondance des espaces verts.

Des produits et services qui répondent aux exigences des normes établies en termes de qualité, de sécurité et de respect de l'environnement.

(b) La culture :

La Fondation ALLIANCES investit dans le champ culturel avec la conviction forte que la culture est un facteur important d'inclusion sociale et qu'elle contribue fortement au développement individuel et collectif. Par la conduite d'un projet muséographique et de projets de restauration, la Fondation ALLIANCES entend contribuer au rayonnement de la culture, à la préservation du patrimoine architectural marocain, et favoriser l'accès de larges publics au champ culturel. La Fondation ALLIANCES soutient la création contemporaine, notamment par un projet unique à Marrakech : le Parc de Sculptures Al Maaden.

Elle défend l'idée d'un art accessible à tous en développant une médiation culturelle importante en faveur de tous les milieux sociaux et participe ainsi au rayonnement de l'art contemporain marocain et africain à travers une approche exigeante.

(c) La santé :

La Fondation ALLIANCES agit également dans le domaine de la santé en soutenant de manière active des organisations ou des initiatives favorisant l'accès à des soins de qualité pour le plus grand nombre

Partie VI. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET MOYENS TECHNIQUES

I. Stratégie d'investissement

I.1. Politique d'investissement du Groupe en termes d'acquisition de terrains

La politique d'investissement du groupe est guidée par la stratégie globale et repose sur des opportunités d'investissement rentables :

- 1ère étape : Plan de développement immobilier :
  - ✓ Définition des projets à développer en adéquation avec la demande identifiée et l'offre existante.
- 2ème étape : Etude de faisabilité :
  - ✓ Prospection foncière ciblée sur les zones prioritaires identifiées (actions de prospection, visite de terrain, enquête foncière préliminaire, mise à jour de la base de données de prospection, etc.) ;
  - ✓ Décision d'investissement (Réalisation d'études de sol & VRD, d'études de marché, d'études architecturales et/ou urbanistiques, Master plan sommaire, business plan préliminaire, etc.).
- 3ème étape : Acquisition du foncier.

En 2013, le Groupe a fait l'acquisition de 218 hectares de terrains pour un montant de 288 MMAD.

En 2014, le Groupe n'a procédé à aucune acquisition de foncier.

Depuis 2015 et durant l'exercice 2018, le Groupe Alliances Développement Immobilier n'a procédé à aucune acquisition de terrains. De plus, le groupe a réalisé la cession d'actifs non stratégique en vue de réduire son endettement.

I.2. Politique d'investissement du Groupe en termes d'acquisition actifs

L'évolution des immobilisations corporelles brutes par pôles entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 214. Evolution des immobilisations corporelles brutes par pôle en 2018

En KMAD	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Autres	31/12/2018
Résidentiel et Golfique	582 990	2 917	391	-	585 516
Construction	121 704	-	5	-	121 699
Services	121 186	1 446	48	-12	122 572
Habitat Intermédiaire et Social	50 649	1 885	-	-21	52 513
Afrique	46 562	1 029	242	-1114	46 235
Total	**923 092**	**7 277**	**686**	**-1 147**	928 536

Source : Alliances Développement Immobilier

L'évolution des immobilisations corporelles nettes par types d'actifs entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018 se présente comme suit :

Tableau 215. Evolution des immobilisations corporelles par poste entre 2017 et 2018

En KMAD	31/12/2016	31/12/2017	Var 16-17 en %	31/12/2018	Var 17-18 en %
Terrains	6 142	6 142	0,0%	6 142	0,0%
Construction	336 201	338 482	0,7%	338 849	0,1%
Matériel et Outillage	146 851	172 317	17,3%	171 902	-0,2%
Matériel de transport	31 816	35 282	10,9%	37 026	4,9%
Matériel et mobilier de bureaux	120 533	121 846	1,1%	123 673	1,5%
Autres immobilisations corporelles	65 241	64 858	-0,6%	66 786	3,0%
Immobilisations en cours	184 124	184 164	0,0%	184 158	0,0%
Total valeurs brutes	**890 908**	**923 092**	**0,6%**	**928 535**	**0,6%**
Amortissements	211 025	232 875	11,3%	259 208	11,3%
Total valeurs nettes	**679 883**	**690 217**	**-3,0%**	**669 327**	**-3,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Concernant les immobilisations financières, leur évolution sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 216. Evolution des immobilisations financières par poste sur la période 2017-2018 :

En KMAD	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Autres	31/12/2018
Titres de participation non consolidés	349 442	20	0	-3 389	346 073
Autres titres immobilisés	291	373	0	-2	662
Cautionnement et prêt	9 528	131	6 647	-2	3 009
Immobilisations financières brutes	**359 261**	**524**	**6 647**	**-3 393**	**349 744**
Provisions	245 684	-	31	-	245 653
Immobilisations financières nettes	**113 577**	**524**	**6 616**	**-3 393**	**104 091**

Source : Alliances Développement Immobilier

La variation des titres de participation non consolidés se présentent comme suit sur la période 2017-2018 se présentent comme suit :

Tableau 217. L'évolution des titres de participation non consolidés sur la période 2017-2018

En KMAD	Valeur brute des titres	Provision	Net	% détention	Observations
EHC	97 532	-	97 532	8%	Pas de contrôle
EMT	176 221	176 221	-	68%	Liquidation judiciaire
EMT Bâtiment	50 000	50 000	-	100%	Liquidation judiciaire
EMT Route	18 020	18 020	-	100%	Liquidation judiciaire
Autres	4 301	1 413	2 888	-	-
Titres de participations non consolidés	**346 074**	**245 654**	**100 420**		

Source : Alliances Développement Immobilier

II. Moyens techniques

II.1. Systèmes d'information d'ADI

(a) Schéma directeur des systèmes d'information

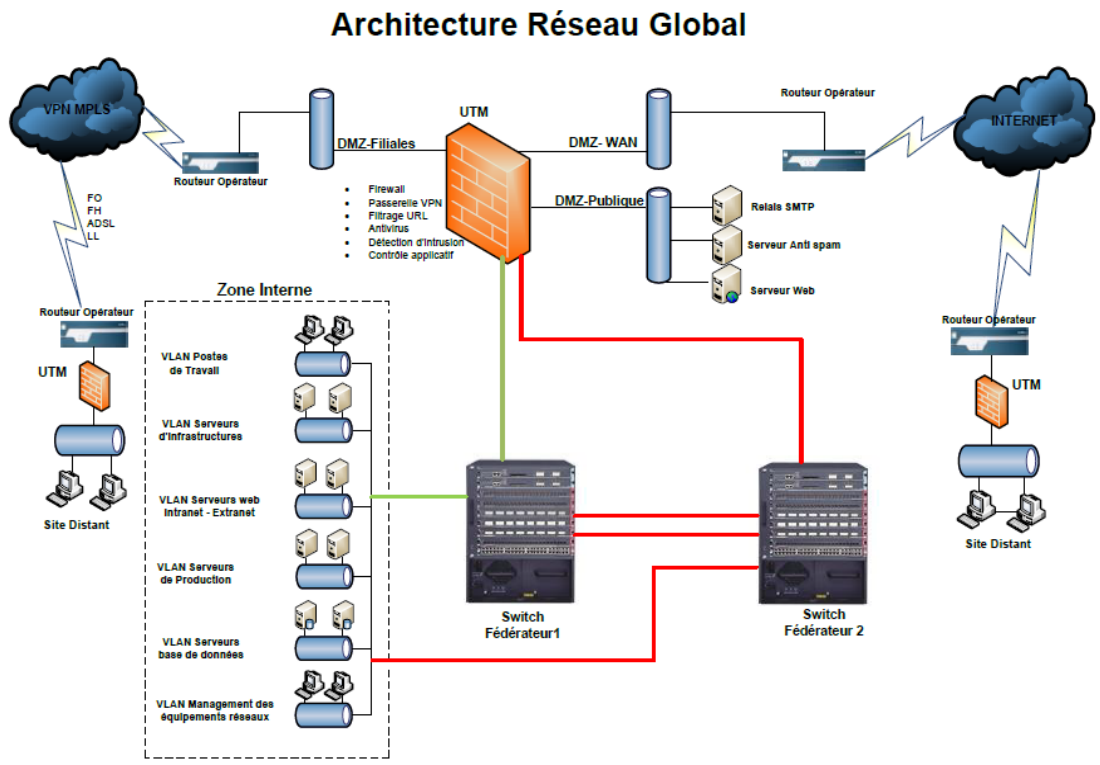
Dans le cadre de l'accompagnement du développement du groupe, Alliances Développement Immobilier a lancé un certain nombre de chantiers organisationnels et techniques en 2015. En effet, la société a mis en place un nouvel organigramme, une restructuration des directions, une standardisation des contrats, une sécurisation des circuits de facturation et de paiement, une revue des flux d'informations groupe/filiales, etc.

Par ailleurs, Alliances Développement Immobilier a mis en œuvre les directives du schéma directeur qui englobe les systèmes d'information, le contrôle de gestion, les ressources humaines et la gestion de projets, renforçant ainsi les orientations du groupe.

(b) Infrastructure réseau

Alliances Développement Immobilier a mis en place une infrastructure réseau à haute disponibilité et sécurisée, elle se présente comme suit :

Infrastructure réseau du groupe Alliances Développement Immobilier



Source : Alliances Développement Immobilier

Les orientations d'ordre technique retenues par le groupe Alliances Développement Immobilier sont les suivantes :

- Centralisation au siège de toutes les applications communes ;
- Généralisation des applications en mode web : Il s'agit de décharger les filiales de l'administration des équipements informatiques ;
- Orientation des systèmes vers les solutions Microsoft (Windows Server, SQL Server, etc.) ;
- Migration de la messagerie du groupe Alliances vers Exchange Online ;
- Optimisation des frais de télécommunications.

(c) Sécurité

En plus de la mise en place d'une politique de sécurité SI et afin de garantir la sécurité des données, des réseaux et du matériel, les solutions retenues par la société sont :

- Firewall « Fortigate » en Cluster et en haute disponibilité ;
- Antispam « Fortimail » en Cluster et en haute disponibilité ;
- Mise en place d'une solution de sauvegarde des données sur le Cloud de Microsoft ;
- Un système de détection et d'extinction d'incendie ;
- Un système de contrôle d'accès à empreinte et badge.

(d) Architecture applicative

Le système d'information d'Alliances Développement Immobilier couvre les domaines fonctionnels suivants :

- Gestion commerciale et CRM : la solution a été mise en production ;
- Finances : la solution version Sage 1000 est déployée sur l'ensemble des filiales du groupe ;
- Ressources humaines : HR ACCESS qui a été déployé sur les filiales du groupe.
- Achats et Marchés : une étude est prévu pour le choix d'une nouvelle solution applicative qui permettra la refonte du système d'information Achats et Approvisionnements intégrants des nouvelles fonctionnalités ;
- Décisionnel : un nouveau système d'information d'aide à la décision, s'appuyant sur les systèmes opérationnels sera lancé prochainement.

(e) Interfaces

Des modules permettent de faire le lien entre différentes fonctions et de gérer les interfaces suivantes :

- Interface paie / comptabilité (opérationnelle) ;
- Interface gestion commerciale / comptabilité (opérationnelle) ;
- Interface gestion projets / comptabilité (Opérationnelle).

II.2. Politique de partenariats du Groupe

Le Groupe Alliances Développement Immobilier met en place, dans le cadre de ses activités de développement de projets immobiliers, des partenariats avec des opérateurs nationaux (ex. : Somed, etc.) ou internationaux (ex. : Compagnie des Alpes, Groupe Accor, etc.). Le Groupe conserve généralement la responsabilité opérationnelle de ces projets, par le biais de contrats de contractant général ou de MOD. Les objets de ces partenariats sont principalement :

- Partenariat financier : au vu de la taille importante de certaines opérations ;
- Partenariat technique : apport d'une expertise spécifique (ex. réalisation de parc d'attraction dans le cas de Sindibad).

Le groupe Alliances noue de nouveaux partenariats dans le but de :

- Renforcer le niveau de fonds propres du groupe (augmentation de capital dédiée à la SFI) ;
- Limiter les investissements en fonds propres dans des projets ne correspondant pas au cœur de métier du groupe ;
- Institutionnaliser le tour de table ;
- Saisir des opportunités d'acquisition de foncier en créant des JV avec des partenaires détenant des terrains stratégiques (achat de part de SPV immobilières).

Les principaux partenariats signés par Alliances Développement Immobilier se présentent comme suit :

- SFI : Partenariat stratégique portant sur une augmentation de capital de 25 millions USD réservée à la filiale de la Banque Mondiale, soit 2,96% du capital d'Alliances Développement Immobilier ;
- AKWA : Co-actionnariat avec une filiale d'Alliances Darna (Al Aouayel Immobilier) dans le cadre du développement du projet immobilier Parc Errahma dans la région de Dar Bouazza à Casablanca ;
- CIMR : Prise de participation de la CIMR à hauteur de 30% dans le capital des sociétés M'deq Développement, Oued Negrico Immobilier et Tanger Resort. Il est à noter que cette participation est en cours de désinvestissement, le dénouement de la sortie de la CIMR du capital des sociétés précitées est prévu durant l'exercice 2020.

Il est à noter que l'accord de partenariat entre Alliances Développement Immobilier et CDG et FMDT pour le développement de la station touristique de Lixus n'est plus d'actualité.

Partie VII. ANALYSE FINANCIERE D'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

Avertissement

Le groupe Alliances Développement porte plusieurs filiales opérant à la fois dans la promotion immobilière et la prestation de service.

Les activités de promotion immobilière sont comptabilisées selon la méthode de l'achèvement.

La société ADI (Alliances Développement Immobilier S.A) a appliqué la méthode de l'avancement, en comptabilisant aussi bien le chiffre d'affaires que les charges y afférent et non uniquement le produit net partiel tel que préconisé par le CGNC.

Par ailleurs, il est à noter que La société a choisi d'adopter sur la période étudiée une comptabilisation des opérations de dations et de ventes à réméré se base sur la méthode suivante :

- **Au moment de la signature du protocole d'accord, le montant de l'emprunt obligataire à éteindre est reclassé du poste dette de financement (Finanement permanent) au poste autres dettes (passif circulant). A noter que pour les billets de trésorerie, la dette reste enregistrée dans la trésorerie passif jusqu'à son extinction.**
- **Au moment de la signature du contrat de vente, le poste chiffre d'affaires est crédité par le débit du compte client.**
- **L'annulation des titres vient après confirmation de la radiation du titre par le teneur de compte. Les créances enregistrées auparavant au poste client sont alors compensées avec la dette[56] au passif circulant pour les obligations et au niveau de la trésorerie passif pour les billets de trésorerie à rembourser.**

Il est à noter que d'autres retraitements effectués pour la présentation des soldes hors dations ont été appliqué de la même manière sur les comptes présentés dans le Prospectus, les principaux postes touchés par ce retraitement sont les suivants :

- **Le stock : Le coût de déstockage des dations a été retraité de la variation de stock ;**
- **Les créances de l'actif circulant : lorsqu'une dation est exécuté et la dette à éteindre n'étant pas éteinte de manière simultanée, le montant des titres de créances à racheter sera inclus dans le poste créances clients de manière provisoire.**

Dans ce sens, il est à signaler également que les agrégats retraités des opérations de dations sont présentés à titre informatif et non pas fait l'objet de revue ou d'audit des Commissaires Aux Comptes.

[56] Il s'agit du poste autre dette

I. Information financières sélectionnées du Groupe Alliances Développement Immobilier

Les principaux indicateurs financiers du Groupe Alliances Développement Immobilier se présentent comme suit :

Tableau 218. Principaux indicateurs sur la période 2016-2018 :

EN KMAD	2016	2017	Var 17-16	2018	Var 18-17
Chiffre d'affaires	3 558 716	3 015 740	-15,30%	3 279 899	8,76%
Chiffre d'affaires hors dations/vente à réméré	*1 997 306*	*2 797 029*	*40,04%*	*1 320 982*	*-53,47%*
Résultat net	178 376	251 233	40,80%	323 351	28,71%
Résultat net hors dations/vente à réméré	*-310 537*	*246 416*	*.n.a*	*-3 661*	*.n.a*
Endettement net[57]	7 442 745	5 543 568	-25,5%	2 696 277	-51,4%
Dont					
Dettes financières	4 129 933	2 652 890	-35,80%	1 761 917	-33,60%
Dettes financières hors dations/ventes à réméré	*4 633 606*	*2 929 870*	*-36,80%*	*2 571 317*	*-12,20%*

Source : Alliances Développement Immobilier

L'analyse des principaux indicateurs bilanciels et d'activité du Groupe Alliances Développement Immobilier fait ressortir les variations suivantes :

- Une baisse du chiffre d'affaires consolidé sur la période 2016-2018 annuellement en moyenne de 4%, avec une reprise de 8,8% entre les exercices 2017 et 2018 tiré essentiellement par les opérations de dations relatives aux différentes phases de restructuration initiées par le Groupe ;
- Une croissance annuelle moyenne du résultat net de 34,6% intégrant les revenus générés suite l'exécution des protocoles dans les différentes phases de restructuration du Groupe ;

Un recul de l'endettement net du Groupe témoignant de l'avancement important des différentes actions de désendettement dans le cadre du plan de restructuration global du Groupe.

[57] Tenant compte des ORA, du crédit bail et des comptes courants d'associés nets

II. Rapports des commissaires aux comptes

II.1. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels sociaux sur la période 2016-2018

II.1.1. Rapport général des Commissaires Aux Comptes relatif aux comptes sociaux pour l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints, de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 1 941 055 335,20 dont un bénéfice net de MAD 31 820 943,50.

Responsabilité de la Direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états de synthèse

1 Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par la société n'ont pas été payées.
Selon le management, une opération de réorganisation de la société Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.
En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière de la société au 31 Décembre 2018.

2 Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016. Il est à noter que les titres de participation et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31.12.2018, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage, EMT Agrégats et Aimes sont provisionnés.

Par ailleurs, les avances de trésorerie et les comptes courants d'associés engagés pour le compte de ces filiales pour un montant de 106 MMAD au 31 Décembre 2018 ne sont pas provisionnés.

A ce stade, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres d'Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2018, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation de la société EMT Levage, EMT Agrégats et Aimes.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. au 31 décembre 2018 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et, à l'exception de l'incidence des faits exposés ci-dessus, nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Par ailleurs, suite aux autres vérifications spécifiques prévues par la loi, nous portons à votre connaissance que certaines conventions réglementées, citées dans notre rapport spécial, n'ont pas été soumises à l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Nous portons également à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, Alliances Développement Immobilier S.A. a augmenté sa participation dans le capital des sociétés Golf Argana pour KMAD 191 et Golf Oued Draa pour KMAD 453.

Casablanca, le 14 mai 2019

Les Commissaires aux Comptes

Ahmed BENABDELKHALEK	**Bahaa Saadi**
Deloitte Audit	**A.Saaidi et Associés**
288, Bd Zerktouni	4, Place Maréchal
20 000 Casablanca	20 070 Casablanca

II.1.2. Rapport général des Commissaires Aux Comptes relatif aux comptes sociaux pour l'exercice du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints, de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 912 637 091,70 dont une perte nette de MAD 81 029 236,99.

Responsabilité de la Direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états de synthèse

1 Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par la société n'ont pas été payées.
Selon le management, une opération de réorganisation de la société Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, d'après le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.
En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière de la société.

2 Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.

Il est à noter que les titres de participation et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2017, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes et EMT Levage sont provisionnés. Par ailleurs, les avances de trésorerie engagées pour le compte de ces filiales pour un montant de 101 MMAD au 31 décembre 2017 ne sont pas provisionnées. A ce stade, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres d'Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2017, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation de la société EMT Levage, EMT Agrégats et Aimes.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A**. au 31 décembre 2017 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et, à l'exception de l'incidence des faits exposés ci-dessus, nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Par ailleurs, suite aux autres vérifications spécifiques prévues par la loi, nous portons à votre connaissance qu'une convention réglementée, citée dans notre rapport spécial, n'a pas été soumise à l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Casablanca, le 28 mai 2018

Les Commissaires aux Comptes

Ahmed BENABDELKHALEK	**Bahaa Saadi**
Deloitte Audit	**A. Saaidi et Associés**
288, Bd Zerktouni	4, Place Maréchal
20 000 Casablanca	20 070 Casablanca

II.1.3. Rapport général des Commissaires Aux Comptes relatif aux comptes sociaux pour l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016

Conformément à la mission qui nous été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints, de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A comprenant le bilan, le compte de produits et Chagres, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos 31 décembre 2016. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 933 666 328,69 dont une perte nette de MAD (163 519 180,76).

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluation du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états de synthèse

1 Certaines échéances relatives à des titres de créances émis par la société n'ont pas été payées.
Selon le management, une opération de réorganisation de la société Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagement financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.
En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière de la société.

2 Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.
Il est à noter que les titres de participation et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2016, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Route et EMT Levage sont provisionnés.
Par ailleurs, les avances de trésorerie engagées pour le compte de ces filiales pour un montant de 82 MMAD au 31 Décembre 2016 ne sont pas provisionnées.
A ce stade, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres d'Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2016, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et Almes.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, nous certifions que les états de synthèse cités ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous les aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A** au 31 décembre 2016 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et, à l'exception de l'incidence des faits exposés ci-dessus, nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Par ailleurs, suite aux autres vérifications spécifiques prévues par la loi, nous portons à votre connaissance que certaines conventions réglementées, citées dans notre rapport spécial, n'ont pas été soumises à l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Nous portons également à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, Alliances Développement Immobilier S.A a pris ou augmenté sa participation dans le capital des sociétés suivantes :

- Nejmat Saiss pour KMAD 19 751, la participation prise est de 35%.
- Impression Presse Edition pour KMAD 182, la participation prise est de 1,8%.
- Jardins du Littoral pour KMAD 27 439, la participation est passée de 70% à 100%.
- Alliances Côte d'Ivoire pour KMAD 38 736, la participation est passée de 27,5% à 49,85%.

Casablanca, le 26 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

Ahmed BENABDELKHALEK	**Bahaa Saadi**
Deloitte Audit	**A. Saaidi et Associés**
288, Bd Zerktouni	4, Place Maréchal
20 000 Casablanca	20 070 Casablanca

II.2. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels consolidés sur la période 2016-2018

II.2.1. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés pour l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société Alliances Développement Immobilier S.A. et de ses filiales (Groupe Alliances Développement Immobilier), comprenant le bilan au 31 Décembre 2018, ainsi que le compte de résultat, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 3 558 589 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 323 351.

Responsabilité de la Direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément aux normes nationales de consolidation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états financiers consolidés

1 Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par le groupe n'ont pas été payées.
Selon le management, une opération de réorganisation du Groupe Alliances Développement Immobilier et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.
En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière du Groupe au 31 Décembre 2018.

2 Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.
Il est à noter que les titres de participations et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 Décembre 2018, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés. Par ailleurs, les avances de trésorerie et les comptes courants d'associés engagés pour le compte de ces filiales pour un montant de 106 MMAD au 31 Décembre 2018 ne sont pas provisionnés.
A ce stade nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 Décembre 2018, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.
Il est à signaler aussi que les états financiers des sociétés ALMES, EMT Levage et EMT agrégats n'ont pas été établis au 31 décembre 2018. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de leur contribution dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2018.

3 Le groupe n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains projets immobiliers en cours. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de ces projets sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2018.

A notre avis, sous réserve de l'incidence des situations décrites ci-dessus, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2018, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes nationales telles que prescrites par la méthodologie adoptée par le CNC du 15 juillet 1999.

Casablanca, le 14 mai 2019

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte Audit	**A.Saaïdi & Associés**
Ahmed BENABDELKHALEK	**Bahaa Saadi**
288, Bd Zerktouni	4, Place Maréchal
20 000 Casablanca	20 070 Casablanca

II.2.2. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés pour l'exercice du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Société Alliances Développement Immobilier S.A. et de ses filiales (Groupe Alliances Développement Immobilier), comprenant le bilan au 31 Décembre 2017, ainsi que le compte de résultat, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 2 232 742 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 251 234.

Responsabilité de la Direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément aux normes nationales de consolidation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états financiers consolidés

1 Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par le groupe n'ont pas été payées.
Selon le management, une opération de réorganisation du Groupe Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, d'après le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.
En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière du Groupe.

2 Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.
Il est à noter que les titres de participation et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2017, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés.
Par ailleurs, les avances de trésorerie engagées pour le compte de ces filiales pour un montant de 101 MMAD au 31 décembre 2017 ne sont pas provisionnées. A ce stade nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2017, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés

EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et Aimes.
Il est à signaler aussi que les états de synthèse des sociétés ALMES, EMT Levage et EMT agrégats n'ont pas été établis au 31 décembre 2016 et 2017. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de leur contribution dans les comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2017.

3 Le Groupe n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains projets immobiliers en cours. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de l'actualisation de ces projets en cours sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2017.

A notre avis, sous réserve de l'incidence des situations décrites ci-dessus, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2017, ainsi que la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes nationales telles que prescrites par la méthodologie adoptée par le CNC du 15 juillet 1999.

Casablanca, le 28 mai 2018

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte Audit
Ahmed BENABDELKHALEK
288, Bd Zerktouni
20 000 Casablanca

A.Saaïdi & Associés
Bahaa Saadi
4, Place Maréchal
20 070 Casablanca

II.2.3. Rapport d'audit sur les états financiers consolidés pour l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la société Alliances Développement Immobilier S.A. et de ses filiales (Groupe Alliances Développement Immobilier), comprenant le bilan au 31 décembre 2016, ainsi que le compte de résultat, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 1 974 188 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 178 376.

Responsabilité de la Direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ses états financiers consolidés, conformément aux normes nationales de consolidation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédure en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinions sur les états financiers consolidés

1. Certaine échéances relatives à des titres de créance émis par le groupe n'ont pas été payées.

   Selon le management, une opération de réorganisions du Groupe Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation.

   Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.

   En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière du Groupe.

2. Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.

   Il est à noter que les titres de participation et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2016, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et Almes sont provisionnés.

   Par ailleurs, les avances de trésorerie engagées pour le compte de ces filiales pour un montant de 82 MMAD au 31 décembre 2016 ne sont pas provisionnées.

A ce stade, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2016 du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et Almes.

Il est à signaler aussi, que les états financiers des sociétés Almes, EMT Levage et EMT Agrégats n'ont pas été établis au 31 décembre 2016. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de leur contribution dans les comptes consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2016.

3. Le Groupe n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains projets immobiliers en cours. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de l'actualisation de ces projets en cours sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2016.

4. Les sociétés Najila et Najila II ont fait l'objet, au cours de l'exercice 2016, d'un contrôle fiscal portant sur l'impôt sur les sociétés, la taxe sur la valeur ajoutée et l'impôt sur le revenu. Les chefs de redressements notifiés ont été constatés par les deux sociétés
   En conséquence, nous ne sommes pas en mesure ni de déterminer l'issue finale de ces contrôles fiscaux ni de se prononcer sur l'impact de leur dénouement sur le résultat et les capitaux propres consolidés au 31 décembre 2016.

A notre avis, sous réserve de l'incidence des situations 1 à 4 décrites ci-dessus, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2016, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes nationales telles que prescrites par la méthodologie adoptée par le CNC du 15 Juillet 1999.

Casablanca, le 26 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte Audit
Ahmed BENABDELKHALEK
288, Bd Zerktouni
20 000 Casablanca

A.Saaïdi & Associés
Bahaa Saadi
4, Place Maréchal
20 070 Casablanca

II.3. Etat des dérogations au titre des exercices 2016, 2017 et 2018

L'état des dérogations au titre des exercices 2016, 2017 et 2018 se présente comme suit :

<table>
<tr><th>Indication des dérogations</th><th>Justification des dérogations</th><th>Influences des dérogations sur le patrimoine, La situation financière et les résultats (KMAD)</th></tr>
<tr><td>La société a appliqué la méthode de l'avancement, en comptabilisant aussi bien le chiffre d'affaires que les charges y afférent et non uniquement le produit net partiel tel que préconisé par le CGNC.</td><td>La société estime que le fait de comptabiliser uniquement la marge à l'avancement, telle que préconisée par le CGNC ne permet pas dans le cadre de l'activité de la société d'atteindre l'objectif d'image fidèle recherché par la Norme Comptable.

Le choix de la comptabilisation du chiffre d'affaires, relatif à des travaux reçus par le client, permet de refléter la réalité économique de l'activité de la société.</td><td>L'application de cette dérogation comptable n'a pas d'impact sur le résultat de la société mais uniquement sur la présentation des comptes et se présente comme suit :

<u>Exercice 2018</u>
<table><tr><td></td><td>Méthode C.A. à l'avancement (A)</td><td>Méthode produit net partiel (B)</td><td>Ecart (C) = (A) - (B)</td></tr><tr><td>Chiffre d'affaires</td><td>32 113</td><td>2 379</td><td>29 734</td></tr><tr><td>Charges de l'exercice liées aux contrats</td><td>29 734</td><td>-</td><td>29 734</td></tr><tr><td>Constatation variation de stock de produits</td><td>-</td><td>29 734</td><td>- 29 734</td></tr><tr><td>Augmentation des créances clients</td><td>32 113</td><td>2 379</td><td>29 734</td></tr></table>
<u>Exercice 2017</u>
<table><tr><td></td><td>Méthode C.A. à l'avancement (A)</td><td>Méthode produit net partiel (B)</td><td>Ecart (C) = (A) - (B)</td></tr><tr><td>Chiffre d'affaires</td><td>22 691</td><td>1 681</td><td>21 010</td></tr><tr><td>Charges de l'exercice liées aux contrats</td><td>21 010</td><td>-</td><td>21 010</td></tr><tr><td>Constatation variation de stock de produits</td><td>-</td><td>21 010</td><td>- 21 010</td></tr><tr><td>Augmentation des créances clients</td><td>22 691</td><td>1 681</td><td>21 010</td></tr></table>
<u>Exercice 2016</u></td></tr>
</table>

	Méthodes C.A. à l'avancement (A)	Méthode produit net partiel (B)	Ecart (C) = (A) - (B)
Chiffre d'affaires	13 505	1 000	12 505
Charges de l'exercice liées aux contrats	12 505	-	12 505
Constatation de la variation de stock de produits	-	12 505	-12 505
Augmentation des créances clients	13 505	1 000	12 505

Source : Alliances Développement Immobilier

Les comptes consolidés relatifs aux exercices 2016, 2017 et 2018 ont fait l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes.

L'exercice 2016 a été marqué par : (i) la cession de cinq filiales : (a) Alhif Management, (b) Orchidée du Sud, (c) Sindibad Holding, (d) Sindibad Beach Resort et (e) Sindipark, (ii) l'entrée au périmètre de deux filiales africaines : (a) Alliances Construction Cameroun et (b) Alliances Cote d'Ivoire et (iii) les acquisitions complémentaires au niveau des filiales : (a) les Jardins du Littoral, (b) Najila et (c) Najila II.

L'exercice 2017 a été marqué par l'acquisition complémentaire de Lagune Invest. Cette acquisition n'a pas eu d'impact sur la méthode de consolidation.

L'exercice 2018 a connu la liquidation de la filiale Zone Franche de Fnideq sans incidence majeure sur les comptes consolidés du Groupe.

Opinion et observations des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31/12/2018 :

(i) Certaines échéances relatives à des titres de créances émis par le groupe n'ont pas été payées.

Selon le management, une opération de réorganisation du Groupe Alliances Développement Immobilier et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.

En conséquence, les commissaires aux comptes ne sont pas en mesure de se prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière du Groupe au 31 décembre 2018.

Selon le management du Groupe, Cette réserve est liée au processus de restructuration financière du Groupe Alliances Développement Immobilier. Le Groupe estime pouvoir répondre aux futures échéances avec le produit des ventes généré par les nouveaux projets.

(ii) Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.

Il est à noter que les titres de participations et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2018, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMR Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés. Par ailleurs, les avances de trésorerie et les comptes courants d'associés engagés pour le compte de ces filiales pour un montant de 106 MMAD au 31 décembre 2018 ne sont pas provisionnés.

A ce stade les commissaires aux comptes ne sont pas en mesure de se prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2018, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Il est à signaler aussi que les états financiers des sociétés ALMES, EMT Levage, et EMT agrégats n'ont pas été établis au 31 décembre 2018. En conséquence, les commissaires aux comptes ne sont pas en mesure de se prononcer sur l'impact de leur contribution dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2018.

Selon le management du Groupe, Le processus de liquidation est en cours. Néanmoins, les comptes consolidés du Groupe de l'exercice 2018 enregistrent une provision pour risque et charge qui s'élève à 849.047 Kdh qui a été enregistrée par mesure de prudence en 2015 lors de la déconsolidation des filiales du pôle construction.

Le processus de liquidation est en cours, les avances de trésorerie et les comptes courants d'associés engagés pour le compte des filiales susvisées quant à elles, seraient provisionnés dès que le management aura plus de visibilité sur l'aboutissement de ses différentes liquidations.

(iii) Le groupe n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains projets immobiliers en cours. En conséquence, les commissaires aux comptes ne sont pas en mesure de se prononcer sur l'impact de ces projets sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2018.

Selon le management du Groupe, suite à la restructuration des changements stratégiques sont menés par le Groupe en adoptant une gestion des risques plus conservatrice avec un phasage spécifique à chaque projet " découpage en plusieurs tranches" en cours de mise en place post finalisation du plan de restructuration. Les montages technico-financiers des différents projets traduisent la stratégie du Groupe, ainsi leur actualisation dépend de la stratégie à adopter au niveau de chaque projet.

III. Périmètre et méthodes de consolidation

Les sociétés dans lesquelles Alliances Développement Immobilier exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Celui-ci est présumé pour les sociétés contrôlées à plus de 50% ou celles où le groupe est majoritaire au Conseil d'Administration et dont le pourcentage de contrôle dépasse 40%.

La méthode de la mise en équivalence est appliquée pour les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable est présumée lorsque le Groupe dispose, directement ou indirectement, d'une fraction comprise entre 20% et 40% des droits de vote de cette société.

Les sociétés sous contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

III.1. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2018

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation au 31 décembre 2018

Tableau 219. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2018

Société	% de Contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,00%	100,00%	Intégration globale
Pôle société de services			
ALLIANCES MOD	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALLIANCES INTERNATIONAL	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALGEST	99,99%	99,99%	Intégration globale
ALTADEC	65,00%	65,00%	Intégration globale
ALMES	72,60%	72,60%	Intégration globale
EMT LEVAGE	95,00%	68,97%	Intégration globale
EMT AGREGATS	99,99%	99,99%	Intégration globale
ACC	50,00%	50,00%	Intégration globale
Promotion Immobilière			
ALVI	99,98%	99,98%	Intégration globale
ALTAG	79,99%	79,99%	Intégration globale
MENZEH ENNAKHIL	99,96%	79,96%	Intégration globale
GOLF RESORT PALACE	99,80%	99,80%	Intégration globale
AGHOUATIM AL BARAKA	99,95%	99,95%	Intégration globale
RIAD SOLTAN	55,00%	51,16%	Intégration globale
ALLIANCES DARNA	93,02%	93,02%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	99,99%	99,99%	Intégration globale
LA BELLE ROSERAIE	50,00%	49,90%	Intégration proportionnelle
ATLAS NAKHIL	100,00%	100,00%	Intégration globale
MAREMCO	100,00%	93,02%	Intégration globale
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	99,80%	92,86%	Intégration globale
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,13%	30,07%	Mise en équivalence
BELYA STAR REALITY	95,00%	88,37%	Intégration globale
OUED NEGRICO IMMOBILIER	70,00%	65,12%	Intégration globale
RMILA RESORT	100,00%	93,25%	Intégration globale
GOLF OUED DRAA RESORT	99,96%	99,96%	Intégration globale
GOLF ARGANA RESORT	99,94%	99,94%	Intégration globale
TANGER RESORT	70,00%	65,12%	Intégration globale
M'DEQ DEVELOPPEMENT	70,00%	65,12%	Intégration globale

AL GOLF GESTION	99,90%	99,70%	Intégration globale
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	99,93%	99,93%	Intégration globale
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,00%	99,95%	Intégration globale
PIRON MAROC HOLDING	100,00%	100,00%	Intégration globale
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,00%	99,97%	Intégration globale
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,33%	33,32%	Mise en équivalence
BIDAYAT AL KHEIR	100,00%	93,02%	Intégration globale
ALPHA PALACE SA	99,97%	99,77%	Intégration globale
REMAL MOROCCO HOSPITALITY	100,00%	99,95%	Intégration globale
LA VALLEE AUX GOLFS	100,00%	92,86%	Intégration globale
COGEDIM	100,00%	100,00%	Intégration globale
LES JARDINS DU LITTORAL	100,00%	100,00%	Intégration globale
NAJILA	100,00%	93,02%	Intégration globale
AL EXPERENCIA IMMOBILIER	99,96%	92,99%	Intégration globale
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,00%	100,00%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,00%	100,00%	Intégration globale
PROMOGAM	100,00%	100,00%	Intégration globale
SALIXUS CLUB	100,00%	99,95%	Intégration globale
GOLF AKENZA RESORT	99,90%	99,85%	Intégration globale
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,80%	92,84%	Intégration globale
ERRAHMA PARK	50,00%	46,42%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,00%	95,46%	Intégration globale
BENCHMARK ALLIANCES	99,87%	99,87%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS DE NARCISSE	100,00%	100,00%	Intégration globale
RENT NEGOCE	100,00%	93,02%	Intégration globale
NAJILA II	98,00%	91,16%	Intégration globale
AAB ROSERAIE	100,00%	99,95%	Intégration globale
LAGUNE INVEST IMMO	100,00%	93,02%	Intégration globale
ALLIXUS 2	100,00%	99,95%	Intégration globale
ALCI	49,85%	49,85%	Intégration proportionnelle

Source : Alliances Développement Immobilier

Variation du périmètre :

Au titre de l'exercice 2018, le périmètre de consolidation a porté uniquement sur l'acquisition de la filiale Zone Franche Fnideq.

III.2. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2017

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation au 31 décembre 2017

Tableau 220. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2017

Société	% de Contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,00%	100,00%	Intégration globale
Pôle société de services			
ALLIANCES MOD	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALGEST	99,99%	99,99%	Intégration globale
ALLIANCES INTERNATIONAL	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALTADEC	65,00%	65,00%	Intégration globale
ALMES	72,60%	72,60%	Intégration globale
EMT AGREGATS	99,99%	99,99%	Intégration globale
EMT LEVAGE	95,00%	68,97%	Intégration globale
ACC	50,00%	50,00%	Intégration globale
Promotion Immobilière			
ALVI	99,98%	99,98%	Intégration globale
AAB ROSERAIE	100,00%	99,95%	Intégration globale
ALTAG	79,99%	79,99%	Intégration globale
MENZEH ENNAKHIL	99,96%	79,96%	Intégration globale
GOLF RESORT PALACE	99,80%	99,80%	Intégration globale
AGHOUATIM AL BARAKA	99,95%	99,95%	Intégration globale
RIAD SOLTAN	55,00%	51,16%	Intégration globale
ALLIANCES DARNA	93,02%	93,02%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	99,99%	99,99%	Intégration globale
LA BELLE ROSERAIE	50,00%	49,90%	Intégration proportionnelle
ATLAS NAKHIL	100,00%	100,00%	Intégration globale
MAREMCO	100,00%	93,02%	Intégration globale
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	99,80%	92,86%	Intégration globale
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,13%	30,13%	Mise en équivalence
BELYA STAR REALITY	95,00%	88,37%	Intégration globale
OUED NEGRICO IMMOBILIER	70,00%	65,12%	Intégration globale
RMILA RESORT	100,00%	93,25%	Intégration globale
GOLF OUED DRAA RESORT	99,90%	99,90%	Intégration globale
GOLF ARGANA RESORT	99,90%	99,90%	Intégration globale
TANGER RESORT	70,00%	65,12%	Intégration globale
M'DEQ DEVELOPPEMENT	70,00%	65,12%	Intégration globale
ZONE FRANCHE FNIDEQ	99,90%	65,06%	Intégration globale
AL GOLF GESTION	99,90%	99,70%	Intégration globale
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	99,93%	99,93%	Intégration globale
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,00%	99,95%	Intégration globale

PIRON MAROC HOLDING	100,00%	100,00%	Intégration globale
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,00%	99,97%	Intégration globale
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,33%	33,32%	Mise en équivalence
BIDAYAT AL KHEIR	99,80%	92,84%	Intégration globale
ALPHA PALACE SA	99,97%	99,77%	Intégration globale
REMAL MOROCCO HOSPITALITY	100,00%	99,95%	Intégration globale
LA VALLEE AUX GOLFS	100,00%	92,86%	Intégration globale
COGEDIM	100,00%	100,00%	Intégration globale
LES JARDINS DU LITTORAL	100,00%	100,00%	Intégration globale
NAJILA	100,00%	93,02%	Intégration globale
AL EXPERENCIA IMMOBILIER	99,96%	92,99%	Intégration globale
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,00%	100,00%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,00%	100,00%	Intégration globale
PROMOGAM	100,00%	100,00%	Intégration globale
SALIXUS CLUB	100,00%	99,95%	Intégration globale
GOLF AKENZA RESORT	99,90%	99,85%	Intégration globale
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,80%	92,84%	Intégration globale
ERRAHMA PARK	50,00%	46,42%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,00%	95,46%	Intégration globale
BENCHMARK ALLIANCES	99,87%	99,87%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS DE NARCISSE	100,00%	100,00%	Intégration globale
RENT NEGOCE	100,00%	93,02%	Intégration globale
NAJILA II	98,00%	91,16%	Intégration globale
LAGUNE INVEST IMMO	100,00%	93,02%	Intégration globale
ALLIXUS 2	100,00%	99,95%	Intégration globale
ALCI	49,85%	49,85%	Intégration proportionnelle

Source : Alliances Développement Immobilier

Variation du périmètre :

Au titre de l'exercice 2017, aucun changement du périmètre de consolidation n'a été effectué. Seulement une acquisition complémentaire a été opérée par le Groupe Alliances dans sa filiale Lagune Invest Immo dans le but de faire passer sa participation dans cette filiale à 100% (contre 70% en 2016).

III.3. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2016

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation au 31 décembre 2016 :

Tableau 221. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2016

Société	% de Contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
ADI	100,00%	100,00%	Intégration globale
Pôle société de services			
Alliances Mod	100,00%	100,00%	Intégration globale
Algest	99,99%	99,99%	Intégration globale
Alliance Internationale	100,00%	100,00%	Intégration globale
Altadec	65,00%	65,00%	Intégration globale
Almes	72,60%	72,60%	Intégration globale
EMT Agregats	99,99%	99,99%	Intégration globale
EMT Levage	95,00%	68,97%	Intégration globale
ACC	50,10%	50,09%	Intégration globale
Promotion Immobilière			
Alvi	99,98%	99,98%	Intégration globale
AAB Roseraie	100,00%	99,95%	Intégration globale
Aghouatim Al Baraka	99,95%	99,95%	Intégration globale
Al Golf Gestion	99,90%	99,70%	Intégration globale
Allixus 2	100,00%	99.95%	Intégration globale
Benchmark Alliances	99,87%	99,87%	Intégration globale
Alliances Sud Développement	100,00%	100,00%	Intégration globale
Alpha Palace	99,87%	99,67%	Intégration globale
Altag	79,99%	79,99%	Intégration globale
Atlas Nakhil	100,00%	100,00%	Intégration globale
La Belle Roseraie	50,00%	49,90%	Intégration proportionnelle
Cogedim	100,00%	100,00%	Intégration globale
Dilam Hotel Development	30,13%	30,31%	Mise en équivalence
Golf Akenza Resort	100,00%	99,95%	Intégration globale
Golf Argana Resort	99,87%	99,87%	Intégration globale
Golf Resort Palace	99,80%	99,80%	Intégration globale
Holding Essaouira Mogador	100,00%	99,97%	Intégration globale
Les Jardins du Littoral	100,00%	100,00%	Intégration globale
Société Immobilière Jardins de Narcisse	100,00%	100,00%	Intégration globale
Menzah Ennakhil	99,96%	79,96%	Intégration globale
Golf Oued Draa Resort	99,87%	99,87%	Intégration globale
Palmeraie Thomas Piron	33,33%	33,32%	Mise en équivalence
Piron Maroc Holding	100,00%	100,00%	Intégration globale
Promogam	100,00%	100,00%	Intégration globale
Remal Morocco Hospitality	100,00%	99,95%	Intégration globale
Société d'aménagement Lixus	100,00%	99,95%	Intégration globale
Salixus Club	100,00%	99,95%	Intégration globale
Société de Participation Lixus	99,93%	99,93%	Intégration globale
Société Immobilière Valériane	100,00%	100,00%	Intégration globale
Société Immobilière Zerkaouia	99,99%	99,99%	Intégration globale
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	99,80%	92,84%	Intégration globale
Al Experiencia Immobilier	99,96%	92,99%	Intégration globale

Alliances Darna	93,02%	93,02%	Intégration globale
Belya Star Reality	95,00%	88,37%	Intégration globale
Bidayat Al Kheir	100,00%	93,02%	Intégration globale
Dar Al Mourad Immobilier	99,80%	92,86%	Intégration globale
Errahma Park	50,00%	46,41%	Intégration globale
La Vallée aux golfs	100,00%	92,86%	Intégration globale
Lagune Invest Immo.	70,00%	65,12%	Intégration globale
Maremco	100,00%	93,02%	Intégration globale
M'deq Développement	70,00%	65,12%	Intégration globale
Najila	100,00%	93,02%	Intégration globale
Najila II	98,00%	91,16%	Intégration globale
Société Immobilière Nejmat Saiss	100,00%	95,46%	Intégration globale
Oued Negrico Immobilier	70,00%	65,11%	Intégration globale
Rent Negoce	100,00%	93,02%	Intégration globale
Riad Soltan	55,00%	51,16%	Intégration globale
Rmila Resort	100,00%	93,25%	Intégration globale
Tanger Resort	70,00%	65,12%	Intégration globale
Zone Franche de F'nideq	99,87%	65,04%	Intégration globale
ALCI	49,85%	49,85%	Intégration proportionnelle

Source : Alliances Développement Immobilier

Variation du périmètre :

Le tableau suivant présente le détail par secteur d'activité des sociétés sorties et entrée dans le périmètre de consolidation du Groupe en 2016 :

Tableau 222. Evolution du périmètre en 2016

Filiale	Nature d'opération
Pôle société de services	
Alhif Management	Cession
Pôle Resorts Golfiques, Résidentiels et Tertiaire	
Sindibad Holding	Cession
Sindibad Beach Resort	Cession
Sindipark	Cession
Les Jardins du Littoral	Acquisition complémentaire
Pôle Afrique	
Alliances Construction Cameroun	Entrée au périmètre
Alliances Cote d'Ivoire	Entrée au périmètre
Pôle Habitat Intermédiaire et Social	
Orchidée du Sud	Cession
Najila	Acquisition complémentaire
Najila II	Acquisition complémentaire

Source : Alliances Développement Immobilier

IV. Analyse de l'Etat des soldes de gestion – Comptes consolidés

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs de l'Etat des Soldes de Gestion consolidé d'Alliances Développement Immobilier pour les trois derniers exercices :

Tableau 223. Etats de soldes de gestion consolidés sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 17-16	2018	Var 18-17
Chiffre d'affaires	3 558 716	3 015 740	-15,3%	3 279 899	8,76%
Chiffre d'affaires hors dations/vente à réméré	*1 997 306*	*2 797 029*	*40,0%*	*1 320 982*	*-53,47%*
Variation de stocks de produits	-1 857 606	-1 084 903	-41,6%	-1 568 516	-44,58%
Var. de stocks de produits hors dations/ventes à réméré	*-769 895*	*-868 825*	*-12,8%*	*-83 530*	*>100,0%*
Immob. produites par l'entreprise pour elle-même	-	2 614	n.a.	2 678	2,45%
Production	**1 701 110**	**1 933 451**	**13,7%**	**1 714 061**	**-11,35%**
- Achats consommés de matières et fournitures	661 308	1 021 485	54,5%	785 000	-23,15%
- Autres charges externes	148 578	152 531	2,7%	179 890	17,94%
Consommation de l'exercice	**809 886**	**1 174 016**	**45,0%**	**964 890**	**-17,81%**
Valeur ajoutée	**891 224**	**759 436**	**-14,8%**	**749 171**	**-1,35%**
- Impôts et taxes	74 751	80 565	7,8%	49 571	-38,47%
- Charges de personnel	168 191	159 329	-5,3%	152 366	-4,37%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**648 282**	**519 541**	**-19,9%**	**547 234**	**5,33%**
+ Autres produits d'exploitation	1 935	100	-94,8%	325	>100,0%
- Autres charges d'exploitation	3 829	4 242	10,8%	6 984	64,64%
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	29 985	12 128	-59,5%	20 913	72,44%
- Dotation d'exploitation	61 408	29 233	-52,4%	29 136	-0,33%
Résultat d'exploitation	**614 964**	**498 295**	**-19,0%**	**532 350**	**6,83%**
REX/CA	*17,30%*	*16,52%*	*-4,5%*	*16,23%*	*-1,75%*
+ Produits financiers	25 551	22 264	-12,9%	26 482	18,95%
- Charges financières	455376	170 414	-62,6%	169 353	-0,62%
Résultat financier	**-429 825**	**-148 150**	**-65,5%**	**-142 872**	**3,56%**
Résultat courant avant impôts	**185 140**	**350 145**	**89,1%**	**389 478**	**11,23%**
+ Produits non courants	307 401	12 080	-96,1%	4 880	-59,60%
- Charges non courantes	197246	42 204	-78,6%	13 538	-67,92%
Résultat non courant	**110 156**	**-30 125**	**-127,3%**	**-8 658**	**71,26%**
Résultat non courant hors effet dations/vente à réméré	*94 882*	*-30 125*	*.n.a*	*-8 658*	*71,26%*
Résultat avant impôts	**295 294**	**320 021**	**8,4%**	**380 820**	**19,00%**
- Impôt sur les bénéfices	116 895	67 435	-42,3%	41 267	-38,80%
- Impôts différés	-30 262	-29 526	2,4%	-7 964	73,03%
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	31 924	41 842	31,1%	25 803	-38,33%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	1 638	10 963	>100,0%	1 638	-85,06%
Résultats après impôts	**178 376**	**251 233**	**40,8%**	**323 351**	**28,71%**
Résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	n.a.	-	
Résultat net	**178 376**	**251 233**	**40,8%**	**323 351**	**28,71%**
Résultat net hors effet de dations/vente à réméré	*-310 537*	*249 416*	*.n.a*	*-3 661*	*.n.a*
RN/CA	*5,00%*	*8,33%*	*66,6%*	*9,86%*	*18,35%*
RNPG	**144 349**	**174 523**	**20,9%**	**302 302**	**73,22%**

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.1. Le chiffre d'affaires consolidé

IV.1.1. Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé 2016 et 2018

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé (après élimination des intragroupes) pour les exercices 2016 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 224. Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2 018	Var 17-18
Alliances Développement Immobilier	17 378	79 585	**>100,0%**	32 723	**-58,9%**
Alliances International	3 254	6 021	**85,0%**	-	**-100,0%**
Alliances MOD	47 153	14 839	**-69,0%**	6 261	**-57,8%**
Algest	6	3	**-42,0%**	3	**6,5%**
Altadec	4 363	569	**-87,0%**	-103	**.n.a**
Alvi	209	-	**>-100,0%**	-	**>-100,0%**
Total Sociétés de Services	**72 364**	**101 018**	**40,00%**	**38 884**	**-61,5%**
Dont CA dations/ventes à réméré	-	-	**.n.a**	-	**-**
En % du CA Total	*2,00%*	*3,35%*	**1,35 pts**	*1,19%*	**-2,16 pts**
Aghouatim Al Baraka	308 892	5 639	**-98,0%**	530 881	**>100,0%**
AAB Roseraie	39 541	23 139	**-41,0%**	33 705	**45,7%**
Alliances Sud Développement	38 910	62 354	**60,0%**	45 613	**-26,8%**
Atlas Nakhil	7 424	9 291	**25,0%**	1 628	**-82,5%**
Golf Resort Palace	274 578	14 553	**-95,0%**	59 906	**>100,0%**
Al Golf Gestion	3 743	2 734	**-27,0%**	3 297	**20,6%**
Alpha Palace	1 543	1 633	**6,0%**	3 080	**88,6%**
Société Immobilière Jardins Narcisse	758 388	220 606	**-71,0%**	35 978	**-83,7%**
Piron Maroc Holding	-	51	**.n.a**	68	**33,3%**
Société d'aménagement Lixus	81 633	333	**-100,0%**	336 969	**>100,0%**
Salixus Club	-	333	**.n.a**	1 000	**>100,0%**
Cogedim	9 889	17 265	**75,0%**	9 915	**-42,6%**
Allixus 2	45 056	-	**>-100,0%**	179 941	**>100,0%**
Les Jardins du Littoral	8 085	62 135	**>100,0%**	-	**-100,0%**
Remal	-		**.n.a**	52 508	
Promogam	-	606 437	**.n.a**	5 671	**-99,1%**
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**1 577 683**	**1 026 504**	**-35,0%**	**1 300 161**	**26,7%**
Dont CA dations/ventes à réméré	*729 483*	*206 197*	*-71,7%*	*1 099 299*	*>100,0%*
En % du CA Total	*43,20%*	*34,04%*	**-9,16 pts**	*39,64%*	**5,60 pts**
Alliances Darna	633 484	690 221	**9,0%**	365 304	**-47,1%**
Dar Al Mourad Immobilier	310 803	-	**>-100,0%**	-	**.n.a**
Errahma Park	132 384	183 246	**38,0%**	139 787	**-23,7%**
M'deq Développement	2 488	2 188	**-12,0%**	3 797	**73,5%**
Maremco	98 987	6 506	**-93,0%**	817 526	**>100,0%**
Najila	80 526	91 008	**13,0%**	4 750	**-94,8%**
Najila II	3 817	9 027	**>100,0%**	12 942	**43,4%**
Tanger Resort	106 712	74 139	**-31,0%**	126 432	**70,5%**
Oued Negrico Immobilier	37 535	27 945	**-26,0%**	68 261	**>100,0%**
La Vallée aux golfs	34 441	-	**>-100,0%**	-	**.n.a**

Al Experiencia Immobilier	225 797	29 265	**-87,0%**	6 677	**-77,2%**
Rent Negoce	31 501	5 632	**-82,0%**	7 473	**32,7%**
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	9 250	5 207	**-44,0%**	752	**-85,6%**
Société Immobilière Nejmat Saiss	98 645	19 667	**-80,0%**	1 719	**-91,3%**
Lagune Invest Immo.	19 549	40 819	**>100,0%**	8 983	**-78,0%**
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**1 825 918**	**1 184 870**	**-35,0%**	**1 564 403**	**32,0%**
Dont CA dations/ventes à réméré	*831 927*	*12 514*	*>-100,0%*	*859 618*	*>100,0%*
En % du CA Total	*52,40%*	*39,29%*	**-13,11 pts**	*47,70%*	**8,41 pts**
AC Cameroun	82 752	677 915	**>100,0%q**	357 929	**-47,20%**
ALCI	-	25 433		18 521	**-27,20%**
Total Pôle Afrique	**82 752**	**703 348**	**>100,0%**	**376 451**	**-46,50%**
En % du CA Total	*2,30%*	*0,84%*	**-1,46 pts**	*11,48%*	**10,64 pts**
Total chiffre d'affaires	**3 558 716**	**3 015 740**	**-15,0%**	**3 279 899**	**8,80%**
Dont CA dations/ventes à réméré	***1 561 410***	***218 711***	*>-100,0%*	***1 958 917***	*>100,0%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période 2017-2018

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève en 2018 à 3 279,9 MMAD contre 3 015,7 MMAD enregistré au titre de l'exercice 2017, soit une progression de 8,8% sur la période étudiée, essentiellement sous le effet combiné des éléments suivants :

- la progression de la part du chiffre d'affaires réalisé suite à la finalisation de l'exécution des protocoles d'accords relatif à la phase I ainsi que la phase 2 du plan de restructuration du Groupe (l'opération de titrisation (cession d'actifs) d'un montant de 1,1 milliard). Un chiffre d'affaires relatif à l'exécution des dations qui est passé de 218,7 MMAD à fin 2017 à 1 958,9 MMAD à fin 2018 et qui porte sur des actifs propres **(i)** au projet Akenza Golf Resort porté par la société Aghouatim Al Baraka (notamment en raison de la concrétisation en 2018 de la dation et son enregistrement dans son chiffre d'affaire à hauteur de 530 MMAD) **(ii)** au projet Lixus porté par les sociétés Salixus, Allixus 2 et Remal Morocco Hospitality (en raison de l'exécution en 2018 de la dation et son enregistrement dans leurs chiffres d'affaires pour un total de 568 MMAD) **(iii)** ainsi qu'au projet Chwitter développé par les sociétés Alliances Darna et Maremco (notamment en raison de la concrétisation en 2018 de la dation et son enregistrement dans son chiffre d'affaire à hauteur de 811 MMAD). Par contre l'évolution du chiffre d'affaires est notamment freinée par le recul de revenues réalisées par certaines filiales à savoir :

  a) Société Immobilière Nejmat Saiss (-91,3%) en raison de la constatation en 2017 d'un chiffre d'affaires à hauteur 12,5 MMAD suite à l'exécution d'un protocole de dation.

  b) Société Immobilière Jardins Narcisse (-83,7%) et ce en raison de la livraison du projet Les terrasses Dar Essalam à 90% à fin 2017 ;

  c) Alliances MOD (-57,8%) essentiellement en raison de l'achèvement en 2017 de certain projet notamment Sindibad.

  d) Alliances Darna (-47,10%) principalement suite à la baisse du chiffre d'affaires généré par les projets Mehdia et Sidi Allal Al Bahraoui sur la période étudiée.

  e) Alliances Cameroun (-47,2%) suite au ralentissement de l'activité lié au contexte politique du pays (élections présidentielles).

  f) Alliances Sud développement (-26,8%) suite à la baisse des ventes réalisées entre 2017 et 2018, soit respectivement 27 unités Vs. 32 unités.

- L'accélération de la cadence de livraison (hors exécution des protocoles de dations ou de ventes à réméré) sur certains projets essentiellement dans les pôles habitat social et intermédiaire. Il s'agit essentiellement **(i)** du projet Riad Echellalate développé par la société Tanger Resort et dont les livraisons ont atteint (hors effets exécution des dations) 374 unités en 2018 contre 208 unités livrées en 2017 en raison de la délivrance du permis d'habitat concernant les unités du projet en 2018, induisant une progression du chiffre d'affaires

de la filiale de 70,5%, **(ii)** du projet Bab Sebta porté par la filiale Oued Negrico Immobilier dont le chiffre d'affaires hors effet d'exécution de dation s'élève à 68,3 MMAD à fin 2018 contre 27,9 MMAD enregistré en 2017, et ce suite à la progression du nombre d'unité livrée dans le cadre du projet Bab Sebta (230 unités livrées en 2018 contre 64 unités en 2017).

Sur la période 2016-2017

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève à 3 015,7 MMAD en 2017 contre 3 558,7 MMAD à fin 2016, soit une baisse de 15,3%.

L'évolution du chiffre d'affaires consolidé est principalement liée au recul du chiffre d'affaires réalisé sur les opérations de dations et de vente à réméré en 2017 et qui s'élève à 218,7 MMAD contre 1 561,4 MMAD en 2016, soit une baisse de 86,0%. Cette évolution est principalement due au glissement au 1er semestre 2018 de l'opération de titrisation (cession d'actifs) d'un montant de 1,1 milliard de dirhams qui porte sur les actifs des projets Lixus (porté par la filiale Salixus, Allixus II et Remal Morocco Hospitaliy) et Akenza Zone Sud (porté par la filiale Aghouatim Al Baraka).

Le chiffre d'affaires lié à l'exécution des protocoles de dations et de ventes à réméré comprend à fin 2017 les dations liées au projet Clos des Pins à hauteur de 206,2 MMAD et au projet Riad Nejmat Saiss à hauteur de 12,5 MMAD.

Par ailleurs, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe hors exécutions des dations s'élève à 2 797,0 MMAD en 2017 contre 1 997,3 MMAD en 2016 soit une progression de 40,0%. Un chiffre d'affaire principalement constitué par la filiale Promogam qui a réalisé un chiffre d'affaires hors dations de 400,2 MMAD suite à la livraison la même année de 239 unités du projet Clos des pins à Rabat, ainsi que par la poursuite de l'activité concernant les projets Akenza, AlMaaden, Terrasses Dar Essalam, Les allées Marines et Iken Park ;

Les projets qui ont fait l'objet de l'exécution de contrats de dations et ventes à réméré en 2015, 2016, 2017 et 2018 sont présentés dans le tableau ci-dessous (chiffre d'affaires réalisé sous forme de dations en paiement/vente à réméré :

Tableau 225. Chiffre d'affaires réalisé en dations/vente à réméré suite à l'exécution des protocoles de dations

Société – En KMAD	Projet	Chiffre d'affaires 2015 pro forma	Chiffre d'affaires 2016	Chiffre d'affaires 2017	Chiffre d'affaires 2018
COGEDIM	Espace des Arts	41 405	-	-	-
PROMOGAM	Clos des pins	-	-	206 197	-
JARDINS DU LITTORAL	Les Allées Marines	61 593	-	-	-
JARDINS NARCISSE	Terrasses Dar Essalam		131 091	-	-
GOLF RESORT PALACE	AL Maaden	116 845	164 616	-	-
AGHOUATIM AL BARAKA	Akenza	227 507	307 087	-	530 881
Allixus 2	Lixus	-	45 056	-	179 941
Salixus	Lixus	-	81 633	-	335 969
RMH	Lixus	-	-	-	52 508
Alliances Darna	Mehdya Extension	79 306	22 722	-	-
Alliances Darna	Mehdya	14 839	137 250	-	-
Alliances Darna	Chwiter	-	-	-	48 081
MAREMCO	Chwiter	-	-	-	811 537
Al Experiencia	RIAD EL BERNOUSSI II	-	211 104	-	-
Nejmat Saiss	RIAD NEJMAT SAISS	-	91 811	12 514	-
Alliances Darna	RYAD LOUIZIA	-	23 795	-	-
Dar AL Mourad / Vallée Aux Golfs	Dar Al Mourad	-	345 244	-	-
AL Aouayel	REB I	45 808	-	-	-
Total		**587 303**	**1 561 410**	**218 711**	**1 958 917**

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est important à noter que le chiffre d'affaires réalisé suite à l'exécution de protocoles de dations ou de vente à réméré est constaté en hors Taxes, alors que la cession se fait en TTC (cf.**Tableau 45**)

IV.1.2. Structure et évolution du chiffre d'affaires social retraité des opérations intragroupe

La structure et l'évolution du chiffre d'affaires social retraité des opérations intragroupe de la société Alliances Développement Immobilier S.A se présente comme suit sur la période 2016-2018 :

Tableau 226. Structure du chiffre d'affaires social sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 17-16	2018	Var 18-16
Immobilier	**-**	**-**	**.n.a**	-	**.n.a**
MOD	**-**	**-**	.n.a	-	.n.a
Contractant général	**-**	**-**	.n.a	-	.n.a
Autres	**-**	**-**	.n.a	-	.n.a
Hôtellerie	**13 505**	**22 691**	**68,0%**	**32 113**	**41,5%**
Contrat clé en mains	-	-	.n.a	-	.n.a
Contractant général	*13 505*	22 691	**68,0%**	32 113	**41,5%**
MOD + MOD élargie	-	-	.n.a	-	.n.a
Divers (Refacturation hors périmètre)	**-**	**56 894**	**>100,0%**	-	**<100,0%**
Chiffre d'affaires retraité d'ADI	**13 505**	**79 585**	**>100,0%**	**32 113**	**-59,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Evolution du chiffre d'affaires entre 2017 et 2018

Le chiffre d'affaires social hors intragroupe de la Société s'élève à 31,1 MMAD au titre de l'exercice 2018, accusant une baisse de 59,6% comparé à l'exercice 2017, et ce en raison de refacturation hors groupe passée en 2017 de l'ordre de 56,9 MMAD.

Les refacturation de l'ordre de 56,9 MMAD à fin 2017 concernent la cession de lots de terrains propriété d'Alliances Développement Immobilier.

Evolution du chiffre d'affaires entre 2016 et 2017

A fin 2017, le chiffre d'affaires social hors intragroupe de la société Alliances Développement Immobilier a augmenté de 66,0 MMAD pour s'établir à 79,6 MMAD contre 13,5 MMAD en 2016, une hausse principalement liée à l'évolution des divers refacturations hors périmètre qui représentent 71,5% du total chiffre d'affaires social à fin 2017, des refacturations qui sont passées de 3,4 MMAD en 2015 à 56,9 MMAD en 2017.

IV.2. La valeur ajoutée

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée entre 2016 et 2018 :

Tableau 227. Evolution de la valeur ajoutée consolidée sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Chiffre d'affaires	3 558 716	3 015 740	-15,3%	3 279 899	8,8%
Chiffre d'affaires hors dations /ventes à réméré	*1 997 306*	*2 797 029*	*40,0%*	*1 320 982*	-52,8%
Variation de stocks de produits	-1 857 606	-1 084 903	41,6%	-1 568 516	-44,6%
Var. de stocks hors dation/ventes à réméré	*-769 895*	*-868 825*	*-12,8%*	*-83 530*	90,4%
Immob. produites par l'entreprise pour elle-même	-	2 614	>100,0%	2 678	2,4%
Production	**1 701 110**	**1 933 451**	**13,7%**	**1 714 061**	**-11,3%**
- Achats consommés de matières et fournitures	661 308	1 021 485	54,5%	785 000	-23,2%
- Autres charges externes	148 578	152 531	2,7%	179 890	17,9%
Consommation de l'exercice	**809 886**	**1 174 016**	**45,0%**	**964 890**	**-17,8%**
Valeur ajoutée	**891 224**	**759 436**	**-14,8%**	**749 171**	**-1,4%**
VA/CA	*25,00%*	*25,18%*		*22,84%*	

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Au titre de l'exercice 2018, la valeur ajoutée consolidée du groupe Alliances Développement Immobilier s'établit à 749,2 MMAD contre 759,4 MMAD enregistré en 2017, soit un recul de 1,4 essentiellement lié aux éléments suivants :

i- Production

En 2018, la production du Groupe accuse une baisse de 11,3% comparé à 2017, passant de 1 933,4 MMAD en 2017 à 1 714,1 MMAD à fin 2018. Une baisse essentiellement liée au recul de la variation de stock de produits 44,6% pour s'établir en 2018 à -1 568,5 MMAD contre 1 084,9 MMAD enregistré en 2017, et ce en raison de la progression du rythme des livraisons du Groupe sur la période étudiée (essentiellement les livraisons suite à l'exécution de la phase II du plan de restructuration).

La répartition des variations de stocks par pôle pour les exercices 2017 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 228. Ventilation de la variation de stock par Pôle sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 18-17
Pôle Services	4 930	10 751	**>100,0%**
Pôle résidentiel et golfique	-693 873	-793 030	**-14,3%**
Pôle Intermédiaire et social	-325 154	-775 197	**<-100,0%**
Afrique	-70 805	- 11 040	**84,4%**
Total variation de stocks	**-1 084 903**	**-1 568 516**	**-44,6%**
Variation de stocks hors dation/ventes à réméré	*- 868 825*	*-83 530*	*>100,0%*

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des variations de stocks par filiales pour les exercices 2017 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 229. Ventilation de la variation de stock par filiale sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
Alliances International	459	2 092	**>100,0%**
Alliances MOD	437	78	**-82,3%**
Alliances Développement Immobilier	2 772	8 376	**>100,0%**
Altadec	122	32	**-73,8%**
Algest	2	7	**>100,0%**
Alvi	1 137	166	**-85,4%**
Pôle Services	**4 930**	**10 751**	**>100,0%**
Alliances Sud Développement	-39 955	-41 386	**-3,6%**
Altag	738	738	**-0,1%**
Atlas Nakhil	-3 708	-770	**79,2%**
Cogedim	-21 707	-11 331	**47,8%**
Les Jardins du Littoral	-56 828	-	**.n.a**
Société Immobilière Valériane	1 802	182	**-89,9%**
Société Immobilière Jardins Narcisse	-199 482	-31 875	**84,0%**
Promogam	-436 378	-9 618	**97,8%**
Pôle Résidentiel	**-755 518**	**-94 060**	**87,6%**
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	-3 358	-387	**88,5%**
Alliances Darna	-160 099	131 544	**>100,0%**
Al Experiencia Immobilier	-24 340	-6 426	**73,6%**
Belya Star	-	-	-
Errahma Park	-67 278	-98 238	**-46,0%**
Bidayet elkhir	-	2 321	-

Lagune Invest Immo.	-1 601	-6 219	**<-100,0%**
Maremco	15 586	-672 614	**<-100,0%**
La Vallée aux golfs	-	-	
M'deq Développement	35 074	14 061	**-59,9%**
Najila	-38 812	-2 008	**94,8%**
Najila II	-9 346	-12 150	**-30,0%**
Société Immobilière Nejmat Saiss	-20 830	-2 162	**89,6%**
Oued Negrico Immobilier	-10 255	-44 955	**<-100,0%**
Rent Negoce	-2 303	-4 850	**<-100,0%**
Riad Soltan	536	10	**-98,2%**
Tanger Resort	-38 128	-73 124	**-91,8%**
Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**-325 154**	**-775 197**	**<100,0%**
AAB Roseraie	-16 320	-25 873	**-58,5%**
Aghouatim Al Baraka	60 036	-230 799	**<-100,0%**
Al Golf Gestion	22	99	**>100,0%**
Alpha Palace	1	5	**>100,0%**
Allixus 2	-	-194 873	**<-100,0%**
Golf Resort Palace	-3 032	-33 219	**<100,0%**
Remal	-	-75 915	-
Piron Maroc Holding	-	208	-
Holding Essaouira Mogador	-	413	-
Société de Participation Lixus	-	139	-
Société d'aménagement Lixus	20 937	-139 155	**<-100,0%**
Salixus Club	-	1	-
Pôle Golfique	**61 644**	**-698 969**	**<100,0%**
AC Cameroun	-78 925	-	**100,0%**
ALCI	8 120	-11 040	**<-100,0%**
Total Afrique	**-70 805**	**-11 040**	**84,4%**
Total	**-1 084 903**	**-1 568 516**	**-44,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Le recul de la variation de stocks des produits sur la période 2017-2018 est essentiellement due au déstockage lié aux livraisons réalisées par les filiales Maremco (dans le cadre de la phase I du plan de restructuration du Groupe), Aghouatim Al Baraka et Allixus 2 (notamment dans le cadre de la phase II du plan de restructuration du Groupe) ;

ii- Consommation de l'exercice

La consommation consolidée du Groupe a accusé une baisse de près de 17,8% sur la période entre 2017 et 2018 passant de 1 174,0 MMAD en 2017 à 964,9 MMAD à 2018, et ce essentiellement en raison du recul des achats consommés de matière et fournitures qui s'élèvent à fin 2018 à 785,0 MMAD contre 1 021,5 MMAD en 2017 (-23,2% sur la période étudiée). Un recul induit par la baisse de la production des projets en cours de réalisation principalement au niveau du projet Clos des Pins porté par la société Promogam ainsi que la filiale Camerounaise qui s'explique essentiellement par le ralentissement des travaux sur les sites en raison du contexte politique du pays.

Par ailleurs, et sans impact important sur l'évolution de la consommation de l'exercice, les autres charges externes connaissent une faible progression sur la même période (+17,9%) sous l'effet évolutif des autres charges externes propres à la filiale Alliances Développement Cameroun qui s'élèvent à 86 MMAD en 2018 contre 54 MAD en 2017 en raison à la fois de la hausse significative des locations du matériel génie civil en raison des travaux VRD engagées pour plusieurs sites ainsi que les rémunérations des intermédiaires et de conseils qui connaissent une hausse en raison des prestations d'études sur certains marchés.

La répartition des achats consommés par pôle pour les exercices 2017 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 230. Ventilation des achats consommés par Pôle sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 18-17
Pôle Services	93 542	37 676	**-59,7%**
En % des achats	*9,16%*	*4,80%*	**-47,6%**
Pôle Résidentiel et Golfique	246 295	131 399	**-46,6%**
En % des achats	*24,11%*	*16,74%*	**-30,6%**
Pôle Intermédiaire et Social	272 925	369 235	**35,3%**
En % des achats	*26,72%*	*47,04%*	**76,0%**
Pôle Construction	-	-	**-**
En % des achats	*0,00%*	*0,00%*	-
Pôle Afrique	408 723	246 690	**-39,6%**
En % des achats	*40,01%*	*31,43%*	**-21,5%**
Total achats consommés	**1 021 485**	**785 000**	**-23,2%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2016 et 2017

La valeur ajoutée consolidée du Groupe Alliances a enregistré une baisse de 14,8% entre 2016 et 2017 pour s'établir à 759,4 MMAD contre 891,2 MMAD en 2016. Cette évolution est principalement due à l'effet combiné des éléments suivants :

i- Production

La production du Groupe Alliances s'établie au titre de l'année 2017 à 1 933,4 MMAD contre 1 701,1 MMAD en 2016, marquant une hausse de 13,7%. Cette évolution est principalement liée à une variation de stock négative moins importante en 2017 en raison du ralentissement du déstockage réalisé par le Groupe, principalement sur le pôle résidentiel et golfique, ce malgré la progression du déstockage liée aux opérations hors dations (869 MMAD en 2017 Vs. 770 MMAD en 2016).

La répartition des variations de stocks par rôle pour les exercices 2016 et 2017 se présente comme suit :

Tableau 231. Ventilation de la variation de stock par Pôle sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Pôle Services	197	4 930	>100,0%
Pôle résidentiel et golfique	-994 630	-693 873	30,24%
Pôle Intermédiaire et social	-933 652	-325 154	65,17%
Afrique	70 479	-70 805	.n.a
Total variation de stocks	**-1 857 606**	**-1 084 903**	**41,60%**
Variation de stocks hors dation/ventes à réméré	*-769 896*	*- 868 825*	*-12,8%*

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des variations de stocks par filiales pour les exercices 2016 et 2017 se présente comme suit :

Tableau 232. Ventilation de la variation de stock par filiale sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Alliances International	240	459	91,3%
Alliances MOD	-	437	
Alliances Développement Immobilier	-884	2 772	413,6%
Altadec	222	122	-45,1%
Algest	3	2	-42,1%
Alvi	616	1 137	84,6%
Pôle Services	**197**	**4 929**	**>100,0%**
Alliances Sud Développement	17 437	-39 955	<-100,0%
Altag	738	738	-0,1%
Atlas Nakhil	713	-3 708	<-100,0%
Cogedim	-7 390	-21 707	<-100,0%
Les Jardins du Littoral	-6 747	-56 828	<-100,0%
Société Immobilière Valériane	-318	1 802	>100,0%
Société Immobilière Jardins Narcisse	-560 368	-199 482	64,4%
Promogam	35 457	-436 378	<-100,0%
Pôle Résidentiel	**-520 478**	**-755 518**	**-45,2%**
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	-10 623	-3 358	68,4%
Alliances Darna	-221 152	-160 099	27,6%
Al Experiencia Immobilier	-157 724	-24 340	84,6%
Dar Al Mourad Immobilier	-206 878	-	
Errahma Park	-22 435	-67 278	<-100,0%
Lagune Invest Immo.	-8 109	-1 601	80,3%
Maremco	-46 479	15 586	>100,0%
La Vallée aux golfs	-15 824	-	
M'deq Développement	25 446	35 074	37,8%
Najila	-79 327	-38 812	51,1%
Najila II	-3 105	-9 346	<-100,0%
Société Immobilière Nejmat Saiss	-103 025	-20 830	79,8%
Oued Negrico Immobilier	6 660	-10 255	<-100,0%
Rent Negoce	-20 374	-2 303	88,7%
Riad Soltan	-	536	
Tanger Resort	-70 701	-38 128	46,1%
Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**-933 650**	**-325 154**	**65,2%**
AAB Roseraie	-18 887	-16 320	13,6%
Aghouatim Al Baraka	-91 847	60 036	165,4%
Al Golf Gestion	32	22	-31,8%
Alpha Palace	13	1	-95,4%
Allixus 2	-57 261	0	
Golf Resort Palace	-227 409	-3 032	98,7%
Société d'aménagement Lixus	-78 790	20 937	126,6%
Pôle Golfique	**-474 149**	**61 644**	**>100,0%**
AC Cameroun	70 479	-78 925	<-100,0%
ALCI	-	8 120	
Total Afrique	**70 479**	**-70 805**	**<-100,0%**
Total	**-1 857 606**	**-1 084 903**	**41,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

L'augmentation de la variation de stock du groupe sur la période 2016-2017, qui passe de -1 857,6 MMAD en 2016 à -1 084,9 MMAD en 2017, s'explique principalement par la variation de stocks liée aux opérations de transfert d'actifs dans le cadre de l'exécution des dations et ventes à réméré sur la période étudiée (-216,1 MMAD en 2017 contre -1 087,7 MMAD en 2016) impliquant un déstockage moins important en 2017, et ce en dépit des livraisons effectuées en 2017 notamment dans le cadre ordinaire de l'activité du Groupe. Une augmentation freinée par le recul de la variation de stock de certaines sociétés notamment la société Promogam qui est passée de 35,4 MMAD à fin 2016 à -436,4 MMAD à fin 2017 et ce en raison du déstockage en 2017 des actifs Clos des pins dans le cadre d'une dation concrétisée avec la banque.

ii- Consommation de l'exercice

L'augmentation de la consommation de l'exercice de 1 174 MMAD s'explique par les éléments suivants :

- L'évolution des achats consommés qui ont connu une hausse de +54% en 2017 passant de 661 MDH à 1 021 MDH. Cette augmentation est due à la hausse de la production des projets en cours de réalisation principalement au niveau des filiales africaines ;
- La légère augmentation des autres charges externes de +3% soit 4,0 MMAD.

La répartition des achats consommés par pôle pour les exercices 2016 et 2017 se présente comme suit :

Tableau 233. Ventilation des achats consommés par Pôle sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Pôle Services	22 478	93 542	>100,0%
En % des achats	*3,4%*	*9,2%*	-
Pôle Résidentiel et Golfique	276 350	246 295	-10,9%
En % des achats	*52,9%*	*24,1%*	-
Pôle Intermédiaire et Social	255 040	272 925	7,0%
En % des achats	*27,5%*	*26,7%*	-
Pôle Construction	-	-	.n.a
En % des achats	*0,0%*	*0,0%*	-
Pôle Afrique	107 440	408 723	280,4%
En % des achats	*16,2%*	*40,0%*	-
Total achats consommés	**661 308**	**1 021 485**	**54,5%**

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3. L'excédent brut d'exploitation (EBE)

L'évolution de l'excédent brut d'exploitation entre 2016 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 234. Evolution de l'excédent brut d'exploitation sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Valeur ajoutée	**891 224**	**759 436**	**-14,8%**	**749 171**	**-1,4%**
- Impôts et taxes	74 751	80 565	**7,8%**	49 571	**-38,5%**
- Charges de personnel	168 191	159 329	**-5,3%**	152 366	**-4,4%**
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)/(IBE)	**648 282**	**519 541**	**-19,9%**	**547 234**	**5, 3%**
EBE/CA	*18,22%*	*17,23%*	*-0,99 pts*	*16,68%*	*-0,54 pts*

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Au titre 2018, l'excédent brut d'exploitation a progressé de 5,33% passant de 519,5 MMAD en 2017 à 547 MMAD en 2018. Cette évolution s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

- La diminution des impôts et taxes payés par le Groupe sur la période étudiée de 38,5% suite l'engagement en 2017 de coûts pour les éclatements des titres fonciers sur certains projets (Clos des Pins, Akenza et Lixus) ;
- La baisse enregistrée par le groupe sur les charges de personne de 4,3% entre 2017 et 2018 conformément aux objectifs de la stratégie et du plan de restructuration globale du Groupe.

Sur la période de 2016 et 2017

Au titre 2017, l'excédent brut d'exploitation (EBE) a enregistré une baisse de 19,9% passant de 648,3 MMAD en 2016 à 519,5 MMAD en 2017. Cette évolution s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

- La diminution de la valeur ajoutée entre les deux périodes de 14,8% ;
- L'augmentation du poste des impôts et taxes de 5,8 MMAD entre 2016 et 2017 est qui est due principalement au coût des éclatements des titres fonciers sur certains projets du Groupe ;
- La baisse enregistrée par les charges du personnel de 5,3 % entre 2016 et 2017 pour s'établir à 159,3 MMAD à fin 2017 s'explique par la stratégie de réduction des charges de structure mise en œuvre dans le cadre du plan stratégique de restructuration du Groupe Alliances.

IV.4. Le résultat d'exploitation

L'évolution du résultat d'exploitation entre 2016 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 235. Evolution du résultat d'exploitation sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	648 282	519 541	**-19,9%**	547 234	**5,3%**
+ Autres produits d'exploitation	1 935	100	**-94,8%**	325	**>100,0%**
- Autres charges d'exploitation	3 829	4 242	**10,8%**	6 984	**64,6%**
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	29 985	12 128	**-59,6%**	20 913	**72,4%**
- Dotation d'exploitation	61 408	29 233	**-52,4%**	29 136	**-0,3%**
Résultat d'exploitation	**614 964**	**498 295**	**-19,0%**	**532 350**	**6,8%**
REX/CA	*17,30%*	*16,52%*	***-0,78 pts***	*16,23%*	***-0,29 pts***

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Le résultat d'exploitation enregistré par Alliances Développement Immobilier s'élève à 532,3 MMAD contre 498,3 MMAD en 2017, marquant une hausse de 6,8% essentiellement due à l'évolution des éléments suivants :

- La progression de l'EBE de 5,3% sur la période étudiée, notamment en raison de la progression du chiffre d'affaires global réalisé par la société combiné à la stratégie de réduction des coûts de structure adoptée par le Groupe comme un des axes majeurs de son plan de restructuration globale.
- L'évolution des reprises d'exploitation et transfert de charges de 72,4% sur la période 2017-2018, passant de 12,1 MMAD à 20,9 MMAD à fin 2018. Il s'agit d'une écriture comptable de transfert de frais de commercialisation en stock lors de la réservation du bien par les clients (décorrelé de la constatation du chiffre d'affaires) durant l'exercice 2018.
- La stagnation des dotations d'exploitation sur la période entre 2017 et 2018.

Il est à noter que les autres charges d'exploitation ont augmenté de 64,6% sur la période 2017-2018, et ce en raison à la constatation en charges d'immobilisations en non-valeur dans le cadre de retraitement de consolidation.

Sur la période de 2016 et 2017

Au titre de l'exercice 2017, le résultat d'exploitation enregistre une diminution pour s'établir à 498,3 MMAD contre 615,0 MMAD en 2016. Cette baisse s'explique principalement par l'effet combiné des éléments suivants :

- La baisse de l'excédent brut d'exploitation de 19,9% passant de 648,3 MMAD en 2016 à 519,5 MMAD en 2017 ;
- La baisse des autres produits d'exploitation de 1,8 MMAD. Cette baisse concerne spécialement les filiales Aldarna et Cogedim, il s'agit essentiellement de refacturation en 2016 par Alliances Darna de charges engagées pour le compte d'entité hors périmètre.
- L'augmentation des autres charges d'exploitation qui passent de 3,8 MMAD en 2016 à 4,2 MMAD en 2017,
- L'évolution du poste reprises d'exploitation et transfert de charges qui passe de 30,0 MMAD à 12,1 MMAD correspond aux frais de commercialisation transférés en stock au cours de l'exercice 2017 ;
- La baisse des dotations d'exploitation qui passent de 61,4 MMAD en 2016 à 29,2 MMAD en 2017. Les dotations d'exploitation logent principalement les provisions constatées sur les créances clients qui se composent en 2016 des éléments suivants :
  - **a)** Provisions créances clients de 22,8 MMAD (contre 3 MMAD en 2017) ;
  - **b)** Provisions sur stock relatives à des projets abandonnés de 5,0 MMAD ;
  - **c)** Provisions pour perte enregistrées par le pôle résidentiel et golfique pour 6,4 MMAD ;
  - **d)** Dotations aux amortissements pour les immobilisations corporelles et incorporelles pour 23,0 MMAD (contre 26,0 MMAD).

IV.5. Le résultat financier

L'évolution du résultat financier sur la période de 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 236. Evolution du résultat financier sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Produits financiers	25 551	22 264	-12,9%	26 482	18,9%
Charges financières	455 376	170 414	-62,6%	169 353	-0,6%
Résultat financier	**-429 825**	**-148 150**	**65,5%**	**-142 872**	**3,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Le résultat financier consolidé du Groupe s'élève à -142,9 MMAD à fin 2018 contre -148,2 MMAD enregistré en 2017, soit une amélioration de 3,6% essentiellement expliquée par l'évolution des éléments suivants :

i- Les produits financiers

La progression des produits financiers consolidés du Groupe (+18,9% sur les périodes 2017-2018) essentiellement due à la hausse des intérêts stockés par certaines filiales porteuses, à savoir Cogedim, Alliances Sud Développement, Errahma Park et Promogam.

Il est à noter que les intérêts stockés faisant partie du coût global du projet, regroupent les intérêts générés par les financements dédiés aux différents projets portés par le Groupe ; et sont par conséquent comptabilisés en stock.

ii- Les charges financières

Conformément à la stratégie mise en place par le Groupe ayant comme objectif la réduction de la charge d'intérêts globale du Groupe, les charges financières affichent une baisse de près de 1 MMAD sur la période entre 2017 et 2018.

Les autres charges financières se détaillent comme suit sur la période étudiée :

Tableau 237. Evolution des autres charges financières par filiales sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
Autres charges financières	**3 514**	**7 102**	**>100,0%**
ALTADEC	54	-	**.n.a**
AC Cameroun	3 459	6 576	**90,1%**
ALCI	-	526	**>100,0%**
Perte de change	**606**	**963**	**58,9%**
GRP	155	7	**-95,8%**
ADI	87	70	**-19,4%**
Altadec	-	47	**>100,0%**
AGHOUATIM	4	2	**-45,4%**
SALIXUS	67	6	**-91,4%**
PMH	3	1	**-74,8%**
AC Cameroun	124	-	**-100,0%**
A MOD	167	759	**>100,0%**
Errahma parc	-	3	**.n.a**
ALCI	-	69	**.n.a**
Total général	**4 120**	**8 065**	**95,8%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Aux titres de l'exercice 2018, les autres charges financières ressortent à 8,1 MMAD accusant une hausse de 95,8% comparé au niveau enregistré en 2017 (4,1 MMAD en 2017). Une hausse essentiellement induite par la progression des autres charges financières relatives à la filiale camerounaise (+90,1% entre 2017 et 2018), s'expliquant principalement par la hausse des décomptes escomptés auprès des banques qui génèrent des frais financiers.

Les charges financières par pôle se détaillent comme suit :

Tableau 238. Evolution des Chagres financières par pôle sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 18-17
Pôle Services	73 663	65 993	**-10,4%**
Pôle Résidentiel et Golfique	31 710	20 055	**-36,8%**
Pôle Intermédiaire et Social	57 959	73 210	**26,3%**
Pôle Construction	-	-	-
Pôle Afrique	7 081	10 096	**42,6%**
Total des charges financières	**170 414**	**169 353**	**-0,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

la baisse des charges financières sur la période 2017-2018 a porté essentiellement sur **(i)** le pôle Résidentiel et Golfique (-36,8%) passant de 31,7 MMAD en 2017 à 20,1 MMAD en 2018 suite à la baisse de la dette financière relative au pôle de 60,3 MMAD entre 2017 et 2018 ainsi que **(ii)** le pôle service (-10,4%) passant de 73,7 MMAD

à 66,0 MMAD suite à la baisse du solde de la dette financière du pôle sur la même période de 479,3 MMAD. **Sur la période de 2016 et 2017**

Le résultat financier consolidé du Groupe s'est amélioré à fin 2017 de 65,5% et s'élève à -148,1 MMAD contre -429,8 MMAD enregistré en 2016, une progression qui s'explique principalement par les éléments suivants :

i- Produits financiers :

La baisse des produits financiers de 12,9%, essentiellement due à la baisse des intérêts stockés par certaines filiales porteuses de projets.

ii- Charges financières :

Les charges financières enregistrent une forte diminution de 62,6% sur la période 2016-2017 et s'établissent à 170,4 MMAD contre 455,37 MMAD en raison du succès du plan de désendettement faisant partie de la stratégie de restructuration du groupe notamment pour le pôle intermédiaire et social dont les Chagres financières ont baissées de 75,4% passant de 235,5 MMAD en 2016 à 58,0 MMAD à fin 2017.

Les autres charges financières se détaillent comme suit :

Tableau 239. Evolution des autres charges financières par filiales sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Autres charges financières	**2 384**	**3 514**	47,4%
ALTADEC	-	54	.n.a.
AC Cameroun	2 384	3 459	45,1%
Perte de change	**2 437**	**606**	-75,1%
GRP	-	155	.n.a.
ADI	45	87	92,3%
ALGEST	7	-	<-100,0%
AGHOUATIM	-	4	.n.a.
SALIXUS	-	67	.n.a.
PMH	-	3	.n.a.
AC Cameroun	1 942	124	-93,6%
A MOD	444	167	-62,5%
Total général	**4 821**	**4 120**	**-14,5%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les charges financières par pôle se détaillent comme suit :

Tableau 240. Evolution des Chagres financières par pôle sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Pôle Services	173 493	73 663	-57,5%
Pôle Résidentiel et Golfique	40 800	31 710	-22,3%
Pôle Intermédiaire et Social	235 524	57 959	-75,4%
Pôle Construction	-	-	.n.a.
Pôle Afrique	5 558	7 081	27,4%
Total des charges financières	**455 376**	**170 414**	**-62,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

La baisse des charges financières de 62,58% est proportionnelle à la baisse de l'encours de la dette financière du Groupe entre 2016 et 2017.

A noter que les charges financières supportées par le pôle intermédiaire et social accusent une baisse de 75,3% sur la période 2016-2017 due à l'arrêt de la comptabilisation des coupons relatifs à la dette privée ayant fait l'objet de protocole dans le cadre de la phase I qui ont été signé pour la plus part courant 2017. Il est à noter que

l'arrêt de la prise en compte des coupons de cette dette était effective à partir du 16 mars 2016 et qu'il a été procédé à la constatation de provisions financières pour le reste de la période jusqu'à la fin de l'exercice 2016, ces provisions ont fait l'objet en 2017 de reprises suite à la signature des dits protocoles.

IV.6. Le résultat non courant

L'évolution du résultat non courant sur la période 2016 - 2018 se présente comme suit :

Tableau 241. Evolution du résultat non courant sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
+ Produits non courants	307 401	12 080	-96,10%	4 880	-59,60%
- Charges non courantes	197 246	42 204	-78,60%	13 538	-67,90%
Résultat non courant	**110 156**	**-30 125**	**.n.a**	**-8 658**	**71,30%**
Résultat non courant hors effet dations/ventes à réméré	*94 882*	*-30 125*	*n.a*	*-8 658*	*71,30%*

Source : Alliances Développement Immobilier

L'évolution du résultat non courant sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 242. Constitution du résultat non courant du Groupe sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Plus-value sur cession d'immobilisations	71 966	-3 660	.n.a	-2 288	37,5%
Dotations non courantes	-44	-	.n.a	-32	-
Reprises non courantes sur provisions	358	-	.n.a	-	-
Autres produits et charges non courants	37 876	-26 465	.n.a	-6 339	76,0%
Total	**110 156**	**-30 125**	**>100,0%**	**-8 658**	**71,3%**
Résultat non courant hors effet dations/ventes à réméré	*94 882*	*-30 125*	*.n.a*	*-8 658*	*71,3%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Le résultat non courant consolidé du Groupe s'élève à -8,7 MMAD au titre de l'exercice 2018 et correspond essentiellement aux éléments suivants :

- La perte sur créances constatée chez les filiales du Groupe pour 4 MMAD ;
- La moins-value sur cession d'immobilisations pour 2 MMAD ;
- Autres charges non courantes pour 2 MMAD.

La baisse du résultat non courant sur la période étudiée est essentiellement liée à la constations et la comptabilisation en 2017 de 25,0 MMAD correspondant à des provisions pour risque de redressements fiscaux.

Sur la période de 2016 et 2017

Le résultat non courant s'établit à -30,1 MMAD en 2017 et s'explique essentiellement par la provision pour risque fiscal comptabilisée au cours de l'exercice suite aux contrôles fiscaux dont ont fait l'objet certaines filiales du Groupe de l'ordre de 25 MMAD détaillée comme suit : Najila 10,1 MMAD, Najila II 7,4 MMAD, Cogedim 3,9 MMAD, Altadec 3,2 MMAD et Algest 0,3 MMAD.

Il est à note qu'au titre de l'exercice 2016, Alliances Développement Immobilier a comptabilisé une plus-value sur cession d'immobilisation de l'ordre de 72,0 MMAD et qui concerne les cessions des filiales Alhif Management, L'Orchidée du Sud, Sindibad Holding, Sindibad Beach Resort et Sindipark.

IV.7. Le résultat net

L'évolution du résultat net sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 243. Evolution du résultat net sur la période 2016-2018 :

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Résultat avant impôt	**295 294**	**320 021**	**8,40%**	380 820	**19,00%**
- Impôt sur les bénéfices	116 895	67 435	-42,30%	41 267	-38,80%
- Impôts différés	-30 262	-29 526	2,40%	-7 964	73,00%
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	31 924	41 842	31,10%	25 803	-38,30%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	1 638	10 963	>100,0%	1 638	-85,10%
Résultat après impôts	**178 376**	**251 233**	**40,80%**	**323 351**	**28,70%**
Résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-
Résultat net	**178 376**	**251 233**	**40,80%**	**323 351**	**28,70%**
RNC/CA	*5,00%*	*8,33%*	***3,3 pts***	*9,86%*	***1,5 pts***
RNPG	**144 349**	**174 523**	**20,90%**	**302 302**	**73,20%**
Part des minoritaires	34 027	76 711	125,40%	21 049	**-72,60%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Au titre de l'exercice 2018, le résultat net consolidé du Groupe s'élève à 302,3 MMAD en progression de 73,2% sur la période entre 2017 et 2018. Une progression induite essentiellement par les éléments suivants :

- La Hausse du chiffre d'affaires consolidé du Groupe sur la période étudiée essentiellement suite à l'exécution des protocoles signés dans le cadre de la phase I et II du plan de restructuration globale, un chiffre d'affaires qui représente 59,7% du chiffre d'affaires global du Groupe et qui s'établit à 1 959,0 MMAD contre 218,7 MMAD enregistré en 2017 ;
- Le recul du niveau des achats consommés entre 2017 et 2018 en raison de la baisse de la production des unités et projets en cours de développement au niveau national et africain ;
- La stabilisation des charges financière entre 2017 et 2018 qui traduisent l'effet de la restructuration ;
- La baisse des impôts sur les bénéfices entre 2017 et 2018 de 38,8% passant de 67,4 MMAD à 41,3 MMAD, suite aux reports déficitaires qui ont été imputés sur le résultat fiscal sur certaines filiales du Groupe.

Il est à noter que les reprises d'amortissement de l'écart d'acquisition au titre de l'exercice 2017 s'élèvent à 10,9 MMAD contre 1,6 MMAD en 2016 et qui concernent principalement l'écart d'acquisition négatif de Nejmat Saiss de 9,3 MMAD qui a été constaté en 2017 suite à l'acquisition complémentaire de 35% par ADI.

Le détail des impôts différés actifs et passifs au 31 décembre 2018 par nature de retraitement découlant des opérations de consolidations se présent comme suit :

Tableau 244. Présentation des impôts différés actifs et passifs au 31/12/2018

En KMAD	Résultat	Réserves	Total
ID sur retraitement crédit-bail	-29	-6 289	**-6 318**
ID sur réévaluation des stocks	17 174	-172 496	**-155 322**
ID sur déficits fiscaux et différences temporaires	-	-	**-**
ID sur autres retraitements (*)	-990	6 812	**5 822**
ID sur marges sur stock et frais de commercialisation	-8 191	15 147	**6 956**
Total	**7 964**	**-156 825**	**-148 862**

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Les autres retraitements concernent principalement l'annulation des immobilisations en non valeurs.

Le tableau suivant présente la contribution de chaque filiale au RNPG entre 2017 et 2018 :

Tableau 245. Evolution de la contribution au résultat net part de groupe par filiale sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2 018	Var 17-18
Alliances Développement Immobilier	-60 373	38 756	**>100,0%**
Algest	-713	-292	**59,1%**
Alliances International	499	1 395	**>100,0%**
Alliances MOD	21 786	-22 758	**<-100%**
Altadec	-3 061	3 652	**>100,0%**
Alvi	-3 797	-2 741	**27,8%**
Total Sociétés de Services	**-45 658**	**18 011**	**>100,0%**
Altag	-407	-259	**36,4%**
Allixus 2	-2 779	-16 187	**<-100%**
AAB Roseraie	739	-5 340	**<-100%**
Aghouatim Al Baraka	-29 140	82 112	**>100,0%**
Al Golf Gestion	-1 039	-144	**86,1%**
Benchmark Alliances	-31	-31	**1,2%**
Alliances Sud Développement	-2 544	-6 985	**<-100%**
Alpha Palace	-1 334	572	**>100,0%**
Atlas Nakhil	4 571	-240	**<-100%**
La Belle Roseraie	-5	-5	**5,2%**
Cogedim	-15 870	529	**.n.a**
Golf Akenza Resort	-138	-100	**27,3%**
Golf Argana Resort	-49	-42	**13,5%**
Golf Resort Palace	-36 680	21 772	**.n.a**
Holding Essaouira Mogador	-2 657	-2 489	**6,3%**
Les Jardins du Littoral	-9 835	-1 749	**82,2%**
Société Immobilière Jardins Narcisse	2 455	1 003	**-59,1%**
Menzah Ennakhil	-34	-37	**-9,4%**
Golf Oued Draa Resort	-58	-42	**26,9%**
Piron Maroc Holding	239	408	**70,7%**
Promogam	-26 204	-22 328	**14,8%**
Remal Morocco Hospitality	-2 914	-24 118	**<-100%**
Société d'aménagement Lixus	-6 898	163 239	**.n.a**
Salixus Club	-6 208	-5 382	**13,3%**
Société de Participation Lixus	-201	-104	**48,2%**
Société Immobilière Valériane	1 218	71	**-94,2%**
Société Immobilière Zerkaouia	-41	-41	**-0,7%**
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**-135 844**	**184 083**	**.n.a**
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	29	-588	**<-100%**
Al Experiencia Immobilier	3 636	558	**-84,7%**
Alliances Darna	253 594	29 293	**-88,4%**
Belya Star Reality	-12	-9	**21,6%**
Bidayat Al Kheir	-178	-179	**-0,7%**
Dar Al Mourad Immobilier	-5 933	-197	**96,7%**
Errahma Park	8 962	1 941	**-78,3%**
Lagune Invest Immo.	12 318	1 120	**-90,9%**
Maremco	-76	66 928	**.n.a**
M'deq Développement	-533	-6 181	**<-100%**
Najila	27 404	-4 880	**<-100%**

Najila II	-9 199	-1 610	**82,5%**
Société Immobilière Nejmat Saiss	5 109	-1 580	**<-100%**
Rent Negoce	2 137	1 229	**-42,5%**
Riad Soltan	-252	-97	**61,6%**
Rmila Resort	-149	-151	**-1,1%**
Tanger Resort	642	8 484	**>100,0%**
La Vallée aux golfs	-160	-20	**87,4%**
Zone Franche de Fnideq	-20	0	**.n.a**
Oued Negrico Immobilier	6 639	11 477	**72,9%**
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**303 959**	**105 538**	**-65,3%**
AC Cameroun	58 181	1 474	**-97,5%**
ALCI	-6 116	-6 804	**-11,3%**
Total Afrique	**52 066**	**-5 330**	**.n.a**
Total	**174 523**	**302 302**	**73,2%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Au titre de l'exercice 2018, le résultat net part du groupe enregistre une progression de 73,3% pour atteindre 302,3 MMAD contre 174,5 MMAD en 2017. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- La hausse de la contribution du pôle sociétés de Services qui s'établit à 18,0 MMAD en 2018 contre -45,7 MMAD en 2017, essentiellement porté par le résultat réalisé par la société Alliances Développement Immobilier et qui s'élève à 38,8 MMAD en 2018 contre -60,4 MMAD en 2017 ;
- L'amélioration du résultat du pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire en 2018 passant de -135,8 MMAD à fin 2017 à 184,0 MMAD à fin 2018 en raison de la progression du résultat net des filiales Aghouatim Al Baraka (-29,2 MMAD en 2017 contre 82,1 MMAD en 2018) et Société d'Aménagement Lixus (-6,9 MMAD en 2017 contre 163,3 MMAD en 2018) suite à l'exécution des protocoles d'accords portant sur la phase I et II et portent sur les projets développés par les deux filiales à savoir le projet Akenza Golf Resort et Lixus ;

Sur la période de 2016 et 2017

Le résultat net part du groupe Alliances Développement Immobilier enregistre une croissance de 20,9% entre 2016 et 2017 et s'établit à 174,5 MMAD contre 144,3 MMAD en 2016.

Cette progression est essentiellement liée aux éléments suivants :

- L'amélioration du résultat avant impôt du Groupe qui passe à 320,0 MMAD en 2017 contre 295,3 MMAD en 2016, ce malgré un recul du résultat d'exploitation contrebalancé par l'amélioration du résultat financier suite à la réussite du plan de restructuration général du Groupe qui a visé le désendettement et la réduction des frais de structure du Groupe.
- L'augmentation des reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition qui correspond particulièrement à l'écart d'acquisition négatif de Nejmat Saiss ;
- L'impact des charges financières de l'exercice de -170,4 MMAD traduisant le succès du plan du désendettement ;
- La réduction des charges de structures sur l'exercice.

Le détail des impôts différés actifs et passifs au 31 décembre 2017 par nature de retraitement se présent comme suit :

Tableau 246. Présentation des impôts différés actifs et passifs au 31/12/2017

En KMAD	Résultat	Réserves	Total
ID sur retraitement crédit-bail	76	-6 248	-6 324
ID sur réévaluation des stocks	-28 835	-201 331	-172 496
ID sur déficits fiscaux et différences temporaires	-	-	-
ID sur autres retraitements (*)	-2 832	4 014	6 846
ID sur marges sur stock et frais de commercialisation	-2 066	17 264	15 199
Total	**-29 526**	**-186 301**	**-156 775**

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Les autres retraitements concernent principalement l'annulation des immobilisations en non valeurs

Le tableau suivant présente la contribution de chaque filiale au RNPG entre 2016 et 2017 :

Tableau 247. Evolution de la contribution au résultat net part de groupe par filiale sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Alliances Développement Immobilier	-122 917	-60 373	50,88%
Algest	-243	-713	-193,53%
Alliances International	471	499	6,05%
Alliances MOD	22 311	21 786	-2,35%
Altadec	-483	-3 061	-533,71%
Alvi	2 341	-3 797	-262,18%
Total Sociétés de Services	**-98 519**	**-45 658**	**53,66%**
Altag	-664	-407	38,64%
Allixus 2	-12 307	-2 779	77,42%
AAB Roseraie	5 720	739	-87,08%
Aghouatim Al Baraka	91 318	-29 140	-131,91%
Al Golf Gestion	-632	-1 039	-64,41%
Benchmark Alliances	-31	-31	1,23%
Alliances Sud Développement	-2 944	-2 544	13,60%
Alpha Palace	-2 253	-1 334	40,78%
Atlas Nakhil	-2 970	4 571	253,89%
La Belle Roseraie	-5	-5	6,22%
Cogedim	-3 440	-15 870	-361,35%
Golf Akenza Resort	-51	-138	-171,19%
Golf Argana Resort	-24	-49	-103,06%
Golf Resort Palace	-12 596	-36 680	-191,21%
Holding Essaouira Mogador	-2 728	-2 657	2,62%
Les Jardins du Littoral	-2 098	-9 835	-368,77%
Société Immobilière Jardins Narcisse	22 942	2 455	-89,30%
Menzah Ennakhil	-5	-34	-575,98%
Golf Oued Draa Resort	-24	-58	-143,33%
Piron Maroc Holding	183	239	30,68%
Promogam	-2 388	-26 204	-997,32%
Remal Morocco Hospitality	-71	-2 914	-4004,32%
Société d'aménagement Lixus	-4 631	-6 898	-48,95%
Salixus Club	-6 386	-6 208	2,79%
Société de Participation Lixus	-201	-201	-0,09%

Société Immobilière Valériane	-265	1 218	559,63%
Société Immobilière Zerkaouia	-124	-41	67,00%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**63 324**	**-135 844**	**-314,52%**
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	-4 062	29	100,71%
Al Experiencia Immobilier	1 367	3 636	166,00%
Alliances Darna	77 929	253 594	225,42%
Belya Star Reality	-150	-12	91,77%
Bidayat Al Kheir	-220	-178	18,92%
Dar Al Mourad Immobilier	64 248	-5 933	-109,23%
Errahma Park	4 700	8 962	90,69%
Lagune Invest Immo.	2 694	12 318	357,25%
Maremco	36 539	-76	-100,21%
M'deq Développement	-1 378	-533	61,35%
Najila	-7 166	27 404	482,42%
Najila II	-1 597	-9 199	-475,99%
Société Immobilière Nejmat Saiss	-29 204	5 109	117,50%
Rent Negoce	7 987	2 137	-73,25%
Riad Soltan	-102	-252	-147,48%
Rmila Resort	-176	-149	15,14%
Tanger Resort	7 224	642	-91,11%
La Vallée aux golfs	11 814	-160	-101,36%
Zone Franche de Fnideq	-16	-20	-26,22%
Oued Negrico Immobilier	6 121	6 639	8,47%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**176 552**	**303 959**	**72,16%**
AC Cameroun	2 992	58 181	1844,56%
ALCI	-	-6 116	
Total Afrique	**2 992**	**52 066**	1640,16%
Total	**144 349**	**174 523**	**20,90%**

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Société cédée

Au titre de l'exercice 2017, le résultat net part du groupe enregistre une amélioration pour atteindre 174,5 MMAD contre 144,3 MMAD en 2016. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- La hausse de la contribution négative du pôle sociétés de Services qui s'établit à -45,7 MMAD en 2017 contre -98,5 MMAD en 2016 est notamment due à la contribution négative de la société Alliances Développement Immobilier qui s'élève à -122,9 MMAD en 2016 contre -60,4 MMAD en 2017;
- Le pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire a dégagé un résultat négatif en 2017 passant de 63,3 MMAD à fin 2016 à -135,8 MMAD à fin 2017 ;
- L'amélioration du résultat du pôle Habitat Intermédiaire et Social passant de 176,6 MMAD à fin 2016 à 304,0 MMAD à fin 2017 ;
- L'augmentation du résultat du pôle Afrique qui passe de 3,0 MMAD à fin 2016 à 52,0 MMAD à fin 2017

V. Analyse du bilan – Comptes consolidés

V.1. Principaux indicateurs du bilan consolidé pour les exercices 2016 et 2018

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du bilan consolidé d'Alliances Développement Immobilier pour les exercices 2016 et 2018 :

Tableau 248. Bilan-Actif consolidé du Groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2016-2018

En KMAD					
ACTIF	**2016**	**2017**	**Var 16-17**	**2018**	**Var 18-17**
Actif Immobilisé	**1 110 051**	**1 076 876**	**-3,0%**	**1 009 953**	**-6,2%**
Actif immobilisé / Total actif (en %)	*6,4%*	*7,0%*	*0,4 pts*	*7,5%*	*0,5 pts*
Ecart d'acquisition	285 625	243 783	-14,7%	217 979	**-10,6%**
Immobilisations incorporelles	11 220	6 866	-38,8%	5 390	**-21,5%**
Immobilisations corporelles	679 883	690 217	1,5%	669 327	**-3,0%**
Immobilisations financières	108 262	113 577	4,9%	104 090	**-8,4%**
Titres mis en équivalence	345	345	-	345	**0,0%**
Impôts différés actif	24 718	22 089	-10,6%	12 821	**-42,0%**
Actif Circulant	**15 991 967**	**14 215 875**	**-11,1%**	**12 208 958**	**-14,1%**
Actif circulant / Total actif (en %)	*92,7%*	*92,4%*	*-0,3 pts*	*90,0%*	*-2,4 pts*
Stocks	9 286 814	8 110 028	-12,7%	6 589 247	**-18,8%**
Stocks hors effet dations/ventes à réméré	*10 374 525*	*8 324 674*	*-19,8%*	*8 074 233*	*-3,0%*
Créances de l'actif circulant	6 704 288	**6 104 967**	**-8,9%**	**5 619 619**	**-8,0%**
Fournisseurs avances et acomptes	*330 983*	*358 379*	8,3%	450 796	**25,8%**
Clients	*3 824 782*	*3 616 124*	-5,5%	3 157 925	**-12,7%**
Clients hors effet dations/ventes à réméré	*2 603 799*	*3 486 219*	*33,9%*	*3 106 928*	*-10,9%*
Personnel	*1 975*	*1 777*	-10,0%	1 577	**-11,3%**
Etat Débiteur	*1 576 676*	*1 417 731*	-10,1%	1 274 589	**-10,1%**
Comptes d'associés	*97 494*	*98 017*	0,5%	150 921	**54,0%**
Autres débiteurs	*665 722*	*514 254*	-22,8%	503 137	**-2,2%**
Autres débiteurs hors effet dations/ventes à réméré	*555 444*	*403 976*	*-27,3%*	*392 859*	*-2,8%*
Comptes de régularisation-actif	*206 656*	*98 685*	-52,3%	80 674	**-18,3%**
Titres et valeurs de placement	865	*880*	1,7%	93	**-89,4%**
Trésorerie – Actif	**146 161**	**92 361**	**-36,8%**	**344 196**	**>100,0%**
Trésorerie actif / Total actif (en %)	*0,8%*	*0,6%*	*-0,2 pts*	*2,5%*	*1,9 pts*
Total Actif	**17 248 179**	**15 385 112**	**-10,80%**	**13 563 107**	**-11,80%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 249. Bilan-Passif consolidé du Groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2016-2018

PASSIF	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 17-18
Capitaux permanents	**8 211 661**	**6 934 111**	**-15,6%**	**6 352 546**	**-8,4%**
Capitaux permanents / Total passif (en %)	*47,6%*	*45,1%*	*-2,5 pts*	*46,8%*	*1,7 pts*
Capitaux propres part du groupe	1 564 467	1 743 944	11,5%	**3 052 094**	**75,0%**
dont Capital	*1 264 893*	1 264 893	0,0%	1 907 859	**50,8%**
dont primes d'émission	*870 390*	870 390	0,0%	1 224 021	**40,6%**
dont Réserves consolidées	*-714 811*	-569 550	20,3%	-381 687	**33,0%**
dont Ecart de conversion	*-353*	3 688	1144,8%	-401	**<-100,0%**
dont Résultat net part du groupe	*144 349*	*174 523*	20,9%	*302 302*	**73,2%**
Intérêts minoritaires	409 721	488 798	19,3%	506 495	**3,6%**
Obligations remboursables en actions	996 600	996 600	0,0%	-	**-100,0%**
Dettes financières	4 129 933	2 652 890	-35,8%	1 761 917	**-33,6%**
Dettes financières hors effet dations et ventes à réméré	*4 633 606*	*2 929 870*	*-36,8%*	*2 571 317*	***-12,2%***
Impôts différés passif	207 661	178 864	-13,9%	161 683	**-9,6%**
Provisions durables pour risques et charges	903 279	873 015	-3,4%	870 357	**-0,3%**
Passif Circulant	**7 069 691**	**6 932 739**	**-1,9%**	**6 338 783**	**-8,6%**
Passif circulant / Total passif (en %)	*40,99%*	*45,1%*	*4,1 pts*	*46,7%*	*1,7 pts*
Fournisseurs	2 659 109	2 533 796	-4,7%	2 426 241	**-4,2%**
Clients avances et acomptes	1 489 170	1 326 684	-10,9%	1 542 674	**16,3%**
Personnel et organismes sociaux	30 942	30 892	-0,2%	30 018	**-2,8%**
Etat créditeur	921 471	1 037 265	12,6%	976 569	**-5,9%**
Compte de régularisation passif	606 463	542 034	-10,6%	417 570	**-23,0%**
Comptes courants d'associés	593 040	566 194	-4,5%	557 649	**-1,5%**
Autres dettes	680 525	867 769	27,5%	370 116	**-57,3%**
Autres dettes hors effet dations et ventes à réméré	*1028179*	*1397269*	*36%*	*210016*	*-85%*
Autres provisions pour risques et charges	88 971	28 104	-68,4%	17 945	**-36,1%**
Trésorerie - Passif	**1 966 827**	**1 518 262**	**-22,8%**	**871 778**	**-42,6%**
Trésorerie – Passif hors effet dations et ventes à réméré	-	*1 878 262*	*.n.a*	*1 489 669*	*-21%*
Trésorerie passif / Total passif (en %)	*11,4%*	*9,9%*	*-1,5 pts*	*6,4%*	*-3,4 pts*
Total Passif	**17 248 179**	**15 385 112**	**-10,8%**	**13 563 107**	**-11,8%**

Source : Alliances Développement Immobilier

V.2. Actif Immobilisé

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actif immobilisé sur la période 2016-2018

Tableau 250. Evolution de l'actif immobilisé sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Ecart d'acquisition	285 625	243 783	-14,65%	217 979	**-10,58%**
Immobilisations incorporelles	11 220	6 866	-38,81%	5 390	**-21,50%**
Immobilisations corporelles	679 883	690 217	1,52%	669 327	**-3,03%**
Immobilisations financières	108 262	113 577	4,91%	104 090	**-8,35%**
Titres mis en équivalence	345	345	0,00%	345	**0,00%**
Impôts différés actif	24 718	22 089	-10,64%	12 821	**-41,96%**
Actif Immobilisé	**1 110 051**	**1 076 876**	**-2,99%**	**1 009 953**	**-6,21%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

L'actif immobilisé consolidé du Groupe connait une baisse de -6,2% en 2018 et s'établit à 1 009,9 MMAD contre 1 077,9 MMAD. Un recul qui s'explique par la combinaison des éléments suivants :

- La baisse des immobilisations corporelles sous l'effet de l'amortissement linéaire entre l'exercice 2017 et 2018, passant de 690,2 MMAD à fin 2017 à 669,3 MMAD à fin 2018 ;
- Le recul des immobilisations financières de 8,4% sur la période étudiée en raison principale de la baisse des cautionnements du groupe à fin 2018 qui concerne essentiellement les filiales Alliances Darna et Najila ;
- Le recul des écarts d'acquisition sur la période 2017-2018 pour atteindre 218,0 MMAD contre 243,8 MMAD enregistré en 2017 sous l'effet de l'amortissement linéaire qui concerne essentiellement les titres de participations relatives aux filiales Aghouatim Al Barak, Golf Resort Palace, Holding Essaouira Mogador et la filiale Alliances Côte d'Ivoire.

i- Ecart d'acquisition

La répartition des écarts d'acquisition par filiales se présente comme suit :

Tableau 251. Evolution des écarts d'acquisition nets par filiales sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
Aghouatim Al Baraka	52 607	47 347	**-10,0%**
Golf Resort Palace	79 805	71 825	**-10,0%**
Holding Essaouira Mogador	32 459	29 754	**-8,3%**
Promogam	5 060	2 530	**-50,0%**
Salixus	16 485	14 986	**-9,1%**
Société de Participation Lixus	1 588	1 443	**-9,1%**
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**188 004**	**167 885**	**-10,7%**
Al Aouayel Immobilier	1 866	933	**-50,0%**
Maremco	19 328	17 571	**-9,1%**
Najila	1 787	1 192	**-33,3%**
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**22 981**	**19 696**	**-14,3%**
AC Cameroun	1 502	751	**-50,0%**
ALCI	31 295	29 648	**-5,3%**
Total Afrique	**32 797**	**30 399**	**-7,3%**
Total	**243 783**	**217 979**	**-10,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

ii- Immobilisations corporelles

Le détail des immobilisations corporelles sur la période étudiée se présente comme suit :

Tableau 252. Evolution des immobilisations corporelles sur la période 2017-2018

Immobilisations corporelles	2017	2018	Var 18-17 en %
Terrains	6 142	6 142	0,0%
Constructions	338 482	338 849	0,1%
Matériel et Outillage	172 317	171 902	-0,2%
Matériel de transport	35 282	37 026	4,9%
Mobilier, mat. bureau & aménagement divers	121 846	123 673	1,5%
Autres immobilisations corporelles	64 858	66 786	3,0%
Immobilisations corporelles en cours	184 164	184 158	0,0%
Valeurs brutes	**923 092**	**928 535**	**0,6%**
Amortissements	232 875	259 208	11,3%
Valeurs nettes	**690 217**	**669 327**	**-3,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les immobilisations corporelles consolidées brutes du Groupe connaissent une légère progression sur la période étudiée, soit 0,6% en raison d'investissement d'un montant total de 5,4 MMAD opéré sur l'ensemble des pôles.

Ces investissements concernent essentiellement les éléments suivants :

- **Le Matériel de transport** : l'investissement concerne principalement la Holding avec 0,6 MMAD et Alliances Darna 0,8 MMAD s'expliquant par des acquisitions de voitures de fonction.
- **Le Mobilier de bureau** : concerne essentiellement Aghouatim Al baraka avec 911,8 KMAD et Salixus 849,3 KMAD. Cet investissement est expliqué par des acquisitions de mobilier de bureau
- Autres immobilisations corporelles relatives à diverses acquisitions dont des tableaux d'art et concerne principalement la Holding et Alliances Darna.

Par ailleurs la valeur nette des immobilisations accuse une baisse de 3,0% à fin 2018 expliqué par le jeu d'amortissement sur l'ensemble des immobilisations du Groupe et qui s'élève à 259,2 MMAD à fin 2018.

iii- Immobilisations financières

Le détail des immobilisations financières se présente comme suit :

Tableau 253. Evolution des immobilisations financières sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 18-17
Titres de participation non consolidés	349 442	346 073	-1,0%
Autres titres immobilisés	291	662	127,5%
Cautionnement et prêts	9 528	3 009	-68,4%
Immobilisations financières brutes	**359 261**	**349 744**	**-2,6%**
Provisions	245 684	245 653	0,0%
Total Immobilisations financières nettes	**113 577**	**104 091**	**-8,4%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les immobilisations financières nettes consolidées du Groupe accusent une baisse de 8,4% sur la période 2017-2018 passant de 113,6 MMAD à 104,1 MMAD à fin 2018. Une évolution qui se présente comme suit :

Tableau 254. Evolution des immobilisations financières sur la période 2017-2018

En KMAD	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Autres	31/12/2018
Titres de participation non consolidés	349 442	20	-	-3 389	346 073
Autres titres immobilisés	291	373	-	-2	662
Cautionnement et prêt	9 528	131	6 647	-2	3 009
Immobilisation financières brutes	**359 261**	**524**	**6 647**	**-3 394**	**349 744**
Provisions	245 684	-	31	-	245 653
Immobilisation financières nettes	**113 577**	**524**	**6 616**	**-3 394**	**104 090**

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2018, les immobilisations financières enregistrent une baisse de 9,5 MMAD pour atteindre 104,0 MMAD contre 113,6 MMAD en 2017. Ce recul s'explique principalement par la baisse des titres de participations détenus par le Groupe et non consolidés ainsi que la baisse des cautionnements suite à la récupération de cautions du groupe à fin 2018 au niveau des filiales Alliances Darna et Najila ;

Concernant le poste de variation « autres », il s'agit d'une erreur de comptabilisation en 2017 (comptabilisation d'une variation positive de 3 389 KMAD en variation autres) qui a été rectifiée à fin 2018. L'effet de ce retraitement a un impact neutre sur les réserves consolidées du Groupe à fin 2018.

Il est à noter que les titres de participations non consolidés regroupent les sociétés, EHC, EMT, EMT Bâtiment et EMT Route.

iv- Impôts différés actifs

Au 31 décembre 2018, les impôts différés actif correspondent à la désactivation des déficits fiscaux antérieurement activés et se détaillent comme suit :

Tableau 255. Evolution de l'impôt différé actif sur la période 2017-2018

ID Actifs	31/12/2017	31/12/2018	VAR	% VAR
ID/ Retraitement crédit-bail	-	-	-	
ID/ Autres retraitements	6 891	5 865	-1 026	-14,9%
ID/ Marges sur stocks et frais de communication	15 199	6 956	-8 243	-54,2%
Total	**22 089**	**12 821**	**-9 268**	**-42,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2016 et 2017

i- Ecart d'acquisition

A fin 2017, l'écart d'acquisition baisse de 14,7% et s'établit à 243,8 MMAD contre 285,6 MMAD en 2016. La baisse constatée est expliquée par l'amortissement linéaire de l'exercice, notamment pour les filiales Promogam (-33,3%), Najila (-61,4%), Golf Resort Place (-9,1%) et Aghouatim Al Barak (-9,1%).

La répartition des écarts d'acquisition par filiales se présente comme suit :

Tableau 256. Evolution des écarts d'acquisition par filiales sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Aghouatim Al Baraka	57 868	52 607	-9,1%
Golf Resort Palace	87 786	79 805	-9,1%
Holding Essaouira Mogador	35 164	32 459	-7,7%
Promogam	7 591	5 060	-33,3%
Les Jardins du Littoral	13 237	-	<-100,0%
Salixus	17 983	16 485	-8,3%
Société de Participation Lixus	1 732	1 588	-8,3%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**221 360**	**188 004**	**-15,1%**
Al Aouayel Immobilier	2 798	1 866	-33,3%
Maremco	21 085	19 328	-8,3%
Najila	4 629	1 787	-61,4%
Najila II	556	-	
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**29 069**	**22 981**	**-20,9%**
AC Cameroun	2 253	1 502	-33,3%
ALCI	32 942	31 295	-5,0%
Total Afrique	**35 195**	**32 797**	**-6,8%**
Total	**285 625**	**243 783**	**-14,7%**

Source : Alliances Développement Immobilier

ii- Immobilisations corporelles

La baisse des immobilisations corporelles sur la période étudiée, ainsi le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit :

Tableau 257. Evolution des immobilisations corporelles sur la période 2016-2017

Immobilisations corporelles	2016	2017	Var 17-16 en MAD	Var 17-16 en %
Terrains	6 142	6 142	0	0,0%
Constructions	336 201	338 482	2 281	0,7%
Matériel et Outillage	146 851	172 317	25 466	17,3%
Matériel de transport	31 816	35 282	3 466	10,9%
Mobilier, mat. bureau & aménagement divers	120 533	121 846	1 313	1,1%
Autres immobilisations corporelles	65 241	64 858	-383	-0,6%
Immobilisations corporelles en cours	184 124	184 164	40	0,0%
Valeurs brutes	**890 908**	**923 092**	32 184	**3,6%**
Amortissements	211 025	232 875	21 850	10,4%
Valeurs nettes	**679 883**	**690 217**	**10 334**	**1,5%**

Source : Alliances Développement Immobilier

L'évolution de la valeur nette des immobilisations corporelles s'explique principalement par :

- La hausse du poste matériel et outillage qui s'établit à 172,3 MMAD en 2017 contre 146,9 MMAD en 2016, un poste qui représente 18,6% du total de la valeur brute des immobilisations corporelles à fin 2017 ;
- La hausse du poste matériel de transport qui passe de 31,8 MMAD en 2016 à 35,3 MMAD à fin 2017 ;
- L'augmentation des amortissements qui passent de 211 MMAD en 2016 à 232,9 MMAD à fin 2017 soit une hausse de 10,4%.

▪

iii- Immobilisations financières

Les immobilisations financières enregistrent une augmentation de 5,3 MMAD pour atteindre 113,6 MMAD fin 2017 contre 108,3 MMAD en 2016. La variation des immobilisations financières entre 2016 et 2017 se présente comme suit :

Tableau 258. Evolution des immobilisations financières sur la période 2016-2017

En KMAD	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Autres	31/12/2017
Titres de participation non consolidés	346 053	-	-	3 388	349 442
Autres titres immobilisés	280	7	-	4	291
Cautionnement et prêt	7 582	2 213	286	18	9 528
Immobilisation financières brutes	**353 915**	**2 220**	**286**	**3 411**	**359 261**
Provisions	245 653	31	0	0	245 684
Immobilisation financières nettes	**108 262**	**2 189**	**286**	**3 411**	**113 577**

Source : Alliances Développement Immobilier

Le détail des immobilisations financières se présente comme suit :

Tableau 259. Evolution des immobilisations financières sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Titres de participation non consolidés	346 053	349 442	1,0%
Autres titres immobilisés	280	291	3,9%
Cautionnement et prêts	7 582	9 528	25,7%
Immobilisations financières brutes	**353 915**	**359 261**	1,5%
Provisions	245 653	245 684	0,0%
Total Immobilisations financières nettes	**108 262**	**113 577**	**4,9%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Au titre de l'exercice 2017, les immobilisations financières nettes enregistrent une croissance de 4,9% pour s'établir à 113,6 MMAD contre 108,3 MMAD en 2016. Cette augmentation s'explique essentiellement par :

- La variation des titres de participation non consolidés qui résulte d'une augmentation de 3,4 MMAD.
- La hausse des cautionnements et prêts de 25,7% passant de 7,6 MMAD en 2016 à 9,5 MMAD en 2017 et s'explique par la participation d'Alliances Darna aux enchères des terrains Mehdia.

iv- Impôts différés actif

Au 31 décembre 2017, les impôts différés actif correspondent à la désactivation des déficits fiscaux antérieurement activés et se détaillent comme suit :

Tableau 260. Evolution de l'impôt différé actif sur la période 2016-2017

ID Actifs	31/12/2016	31/12/2017	VAR	% VAR
ID/ Retraitement crédit-bail	-	-	-	
ID/ Autres retraitements	7 843	6 891	-952	-12,1%
ID/ Marges sur stocks et frais de communication	16 875	15 199	-1 676	-9,9%
Total	**24 718**	**22 089**	**-2 629**	**-10,6%**

Source : Alliances Développement Immobilier

V.3. Fonds propres

Le tableau suivant détaille l'évolution des capitaux propres part du groupe sur la période 2016 - 2018 :

Tableau 261. Evolution des fonds propres 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Capital social	1 264 893	1 264 893	0,0%	1 907 859	50,80%
Primes d'émission	870 390	870 390	0,0%	1 224 021	40,60%
Réserves consolidées	-714 811	-569 550	20,3%	-381 687	-33,00%
Ecart de conversion des filiales en monnaies étrangères	-353	3 688	.n.a	-401	.n.a
Résultat net part du groupe	144 349	174 523	20,9%	302 302	73,20%
Total	**1 564 467**	**1 743 944**	**11,5%**	**3 052 094**	**75,00%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Les fonds propres part du groupe Alliances Développement Immobilier s'élèvent à fin 2018 à 3 052,1 MMAD contre 1 743,9 MMAD enregistré à fin 2017. Une hausse de 75% essentiellement en raison des deux facteurs majeurs suivants :

(i) La progression du capital social de 50,8% pour s'établir à 1 907,8 MMAD contre 1 264,9 MMAD en raison de la conversion en capital en Avril 2018 des Obligations Remboursables en Actions émise par le Groupe en 2015 d'un montant total de 996,6 MMAD. Suite à cette conversion 6 429 660 nouvelles actions ont été créées, soit l'augmentation du capital social de 643,0 MMAD ainsi qu'une prime d'émission de 353,6 MMAD ;

(ii) La progression du résultat net part du groupe à fin 2018 de 73,2% passant de 174,5 MMAD à 302,3 MMAD à fin 2017 notamment sous l'effet évolutif du chiffre d'affaires consolidé du groupe à fin 2018.

Sur la période de 2016 et 2017

Les fonds propres part du groupe de la Société s'élèvent à 1 743,9 MMAD à fin 2017 contre 1 564,5 MMAD à fin 2016 soit une hausse de 11,5%. Cette évolution s'explique exclusivement par la progression du résultat net part du groupe de la période qui a enregistré une forte progression de 20,9%.

V.4. Obligations remboursables en actions

Le tableau suivant détaille l'évolution des obligations remboursables en actions sur la période 2014 -2018 :

Tableau 262. Evolution des obligations remboursables en actions sur la période 2014-2018

En KMAD	2016	2017	2018
Obligations remboursables en actions	996 600	996 600	-
Total	**996 600**	**996 600**	-

Source : Alliances Développement Immobilier

Les obligations remboursables en actions s'établissaient en 2017 à 996,6 MMAD et correspondaient à l'émission d'un emprunt obligataire remboursable en actions réalisé par la société en août 2015 dans l'objectif de restructuration de la dette du Groupe par échange avec des obligations remboursables en actions émises par la société en décembre 2012. L'opération a été souscrite à hauteur de 99,66%.

A fin 2018, les obligations remboursables en actions ont été totalement converties en Avril 2018. Par ailleurs les coupons propres à ses ORA échus et non payés par le Groupe font partie de la présente opération de reprofilage.

V.5. L'endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net entre 2016 et 2018 :

Tableau 263. Evolution de l'endettement net du Groupe sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Dettes financières	4 129 933	2 652 890	-35,8%	1 761 917	-33,6%
Dont					
Emprunts obligataires	*2 470 500*	*1 782 900*	*-27,8%*	*1 133 600*	*-36,4%*
Dettes liées aux contrats de crédit-bail	*5 170*	*4 715*	*-8,8%*	*3 648*	*-22,6%*
Emprunts auprès des établissements de crédit	*1 594 398*	*804 528*	*-49,5%*	*616 919*	*-23,3%*
Autres emprunts	*59 864*	*60 747*	*1,5%*	*7 750*	*-87,2%*
Dettes financières hors effet dations et ventes à réméré	*4 633 606*	*2 929 870*	*-36,8%*	*2 571 317*	*-12,2%*
Obligations Remboursables en actions	996 600	996 600	0,0%	-	-100,0%
Comptes courants d'associés créditeurs	593 040	566 194	-4,5%	557 649	-1,5%
Comptes courants d'associés débiteurs	97 494	98 017	0,5%	150 921	54,0%
Trésorerie nette [58]	-341 166	-306 401	-10,2	11 418	<-100,0%
Billets de trésorerie	*1479 500*	*1 119 500*	*-24,3%*	*539 000*	*-51,8%*
Endettement net	**7 442 745**	**5 543 568**	**-25,5%**	**2 696 227**	**-51,4%**
Endettement net/Total Actif	*43,20%*	*36,00%*	*-7,1 pts*	*19,9%*	-16,2 pts
Endettement net / Fonds propres	*377,00%*	*248,30%*	*-128,7 pts*	*75,80%*	*-173,5 pts*

(1) Les titres et valeurs de placement sont pris en compte dans le calcul de la trésorerie actif compte tenu de leur caractère liquide

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

L'endettement net du Groupe ressort à fin 2018 à 2 696,3 MMAD contre 5 543,6 MMAD enregistré en 2017, soit une baisse de 51,4% témoignant du désendettement opéré par le Groupe depuis le lancement de son plan de restructuration de sa dette globale. Un désendettement qui se traduit à travers la baisse de la dette financière de 33,6% ainsi que suite au remboursement en actions des ORA en capital intervenue en avril 2018.

La dette financière est constituée de l'encours des emprunts obligataires contractés par Alliances Développement Immobilier et émis en 2011 et 2015 ainsi qu'un emprunt obligataire et programme de billets de trésorerie contractés par la filiale Alliances Darna respectivement en 2014 et 2015. L'encours de la dette privée obligataire est de 1 133,6 MMAD au 31 décembre 2018 et l'encours des billets de trésoreries s'élèvent à fin 2018 à 539,0 MMAD.

La dette financière comporte également d'autres dettes relatives aux éléments suivants :

Tableau 264. Présentation des autres dettes financières

Filiales	2 018	Observations
ADI	1 512	Capital non libéré des filiales hors périmètre de consolidation
ALLIANCES Investissement International	5 662	Retraitement crédit-bail
GRP	132	Caution reçue
PMH	13	Caution reçue
SALIXUS CLUB	179	Caution reçue
ALCI	252	Crédit-bail
TOTAL	**7 750**	

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2018, l'endettement net consolidé du Groupe comprend notamment les éléments suivants :

[58] La trésorerie nette est présentée hors Titres et Valeurs de Placement

(i) Les comptes courants d'associés créditeurs qui ressortent à 557,6 MMAD à fin 2018 contre 566,2 MMAD en 2017 soit une baisse de 1,5% sur la période s'expliquant essentiellement par la baisse du solde du compte courant de la Holding de 2,1 MMAD, Riad Soltan 4,5 MMAD et ALCI 1,7 MMAD. Des comptes courants qui sont détenues essentiellement par M. Alami Lazraq à hauteur de 347,4 MMAD, Akwa Holding de 82,3 MMAD et la CIMR à hauteur de 95,3 MMAD.

(ii) Les comptes courants d'associés débiteurs qui correspondent exclusivement à des comptes courants de filiales qui ne sont pas sous contrôle exclusif d'Alliances Développement Immobilier, le principale de ce solde correspond à la filiale GRP 94,0 MMAD et Aldarna 51,8 MMAD.

(iii) La trésorerie passif s'établit à fin 2018 à 871,8 MMAD contre 1 518,3 MMAD en 2017, soit une baisse de 42,6% suite principalement l'exécution de la phase II de la restructuration et au remboursement des billets de trésorerie au niveau d'Alliances Darna à hauteur de 331 MMAD (en principal).

(iv) La trésorerie actif qui enregistre à fin 2018, une hausse de 251,1 MMAD pour s'établir à 344,3 MMAD contre 93,2 MMAD en 2017. Cette hausse s'explique par le processus du désendettement du Groupe et par les efforts de recouvrement et de commercialisation déployés au cours de l'exercice 2018.

Sur la période de 2016 et 2017

Les dettes financières du groupe à fin 2017 s'élèvent à 2 652,9 MMAD contre 4 129,9 MMAD en 2016, enregistrant une importante baisse qui s'explique par les actions menés par le Groupe auprès de ses partenaires financiers pour réduire le niveau d'endettement témoignant de l'avancement du plan stratégique de restructuration du groupe Alliances initié en 2014.

Les comptes courants créditeurs s'élèvent à 566,2 MMAD à fin 2017 contre 593,0 MMAD en 2016 soit une baisse de 4,5% sur la période s'expliquant essentiellement par la baisse du solde du compte courant de la filiale LAGUNE INVEST de 13 MMAD. Des comptes courants qui sont détenues essentiellement par M. Alami Lazraq à hauteur de 347,4 MMAD, Akwa Holding de 82,3 MMAD et la CIMR à hauteur de 95,3 MMAD.

Les comptes courants d'associés débiteurs correspondent exclusivement à des comptes courants de filiales qui ne sont pas sous contrôle exclusif d'Alliances Développement Immobilier, le de ce solde correspond à la filiale Golf Resort Palace.

En 2017, la trésorerie actif enregistre un recul de 36,6% pour s'établir à 93,2 MMAD contre 147,0 MMAD en 2016.

La trésorerie comprend les titres et valeurs de placement qui correspondent principalement aux placements des avances clients de certains projets.

Le compte de régularisation passif se présente comme suit sur la période 2016-2018 :

Tableau 265. Présentation du compte de régularisation passif

EN KMAD		2016	2017	2018
ADI	Intérêts non payés sur dette privée (EO et ORA)	266 679	289 024	276 808
	Intérêts non payés sur dette bancaire et découvert	26 716	-	-
Alliances Darna	Intérêts non payés sur dette privée (EO et BT)	249 130	200 725	112 253
	Intérêts non payés sur dette bancaire et découvert	21 184	4 633	3 239
Filiales	Intérêts non payés sur dette bancaire et découvert	40 894	45 536	18 255
Intérêts à payer		**604 603**	**539 918**	**410 555**
Provisions d'intérêts sur CCA et avance de trésorerie		**1 860**	**2 116**	**7 015**
Total du compte de régularisation passif		**606 463**	**542 034**	**417 570**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les intérêts non payés présentés dans le tableau ci-dessous et sont comptabilisés dans un compte de régularisation passif sur la période étudiée.

Le compte de régularisation passif intègre également des provisions d'intérêts sur comptes courants et avances de trésorerie. Il est à noter que les provisions d'intérêts sur les comptes courants et avances de trésorerie sont provisionnées en appliquant les taux d'intérêts prévus dans les différentes conventions conclues, ces provisions sont comptabilisées par prudence en attendant la réception des factures.

La ventilation des dettes financières par filiale sur la filiale sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 266. Ventilation des dettes financières sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 17-18
Alliances Développement Immobilier	1 880 761	1 511 012	-19,7%	1 031 812	-31,7%
Alliance Internationale	6 066	5 801	-4,4%	5 662	-2,4%
Alliances Mod	-	-		-	.n.a
Total Sociétés de Services	**1 886 827**	**1 516 813**	**-24,4%**	**1 037 474**	**-31,6%**
Atlas Nakhil	72	72	0,0%	72	0,0%
Aghouatim	-	-		4 600	.n.a
Cogedim	33 748	7 786	-76,9%	-	-100,0%
Golf Resort Palace	50 193	54 739	9,1%	55 271	1,0%
Société Immobilière Jardins Narcisse	85 638	-	-100,0%	-	-
Alliances Sud Développement	90 000	66 567	-26,0%	35 169	-47,2%
Piron Maroc Holding	-	13		13	3,8%
Promogam	6 027	92 810	>100,0%	150 200	61,8%
Salixus	55 422	25 920	-53,2%	-	-100,0%
Salixus Club	179	179	0,2%	179	-0,2%
Société Immobilière Valériane	140 000	65 000	-53,6%	7 255	-88,8%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**461 279**	**313 086**	**-32,1%**	**252 759**	**-19,3%**
Alliances Darna	1 096 270	420 503	-61,6%	325 485	-22,6%
Dar Al Mourad Immobilier	50 000	315	-99,4%	-	-100,0%
Errahma Park	166 704	132 596	-20,5%	94 079	-29,0%
Maremco	43 445	43 445	0,0%	-	-100,0%
M'deq développement	147 464	93 104	-36,9%	124	-99,9%
Rent Negoce	155 869	67 597	-56,6%	-	-100,0%
Lagune Invest Immo	64 209	-	-100,0%		
Oued Negrico Immobilier	10 386	17 000	63,7%	-	-100,0%

Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**1 734 347**	**774 560**	**-55,3%**	**419 688**	**-45,8%**
EMT Levage	-	-		-	.n.a
Total Pôle Construction	**-**	**-**		**-**	**.n.a**
ALCI	42 712	43 715	2,4%	48 349	10,6%
Total Pôle Afrique	**42 712**	**43 715**	**2,4%**	**48 349**	**10,6%**
Total dettes de financement	**4 124 764**	**2 648 175**	**-35,8%**	**1 758 269**	**-33,6%**
Dettes relatives aux contrats de crédit-bail	5 170	4 715	-8,8%	3 648	-22,6%
Total Dettes financières	**4 129 933**	**2 652 890**	**-35,8%**	**1 761 917**	**-33,6%**
Total Dettes financières hors dations et ventes à réméré	*4 633 606*	*2 929 870*	*-36,8%*	*2 571 317*	*-12,2%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Les dettes financières du groupe à fin 2018 s'élèvent à 1 761,9 MMAD contre 2 652,9 MMAD en 2017. Une baisse qui s'explique par les actions menées par le Groupe auprès de ses partenaires financiers pour réduire le niveau d'endettement.

Cette baisse concerne essentiellement Alliances Développement Immobilier, Alliances Darna, M'deq développement, Rent Negoce, Société Immobilière Valériane, Maremco et Errahma parc.

Il est à noter que la dette financière présentée de la société Alliances Darna ne comporte par la partie Billet de Trésorerie.

Sur la période de 2016 et 2017

La baisse des dettes financières du Groupe est due essentiellement à la diminution de l'endettement des sociétés à fin 2017 : Alliances Développement Immobilier (57,1% du total des dettes financières hors crédit-bail), SI Jardins Narcisse, Alliances Darna (15,9% du total des dettes financières hors crédit-bail), Rent Negoce, SI Valériane, M'deq, Dar Al Mourad et Lagune Invest.

Il est à noter que le niveau d'endettement financier du groupe Alliances hors effet dations et ventes à réméré s'élève à 2 929,9 MMAD au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, la baisse globale constatée des dettes financières a été faiblement contre balancée par une augmentation des dettes financières pour les sociétés Promogam, Oued Negrico Immobilier, GRP et ALCI.

La trésorerie passif par filiales se détaille comme suit :

Tableau 267. Evolution de la trésorerie passif du Groupe par filiales sur la période 2017-2018

Trésorerie Passif	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 17-18
ADI	254 116	114 078	-55,1%	60 493	-47,0%
AL DARNA	1 533 542	1 183 832	-22,8%	549 344	-54,0%
AL AOUAYEL	176	3	-98,5%	130	>100,0%
AL EXPERIENCIA	-	52	.n.a.	178	>100,0%
AL GOLF	-	-	.n.a.	1	.n.a
ALGEST	33	33	1,3%	32	-3,0%
ALLIANCES SD	-	38	-	2 215	>100,0%
ALLIXUS	1	2	79,1%	-	-100,0%
ALMES	3 020	3 020	0,0%	3 020	0,0%
ALTADEC	-	3 174	-	14	-100,0%
ALTAG	5	6	21,7%	8	33,0%
ALVI	-	362	-	-	-100,0%
ATLAS NAKHIL	3 819	-	-100,0%	361	.n.a
BIDAYAT AL Khir	-	-	-	-	.n.a
EMT AGREGATS	2	2	-14,3%	2	0,0%
EMT Levage	17 012	17 012	0,0%	17 012	0,0%
ERRAHMA PARK	17 252	9 625	-44,2%	20 771	>100,0%
GRP	491	1 296	>100,0%	112	-91,0%
HEM	1	1	11,3%	3	>100,0%
LA VALERIEANE	45 151	53 664	18,9%	60 268	12,0%
LAGUNE INVEST	115	1 664	>100,0%	6 007	>100,0%
MAREMCO	6 703	9 210	37,4%	478	-95,0%
M'DEQ DEVELOP	81 230	109 854	35,6%	128 282	17,0%
NAJILA	1 544	1	-99,9%	152	>100,0%
NARCISSE	934	-	-100,0%	37	.n.a
ONI	1 175	297	-74,7%	37	-88,0%
PMH	-	-	.n.a.	3	.n.a
PROMOGAM	9	10 372	>100,0%	22 726	>100,0%
RENT NEGOCE	642	120	-81,3%	-	-100,0%
RMILA RESORT	-	1	.n.a.	2	100,0%
SALIXUS	14	157	>100,0%	29	-82,0%
SALIXUS CLUB	-	-	.n.a.	13	.n.a
SPL	1	1	-19,4%	1	0,0%
TANGER RESORT	43	384	>100,0%	44	-89,0%
ZERKAOUIA	-	-	.n.a.	-	.n.a
AC Cameroun	-	1	.n.a.	-	-100,0%
ALCI	-	-	.n.a.	2	.n.a
Total général	**1 966 827**	**1 518 262**	**-22,8%**	**871 778**	**-43,0%**
Total Dettes financières hors dations et ventes à réméré	*-*	*1 878 262*	*1 489 669*		*-20,7%*

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2017, la trésorerie passif s'élève à 1 518,3 MMAD contre 1 966,8 MMAD en 2016, soit une baisse de 22,8% liée au remboursement d'un principal de 360 MMAD propres aux billets de trésorerie émis par Alliances Darna comme présenté dans le **Tableau 50.**

Au 31 décembre 2018, La trésorerie passif ressort à 871,8 MMAD contre 1 966,8 MMAD en 2016, soit une baisse annuelle moyenne de 33,4% essentiellement suite à l'exécution de la phase (I) et (II) de la restructuration et au remboursement des billets de trésorerie au niveau d'Alliances Darna à hauteur de 580,5 MMAD à fin 2018 comme présenté dans le **Tableau 50.**

Il est à noter que la trésorerie passif d'Alliances Darna représente 63,0% de la trésorerie passif totale du Groupe Alliances.

V.6. Provisions durables pour risques et charges

Tableau 268. Evolution des provisions durables pour risques et charges sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 17-16	2018	Var 18-17
Provisions durables pour risques et charges	903 279	873 015	-3,4%	870 357	-0,30%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions durables pour risques et charges du groupe à fin 2018, s'élèvent à 870,4 MMAD contre 873,0 MMAD en 2017 soit une légère baisse de 0,3%.

L'importance de la provision durable pour risques et charges en 2018 correspond à l'effet de la déconsolidation des trois filiales EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes. Cette provision couvre la situation nette négative desdites filiales relative aux passifs des filiales déconsolidées supérieurs aux actifs desdites filiales au moment de la déconsolidation.

L'évolution des provisions durables pour risques et charges par pôle sur la période 2016-2018 se présente comme suit :

Tableau 269. Provisions durables pour risques et charges par pôle d'activité entre 2016 et 2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Provision pour risques et charges	**874 297**	**853 928**	**-2,3%**	**853 975**	**0,0%**
Prestations de services	849 026	849 027	0,0%	849 047	**0,0%**
Promotion immobilière	25 271	4 901	-80,6%	4 928	**0,6%**
Ecart d'acquisition négatif	**28 983**	**19 087**	-34,1%	**16 382**	**-14,2%**
Promotion immobilière	28 983	19 087	-34,1%	16 382	**-14,2%**
Total	**903 280**	**873 015**	**-3,4%**	**870 357**	**-0,3%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions durables pour risques et charges correspondent principalement à l'effet de la déconsolidation des trois filiales du pôle construction opérée en 2015.

V.7. Actif circulant et passif circulant

V.7.1. Actif circulant

L'évolution de l'actif circulant d'Alliances Développement Immobilier sur la période 2016-2018, se présente comme suit :

Tableau 270. Evolution de l'actif circulant net du Groupe sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 18-17
Stocks	9 286 814	8 110 028	-12,7%	6 589 247	-18,8%
Stocks hors effet dations et ventes à réméré	*10 374 525*	*8 324 674*	*-19,8%*	*8 074 233*	***-3,0%***
Créances de l'actif circulant	6 704 288	6 104 967	-8,9%	5 619 619	-8,0%
Créances de l'AC hors effet dations et ventes à réméré	*5 373 026*	*5 864 784*	*9,2%*	*5 458 344*	***-6,9%***
Titres et valeurs de placement	865	880	1,7%	93	-89,4%
Total actif circulant	**15 991 967**	**14 215 875**	**-11,1%**	**12 208 958**	**-14,1%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Au titre de l'exercice 2018, l'actif circulant d'Alliances Développement Immobilier s'établit à 12 209,0 MMAD en baisse de 14,1% comparé à 2017. Le recul du total de l'actif circulant consolidé du Groupe revient aux éléments suivants :

i- Stock

Les stocks nets consolidés du Groupe s'établissent à 6 589,2 MMAD au 31 décembre 2018 contre 8 110,0 MMAD à fin 2017, accusant une baisse de 18,8% qui s'explique par la combinaison des éléments suivants :

- L'effet de déstockage lié à l'exécution des protocoles d'accords dans le cadre de la phase I et la phase II de la restructuration de la dette privée du groupe propres aux projets Akenza Golf Resort, Lixus (phase II) et Chwiter (phase I). En effet, le niveau des stocks hors effet d'exécution des dations s'élève à 8 074,2 MMAD à fin 2018 contre 8 110,0 MMAD enregistré à fin 2017 ;
- L'effet de déstockage lié à la cadence de livraison hors livraisons dans le cadre l'exécution de protocoles de dations. Le niveau de déstockage a engendré une baisse des niveaux de stocks hors effet de dations de 3,01%. Il s'agit essentiellement de livraisons opérées par **(i)** la société Tanger Resort dans le cadre des projets Riad Tanger et Riad Echellalate (respectivement 48 unités et 374 unités livrées au titre de l'exercice 2018), **(ii)** la société Oued Negrico Immobilier dans le cadre du projet Bab Sebta (230 unités livrées au titres de l'exercice 2018) et **(iii)** la société Errahma Park dans le cadre du projet Par Errahma (135 unités livrées au titres de l'exercice 2018).

Les stocks ventilés par filiale se détaillent comme suit :

Tableau 271. Répartition du stock ventilé par filiale sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
Alliances Développement Immobilier	20 518	21 114	2,9%
Algest	9	9	0,0%
Altadec	2 116	-	-100,0%
Total Sociétés de Services	**22 643**	**21 123**	**-6,7%**
AAB Roseraie	70 778	43 118	-39,1%
Aghouatim	339 611	111 354	-67,2%
Akenza	-134	-134	0,0%
Alfa Palace	44	39	-11,4%
Alliances Sud Développement	180 738	143 389	-20,7%
Allixus	194 873	-	-100,0%
Altag	46 218	47 105	1,9%
Atlas Nakhil	223 406	222 318	-0,5%
Belle Roseraie	39 891	40 380	1,2%
Cogedim	23 579	12 294	-47,9%
Golf Resort Palace	296 301	263 558	-11,1%
Les Jardins Littoral	-	-	.n.a.
Narcisse	110 248	78 614	-28,7%
Promogam	99 929	98 144	-1,8%
Remal Morocco Hospitality	75 915	-	-100,0%
Salixus	797 640	660 294	-17,2%
Salixus Club	-463	-	-100,0%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**2 498 575**	**1 720 473**	**-31,1%**
Al Aouayel	22 159	21 961	-0,9%
Al Darna	1 426 916	1 545 698	8,3%
Al Experiencia	84 453	84 928	0,6%
Belya Star	12 730	12 730	0,0%
Bidayat Al K	268 975	271 295	0,9%
Dar Al Mourad	-231	-	-100,0%
Errahma Park	693 864	595 626	-14,2%
Lagune Invest	209 046	174 126	-16,7%
Maremco	819 451	151 479	-81,5%
M'Deq Develop	532 216	547 252	2,8%
Najila	251 769	249 050	-1,1%
Najila Ii	32 037	20 839	-35,0%
Nejmat Saiss	72 604	70 891	-2,4%
Oni	179 478	136 215	-24,1%
Rent Negoce	190 574	185 754	-2,5%
Riad Soltan	57 309	57 309	0,0%
Rmila Resort	87 035	87 035	0,0%
Tanger Resort	528 788	457 744	-13,4%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**5 469 175**	**4 669 931**	**-14,6%**
EMT Levage	1 263	1 263	0,0%

Total Pôle Construction	**1 263**	**1 263**	**0,0%**
AC Cameroun	20 504	91 832	>100,0%
ALCI	97 868	84 626	-13,5%
Total Afrique	**118 373**	**176 457**	**49,1%**
Total Stocks	**8 110 028**	**6 589 247**	**-18,8%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions pour dépréciation des stocks se présentent comme suit :

Tableau 272. Présentation des provisions pour dépréciation des stocks sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
Prestations de services	47 691	46 814	-1,8%
Promotion immobilière	16 947	16 947	0,0%
Provision pour dépréciation des stocks	**64 638**	**63 761**	**-1,4%**

Source : Alliances Développement Immobilier

ii- Créances de l'actif circulant

Le détail des créances de l'actif circulant entre 2017 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 273. Evolution des créances circulantes sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 18-17
Fournisseurs avances et acomptes	358 379	450 796	25,8%
Clients	3 616 124	3 157 925	-12,7%
Clients hors effet dations et ventes à réméré	*3 486 219*	*3 106 928*	*-12,2%*
Personnel	1 777	1 577	-11,3%
Etat débiteur	1 417 731	1 274 589	-10,1%
Compte d'associés	98 017	150 921	54,0%
Autres débiteurs	514 254	503 137	-2,2%
Autres débiteurs hors dations et ventes à réméré	*403 976*	*392 859*	*-12,2%*
Compte de régularisation actif	98 685	80 674	-18,3%
Total des créances circulantes consolidées	**6 104 967**	**5 619 619**	**-8,0%**
Créances de l'actif circulant hors effet dations et ventes à réméré	*5 864 784*	*5 458 344*	***-7,0%***

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions pour dépréciation des créances clients se présentent comme suit :

Tableau 274. Présentation des provisions pour dépréciation des créances clients sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
Prestations de services	108 680	108 158	-0,5%
Promotion immobilière	185 919	185 919	0,0%
Provision pour dépréciation des créances clients	**294 599**	**294 077**	**-0,2%**

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des créances clients par filiale se présente comme suit :

Tableau 275. Répartition des créances clients par filiale sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
Alliances Développement Immobilier	453 193	451 769	-0,3%
Altadec	3 631	3 631	0,0%
Alliances MOD	20 131	16 356	-18,8%
Algest	10 607	10 557	-0,5%
Alvi	2 002	2 363	18,0%
Alliance Internationale	6 741	6 579	-2,4%
Total Sociétés de Services	**496 305**	**491 255**	**-1,0%**
AAB Roseraie	2 950	860	-70,8%
Aghouatim Al Baraka	5 738	663	-88,4%
Al Golf Gestion	13 058	2 338	-82,1%
Société Alpha Palace	2 275	2 589	13,8%
Alliances Sud Développement	14 503	16 816	15,9%
Allixus	600	600	0,0%
Atlas Nakhil	1 682	1 690	0,5%
Cogedim	25 308	4 175	-83,5%
Golf Resort Palace	28 172	36 750	30,4%
Holding Essaouira Mogador	224	224	0,0%
Les Jardins Littoral	45 255	25 843	-42,9%
Société Immobilière Jardins Narcisse	56 319	31 469	-44,1%
Piron Maroc Holding	204	204	0,0%
Promogam	393 647	225 618	-42,7%
Salixus	23 211	24 191	4,2%
Salixus Club	1 646	2 746	66,8%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**614 791**	**376 777**	**-38,7%**
Al Aouayel Immobilier	27 798	27 273	-1,9%
Alliances Darna	1 090 279	1 076 738	-1,2%
Al Experiencia Immobilier	21 252	19 540	-8,1%
Errahma Park	23 373	18 989	-18,8%
LAGUNE INVEST Immo	37 279	28 556	-23,4%
Maremco	47 208	69 939	48,2%
M'deq Développement	127 751	123 151	-3,6%
Najila	260 043	212 200	-18,4%
Najila II	22 563	14 446	-36,0%
Société Immobilière Nejmat Saiss	29 714	28 453	-4,2%
Oued Negrico Immobilier	132 664	53 942	-59,3%
Rent Negoce	144 580	133 373	-7,8%
Tanger Resort	17 760	8 103	-54,4%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**1 982 266**	**1 814 704**	**-8,5%**
Almes	32 878	32 878	0,0%
EMT Agregats	358	358	0,0%
EMT Levage	45 768	45 768	0,0%
Total Pôle Construction	**79 005**	**79 005**	**0,0%**
AC Cameroun	437 144	388 376	-11,2%
ALCI	6 614	7 809	18,1%
Total Afrique	**443 758**	**396 184**	**-10,7%**

Total créances clients	3 616 124	3 157 925	-12,7%
Total créances clients hors effet dations/ventes à réméré	*3 486 219*	*3 106 928*	*-10,88%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Les créances circulantes consolidées du groupe s'établissent à fin 2018 à 5 619,6 MMAD, en baisse de 8,0% par rapport à l'exercice précédent sous l'effet combiné des éléments :

- La baisse des créances clients de 12,7% entre 2017 et 2018 pour s'établir à 3 157,9 MMAD contre 3 616,1 MMAD suite aux efforts de recouvrements déployés par le Groupe à fin 2018, et ce principalement au niveau du pôle habitat intermédiaire et social qui représente 57,5% du total des créances clients consolidées au 31 décembre 2018 (-8,5% comparé à l'exercice 2017). Il est important de noter que les créances clients consolidées du Groupe sont impactées par l'exécution des protocoles de dations et de ventes à réméré, en effet lors de l'exécution d'une dation ou d'une vente à réméré, un chiffre d'affaires sera enregistré d'une part, et le stock réduit de sa valeur. Néanmoins, la dette à rembourser par la voix d'exécution des dations, n'ayant pas été éteinte de manières simultanée, le montant y afférent et qui représente le montant du rachat des titres de créances sera inclus dans le poste créances clients de manières provisoire. Le délai de paiement clients se présente comme suit :

Tableau 276. Evolution des délais de paiement clients sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 18-17
Créances clients	3 616 124	3 157 925	-12,7%
Clients hors effet dation et ventes à réméré	*3 486 219*	*3 106 928*	*-10,9%*
Clients avances & acomptes	*1 326 684*	*1 542 674*	*16,3%*
Clients net H.T. [59]	*1 907 867*	*1 346 043*	*-29,4%*
Chiffre d'affaires	3 015 740	3 279 899	8,8%
Chiffre d'affaires hors effet dations	*2 797 029*	*1 320 982*	*-52,8%*
Délai moyen clients annuel [60]	228	148	-35,1%
Délai moyen clients hors effet dations[61]	*231,6*	*355,2*	*53,4%*

Source : Alliances Développement Immobilier

NB : *en raison de la comptabilisation des ventes du pôle d'habitat intermédiaire et social en HT et celles des autres pôles en TTC (intégrant la TVA), le calcul des délais de règlement clients est appliqué sur une base hors taxes (à la fois pour le chiffre d'affaires et pour les créances clients).*

- La baisse du poste Etat débiteurs de 10,1% passant de 1 417,7 MMAD à fin 2017 à 1 247,6 MMAD correspondant principalement au solde de TVA ;
- Le recul des autres débiteurs de 2,2% au titre de l'exercice 2018 suite à la libération de créances du Groupe par les notaires, il s'agit de consignations débloquées suite à la réalisation et la finalisation de ventes.

Par ailleurs, la hausse qu'a connue les postes de comptes courants d'associé et d'avances et acomptes ont atténué l'effet de baisse sur le total des créances circulantes consolidées. En effet, le poste comptes courants d'associés a accusé un huasse de 54,0% correspondant exclusivement à des comptes courants de filiales à savoir Golf Resort Palace à hauteur de 94,0 MMAD et Alliances Darna à hauteur de 51,8 MMAD.

[59] Calculé en tenant compte d'une hypothèse de taux de TVA de 20%

[60] Délai de règlement client = (créances clients net HT / chiffres d'affaires HT)*360. Avec un taux de TVA retenue de 20%

[61] Délai de règlement client hors effet de dations = (créances clients hors effet de dations net HT / chiffres d'affaires hors effet de dation HT)*360. Avec un taux de TVA retenue de 20%

Le poste personnel s'établit à 1,5 MMAD à fin 2018 et correspond exclusivement à des avances accordés au personnel au titre de l'exercice 2018, le détail des créances auprès du personnel se présente comme suit :

Tableau 277. Evolution du poste personnel du Groupe sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 17-18
ADI	298	245	-17,8%
AL DARNA	961	688	-28,4%
EMT Levage	39	39	0,0%
GRP	85	119	40,0%
NAJILA	143	143	0,0%
SALIXUS	40	40	0,0%
Alliances MOD	119	220	84,9%
Autres	91	83	-8,8%
Total général	**1 777**	**1 577**	**-11,3%**

Source : Alliances Développement Immobilier

iii- Titres de placements :

Les titres et valeurs de placement se présentent par filiales comme suit :

Tableau 278. Evolution des titres et valeurs de placement par filiales sur la période 2017-2018

En KMAD	2017	2018	Var 18-17 (%)
Les titres de placements détenus par ALVI	77	93	20,70%
Les titres de placements détenus par ONI	802	-	-100,00%
TOTAL [62]	**880**	**93**	**-89,40%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Au 31 décembre 2018, les titres et valeurs de placement s'établissent à 93 KMAD contre 880 KMAD, soit une baisse de 89,4% en raison de la cession des titres de placement détenus par de la société Oued Negrico Immobilier à hauteur de 0,8 MMAD.

Il est à noter que les sociétés ONI et ALVI enregistrement des placements en TVP comme présenté dans le tableau ci-dessus. Les sociétés Alvi et ONI sont consolidées par intégration globale dans les comptes du groupe.

Les TVP détenus par la société ONI ont été cédé au titre de l'exercice 2018.

Sur la période de 2016 et 2017

iv- Stock

Les stocks nets consolidés ont enregistré une baisse de 12,7%. Cette baisse est essentiellement liée à l'effet combiné des éléments suivants :

- Les livraisons effectuées au 31/12/2017 dans le cadre des projets suivants :
  a. **Le projet Clos des pins** portés par la filiale Promogam (avec un chiffre d'affaires hors effet dations de 400,2 MMAD en 2017) ;
  b. **Le projet les Terrasses Dar Essalam** porté par la société Jardins Narcisse (avec un chiffre d'affaires de 220,6 MMAD en 2017) ;
  c. **Le projet Les allées Marine**s porté par la société JDL et qui a été totalement livré à fin 2017 ;
  d. **Le projet Al Maaden** porté par la filiale Golf Resort Palace avec 2 unités livrés à fin 2017, ce projet est complétement achevé et livré à fin 2018 ;
  e. Les projets portés par la société Alliances Darna (avec un chiffre d'affaires de 690,2 MMAD en 2017).

[62] Il s'agit des titres de placement détenus par les sociétés ALVI et Oued Negrico Immobilier, les deux sociétés sont consolidées par Integration Globale dans les comptes de Alliances Développement Immobilier.

- Le déstockage lié à l'exécution de protocoles de dations et de ventes à réméré au titre de l'exercice 2017, des protocoles portant sur les actifs du projet Clos des Prins (avec un chiffre d'affaires dations de 206,2 MMAD) ainsi que les actifs du projet Nejmat Saiss porté par la filiale Société Immobilière Nejmat Saiss (avec un chiffre d'affaires dations de 12,5 MMAD).

Les stocks retraités par filiale se détaillent comme suit :

Tableau 279. Répartition du stock retraité par filiale sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Alliances Développement Immobilier	89 810	20 518	-77,15%
Algest	8,684	9	0,01%
Altadec	2 993	2 116	-29,31%
Total Sociétés de Services	**92 812**	**22 643**	**-75,60%**
Aghouatim Al Baraka	279 520	339 611	21,50%
Alliances Sud Développement	214 975	180 738	-15,93%
Altag	45 480	46 218	1,62%
Akenza	-134,106	-134	0,00%
Atlas Nakhil	227 274	223 406	-1,70%
Société Alpha Palace	68,994	44	-36,56%
La Belle Roseraie	39 675	39 891	0,55%
Cogedim	45 218	23 579	-47,86%
Golf Resort Palace	299 720	296 301	-1,14%
Les Jardins Littoral	56 738	0	-100,00%
Promogam	533 896	99 929	-81,28%
Salixus	797 700	797 640	-0,01%
Salixus club	-410,015	-463	-12,97%
Remal Morocco Hospitality	75 915	75 915	0,00%
Société Immobilière Jardins Narcisse	307 500	110 248	-64,15%
AAB Roseraie	86 184	70 778	-17,88%
Allixus	194 873	194 873	0,00%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**3 204 192**	**2 498 575**	**-22,02%**
Al Aouayel Immobilier	25 521	22 159	-13,17%
Alliances Darna	1 586 017	1 426 916	-10,03%
Bidayat Al Kheir	268 975	268 975	0,00%
Belya Star Reality	12 730	12 730	0,00%
Dar Al Mourad Immobilier	-224	-231	-3,25%
Errahma Park	761 142	693 864	-8,84%
Al Experiencia Immobilier	108 839	84 453	-22,41%
Lagune Invest Immo.	210 662	209 046	-0,77%
Maremco	803 926	819 451	1,93%
M'deq Développement	497 661	532 216	6,94%
Najila	289 768	251 769	-13,11%
Najila II	42 474	32 037	-24,57%
Société Immobilière Nejmat Saiss	93 435	72 604	-22,29%
Oued Negrico Immobilier	189 782	179 478	-5,43%
Riad Soltan	56 773	57 309	0,94%
Rmila Resort	87 035	87 035	0,00%
Tanger Resort	566 963	528 788	-6,73%
Rent Negoce	192 878	190 574	-1,19%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**5 794 356**	**5 469 175**	**-5,61%**

EMT Levage	1 263	1 263	0,01%
Total Pôle Construction	**1 263**	**1 263**	**0,01%**
AC Cameroun	107 102	20 504	-80,86%
ALCI	87 089	97 868	12,38%
Total Afrique	**194 191**	**118 373**	**-39,04%**
Total Stocks	**9 286 814**	**8 110 028**	**-12,67%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions pour dépréciation des stocks se présentent comme suit :

Tableau 280. Présentation des provisions pour dépréciation des stocks sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 16-17
Prestations de services	46 814	47 691	1,9%
Promotion immobilière	16 947	16 947	0,0%
Provisions pour dépréciation du stock	**63 761**	**64 638**	**1,4%**

Source : Alliances Développement Immobilier

v- Créances de l'actif circulant

Le détail des créances de l'actif circulant entre 2016 et 2017 se présente comme suit :

Tableau 281. Evolution des créances circulantes sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Fournisseurs avances et acomptes	330 983	358 379	8,28%
Clients	3 824 782	3 616 124	-5,46%
Clients hors effet dations et ventes à réméré	*2 603 799*	*3 486 219*	*33,9%*
Personnel	1 975	1 777	-10,03%
Etat débiteur	1 576 676	1 417 731	-10,08%
Compte d'associés	97 494	98 017	0,54%
Autres débiteurs	665 722	514 254	-22,75%
Autres débiteurs hors dations et ventes à réméré	*555 444*	*403 976*	*-27,3%*
Compte de régularisation actif	206 656	98 685	-52,25%
Total des créances circulantes consolidées	**6 704 288**	**6 104 967**	**-8,94%**
Créances de l'actif circulant hors effet dations et ventes à réméré	*5 373 027*	*5 864 784*	*9,2%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions pour dépréciation des créances clients se présentent comme suit :

Tableau 282. Présentation des provisions pour dépréciation des créances clients sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 16-17
Prestations de services	108 767	108 680	-0,1%
Promotion immobilière	186 451	185 919	-0,3%
Provision pour dépréciation des créances clients	**295 218**	**294 599**	**-0,2%**

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des créances clients par filiale se présente comme suit :

Tableau 283. Répartition des créances clients par filiale sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Alliances Développement Immobilier	373 835	453 193	21,2%
Algest	10 604	10 607	0,0%
Alliance Internationale	4 951	6 741	36,2%
Alliances MOD	32 226	20 131	-37,5%

Altadec	3 305	3 631	9,8%
Alvi	2 002	2 002	-0,0%
Total Sociétés de Services	**426 923**	**496 305**	**16,3%**
AAB Roseraie	2 894	2 950	1,9%
Alliances Sud Développement	23 243	14 503	-37,6%
Aghouatim Al Baraka	311 775	5 738	-98,2%
Al Golf Gestion	12 914	13 058	1,1%
Société Alpha Palace	2 290	2 275	-0,7%
Atlas Nakhil	2 668	1 682	-36,9%
Cogedim	22 866	25 308	10,7%
Golf Resort Palace	265 550	28 172	-89,4%
Holding Essaouira Mogador	224	224	-0,2%
Les Jardins Littoral	12 513	45 255	261,7%
Promogam	-	393 647	.n.a
Piron Maroc Holding	204	204	-0,2%
Salixus	104 752	23 211	-77,8%
Salixus Club	1 555	1 646	5,8%
Société Immobilière Jardins Narcisse	59 249	56 319	-4,9%
Allixus	54 600	600	-98,9%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**877 297**	**614 791**	-29,9%
Al Experiencia Immobilier	214 088	21 252	-90,1%
Al Aouayel Immobilier	27 516	27 798	1,0%
Alliances Darna	781 657	1 090 279	39,5%
Errahma Park	33 547	23 373	-30,3%
Dar Al Mourad Immobilier	310 803	0	-100,0%
La Vallée aux golfs	34 441	0	-100,0%
Maremco	58 754	47 208	-19,7%
M'deq Développement	141 302	127 751	-9,6%
Najila	239 431	260 043	8,6%
Najila II	25 605	22 563	-11,9%
Société Immobilière Nejmat Saiss	56 053	29 714	-47,0%
Oued Negrico Immobilier	130 975	132 664	1,3%
Rent Negoce	181 657	144 580	-20,4%
Tanger Resort	40 007	17 760	-55,6%
LAGUNE INVEST Immo	93 998	37 279	-60,3%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**2 369 834**	**1 982 266**	**-16,4%**
Almes	32 878	32 878	0,0%
EMT Agregats	358	358	0,0%
EMT Levage	45 768	45 768	0,0%
Total Pôle Construction	**79 005**	**79 005**	**0,0%**
AC Cameroun	21 261	437 144	1956,1%
ALCI	50 462	6 614	-86,9%
Total Afrique	**71 723**	**443 758**	**>100,0%**
Total créances clients	**3 824 782**	**3 616 124**	**-5,5%**
Total créances clients hors effet dations/ventes à réméré	*2 603 799*	*3 486 219*	*33,9%*

Source : Alliances Développement Immobilier

La baisse des créances de l'actif circulant qui s'établissent à 6 105,0 MMAD en 2017 contre 6 704,3 MMAD à fin 2016 s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

- L'augmentation du poste des fournisseurs avances et acomptes de 8,3% ;
- La baisse des créances clients d'un montant de 208,7 MMAD soit 5,5% sur la période étudiée, et ce en raison du recul de la part des créances clients liées à l'exécution des protocoles de dations qui est passée de 1 221,0 MMD à fin 2016 à 129,9 MMAD à fin 2017 (-89,3%) sous l'effet de la baisse du chiffre d'affaires généré par l'exécution des dations en 2017 (218,7 MMAD Vs. 1 570,3 MMAD). Dans ce sens, Il est à rappeler que d'une manière provisoire, le montant servant à racheter les titres de créances (remboursement de la dette du Groupe) dans le cadre d'exécution de dations est comptabilisé momentanément dans les créances clients. Le délai de paiement des clients se présente comme suit :

Tableau 284. Evolution des délais de paiement clients sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
Créances clients	3 824 782	3 616 124	-5,5%
Clients hors effet dation et ventes à réméré	*2 603 799*	*3 486 219*	*33,9%*
Clients avances & acomptes	*1 489 170*	*1 326 684*	*-10,9%*
Clients net H.T.[63]	*1 946 343*	*1 907 866*	*-2,0%*
Chiffre d'affaires	3 558 716	3 015 740	-15,3%
Chiffre d'affaires hors effet dations	*1 988 410*	*2 797 029*	*40,7%*
Délai moyen clients annuel [64]	197	228	15,7%
Délai moyen clients hors effet dations[65]	*168*	*232*	*37,9%*

Source : Alliances Développement Immobilier

NB : *en raison de la comptabilisation des ventes du pôle d'habitat intermédiaire et social en HT et celles des autres pôles en TTC (intégrant la TVA), le calcul des délais de règlement clients est appliqué sur une base hors taxes (à la fois pour le chiffre d'affaires et pour les créances clients).*

- Le poste personnel affiche une baisse annuelle de -10% entre 2016 et 2017 et s'établit à 1 777 KMAD contre 1 975 KMAD, cette baisse traduit l'avancement que connait le plan stratégique de restructuration qui vise entre autre la réduction drastique des frais de structure du Groupe.

  L'évolution du poste personnel entre 2016 et 2017 se présente comme suit :

Tableau 285. Evolution du poste personnel du Groupe sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 17-16
ADI	302	298	-1,3%
AL DARNA	1 108	961	-13,3%
ALMOD	139	119	-14,1%
EMT L	39	39	-1,3%
GRP	168	85	-49,2%
NAJILA	143	143	0,3%
Autres	76	131	72,4%
Total général	**1 975**	**1 777**	**-10,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

- L'évolution du poste état débiteur qui s'établit à 1 417,7 MMAD à fin 2017 contre 1 576,7 MMAD à fin 2016 s'explique principalement par :
  - ✓ L'effet de l'absorption du crédit TVA chez certaines filiales suites aux recouvrements réalisés au cours de l'exercice pour un montant de 37 MMAD.
  - ✓ La baisse des dettes fournisseurs qui se répercute par la baisse de la TVA récupérable pour 33 MMAD.

[63] Calculé en tenant compte d'une hypothèse de TVA de 20%

[64] Délai de règlement client = (créances clients net HT / chiffres d'affaires HT)*360 avec taux de TVA de 20%

[65] Délai de règlement client hors effet de dations = (créances clients hors effet de dations net HT / chiffres d'affaires hors effet de dation HT)*360 avec taux de TVA de 20%

- ✓ La récupération de la TVA sur le logement social pour 31 MMAD.

- Les comptes d'associés ressortent à 98,0 MMAD à fin 2017 et correspondent exclusivement à des comptes courants de filiales faisant partie du périmètre d'Alliance Développement Immobilier mais qui ne sont pas sous contrôle exclusif d'ADI. Cette légère augmentation correspond principalement à des virements effectués par Golf Resort Palace au profit de sa filiale Dilam Hôtel Développement.
- Une diminution de 22,8% du poste autres débiteurs qui passe de 665,7 MMAD à fin 2016 à 514,3 MMAD au titre de l'exercice 2017, cette baisse correspond principalement à la libération des créances clients par les notaires suite à la finalisation des démarches administratives ;
- La baisse du poste Etat débiteur de 10,0% ;
- Le poste de régularisation actif qui ressort à 98,7 MMAD à fin 2017 soit une baisse de 52,3% par rapport à 2016 correspond essentiellement à l'exécution d'un protocole conclu avec une banque.

Au 31 décembre 2017, le délai de paiement clients se présente comme suit :

Le délai client ressort à 228 jours à fin 2017 contre 197 jours au titre de l'exercice 2017. En effet, cette dégradation est due principalement à l'impact de la baisse du chiffre d'affaire de la période étudié.

vi- Titres de placements :

Les titres et valeurs de placement se présente comme suit au titre de l'exercice 2017

Tableau 286. Evolution des titres de placement du Groupe sur la période 2016-2017

En KMAD	2016	2017	Var 16-17 (%)
Titres de placement détenus par ALVI	63	77	22,7%
Titres de placement détenus par ONI	802	802	0,1%
TOTAL [66]	**865**	**880**	**1,7%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Au 31 décembre 2017, les titres et valeurs de placement s'établissent à 880 KMAD contre 865 KMAD, soit une baisse de 1,7%.

[66] Il s'agit des titres de placement détenus par les sociétés ALVI et Oued Negrico Immobilier, les deux sociétés sont consolidées par Integration Globale dans les comptes de Alliances Développement Immobilier

V.7.2. Passif circulant

Le tableau suivant détaille l'évolution des dettes courantes entre 2016 et 2018

Tableau 287. Evolution du passif circulant sur la période 2017-2018

En KMAD	2016	2017	Var 16-17	2018	Var 17-18
Fournisseurs	2 659 109	2 533 796	-4,71%	2 426 241	-4,20%
Clients avances et acomptes	1 489 170	1 326 684	-10,91%	1 542 674	16,30%
Personnel et organismes sociaux	30 942	30 892	-0,16%	30 018	-2,80%
Etat créditeur	921 471	1 037 265	12,57%	976 569	-5,90%
Compte de régularisation passif	606 463	542 034	-10,62%	417 570	-23,00%
Compte courants d'associés créditeurs	593 040	566 194	-4,53%	557 649	-1,50%
Autres dettes	680 525	867 769	27,51%	370 116	-57,30%
Autres dettes hors effet dations et ventes à réméré	*1 028 179*	*1 397 269*	*35,90%*	*210 016*	*-85,00%*
Autres provisions pour risques et charges	88 971	28 104	-68,41%	17 945	-36,10%
Total	**7 069 691**	**6 932 739**	**-1,94%**	**6 338 782**	**-8,60%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période de 2017 et 2018

Sur la période 2017-2018, les dettes du passif circulant accusent une baisse de 8,6% passant de 6 932,7 MMAD à 6 338,8 MMAD. Une baisse qui résulte de la combinaison des éléments suivants :

- Le recul des dettes fournisseurs sur la période étudiée de 4,2% passant de 2 533,8 MMAD en 2017 à 2 426,2 MMAD à fin 2018 en raison du recul des dettes fournisseurs relatives aux pôles résidentiel et golfique représentant 18% du total des dettes fournisseurs consolidées (-14,0%) et le pôle intermédiaire et social (-2,0%) représentant 70% du total des dettes fournisseurs consolidées du Groupe. Les filiales dont les comptes fournisseurs accusent une baisse importante se présentent comme suit
  a) **Najila (-16,1%)** : La baisse du compte fournisseurs s'explique principalement par la baisse de l'encours fournisseurs suite aux différents règlements effectués au cours de l'exercice ;
  b) **Promogam (-65,8%)** : La baisse du compte fournisseurs est essentiellement liée aux règlements fournisseurs au cours de l'exercice 2018 suite à la réalisation totale du projet Clos des pins en 2017 ;
  c) **JDL (-27,1%) :** La baisse du compte fournisseurs est essentiellement liée aux règlements fournisseurs au cours de l'exercice 2018 suite à la réalisation totale du Terrasse Dar Essalam en 2017 ;
  d) **Lagune Invest (-49,0%)** : Projet en stade de livraison impliquant une baisse de la provision[67] post achèvement et une baisse des dettes fournisseurs.
  e) **M'deq Développement (-10,1%) :** La variation s'explique principalement par la baisse de la provision post achèvement, l'encours fournisseurs n'a pas connu de variation significative. En effet, une provision est constatée sur le coût des travaux non achevé (hors site) et le coût des travaux est classé dans le compte fournisseurs facture non parvenue. Cette provision est reprise une fois les factures réglées.

  Le recul des dettes fournisseurs sur la période étudiée a été notamment abordé par la croissance du compte fournisseurs pour certaines filiales du Groupe, à savoir :
  a) **Alliances Darna (+24,8%) :** Constatation d'une provision post achèvement sur une phase du projet Beni Mellal ;
  b) **Aghouatim Al Baraka (+41,6%) :** Constatation d'une provision post achèvement sur une phase du projet Akenza ;
  c) **AC Cameroun (+47,6%) :** Une hausse qui s'explique principalement par les mouvements de 2018 avec des règlements fournisseurs moins importants.

[67] Conformément aux dispositions du Plan Comptable Immobilier, ces provisions correspondent au coût des travaux à effectuer postérieurement à la constatation de l'achèvement d'un programme pour permettre d'arrêter le coût total d'un projet.

d) **Golf Argana (+66,1%) :** La hausse des dettes fournisseurs correspond aux honoraires CAC au titre de l'exercice 2018.

- Le tableau suivant présente la répartition des dettes fournisseurs par filiales au 31 décembre 2018 :

Tableau 288. Répartition des dettes fournisseurs par filiales sur la période 2017-2018

EN KMAD	2017	2018	Var 17-18
ADI	195 262	172 503	-11,70%
Sous Total Holding	**195 262**	**172 503**	**-11,66%**
ALTADEC	2 406	2 454	2,00%
A MOD	3 341	2 738	-18,00%
Sous Total Services	**5 747**	**5 192**	**-9,66%**
A INTERNATIONAL	53	51	-3,80%
ALVI	2 663	2 115	-20,60%
ALGEST	1 214	1 313	8,20%
ALFA PALACE	3 060	2 455	-19,80%
Sous Total autres sociétés de gestion	**6 990**	**5 934**	**-15,11%**
AL BENCHMARK	129	111	-14,00%
ALTAG	773	811	4,90%
LA VALERIEANE	60	66	10,00%
MENZEH NAKHIL	59	44	-25,40%
ZERKAOUIA	94	136	44,70%
ALLIANCES SD	14 572	18 986	30,30%
ATLAS NAKHIL	14 855	13 496	-9,10%
COGEDIM	11 395	4 830	-57,60%
JDL	14 938	10 892	-27,10%
NARCISSE	85 473	43 968	-48,60%
PROMOGAM	86 412	29 534	-65,80%
Sous total Résidentiel	**228 760**	**122 874**	**-46,29%**
AAB ROSERAIE	23 963	18 631	-22,30%
AGHOUATIM	121 197	171 617	41,60%
AKENZA	2 046	2 064	0,90%
AL GOLF	109	186	70,60%
ALLIXUS	543	294	-45,90%
BELLE ROSERAIE	16	20	25,00%
GOLF ARGANA	69	115	66,70%
OUED DRAA	69	115	66,70%
REMAL M.H.	187	240	28,30%
SPL	67	82	22,40%
GRP	64 661	55 398	-14,30%
HEM	1 373	1 303	-5,10%
PMH	15 296	15 298	0,00%
SALIXUS	28 625	28 798	0,60%
SALIXUS CLUB	6 262	7 371	17,70%
Sous total Golfique	**264 483**	**301 532**	**14,01%**
AL AOUAYEL	58 493	52 062	-11,00%

AL DARNA	689 543	860 430	24,80%
AL EXPERIENCIA	76 877	69 928	-9,00%
BELYA STAR	265	271	2,30%
BIDAYAT AL K	14 863	14 263	-4,00%
Dar Al Mourad	2 146	2 152	0,30%
ERRAHMA PARK	102 906	77 134	-25,00%
LAGUNE INVEST	128 981	65 799	-49,00%
MAREMCO	48 407	42 597	-12,00%
M'DEQ DEVELOP	109 032	98 062	-10,10%
NAJILA	185 809	155 840	-16,10%
NAJILA II	39 298	35 912	-8,60%
NEJMAT SAISS	18 092	17 615	-2,60%
ONI	131 079	103 231	-21,20%
RENT NEGOCE	27 561	25 198	-8,60%
TANGER RESORT	101 696	82 180	-19,20%
RIAD SOLTAN	584	626	7,20%
RMILA RESORT	197	203	3,00%
Vallée Golfs	78	91	16,70%
ZFF	15		-100,00%
Sous total Social	**1 735 922**	**1 703 594**	**-1,86%**
ALMES	5 650	5 650	0,00%
EMT AGREGATS	761	761	0,00%
EMT L	25 277	25 277	0,00%
Sous Total Construction	**31 688**	**31 688**	**0,00%**
AC Cameroun	41 068	60 628	47,60%
ALCI	23 880	22 297	-6,60%
AFRIQUE	**64 948**	**82 925**	**27,68%**
Total général	**2 533 796**	**2 426 241**	**-4,20%**

Source : Alliances Développement Immobilier

- La hausse des avances et acomptes clients de 16,3% pour s'établir à 1 542,7 MMAD contre 1 326,7 MMAD enregistré au 31 décembre 2017. Cette augmentation correspond essentiellement à l'enregistrement d'avances par la filiale Alliances Cameron à hauteur de 146,3 MMAD ainsi que des avances acquéreurs sur Alliances Darna de 92,6 MMAD générées par les projets Mehdia et Beni Mellal ;
- La quasi-stagnation du poste personnel et organismes sociaux qui s'établit à 30,0 MMAD à fin 2018 contre 30,9 MMAD en 2017 ;
- La baisse du poste Etat Créditeur de 5,9% passant de 1 037,3 MMAD à fin 2017 à 976,6 MMAD à fin 2018. Une baisse proportionnelle à l'encours des créances clients ;
- Le recul du compte de régularisation passif de 23,0% passant de 542,0 MMAD en 2017 à 417,6 MMAD à fin 2018. Il s'agit d'un poste qui loge les intérêts courus sur l'endettement d'Alliances Développement Immobilier, la baisse de ce poste est essentiellement liée à l'exécution des phases I et II du plan de restructuration du Groupe ;
- La baisse des autres provisions pour risques et charges de -36,1% sur la période étudiée. Il s'agit principalement d'un reclassement 2018 dans le poste « Etat créditeur » d'une provision comptabilisée en 2017 suite à la signature du protocole d'accord avec la Direction Générale des impôts, il s'agit des filiales Najila, Najila II, Altadec, Algest et Cogedim. L'évolution des autres provisions se présente au 31 décembre 2018 comme suit :

Tableau 289. Evolution du poste autre provision sur la période 2017-2018

EN KMAD	2017	2018	Var 17-18
ADI	11 587	11 587	0,0%
ALFA PALACE	54	54	0,0%
ALLIXUS	55	-	-100,0%
ALMES	1 397	1 397	0,0%
ALTADEC	-	-	.n.a
EMT AGREGATS	3	3	0,0%
EMT L	4 123	4 123	0,0%
HEM	483	483	0,0%
NAJILA	10 104	-	-100,0%
PMH	-	-	.n.a
SALIXUS	2	2	0,0%
SPL	295	295	0,0%
Total général	**28 104**	**17 945**	**-36,1%**

Source : Alliances Développement Immobilier

- La légère baisse des comptes courants d'associés de 1,5% pour s'établir à 557,6 MMAD à fin 2018 contre 566,2 MMAD en 2017. Ce poste intègre le compte courant de l'associé de référence M. Alami Lazraq ainsi que les comptes courants des partenaires du Groupe dans différentes filiales ;
- La baisse du poste « autres dettes » de 57,3% sur la période étudiée. Cette baisse s'explique essentiellement par l'effet d'exécution d'un protocole d'accord relatif à la phase I de la restructuration. Le solde du poste autres dettes hors effet d'exécution de protocole de dations s'élève à 210,0 MMAD en 2018 contre 1 397,3 MMAD au 31 décembre 2017. L'évolution des autres dettes au titre de l'exercice 2018 se présente comme suit :

Tableau 290. Evolution du poste « Autres dettes » sur la période 2017-2018

EN KMAD	2017	2018	Var 17-18
ADI	246 656	6 756	-97%
AL DARNA	435 357	158 285	-64%
Dar Al Mourad	19 492	9	-100%
LAGUNE INVEST	13 756	2 713	-80%
GRP	7 997	-2 828	-135%
ALCI	4 586	2 364	-48%
JDL	2 150	-	-100%
AAB ROSERAIE	4 917	4 174	-15%
AGHOUATIM	6 031	5 517	-9%
SALIXUS	-	-155	.n.a.
RENT NEGOCE	271	248	-8%
AL AOUAYEL	-	158	.n.a.
ALTAG	7 378	8 116	10%
AC Cameroun	114	65 694	>100,0%
Autres	119 065	119 065	0%
Total général	**867 769**	**370 116**	**-57%**
Autres dettes hors effet dations et ventes à réméré	*1 397 269*	*210 016*	*-85,0%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Le ratio de paiement des fournisseurs sur la période étudiée se présente comme suit :

Tableau 291. Evolution des délais de paiement fournisseurs sur la période 2017-2018

EN KMAD	2017	2018	Var 18-17
Fournisseurs	2 533 796	2 426 241	-4,2%
Fournisseurs avances & acomptes	358 379	450 796	25,8%
Fournisseurs net H.T[1]	1 812 848	1 646 204	-9,2%
Achats consommés	1 021 485	785 000	-23,2%
Charges externes	152 531	179 890	17,9%
Délai moyen fournisseurs[2]	*556*	*614*	10,5%

Source : Alliances Développement Immobilier

(1) Taux utilisé de 20% (à l'exception des achats consommés en eau et électricité).

*(2) Délai moyen fournisseurs = Fournisseurs HT / (Achats consommés + Charges externes)*360*

Le rallongement du délai moyen fournisseurs au titre de l'exercice 2018 est essentiellement dû à une baisse des achats consommés sur la période étudiée.

Sur la période de 2016 et 2017

Sur la période 2016-2017, les dettes du passif circulant baisse légèrement de 1,9% pour s'établir à 6 932,7 MMAD contre 7 069,7 MMAD en 2016. Cette évolution résulte des éléments suivants :

- La baisse des dettes fournisseurs de 4,7% qui ressortent à 2 533,8 MMAD contre 2 659,1 MMAD à fin 2016 et se détaille comme suit :

Tableau 292. Répartition des dettes fournisseurs par filiales sur la période 2016-2017

EN KMAD	2016	2017	Var 17-16
ADI	190 609	195 262	2,44%
Sous Total Holding	**190 609**	**195 262**	**2,44%**
ALTADEC	2 662	2 406	-9,62%
Alliances MOD	2 766	3 341	20,80%
Sous Total Services	**5 428**	**5 747**	**5,88%**
Alliances INTERNATIONAL	104	53	-49,39%
ALVI	1 607	2 663	65,68%
Algest	1 104	1 214	9,93%
Autres	3 670	-	-
Sous Total autres sociétés de gestion	**6 485**	**3 930**	**-39,40%**
AL BENCHMARK	-	129	-
ALTAG	-	773	-
LA VALERIEANE	-	60	-
MENZEH NAKHIL	-	59	-
ZERKAOUIA	-	94	-
ALLIANCES SD	17 818	14 572	-18,22%
ATLAS NAKHIL	14 417	14 855	3,03%
COGEDIM	12 857	11 395	-11,37%
JDL	15 337	14 938	-2,60%
NARCISSE	155 689	85 473	-45,10%
PROMOGAM	2 177	86 412	3869,33%
Sous total Résidentiel	**218 295**	**228 760**	**4,79%**
AAB ROSERAIE	24 553	23 963	-2,40%
AGHOUATIM	79 351	121 197	52,74%

AKENZA	1 989	2 046	2,87%
AL GOLF	-	109	-
ALLIXUS	-	543	-
BELLE ROSERAIE	-	16	-
GOLF ARGANA	-	69	-
OUED DRAA	-	69	-
REMAL M.H.	-	187	-
SPL	-	67	-
ALFA PALACE	3 128	3 060	-2,19%
GRP	69 946	64 661	-7,56%
HEM	1 275	1 373	7,71%
PMH	15 338	15 296	-0,27%
SALIXUS	26 184	28 625	9,32%
SALIXUS CLUB	6 009	6 262	4,22%
Sous total Golfique	**227 773**	**267 543**	**17,46%**
AL AOUAYEL	61 987	58 493	-5,64%
AL DARNA	734 206	689 543	-6,08%
AL EXPERIENCIA	80 579	76 877	-4,59%
Belya star	259	265	2,15%
BIDAYAT AL Kheir	15 964	14 863	-6,89%
Dar Al Mourad	16 864	2 146	-87,27%
ERRAHMA PARK	116 827	102 906	-11,92%
LAGUNE INVEST	117 726	128 981	9,56%
MAREMCO	69 310	48 407	-30,16%
M'DEQ DEVELOP	140 512	109 032	-22,40%
NAJILA	188 116	185 809	-1,23%
NAJILA II	34 727	39 298	13,16%
NEJMAT SAISS	19 649	18 092	-7,92%
ONI	142 356	131 079	-7,92%
RENT NEGOCE	35 995	27 561	-23,43%
TANGER RESORT	133 542	101 696	-23,85%
RIAD SOLTAN	-	584	-
RMILA RESORT	-	197	-
Vallée Golfs	-	78	-
ZFF	-	15	-
Sous total Social	**1 908 619**	**1 735 922**	**-9,05%**
ALMES	5 650	5 650	0,00%
EMT Levage	25 277	25 277	0,00%
EMT AGREGATS	-	761	-
Sous Total Construction	**30 927**	**31 688**	**2,46%**
AC Cameroun	51 070	41 068	-19,58%
ALCI	19 901	23 880	19,99%
AFRIQUE	**70 971**	**64 948**	**-8,49%**
Total général	**2 659 109**	**2 533 796**	**-4,71%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que les dettes fournisseurs portées par les sociétés Promogam et Aghouatim A Baraka connaissent une hausse importante sur la période étudiée (respectivement +100,0% et 52,7%) s'expliquant par la constatation de la provision post achèvement pour les besoins d'arrêté du coût de déstockage des projets Clos de Pins et Akenza. En effet un déstockage important a été réalisé au cours de 2017 au niveau de Promogam (Clos des Pins), et également au niveau d'Aghouatim Al Baraka (Akenza) en 2018 dans le cadre de la phase II de la restructuration de la dette privée du Groupe.

- La diminution des avances et acomptes clients de 162,5 MMAD et qui s'expliquent principalement par la finalisation des ventes pour lesquelles le Groupe avait déjà encaissé des avances clients, principalement au niveau du projet « Promogam » ;
- Le poste Personnel et organismes sociaux qui s'établit à 30,9 MMAD contre 30,9 MMAD en 2016, est resté inchangé ;
- Le poste Etat créditeur (correspondant à la TVA collectée sur le chiffre d'affaires, les Livraisons à soi-même et l'impôt sur les sociétés à payer) qui s'établit à 1 037,3 MMAD à fin 2017 contre 921,5 MMAD à fin 2016, soit une hausse de 12,6%. Cette baisse s'explique par l'effet compensé des éléments suivants :
  - **a)** **Promogam** : hausse de la TVA facturée de 93,3 MMAD proportionnelle à la hausse du chiffre d'affaires entre 2016 et 2017.
  - **b)** **Aldarna** : Hausse de l'impôt sur le résultat de 28 MMAD proportionnelle à la hausse du bénéfice fiscal imposable et la hausse de la TVA facturée de 38 MMAD expliquée par la hausse du chiffre d'affaires et de l'encours des avances clients.
  - **c)** **Rent Negoce** : une baisse de la TVA facturée de 23 MMAD proportionnelle aux encaissements de la période ;
  - **d)** **GRP :** Une baisse de la TVA facturée de 23 MMAD expliquée principalement par la baisse des créances suite aux encaissements reçus.
- La baisse du compte de régularisation passif qui passe de 606,5 en 2016 à 542,0 en 2017. Ce poste loge les intérêts courus sur l'endettement du Groupe.
- Les comptes courants créditeurs ressortent à 566,2 MMAD en 2017 contre 593,0 MMAD en 2016. Cette baisse s'explique principalement par la baisse du compte courant de la filiale Lagune Invest ;
- L'augmentation du poste Autres dettes qui s'élève à 867, MMAD en 2017 contre 680,5 MMAD en 2016 et qui correspond principalement aux dettes financières dont les protocoles sont en cours d'exécution. Ces dettes devront être totalement neutralisées au terme de la restructuration de l'endettement du Groupe. Cette hausse est notamment portée par les sociétés Alliances Darna et Lagune Invest et s'explique par les éléments suivants :
  - **a)** **Alliances Darna** : s'explique par les reclassements bilanciels opérés au cours de l'exercice 2017. En effet, les emprunts obligataires objet de protocole d'accord (phase I de la restructuration) ont été reclassés du haut de bilan (dettes à long terme) au bas de bilan (autres dettes du passif circulant).
  - **b)** **Lagune Invest :** il s'agit d'un reclassement des dettes des comptes courants d'associés vers le compte autres dettes. Un reclassement qui concerne le compte courant de l'associé NOPROM de 13 Mdh qui a été reclassé en 2017 en autres dettes suite à la sortie de NOPROM du capital de la société LAGUNE INVEST.
- Le poste « autres dettes » se présente comme suit :

Tableau 293. Evolution du poste « Autres dettes » sur la période 2016-2017

EN KMAD	2016	2017	Var 17-16
AAB ROSERAIE	5 215	4 917	-5,71%
ADI	242 110	246 656	1,88%
AGHOUATIM	6 031	6 031	0,00%
AL DARNA	291 406	435 357	49,40%
ALLIXUS	1200,001	1 200	0,00%
ALMES	36 860	36 860	0,00%
ALTAG	6 272	7 378	17,63%
EMT AGREGATS	2 534	2 534	-0,01%
EMT L	67 065	67 065	0,00%

GRP	6 338	7 997	26,17%
JDL	1 800	2 150	19,44%
LAGUNE INVEST	813,6	13 756	1590,72%
PMH	457	457	-0,04%
RMILA RESORT	1 303	1 303	-0,03%
SPL	7 837	7 837	0,00%
Autres	3 285	26 273	699,79%
Total général	**680 525**	**867 769**	**27,51%**

Source : Alliances Développement Immobilier

- Le poste autres provisions pour risques et charges connait une baisse de 68,4% sur la période étudiée, une baisse qui correspond aux exécutions des cautions relatives aux engagements hors bilan données par la société mère ADI aux filiales en liquidation du pôle construction :

Tableau 294. Evolution du poste autre provision sur la période 2016-2017

EN KMAD	2016	2017	Var 17-16
ADI	82 413	11 587	-85,94%
ALFA PALACE	54	54	-0,51%
ALLIXUS	55	55	-0,69%
ALMES	1 397	1 397	-0,03%
EMT AGREGATS	3	3	0,00%
EMT L	4 123	4 123	0,01%
HEM	629	483	-23,18%
PMH	0	0	
SALIXUS	2	2	17,40%
SPL	295	295	-0,05%
NAJILA	0	10 104	
Total général	**88 971**	**28 104**	**-68,41%**

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des dettes fournisseurs par pôle se présente comme suit :

Tableau 295. Répartition des dettes fournisseurs par pôle sur la période 2016-2017

EN KMAD	2016	2017	Var 17-16
Pôle Services	198 854	204 938	3,06%
Pôle Résidentiel et Golfique	448 073	496 303	10,76%
Pôle Intermédiaire et Social	1 909 524	1 735 919	-9,09%
Pôle Construction	31 688	31 688	0,00%
Total Afrique	70 971	64 948	-8,49%
Total dettes fournisseurs	**2 659 109**	**2 533 796**	**-4,71%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Le ratio de paiement des fournisseurs sur la période étudiée se présente comme suit :

Tableau 296. Evolution des délais de paiement fournisseurs sur la période 2016-2017

EN KMAD	2016	2017	Var 17-16
Fournisseurs	2 659 109	2 533 796	-4,71%
Fournisseurs avances & acomptes	330 983	358 379	8,28%
Fournisseurs net H.T[(1)]	1 940 105	1 812 848	-6,56%
Achats consommés	661 308	1 021 485	54,46%
Charges externes	148 578	152 531	2,66%
*Délai moyen fournisseurs**	*862*	*556*	*-35,50%*

Source : Alliances Développement Immobilier

(1) Taux utilisé de 20%

*(*) Délai moyen fournisseurs = Fournisseurs HT / (Achats consommés + Charges externes)*360*

V.8. L'évolution des ratios sur la période 2016 – 2018 :

L'évolution des principaux ratios de rentabilité du Groupe sur la période se présente comme suit :

Tableau 297. Evolution des ratios de rentabilités sur la période 2016-2018

Ratio	2016	2017	2018
Rentabilité des fonds propres (ROE)[68]	9,23%	10,01%	9,9%
Rentabilité des actifs[69]	1,03%	1,63%	2,4%
Coût de la dette[70]	8,9%	4,7%	9,6%
Service de la dette[71]	3,5x	3,6x	4,5x

Source : Alliances Développement Immobilier

La rentabilité des fonds propres pour la société Alliances Développement Immobilier est restée quasi-stable sur la période 2017-2018.

Le ratio de service de la dette s'élève à fin 2018 à 4,5 fois de l'EBE généré par la société sur la même période. Ce ratio reflète le désendettement (remboursement en principal et intérêts) important que connait Alliances Développement Immobilier sur les dernières années, s'inscrivant parfaitement dans la logique priorisation d'Alliances Développement Immobilier de son désendettement total le principal axe de son plan de restructuration.

V.9. Evolution de l'équilibre financier entre 2016 et 2018

L'évolution de l'équilibre financier du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2016 -2018 se présente comme suit :

Tableau 298. Evolution de l'équilibre financier sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	Var 17-16	2018	Var 17-16
Financement permanent	8 211 661	6 934 111	-15,56%	6 352 546	-8,4%
Actif immobilisé	1 110 051	1 076 876	-2,99%	1 009 953	-6,2%
Fonds de roulement	**7 101 610**	**5 857 235**	**-17,52%**	**5 342 593**	-8,8%
Actif circulant	15 991 967	14 215 875	-11,11%	12 208 958	-14,1%
Passif circulant	7 069 691	6 932 739	-1,94%	6 338 783	-8,6%
Besoin en fonds de roulement	**8 922 276**	**7 283 136**	**-18,37%**	**5 870 175**	-19,4%
FR/BFR	*79,60%*	*80,42%*	*0,82 pts*	*91,01%*	*10,59 ots*
Trésorerie nette (Hors TVP)	**-1 820 666**	**-1 425 901**	**21,68%**	**-527 582**	**63,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

[68] ROE = Résultat Net Part du Groupe / Capitaux Propres Part du Groupe

[69] ROA = Résultat net / Total Actif

[70] Coût de la dette = Charges financière / Dettes de financement (y.c ORA)

[71] Service de la dette = (Intérêt financiers nets versés + Remboursement d'emprunt) / Excédent Brut d'Exploitation)

Au 31 décembre 2018, le niveau du fonds de roulement accuse une baisse de 8,8% et s'établit à 5 342,6 MMAD contre 5 857,2 MMAD. Cette dégression est essentiellement lié au recul du niveau du financement permanent et de l'actif immobilisé qui affichent respectivement une baisse de 8,4% et 6,2%.

Par ailleurs, le besoin en fond de roulement marque une baisse de 19,4% sur la période étudiée essentiellement sous l'effet de recul de l'actif circulant.

Le niveau de la trésorerie nette consolidée du Groupe ressort à un niveau déficitaire de -527,6 MMAD en amélioration par rapport au niveau enregistré à fin 2017 (+63,0%) en raison de la baisse du besoin en fonds de roulement proportionnellement plus importante que l'évolution du fonds de roulement.

L'évolution des ratios de structure financière se présente comme suit :

Tableau 299. Evolution des ratios de la structure financière sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	2018
Endettement net/EBE	11,48x	10,67x	4,93x
Annuité de remboursement du principal des dettes	*1 793 166*	*1 695 132*	*2 272 633*
CAF	*615 238*	*477 580*	*537 983*
Annuité de remboursement du principal des dettes/CAF	291%	355%	422%
Dettes financières (y.C ORA)/CAF	833,3%	764,2%	327,5%

Source : Alliances Développement Immobilier

V.9.1. Engagement Hors Bilan

Les engagements hors bilan sur la période 2016-2018 ressortent comme suit :

Tableau 300. Evolution des engagements hors bilan du Groupe sur la période 2016-2018

En KMAD	2016	2017	2018
Cautions données	435 324	192 313	136 154
Hypothèques	2 904 634	2 628 143	1 139 852
nantissements	117 071	-	-
Total engagements donnés	**3 457 029**	**2 820 456**	**1 276 006**
Cautions reçues	143 314	135 338	142 686
Total des engagements reçus	143 314	135 338	**142 686**

Source : Alliances Développement Immobilier

Au titre de l'exercice 2016, les engagements hors bilan donnés ressortent à 3 457 MMAD et se composent des éléments suivants :

- Des cautions données pour un montant de 435,3 MMAD correspondant principalement à des cautions données dans le cadre de projets de prestations de services pour 362 MMAD, le reste correspondant à des cautions données sur différents projets immobiliers ;
- Des hypothèques pour un montant de 2 904,6 MMAD correspondant à des hypothèques sur des terrains dont près de 2 400 MMAD relatives au pôle intermédiaire et social ;
- Des nantissements pour un montant de 117,1 MMAD correspondant à des nantissements de titres donnés principalement par la société Alliances Développement Immobilier.

A noter que la baisse des engagements donnés (hypothèques et cautions) sur les années 2015 et 2016 le groupe est due au fait que le groupe Alliances a conclu plusieurs protocoles avec les banques, ce qui a permis de rembourser rapidement les crédits contractés et a engendré par conséquent l'annulation des hypothèques et des cautions.

Au titre de l'exercice 2017, les engagements hors bilan donnés ressortent à 2 820 MMAD et se composent des éléments suivants :

- Des cautions données pour un montant de 192 MMAD correspondant principalement à des cautions données sur différents projets immobiliers ;

- Des hypothèques pour un montant de 2 628 MMAD correspondant à des hypothèques sur des terrains dont près de 2,3 Mrds MAD relatives au pôle intermédiaire et social ;
- A noter que la baisse des engagements donnés (hypothèques et cautions) sur les années 2016 et 2017 est due à la poursuite des efforts de désendettement au cours de l'exercice 2017 qui s'est traduit par la conclusion de plusieurs protocoles avec les banques, ce qui a permis de rembourser les crédits contractés et a engendré par conséquent l'annulation des hypothèques et des cautions.

Au titre de l'exercice 2018, les engagements hors bilan donnés ressortent à 1 276,0 MMAD et se composent des éléments suivants :

- Des cautions données pour un montant de 136 MMAD correspondant principalement à des cautions données dans le cadre de projets de prestations de services pour 135,7 MMAD
- Des hypothèques pour un montant de 1 140 MMAD correspondant à des hypothèques sur des terrains dont près de 839 MMAD relatives au pôle intermédiaire et social ;
- Les engagements reçus de chez les fournisseurs concernent principalement les filiales Promogam 42 MMAD, Salixus 27 MMAD, le Groupe 32 MMAD, GRP 12 MMAD et Aghouatim Al Baraka 11 MMAD.

A noter que la baisse des engagements donnés (hypothèques et cautions) sur les années 2017 et 2018 est due à la poursuite des efforts de désendettement au cours de l'exercice 2017 qui s'est traduit par la conclusion de plusieurs protocoles avec les banques, ce qui a permis de rembourser les crédits contractés et a engendré par conséquent l'annulation des hypothèques et des cautions.

VI. Analyse du tableau de flux de trésorerie – Comptes consolidé

Le tableau de flux de trésorerie à fin 2016, 2017 et 2018 se présente comme suit :

Tableau 301. Tableau de flux de trésorerie consolidé entre 2016 et 2018

En KMAD	2016	2017	2018
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	**178 376**	**251 233**	**323 351**
Dotations aux amortissements et provisions	60 454	56 886	52 005
QP des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat de cession	-71 966	3 660	2 288
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt	**166 864**	**311 779**	**377 644**
Elimination du coût de l'endettement financier net	448 374	165 801	160 339
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net d'impôt	**615 238**	**477 580**	**537 983**
Incidence variation du BFR lié à l'activité	1 090 957	1 626 994	1 418 604
Variation des impôts différés	-30 262	-29 526	-7 964
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**1 675 932**	**2 075 048**	**1 948 624**
Incidence de variation de périmètre	-62 772	-1 262	-148
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-175	-949	-301
Acquisition d'immobilisations corporelles	-17 791	-31 562	-7 277
Acquisition de titres non consolidés	-23 253	-	-393
Cessions d'immobilisations	264 050	854	1 395
Flux de trésorerie nette des prêts à long terme	1 767	-1 928	6 517
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**161 825**	**-34 847**	**-208**
Augmentation de capital	-	30	996 597
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-9 075	-	-
Emission des obligations remboursables en actions	-	-	-
Emission de nouveaux emprunts	528 238	215 468	386 277
Remboursement d'emprunts	-1 793 166	-1 695 132	-2 272 633
Intérêts financiers nets versés	-448 374	-165 801	-160 339
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	**-1 722 377**	**-1 645 435**	**-1 050 097**
Variation de trésorerie nette	115 380	394 766	898 319
Trésorerie début de période	**-1 936 046**	**-1 820 666**	**-1 425 901**
Trésorerie fin de période	**-1 820 666**	**-1 425 901**	**-527 582**

Source : Alliances Développement Immobilier

Alliances Développement Immobilier enregistre une trésorerie de fin de période de -1 425,9 MMAD à fin 2017 contre -1 820,7 MMAD à fin 2016. Cette amélioration s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

- Un flux de trésorerie lié à l'activité en augmentation qui s'établit à 2 075,0 MMAD contre 1 675,9 MMAD en 2016 en raison de la hausse de la variation du BFR ;
- Une baisse des flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement qui s'établissent à -34,8 MMAD contre 161,8 MMAD au titre de l'exercice 2016, principalement suite à une diminution des produits de cession d'immobilisation qui passent de 264,0 MMAD en 2016 à 0,9 MMAD en 2017 ;
- Une augmentation des flux de trésorerie liée aux opérations de financement qui s'établissent a -1 645,4 MMAD contre -1 722,4 MMAD en 2016, suite principalement à l'augmentation des Intérêts financiers nets versés.

Alliances Développement Immobilier enregistre une trésorerie de fin de période de -1 820,7 MMAD à fin 2016 contre -1 936,0 MMAD à fin 2015. Cette amélioration s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

- Un flux de trésorerie lié à l'activité en augmentation qui s'établit à 1 675,9 MMAD contre 1 402,0 MMAD en 2015 grâce à une capacité d'autofinancement en forte progression liée au résultat positif réalisé sur l'année suite d'une part à la reprise de l'activité sur certains projets et d'autres part aux dations et ventes à réméré exécutés en 2016 ;
- Une baisse des flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement qui s'établissent à 161,8 MMAD contre 272,1 MMAD au titre de l'exercice 2015, principalement suite à l'incidence négative de la variation de périmètre sur l'année 2016. Ainsi qu'une diminution des produits de cession d'immobilisation qui passent de 323 MMAD en 2015 à 264 MMAD en 2016 ;
- Une diminution des flux de trésorerie liée aux opérations de financement qui s'établissent à -1 722,4 MMAD contre -1 141,5 MMAD en 2015, suite au tirage de CPI à hauteur de 528,2 MMAD et le remboursement des anciens emprunts à hauteurs de 1 793,2 MMAD suite notamment à l'exécution de protocoles de dations et ventes à réméré ;

Alliances Développement Immobilier enregistre une trésorerie de fin de période de -527,6 MMAD à fin 2018 contre -1 425,9 MMAD à fin 2017. Cette amélioration s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

- Un flux de trésorerie lié à l'activité en baisse qui s'établit à 1 948,6 MMAD contre 2 075,0 MMAD en 2017 en raison de la baisse de la variation du BFR compensée par la hausse de la capacité d'autofinancement ;
- Le recul des flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement qui s'établissent à -0,2 MMAD contre -34,8 MMAD au titre de l'exercice 2017, due principalement à une baisse des acquisitions d'immobilisations corporelles qui passent de -31,6 MMAD en 2017 à -7,3 MMAD en 2018 ;
- le recul des flux de trésorerie liée aux opérations de financement qui s'établissent à -1 050,0 MMAD contre -1 645,4 MMAD en 2017 soit +36,2%, principalement sous l'effet de la baisse des remboursements des emprunts sur la période étudiée hors remboursement des ORA.

Le Groupe Alliances Développement Immobilier enregistre une trésorerie de fin de période de -528 MMAD en 2018 en hausse de 898 MMAD par rapport à 2017.

Partie VIII. ANALYSE FINANCIERE SEMESTRIELLE D'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

I. Revue limitée des Commissaires aux Comptes

I.1. Principaux indicateurs d'exploitation du Groupe Alliances Développement Immobilier

Les principaux indicateurs financiers du Groupe Alliances Développement Immobilier se présentent comme suit :

Tableau 302. Principaux indicateurs d'activité sur la période du 30 juin 2018 et 30 juin 2019 :

EN KMAD	S1-2018	S1-2019	Var 18-19
Chiffre d'affaires	1 797 643	1 054 248	-41,35%
Chiffre d'affaires hors dations/vente à réméré	*445 627*	*1 054 248*	*>100,0%*
Résultat net	123 239	101 990	-17,24%
Résultat net hors dations/vente à réméré	*-94 977*	*101 990*	*.n.a*

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 303. Principaux indicateurs concernant l'endettement du Groupe à fin juin 2019 :

EN KMAD	31/12/2018	S1-2019	Var 18-19
Endettement net[72]	2 696 227	2 585 407	-4,11%
Dont			
Dettes financières	1 761 917	1 622 623	-7,90%
Dettes financières hors dations/ventes à réméré	*2 571 317*	*1726823*	***-32,80%***

Source : Alliances Développement Immobilier

L'analyse des principaux indicateurs bilanciels et d'activité du Groupe Alliances Développement Immobilier fait ressortir les variations suivantes :

- Une baisse du chiffre d'affaires consolidé du Groupe essentiellement en raison de la réalisation d'un chiffre d'affaire au 30 juin 2019 provenant à 100% de la promotion immobilière (sans opération d'exécution de protocoles de dation) ;
- Un recul de l'endettement net du Groupe témoignant de l'avancement important des différentes actions de désendettement dans le cadre du plan de restructuration global du Groupe.

[72] Tenant compte des ORA, du crédit bail et des comptes courants d'associés nets

I.2. Examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux de la société Alliances Développement Immobilier S.A pour le 1er semestre 2019

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2019. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant 1.999.157 milliers de MAD dont un bénéfice net de 58.102 milliers de MAD, relève de la responsabilité des organes de gestion de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire 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.

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par la société n'ont pas été payées. Selon le management, une opération de réorganisation de la société Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.

En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière de la société au 30 juin 2019.

2. Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.

Il est à noter que les titres de participations et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 30 Juin 2019, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés. Par ailleurs, les avances de trésorerie et les comptes courants d'associés engagés pour le compte de ces filiales pour un montant de 110 MMAD au 30 juin 2019 ne sont pas provisionnés.

A ce stade nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres d'Alliances Développement Immobilier S.A au 30 juin 2019, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Sur la base de notre examen limité, sous réserve de l'incidence des situations décrites aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société Alliances Développement Immobilier arrêtés au 30 juin 2019, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 19 septembre 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte Audit	**A.Saaïdi & Associés**
Ahmed Benabdelkhalek	**Bahaa SAAIDI**

I.3. Examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux de la société Alliances Développement Immobilier S.A pour le 1er semestre 2018

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société Alliances Développement Immobilier (ADI) S.A comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1er janvier 2018 au 30 juin 2018. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 1 865 193 652,51, dont une perte nette de MAD 44 040 739,19, relève de la responsabilité des organes de gestion de la société.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire 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.

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par la société n'ont pas été payées. Selon le management, une opération de réorganisation de la société Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir.

En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière de la société au 30 juin 2018.

2. Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.

Il est à noter que les titres de participation et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 30 juin 2018, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage, EMT Agrégats et Aimes sont provisionnés.

Par ailleurs, les avances de trésorerie engagées pour le compte de ces filiales pour un montant de 105 MMAD au 30 Juin 2018 ne sont pas provisionnées.

A ce stade, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres d'Alliances Développement Immobilier S.A au 30 juin 2018, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et Aimes.

Sur la base de notre examen limité, sous réserve de l'incidence des situations décrites aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société arrêtés au 30 juin 2018, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 28 septembre 2018

Les commissaires aux comptes

Deloitte Audit	**A.Saaïdi & Associés**
Ahmed Benabdelkhalek	**Bahaa SAAIDI**

I.4. Examen limité sur la situation intermédiaire des comptes consolidés de la société Alliances Développement Immobilier S.A pour le 1er semestre 2019

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A et ses filiales (Groupe ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER) comprenant le Bilan Consolidé, le Compte de Produits et Charges Consolidé et le périmètre de consolidation au terme du semestre couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2019. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant 3.441 millions de MAD dont un bénéfice net consolidé de 102 millions de 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 intermédiaire consolidée citée au premier paragraphe ci-dessus 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.

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par le Groupe n'ont pas été payées. Selon le management, une opération de réorganisation du Groupe Alliances Développement Immobilier et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, selon le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière du Groupe au 30 juin 2019.

2. Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.

Il est à noter que les titres de participations et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 30 Juin 2019, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés. Par ailleurs, les avances de trésorerie et les comptes courants d'associés engagés pour le compte de ces filiales pour un montant de 133 MMAD au 30 Juin 2019 ne sont pas provisionnés.

A ce stade nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 Juin 2019, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES. Il est à signaler aussi que les états financiers des sociétés ALMES, EMT Levage et EMT agrégats n'ont pas été établis au 30 Juin 2019. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de leur contribution dans les comptes consolidés du Groupe au 30 Juin 2019

3. Le Groupe n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains projets immobiliers en cours. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de l'actualisation de ces projets sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2019.

Sur la base de notre examen limité, et sous réserve de l'incidence des situations décrites aux paragraphes 1 à 3 ci-dessus, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER arrêtés au 30 juin 2019, conformément aux normes comptables nationales en vigueur.

Casablanca, le 19 septembre 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte Audit	**A.Saaïdi & Associés**
Ahmed Benabdelkhalek	**Bahaa SAAIDI**

I.5. Examen limité sur la situation intermédiaire des comptes consolidés de la société Alliances Développement Immobilier S.A pour le 1er semestre 2018

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société Alliances Développement Immobilier S.A. et de ses filiales (Groupe Alliances Développement Immobilier), comprenant le bilan consolidé et le compte de produits et charges consolidé relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2018. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 3 347 714 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 123 239.

Nous avons effectué notre mission 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 intermédiaire du bilan consolidé et du compte de produits et charges consolidé ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel 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.

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par le groupe n'ont pas été payées. Selon le management, une opération de réorganisation du Groupe Alliances Développement Immobilier S.A et de restructuration financière de ses dettes et engagements financiers est en cours de finalisation. Les premières phases ont donné lieu à une baisse des dettes financières. Cette opération de restructuration devrait aussi, d'après le management, permettre la couverture des échéances passées et à venir. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement de ce processus sur le résultat et la situation financière du Groupe au 30 Juin 2018.

2. Suite au non aboutissement de la procédure de règlement amiable, les dirigeants des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes ont demandé la liquidation judiciaire de ces sociétés. Le tribunal de commerce de Casablanca a prononcé leur liquidation judiciaire en Mars 2016.

Il est à noter que les titres de participation et les créances détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 30 Juin 2018, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et Aimes sont provisionnés.

Par ailleurs, les avances de trésorerie engagées pour le compte de ces filiales pour un montant de 105 MMAD ne sont pas provisionnées.

A ce stade nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 Juin 2018, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et Aimes.

Il est à signaler aussi, que les situations intermédiaires des sociétés Almes, EMT Levage et EMT Agrégats n'ont pas été établies au 30 Juin 2018. En conséquence nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de leur contribution dans les comptes consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 Juin 2018.

3. Le groupe n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains projets immobiliers en cours. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact de ces projets en cours sur le résultat et les capitaux propres du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2018.

Sur la base de notre examen limité, et sous réserve de l'incidence des situations décrites aux paragraphes 1 à 3 ci-dessous, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine au 30 juin 2018, conformément aux normes comptables nationales en vigueur.

Casablanca, le 28 septembre 2018

Les commissaires aux comptes

Deloitte Audit	**A.Saaïdi & Associés**
Ahmed Benabdelkhalek	**Bahaa SAAIDI**

II. Périmètre de consolidation du Groupe Alliances Développement Immobilier

II.1. Périmètre de consolidation au 30 juin 2019

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation au 30 juin 2019

Tableau 304. Périmètre de consolidation du Groupe au 30 juin 2019

Nom de société	% de Contrôle	%d'intérêt	Méthode de consolidation
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,00%	100,00%	Intégration globale
Pôle société de services			
ALLIANCES MOD	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALLIANCES INTERNATIONAL	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALGEST	99,99%	99,99%	Intégration globale
ALTADEC	65,00%	65,00%	Intégration globale
ALMES	72,60%	72,60%	Intégration globale
EMT LEVAGE	95,00%	68,97%	Intégration globale
EMT AGREGATS	99,99%	99,99%	Intégration globale
ACC	50,10%	50,10%	Intégration globale
Promotion Immobilière			
ALVI	99,99%	99,99%	Intégration globale
ALTAG	79,99%	79,99%	Intégration globale
MENZEH ENNAKHIL	99,97%	79,97%	Intégration globale
GOLF RESORT PALACE	99,80%	99,80%	Intégration globale
AGHOUATIM AL BARAKA	99,95%	99,95%	Intégration globale
RIAD SOLTAN	99,99%	99,99%	Intégration globale
ALLIANCES DARNA	100,00%	100,00%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	99,99%	99,99%	Intégration globale
LA BELLE ROSERAIE	50,00%	49,90%	Intégration proportionnelle
ATLAS NAKHIL	100,00%	100,00%	Intégration globale
MAREMCO	100,00%	100,00%	Intégration globale
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	99,80%	99,80%	Intégration globale
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,13%	30,07%	Mise en équivalence
BELYA STAR REALITY	95,00%	95,00%	Intégration globale
OUED NEGRICO IMMOBILIER	70,00%	70,00%	Intégration globale
RMILA RESORT	100,00%	100,00%	Intégration globale
GOLF OUED DRAA RESORT	99,96%	99,96%	Intégration globale
GOLF ARGANA RESORT	99,94%	99,94%	Intégration globale
TANGER RESORT	70,00%	70,00%	Intégration globale
M'DEQ DEVELOPPEMENT	70,00%	70,00%	Intégration globale
AL GOLF GESTION	99,90%	99,70%	Intégration globale
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	99,87%	99,87%	Intégration globale
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,00%	99,91%	Intégration globale
PIRON MAROC HOLDING	100,00%	100,00%	Intégration globale
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,00%	99,95%	Intégration globale
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,33%	33,32%	Mise en équivalence

BIDAYAT AL KHEIR	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALPHA PALACE SA	99,97%	99,77%	Intégration globale
REMAL MOROCCO HOSPITALITY	100,00%	99,91%	Intégration globale
LA VALLEE AUX GOLFS	100,00%	99,80%	Intégration globale
COGEDIM	100,00%	100,00%	Intégration globale
LES JARDINS DU LITTORAL	100,00%	100,00%	Intégration globale
NAJILA	100,00%	100,00%	Intégration globale
AL EXPERENCIA IMMOBILIER	99,97%	99,97%	Intégration globale
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,00%	100,00%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,00%	100,00%	Intégration globale
PROMOGAM	100,00%	100,00%	Intégration globale
SALIXUS CLUB	100,00%	99,91%	Intégration globale
GOLF AKENZA RESORT	99,90%	99,85%	Intégration globale
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,80%	99,80%	Intégration globale
ERRAHMA PARK	50,00%	49,90%	Intégration globale
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,00%	100,00%	Intégration globale
BENCHMARK ALLIANCES	99,87%	99,87%	Intégration globale
S.I JARDINS DE NARCISSE	100,00%	100,00%	Intégration globale
RENT NEGOCE	100,00%	100,00%	Intégration globale
NAJILA II	98,00%	98,00%	Intégration globale
AAB ROSERAIE	100,00%	99,95%	Intégration globale
LAGUNE INVEST IMMO	100,00%	100,00%	Intégration globale
ALLIXUS 2	100,00%	99,91%	Intégration globale
ALCI	49,85%	49,85%	Intégration proportionnelle
AD MEHDIA	100,00%	100,00%	Intégration globale

Source : Alliances Développement Immobilier

La société Alliances Développement Immobilier a connu sur la période entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019 plusieurs opérations sur ses participations à savoir :

- La sortie du périmètre de la société Zone Franche F'nideq ;
- L'entrée en périmètre d'Alliances Darna Mehdia ;
- L'acquisition complémentaire d'Alliances Darna dont le pourcentage de contrôle est passé de 93,02% en juin 2018 à 100,0% en juin 2019 ;
- L'acquisition complémentaire de Riad Soltan dont le pourcentage de contrôle est passé de 54,99% en juin 2018 à 99,99% en juin 2019.

II.2. Périmètre de consolidation au 30 juin 2018

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation au 30 juin 2018

Tableau 305. Périmètre de consolidation du Groupe au 30 juin 2018

Société	% de Contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation
ADI	100,00%	100,00%	Intégration globale
Pôle société de services			
Alliances Mod	100,00%	100,00%	Intégration globale
Algest	99,99%	99,99%	Intégration globale
Alliance Internationale	100,00%	100,00%	Intégration globale
Altadec	65,00%	65,00%	Intégration globale
Almes	72,60%	72,60%	Intégration globale
EMT Agregats	99,99%	99,99%	Intégration globale
EMT Levage	95,00%	68,97%	Intégration globale
ACC	50,10%	50,09%	Intégration globale
Promotion Immobilière			
Alvi	99,98%	99,98%	Intégration globale
AAB Roseraie	100,00%	99,95%	Intégration globale
Aghouatim Al Baraka	99,95%	99,95%	Intégration globale
Al Golf Gestion	99,90%	99,70%	Intégration globale
Allixus 2	100,00%	99.95%	Intégration globale
Benchmark Alliances	99,87%	99,87%	Intégration globale
Alliances Sud Développement	100,00%	100,00%	Intégration globale
Alpha Palace	99,97%	99,77%	Intégration globale
Altag	79,99%	79,99%	Intégration globale
Atlas Nakhil	100,00%	100,00%	Intégration globale
La Belle Roseraie	50,00%	49,90%	Intégration proportionnelle
Cogedim	100,00%	100,00%	Intégration globale
Dilam Hotel Development	30,13%	30,31%	Mise en équivalence
Golf Akenza Resort	99,90%	99,85%	Intégration globale
Golf Argana Resort	99,87%	99,87%	Intégration globale
Golf Resort Palace	99,80%	99,80%	Intégration globale
Holding Essaouira Mogador	100,00%	99,97%	Intégration globale
Les Jardins du Littoral	100,00%	100,00%	Intégration globale
Société Immobilière Jardins de Narcisse	100,00%	100,00%	Intégration globale
Menzah Ennakhil	99,96%	79,96%	Intégration globale
Golf Oued Draa Resort	99,87%	99,87%	Intégration globale
Palmeraie Thomas Piron	33,33%	33,32%	Mise en équivalence
Piron Maroc Holding	100,00%	100,00%	Intégration globale
Promogam	100,00%	100,00%	Intégration globale
Remal Morocco Hospitality	100,00%	99,95%	Intégration globale
Société d'aménagement Lixus	100,00%	99,95%	Intégration globale
Salixus Club	100,00%	99,95%	Intégration globale
Société de Participation Lixus	99,93%	99,93%	Intégration globale

Société Immobilière Valériane	100,00%	100,00%	Intégration globale
Société Immobilière Zerkaouia	99,99%	99,99%	Intégration globale
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	99,80%	92,84%	Intégration globale
Al Experiencia Immobilier	99,96%	92,99%	Intégration globale
Alliances Darna	93,02%	93,02%	Intégration globale
Belya Star Reality	95,00%	88,37%	Intégration globale
Bidayat Al Kheir	99,80%	92,84%	Intégration globale
Dar Al Mourad Immobilier	99,80%	92,86%	Intégration globale
Errahma Park	50,00%	46,41%	Intégration globale
La Vallée aux golfs	100,00%	92,86%	Intégration globale
Lagune Invest Immo.	100,00%	93,02%	Intégration globale
Maremco	100,00%	93,02%	Intégration globale
M'deq Développement	70,00%	65,12%	Intégration globale
Najila	100,00%	93,02%	Intégration globale
Najila II	98,00%	91,16%	Intégration globale
Société Immobilière Nejmat Saiss	100,00%	95,46%	Intégration globale
Oued Negrico Immobilier	70,00%	65,11%	Intégration globale
Rent Negoce	100,00%	93,02%	Intégration globale
Riad Soltan	55,00%	51,16%	Intégration globale
Rmila Resort	100,00%	93,25%	Intégration globale
Tanger Resort	70,00%	65,12%	Intégration globale
Zone Franche de F'nideq	99,87%	65,06%	Intégration globale
ALCI	49,85%	49,85%	Intégration proportionnelle

Source : Alliances Développement Immobilier

Sur la période du 30 juin 2017 au 30 juin 2018, Alliances Développement Immobilier a augmenté ses participations dans la filiale lagune Invest à travers une acquisition complémentaire de 30% du capital de la société, par conséquent le pourcentage de contrôle est passé de 70% à fin 2017 à 100% au premier semestre 2018.

III. Analyse de l'Etat des soldes de gestion au 30 juin 2019

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs de l'Etat des soldes de Gestion consolidé du groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2018 et au 30 juin 2019 :

Tableau 306. Evolution des Etats de solde de gestion consolidés du Groupe au 30 juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Chiffre d'affaires	1 797 643	1 054 248	-41,4%
Chiffre d'affaires hors dations/vente à réméré	*445 627*	*1 054 248*	136,6%
Variation de stocks de produits	-1 058 717	-153 326	85,5%
Var. de stocks de produits hors dations/ventes à réméré	*-22 956*	*-153 326*	>100,0%
Immob. produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	.n.a
Production	**738 926**	**900 922**	**21,9%**
- Achats consommés de matières et fournitures	254 186	586 599	>100,0%
- Autres charges externes	87 216	58 448	-33,0%
Consommation de l'exercice	**341 402**	**645 047**	88,9%
Valeur ajoutée	**397 524**	**255 875**	**-36%**
- Impôts et taxes	19 223	25 084	30,5%
- Charges de personnel	75 283	64 052	-14,9%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**303 018**	**166 739**	**-45%**
+ Autres produits d'exploitation	136	635	>100,0%
- Autres charges d'exploitation	4 317	1 344	-68,9%
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	5 721	8 471	48,1%
- Dotation d'exploitation	15 008	14 619	-2,6%
Résultat d'exploitation	**289 550**	**159 882**	**-45%**
REX/CA	16%	15%	-1,0 pts
+ Produits financiers	14 263	8 554	-40,0%
- Charges financières	101 247	37 233	-63,2%
Résultat financier	**-86 984**	**-28 679**	**-67%**
Résultat courant avant impôts	**202 566**	**131 203**	**-35%**
+ Produits non courants	2 211	2 309	4,4%
- Charges non courantes	5 417	1 859	-65,7%
Résultat non courant	**-3 206**	**450**	**-114%**
Résultat non courant hors effet dations/vente à réméré	*-3 206*	*450*	.n.a
Résultat avant impôts	**199 360**	**131 654**	**-34%**
- Impôt sur les bénéfices	61 047	23 347	-61,8%
- Impôts différés	2 991	-5 766	.n.a
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	12 902	12 902	0,0%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	819	819	0,0%
Résultats après impôts	**123 239**	**101 990**	**-17%**
Résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat net	**123 239**	**101 990**	**-17%**
Résultat net hors dations/vente à réméré	*-94 977*	*101 990*	*.n.a*
RN/CA	7%	10%	3,0 pts

Source : Alliances Développement Immobilier

III.1. Analyse du chiffre d'affaires semestriel consolidé

III.1.1. Contribution des filiales au chiffre d'affaires semestriel consolidé

Le tableau suivant présente l'évolution du chiffre d'affaires par filiale d'Alliances Développement Immobilier entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019 :

Tableau 307. Ventilation du chiffre d'affaires semestriel par filiale au 30 juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Alliances Développement Immobilier	32 113	31 122	-3,1%
Alliances MOD	3 330	6 785	>100,0%
Algest	-	3	0,0%
Altadec	2 660	-	0,0%
Total Sociétés de Services	**38 102**	**37 910**	**-0,5%**
Dont CA dations/ventes à réméré	-	-	*.n.a*
En % du CA Total	**2,12%**	**3,60%**	**1,48**
Aghouatim Al Baraka	530 881	144 591	-73%
AAB Roseraie	15 658	2 662	-83%
Alliances Sud Développement	22 965	12 244	-47%
Atlas Nakhil	1 429	198	-86%
Golf Resort Palace	24 392	13 382	-45%
Al Golf Gestion	1 715	1 516	-12%
Alpha Palace	1 403	1 829	30%
Société Immobilière Jardins Narcisse	23 602	18 438	-22%
Piron Maroc Holding	34	34	0%
Société d'aménagement Lixus	500	500	0%
Salixus Club	500	500	0%
Cogedim	2 072	2 790	35%
La Valériane	-	1 989	>100,0%
Promogam		4 302	>100,0%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**625 151**	**204 975**	**-67%**
Dont CA dations/ventes à réméré	*530 881*	-	*-100%*
En % du CA Total	**34,78%**	**19,44%**	**-15,33**
Alliances Darna	59 688	240 853	>100,0%
Errahma Park	68 789	65 494	-5%
M'deq Développement	-	140	>100,0%
Maremco	775 053	3 459	>-100,0%
Najila	3 435	2 050	-40%
Najila II	6 649	5 179	-22%
Tanger Resort	59 273	97 516	65%
Oued Negrico Immobilier	7 960	60 077	>100,0%
Al Experiencia Immobilier	5 486	2 008	-63%
Rent Negoce	3 776	10 158	>100,0%
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	228	1 541	>100,0%
Société Immobilière Nejmat Saiss	1 557	241	-85%
Lagune Invest Immo.	9 398	61 745	>100,0%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**1 001 292**	**550 460**	**-45%**

Dont CA dations/ventes à réméré	*821 135*	*-*	*-100%*
En % du CA Total	**55,70%**	**52,21%**	**-3,49**
AC Cameroun	124 962	254 685	>100,0%
ALCI	8 135	6 219	-24%
Total Pôle Afrique	**133 097**	**260 904**	**96%**
En % du CA Total	**0,45%**	**0,59%**	**0,14**
Total chiffre d'affaires	**1 797 642**	**1 054 249**	**-41%**
Dont CA dations/ventes à réméré	*1 352 016*	*-*	*-100%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élevé en juin 2019 à 1 054,5 MMAD contre 1 797,6 MMAD pour la période de juin 2018, soit une baisse de 41,4% sur la période étudiée, essentiellement sous l'effet combiné des éléments suivants :

- Une évolution négative du chiffre d'affaires du pôle Social et Intermédiaire qui réalise un chiffre d'affaires au 1er semestre 2019 de 550,4 MMAD contre 1 001,3 MMAD au 1er semestre 2018. Cette diminution concernant principalement Maremco dont le chiffre d'affaires a connu une baisse de 771 MMAD suite à l'exécution de la dation relative au projet Chwitter au 1er semestre 2018.
- Une évolution négative du chiffre d'affaires du pôle Golfiques, Résidentiel et Tertiaire qui réalise un chiffre d'affaires au 1er semestre 2019 de 204,9 MMAD contre 625,1 MMAD au 1er semestre 2018. Cette diminution concernant principalement Aghouatim Al Baraka dont le chiffre d'affaires a connu une baisse de 387 MMAD suite à l'exécution de la dation relative à la phase II de la restructuration du Groupe au 1er semestre 2018.
- Un chiffre d'affaires issu de l'exécution des protocoles de dations nul à fin juin 2019 comparé à fin juin 2018 (1 352 MMAD) induisant une évolution positive du chiffre d'affaires hors dation du groupe qui est passé de 445,6 MMAD au 1er semestre 2018 à 1 054,2 MMAD au 1er semestre 2019.

Le détail des revenus générés suite à l'exécution des protocoles de dations et de ventes à réméré se présente comme suit :

Tableau 308. Chiffre d'affaires issues de l'exécution des protocoles de dations au 30 juin 2019

Pole Habitat Intermédiaire Et Social Dation			
Société	**Projet**	**CA Dation S1-2018**	**CA Dation S1-2019**
Si Nejmat Saiss	Riad Fès	-	-
Maremco	Chwiter	773 054	-
Al Darna	Chwiter	48 081	-
Total		**821 135**	**-**
Pole Resorts Golfiques, Résidentiel Et Tertiaire			
Société	**Projet**	**CA Dation S1-2018**	**CA Dation S1-2019**
Promogam	Clos des pins	-	-
Aghouatim Al Baraka	Akenza	530 881	-
Total		**530 881**	**-**
Total		**1 352 016**	**-**

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter que l'exécution des protocoles de dations et de ventes à réméré portant les projets Atlas Nakhil et Chwitter a été effectuée au début de l'exercice 2019 et est comprise dans le tableau ci-dessus. La comptabilisation du chiffre d'affaires généré suite à l'exécution des protocoles relatifs aux dits projets s'est fait

durant le 3éme trimestre de l'exercice 2019 et a généré un chiffre d'affaires de 86 MMAD pour Atlas Nakhil et 1 MMAD pour Chwitter.

III.1.2. Structure et évolution du chiffre d'affaires social retraité des opérations intragroupe

Le tableau suivant le détaille la contribution du chiffre d'affaires social retraité des opérations intragroupe de la société Alliances Développement Immobilier ainsi que l'évolution de son chiffre d'affaires au 30 juin 2019 :

Tableau 309. Chiffre d'affaires consolidé par pôle (hors intragroupe) au 30 juin 2019

En KMAD	S1 2018	Variation	S1 2019	Variation
Immobilier				
MOD	-	-	-	-
Contractant général	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Hôtellerie	**32 113**	**29,30%**	**30 843**	**-4,12%**
Contrat clé en mains	-	-	-	-
Contractant général	32 113	29,30%	30 843	-4,12%
MOD + MOD élargie	-	-	-	-
Divers (Refacturation hors périmètre)	**-**	-	**-**	-
Chiffre d'affaires retraité d'ADI	**32 113**	**29,30%**	**30 843**	**-4,12%**

Source : Alliances Développement Immobilier

III.2. Valeur ajoutée

La valeur ajoutée consolidée du Groupe Alliances Développement Immobilier se présente comme suit au 30 juin 2019 :

Tableau 310. Valeur ajoutée consolidée du Groupe au 30 juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Chiffre d'affaires	1 797 643	1 054 248	-41,4%
Chiffre d'affaires hors dations/vente à réméré	*445 627*	*1 054 248*	>100,0%
Variation de stocks de produits	-1 058 717	-153 326	85,5%
Var. de stocks de produits hors dations/ventes à réméré	*-22 956*	*-153 326*	>-100,0%
Immob. produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	.n.a
Production	**738 926**	**900 922**	**21,9%**
- Achats consommés de matières et fournitures	254 186	586 599	>100,0%
- Autres charges externes	87 216	58 448	-33,0%
Consommation de l'exercice	**341 402**	**645 047**	88,9%
Valeur ajoutée	**397 524**	**255 875**	**-35,6%**
VA/CA	22,1%	24,3%	2,16

Source : Alliances Développement Immobilier

Au titre du premier semestre 2019, la valeur ajoutée consolidée du groupe Alliances Développement Immobilier s'établit à 255,9 MMAD contre 397,5 MMAD enregistré juin 2018, soit un recul de 35,6% essentiellement lié aux éléments suivants :

(i) La baisse du chiffre d'affaires consolidé sur la période étudiée, induit essentiellement par le non réalisation de chiffre d'affaires issu de l'exécution de protocole de dation à fin juin 2019 comparé à fin juin 2018.

(ii) La variation de stocks du Groupe passe de – 1 058,7 MMAD en juin 2018 à -153,3 MMAD en juin 2019 soit une augmentation de 85,5% s'expliquant par l'effet compensé de la hausse de la production principalement

au niveau des projets BENI MELLAL et MEHDIA III et par la baisse des déstockages entre les deux périodes due à la baisse du chiffre d'affaires. La hausse de la variation des stocks concerne principalement les filiales Maremco avec 668,6 MMAD, Aghouatim El Baraka 191,2 MMAD et Alliances Darna 94,8 MMAD ;
La variation de stock consolidé à fin juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 311. Ventilation de la variation de stock par filiales sur la période entre le 30/06/2018 et le 30/06/2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Alliances Développement Immobilier	2 651	186	-92,98%
Alliances MOD	22	13	-40,91%
Alliances International	2 001	125	-93,75%
Algest	7	0	-100,00%
Altadec	7	7	0,00%
Alvi	215	18	-91,63%
Total Sociétés de Services	**4 902**	**348**	**-92,90%**
Dont variation du stock dations/ventes à réméré	*0*	*0*	*.n.a*
Alliances Sud Développement	-19 239	-13 713	28,72%
Altag	369	129	-65,04%
Atlas Nakhil	-942	0	.n.a
Cogedim	-2 716	-3 839	-41,35%
La Valerieane	-90	54	.n.a
Société Immobilière Jardins Narcisse	-20 551	-18 136	11,75%
Promogam	5 042	-6 014	.n.a
Aab Roseraie	-13 029	-2 067	84,14%
Aghouatim	-257 323	-66 095	74,31%
Al Golf	92	6	-93,48%
Alfa Palace	4	0	-100,00%
Golf Resort Palace	-26 186	-1 161	95,57%
Holding Essaouira Mogador	413	0	-100,00%
Piron Maroc Holding	208	0	-100,00%
Société d'aménagement Lixus	23 287	0	-100,00%
Salixus Club	1	0	-100,00%
Société De Participation Lixus	139	0	-100,00%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**-310 522**	**-110 835**	**64,31%**
Dont variation du stock dations/ventes à réméré	*-340 518*	*0*	*-100,00%*
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	-143	-1 044	>-100,0%
Alliances Darna	-3 029	91 751	.n.a
Al Experiencia	-5 278	-1 563	70,39%
Bidayat Al Khir	0	3 033	.n.a
Errahma Park	-46 887	-57 693	-23,05%
Lagune Invest	-7 008	-43 694	>-100,0%
Maremco	-659 149	9 417	.n.a
M'Deq Develop	14 013	18 755	33,84%
Najila	-2 619	-1 000	61,82%
Najila II	-5 839	-5 695	2,47%
Société Immobilière Nejmat Saiss	-1 994	-411	79,39%
Oued Negrico Immobilier	-2 175	-43 781	>-100,0%

Rent Negoce	-2 140	-6 104	>-100,0%
Tanger Resort	-28 351	-81 915	>-100,0%
Alliance Mehdia Mehdia		80 328	.n.a
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**-750 599**	**-39 616**	**-94,70%**
Dont variation du stock dations/ventes à réméré	*-695 243*	*0*	*-100,00%*
AC Cameroun	-	-	-
ALCI	-2 499	-3 223	-29,00%
Total Pôle Afrique	**-2 499**	**-3 223**	**-29,00%**
Total Variation du stock	**-1 058 717**	**-153 326**	**85,50%**
Dont variation du stock dations/ventes à réméré	*-1 035 761*	*0*	*n.a*

Source : Alliances développement Immobilier

(iii) L'évolution des achats consommés a connu une hausse de +100,0% en juin 2019 passant de 254,2 MDH à 586,6 MDH. Cette augmentation est due à la hausse de la production des projets en cours de réalisation principalement au niveau de la société Alliances Darna avec 212,0 MMAD et Alliances Cameroun avec 155,2 MMAD.

(iv) Les autres charges externes baissent en passant de 87,2 MMAD à 58,5 en juin 2019 ; et ce dans le cadre de la poursuite de la stratégie du Groupe de réduction de coûts. Les filiales principalement concernées sont Alliances Cameroun avec -17,3 MMAD, Alliances développement -4,7 MMAD, Bidayet Alkhir -1,5 MMAD, Alliances Darna -1,4 MMAD et Jardins du Littoral -1,0 MMAD

III.3. Excédent brut d'exploitation

Le tableau suivant présente l'évolution de l'Excédent Brut d'Exploitation du groupe Alliances Développement Immobilier entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019 :

Tableau 312. Evolution de l'Excédent Brut d'Exploitation sur la période entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Valeur ajoutée	**397 524**	**255 875**	**-36%**
- Impôts et taxes	19 223	25 084	30%
- Charges de personnel	75 283	64 052	-15%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**303 018**	**166 739**	**-45%**
EBE/CA	**17%**	**16%**	**-1,00 pts**

Source : Alliances développement Immobilier

Le recul de l'EBE consolidé du Groupe à fin juin 2019 est essentiellement induit par l'effet combiné des éléments suivants :

(i) Les impôts et taxes ont augmenté de 5,9 MMAD passant de 19,2 MMAD en juin 2018 à 25,0 MMAD en juin 2019. Cette évolution s'explique principalement par les droits d'enregistrement et d'autres taxes engagés au cours du S1 2019 au niveau des nouveaux projets lancés par le Groupe ;

(ii) La baisse enregistrée par les charges du personnel de 14,9 % entre juin 2018 et juin 2019 pour s'établir à 64,0 MMAD à fin juin 2019. Cette baisse résulte de la stratégie de réduction des charges de structure mise en œuvre dans le cadre du plan stratégique de restructuration du Groupe Alliances.

III.4. Résultat d'exploitation

Le tableau suivant présente l'évolution du résultat d'exploitation du groupe Alliances Développement Immobilier entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019 :

Tableau 313. Evolution du résultat d'exploitation sur la période entre le 30/06/2018 et le 30/06/2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**303 018**	**166 739**	**-45%**
+ Autres produits d'exploitation	136	635	>100,0%
- Autres charges d'exploitation	4 317	1 344	-69%
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	5 721	8 471	48%
- Dotation d'exploitation	15 008	14 619	-3%
Résultat d'exploitation	**289 549**	**159 882**	**-45%**
REX/CA	**16%**	**15%**	**1,0 pts**

Source : Alliances Développement Immobilier

Le résultat d'exploitation consolidé du groupe enregistre une baisse de 45% à fin juin 2019 comparé à juin 2018, cette baisse provient essentiellement de l'inexistence d'un chiffre d'affaires réalisé à l'issue de l'exécution de protocole d'accord. Une évolution enregistrée également sous l'effet des éléments suivants :

(i) Les autres produits d'exploitation ont augmenté de 100,0% passant de 0,1 MMAD à 0,6 MMAD. Cette évolution est composée par la filiale Najila et expliquée par la reprise d'une provision vis-à-vis des impôts ;

(ii) Une baisse des autres charges d'exploitation de 68,9% passant de 4,3 MMAD en juin 2018 à 1,3 MMAD en juin 2019 relatif essentiellement aux jetons de présence Alliances développement Immobilier pour 0,8 MMAD.

(iii) L'évolution des reprises d'exploitation et transfert de charges de 48,1% sur la période juin 2018-juin2019, passant de 5,7 MMAD à 8,5 MMAD à fin juin 2019 s'explique principalement par l'enregistrement en 2019 de transfert des charges de commercialisation supportées par Alliances Darna relatif au projet porté par la société Alliances Darna Mehdia et neutralisé à l'entrée de cette société dans le périmètre de consolidation du Groupe.

(iv) Légère baisse des dotations d'exploitation de 2,6% passant de 15,0 MMAD à 14,6 MMAD en juin 2019.

III.5. Le résultat financier

Le tableau suivant présente l'évolution du résultat financier consolidé du Groupe Alliances Développement Immobilier entre le 30 juin 2018 et le 30 juin 2019 :

Tableau 314. Evolution du résultat financier sur la période entre le 30/06/2018 et le 30/06/2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
+ Produits financiers	14 263	8 554	-40,0%
- Charges financières	101 247	37 233	-63,2%
Résultat financier	**-86 983**	**-28 678**	**67,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Le résultat financier consolidé du Groupe connait une nette amélioration entre le 30/06/2018 et le 30/06/2019 passant de -87,0 MMAD à -28,7 MMAD à fin juin 2019, soit une hausse de 67,0% essentiellement en raison de :

(i) Les produits financiers de juin 2019 baissent de 40,0%. Cette évolution est essentiellement due à la baisse des intérêts stockés par certaines filiales porteuses de projets ;

(ii) Le succès du plan du désendettement se poursuit conformément à la stratégie mise en place par le Groupe ayant comme objectif la réduction de la charge d'intérêts globale du Groupe. Les charges financières affichent ainsi une baisse de de 64 MMAD sur la période entre juin 2018 et juin 2019.

La ventilation des charges financières par filiales se présente comme suit sur la période entre le 30/06/2018 et le 30/06/2019 :

Tableau 315. Ventilation des charges financières par filiales à fin juin 2019 :

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Alliances Développement Immobilier	40 916	12 501	-69,4%
Alliances MOD	2 167	317	-85,4%
Altadec	47	0	-100,0%
Alvi	34	43	26,5%
Total Sociétés de Services	**43 164**	**12 861**	**-70,2%**
En % des charges financières Total	**42,60%**	**34,50%**	**-8,1 pts**
Alliances Sud Développement	2 507	1 154	-54,0%
Altag	0	0	.n.a
Atlas Nakhil	0	6	.n.a
Cogedim	174	0	-100,0%
Jardins du Littoral	0	0	.n.a
La Valerieane	3 000	1 989	-33,7%
Promogam	4 173	2 893	-30,7%
Aghouatim	36	84	>100,0%
Golf Resort Palace	1 078	1 586	47,1%
Holding Essaouira Mogador	193	183	-5,2%
Piron Maroc Holding	3	1	-66,7%
Société d'aménagement Lixus	68	51	-25,0%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**11 231**	**7 947**	**-29,2%**
En % des charges financières Total	**11,10%**	**21,30%**	**10,2 pts**
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	0	0	.n;a
Alliances Darna	25 094	119	-99,5%
Dar al mourad	73	2 526	>100,0%
Errahma Park	4 313	3 076	-28,7%
Maremco	1 197	0	-100,0%
M'Deq Develop	5 301	3 798	-28,4%
Oued Negrico Immobilier	1 122	0	-100,0%
Rent Negoce	1 817	-495	n.a
RMILA RESORT	0	0	#DIV/0!
Tanger Resort	2 101	2 101	0,0%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**41 018**	**11 126**	**-72,9%**
En % des charges financières Total	**40,50%**	**29,90%**	**-10,6 pts**
AC Cameroun	4 148	3 756	-9,5%
ALCI	1 685	1 543	-8,4%

Total Pôle Afrique	**5 833**	**5 299**	**-9,2%**
Total charges financières	**101 247**	**37 233**	**-63,2%**

Source : Alliances Développement Immobilier

III.6. Le résultat non courant

Le tableau suivant présente l'évolution du résultat non courant du Groupe Alliances Développement Immobilier entre le 30 juin 2018 et 30 juin 2019 :

Tableau 316. Evolution du résultat non courant au 30 juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Produits non courants	2 211	2 309	4,4%
Charges non courantes	5 417	1 859	-65,7%
Résultat non courant	**-3 206**	**450**	**.n.a**
Résultat non courant hors effet de dations/ventes à réméré	*-3 206*	*450*	*.n.a*

Source : Alliances Développement Immobilier

Le résultat non courant consolidé du Groupe se compose comme suit sur la période du 30/06/2018 au 30/06/2019

Tableau 317. Détails du résultat non courant sur la période entre le 30/06/2018 et 30/06/2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Evolution
Plus-value sur cession d'immobilisations	1 058	117	-89%
Dotations non courantes	-17	0	.n.a
Reprises non courantes sur provisions	0	0	-
Autres produits et charges non courants	-4 247	333	.n.a
Résultat non courant	**-3 206**	**450**	**.n.a**
Résultat no courant hors effet dations/ventes à réméré	*-3 206*	*450*	*.n.a*

Source : Alliances Développement Immobilier

Le résultat non courant consolidé du Groupe au 30 juin 2019 est constitué des éléments suivants :

- Une plus-value de 0,1 MMAD relative à la filiale Golf Resort Palace suite à la cession de matériels de golf
- Le résultat généré par les autres produits et charges non courantes de 0,3 MMAD, est l'effet conjugué des encaissements des pénalités de désistements et les règlements des pénalités fiscales.

III.7. Le résultat net

L'évolution du résultat net consolidé sur la période du 30 juin 2018 au 30 juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 318. Evolution du résultat net consolidé à fin juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Résultat avant impôt	**199 360**	**131 654**	-34%
- Impôt sur les bénéfices	61 047	23 347	-62%
- Impôts différés	2 991	-5 766	.n.a
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	12 902	12 902	0%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	819	819	0%
Résultat après impôts	**123 239**	**101 990**	-17%
Résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat net	**123 239**	**101 990**	-17%
RNC/CA	*6,86%*	*10,00%*	*3,1 pts*
RNPG	**112 310**	**92 793**	**-17%**
Part des minoritaires	10 929	9 197	-16%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le résultat net part du Groupe par filiales se présente comme suit au 30 juin 2019 :

Tableau 319. Ventilation du Résultat net part de Groupe au 30 juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Alliances Développement Immobilier	-42 297	58 861	.n.a
Algest	-103	-73	29,1%
Alliances International	1 334	83	-93,8%
Alliances MOD	-9 684	-4 752	50,9%
Altadec	1 789	-399	.n.a
Alvi	-1 646	-1 929	-17,2%
Total Sociétés de Services	**-50 607**	**51 791**	**.n.a**
Altag	-125	-123	1,6%
Allixus 2	-388	-36	90,7%
AAB Roseraie	-805	-26	96,8%
Belle Roseraie	-1	-2	-100,0%
Aghouatim Al Baraka	147 201	8 306	-94,4%
Al Golf Gestion	-64	120	.n.a
Benchmark Alliances	-15	-15	0,0%
Alliances Sud Développement	-5 607	-2 158	61,5%
Alpha Palace	171	361	>100,0%
Atlas Nakhil	-232	-562	>-100,0%
Cogedim	1 352	-1 249	.n.a
Golf Akenza Resort	-44	-23	47,7%
Golf Argana Resort	-14	-14	0,0%
Golf Resort Palace	-22 167	-8 291	62,6%
Holding Essaouira Mogador	-1 127	-1 370	-21,6%
Les Jardins du Littoral	-1 228	-244	80,1%
Société Immobilière Jardins Narcisse	-3 956	-976	75,3%

Menzah Ennakhil	-22	-18	18,2%
Golf Oued Draa Resort	-14	-14	0,0%
Piron Maroc Holding	283	145	-48,8%
Promogam	-1 375	-5 201	>-100,0%
Remal Morocco Hospitality	-381	-68	82,2%
Société d'aménagement Lixus	9 751	-3 299	.n.a
Salixus Club	-2 215	-2 492	-12,5%
Société de Participation Lixus	-5	-103	>-100,0%
Société Immobilière Valériane	-84	24	.n.a
Société Immobilière Zerkaouia	-23	-23	0,0%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**118 866**	**-17 350**	**.n.a**
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	-473	-438	7,4%
Al Experiencia Immobilier	566	93	-83,6%
Alliances Darna	-40 217	24 613	.n.a
Belya Star Reality	-4	-7	-75,0%
Bidayat Al Kheir	-1 911	-84	95,6%
Dar Al Mourad Immobilier	-206	-2 544	>-100,0%
Errahma Park	3 593	-702	.n.a
Lagune Invest Immo.	1 611	16 071	>100,0%
Maremco	80 773	-182	.n.a
M'deq Développement	-256	-610	>-100;0%
Najila	-1 875	816	.n.a
Najila II	250	-766	.n.a
Société Immobilière Nejmat Saiss	-1 326	-464	65,0%
Rent Negoce	1 141	3 382	>100,0%
Riad Soltan	-42	-100	>-100;0%
Rmila Resort	-75	-252	>-100;0%
Tanger Resort	2 388	7 975	>100,0%
La Vallée aux golfs	-76	-14	81,6%
Zone Franche de F'nideq	-6		-100,0%
Oued Negrico Immobilier	1 881	14 698	>100,0%
AD Mehdia		-29	>100,0%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**45 735**	**61 457**	**34,4%**
AC Cameroun	439	353	-19,6%
ALCI	-2 124	-3 459	-62,9%
Total Afrique	**-1 685**	**-3 106**	**-84,3%**
Total	**112 310**	**92 793**	**-17,4%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Au titre du premier semestre 2019, le résultat net part du groupe enregistre une baisse de 17,4% pour passer à 92,7 MMAD contre 112,3 MMAD en juin 2018. Cette évolution s'explique essentiellement par l'effet combiné de :

- La hausse de la contribution du pôle sociétés de Services qui s'établit à 51,8 MMAD en juin 2019 contre -50,6 MMAD en juin 2018, essentiellement porté par le résultat réalisé par la société Alliances Développement Immobilier et qui s'élève à 58,9 MMAD en juin 2019 contre -42,3 MMAD en juin 2018 ;

- Légère amélioration du résultat du pôle Habitat Intermédiaire et Social en juin 2019 passant de 45,7 MMAD à fin juin 2018 à 61,5 MMAD à fin juin 2019 en raison de la progression du résultat net principalement d'Alliances Darna avec +64,8 MMAD contre carré par une baisse de la filiale Maremco avec -81,0 MMAD.
- La baisse du résultat du pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire en juin 2019 passant de 118,9 MMAD à fin juin 2018 à -17,4 MMAD à fin juin 2019 soit -136,2 MMAD. Cette baisse est due principalement à la baisse du résultat net de la filiale Aghouatim Al Baraka de -138,9 MMAD, une baisse du résultat de la société Aghouatim Al Barak lié à la réalisation d'un chiffre d'affaires en 2018 supplémentaire de 530,9 MMAD suite à l'exécution de protocole de dation portant sur le projet Akenza.

IV. Analyse du bilan consolidé semestriel :

Les principaux indicateurs bilanciels consolidés au 30 juin 2019 du Groupe Alliances Développement Immobilier se présentent comme suit :

Tableau 320. Bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2019 – Actif Consolidé

En KMAD			
ACTIF	**2018**	**30/06/2019**	**Var 18-S19**
Actif Immobilisé	**1 009 953**	**1 295 295**	**28,3%**
Actif immobilisé / Total actif (en %)	*7,50%*	*9,49%*	*1,9 pts*
Ecart d'acquisition	217 979	514 060	**135,8%**
Immobilisations incorporelles	5 390	4 957	**-8,0%**
Immobilisations corporelles	669 327	659 619	**-1,5%**
Immobilisations financières	104 090	104 098	**0,0%**
Titres mis en équivalence	345	345	**0,0%**
Impôts différés actif	12 821	12 217	**-4,7%**
Actif Circulant	**12 208 958**	**12 025 747**	**-1,5%**
Actif circulant / Total actif (en %)	*90,00%*	*88,06%*	*1,9 pts*
Stocks	6 589 247	6 347 348	**-3,7%**
Stocks hors effet dations/ventes à réméré	*8 074 233*	*6 347 348*	*-21,4%*
Créances de l'actif circulant	**5 619 619**	**5 678 310**	**1,0%**
Fournisseurs avances et acomptes	450 796	476 302	**5,7%**
Clients	3 157 925	3 123 382	**-1,1%**
Clients hors effet dations/ventes à réméré	*3 106 928*	*3 110 868*	*0,1%*
Personnel	1 577	1 763	**11,8%**
Etat Débiteur	1 274 589	1 272 077	**-0,2%**
Comptes d'associés	150 921	150 475	**-0,3%**
Autres débiteurs	503 137	566 227	**12,5%**
Autres débiteurs hors effet dations/ventes à réméré	*392 859*	*455 949*	*16,0%*
Comptes de régularisation-actif	80 674	88 084	**9,2%**
Titres et valeurs de placement	93	89	**-4,3%**
Trésorerie – Actif	**344 196**	**334 722**	**-2,8%**
Trésorerie actif / Total actif (en %)	*2,50%*	*2,45%*	*0,05 pts*
Total Actif	**13 563 107**	**13 655 764**	**0,7%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 321. Bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2019 – Passif Consolidé

PASSIF	2018	30/06/2019	Var 18-S1 19
Capitaux permanents	**6 352 546**	**6 088 756**	**-4,20%**
Capitaux permanents / Total passif (en %)	*46,80%*	*44,59%*	*-2,21 pts*
Capitaux propres part du groupe	**3 052 094**	**3 055 499**	**0,10%**
dont Capital	1 907 859	1 907 859	**0,00%**
dont primes d'émission	1 224 021	1 224 021	**0,00%**
dont Réserves consolidées	-381 687	-168 361	**55,90%**
dont Ecart de conversion	-401	-812	**-102,50%**
dont Résultat net part du groupe	*302 302*	*92 793*	**-69,30%**
Intérêts minoritaires	506 495	385 797	**-23,80%**
Obligations remboursables en actions	-	-	
Dettes financières	1 761 917	1 622 623	**-7,90%**
Dettes financières hors effet dations et ventes à réméré	*2 571 317*	*1 726 823*	***-32,80%***
Impôts différés passif	161 683	155 298	**-3,90%**
Provisions durables pour risques et charges	870 357	869 538	**-0,10%**
Passif Circulant	**6 338 783**	**6 676 041**	**5,30%**
Passif circulant / Total passif (en %)	*46,70%*	*48,89%*	*2,19 pts*
Fournisseurs	2 426 241	2 424 088	**-0,10%**
Clients avances et acomptes	1 542 674	1 430 434	**-7,30%**
Personnel et organismes sociaux	30 018	30 097	**0,30%**
Etat créditeur	976 569	1 025 511	**5,00%**
Compte de régularisation passif	417 570	423 331	**1,40%**
Comptes courants d'associés	557 649	557 014	**-0,10%**
Autres dettes	370 116	767 623	**107,40%**
Autres dettes hors effet dations et ventes à réméré	*210 016*	*663 423*	*216%*
Autres provisions pour risques et charges	17 945	17 942	**0,00%**
Trésorerie - Passif	**871 778**	**890 967**	**2,20%**
Trésorerie – Passif hors effet dations et ventes à réméré	*1 489 669*	*890 967*	*-40,20%*
Trésorerie passif / Total passif (en %)	*6,40%*	*6,52%*	*0,12 pts*
Total Passif	**13 563 107**	**13 655 764**	**0,70%**

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.1. Actif immobilisé

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actif immobilisé du groupe Alliances Développement Immobilier au 31 juin 2019.

Tableau 322. Evolution de l'actif immobilisé consolidé du Groupe sur la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019

En KMAD	31/12/2018	30/06/2019	Variation
Ecart d'acquisition	217 979	514 060	>100,0%
Immobilisations incorporelles	5 390	4 957	-8,03%
Immobilisations corporelles	669 327	659 619	-1,45%
Immobilisations financières	104 090	104 098	0,01%
Titres mis en équivalence	345	345	0,00%
Impôts différés actif	12 821	12 217	-4,71%
Total	**1 009 952**	**1 295 296**	**28,25%**

Source : Alliances Développement Immobilier

L'actif immobilisé consolidé du Groupe au 30 juin 2019 a été impacté essentiellement par l'évolution des éléments suivants :

(i) L'écart d'acquisition accuse une augmentation de 296,0 MMAD passant de 218,0 MMAD à 514,0. Cette évolution s'explique par l'effet conjugué de :
- Les acquisitions complémentaires d'Alliances Darna et Riad Soltan générant des écarts d'acquisition respectifs de 300,0 MMAD et de 8,9 MMAD ; et de l'entrée en périmètre d'Alliances Darna Mehdia qui a généré un écart d'acquisition de 0,6 MMAD.
- L'amortissement linéaire de la période qui concerne essentiellement les filiales Aghouatim Al Baraka, Golf Resort Palace, Holding Essaouira Mogador et Promogam.

(ii) La faible baisse des immobilisations corporelles sous l'effet de l'amortissement linéaire entre l'exercice 2018 et juin 2019, passant de 669,3 MMAD à fin 2018 à 659,6 MMAD à fin juin 2019 ;

(iii) La faible baisse des immobilisations incorporelles sous l'effet de l'amortissement linéaire entre l'exercice 2018 et juin 2019, passant de 5,4 MMAD à fin 2018 à 5,0 MMAD à fin juin 2019 ;

IV.1.1. Ecart d'acquisition

La répartition des écarts d'acquisition par filiale du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 323. Ventilation de l'écart d'acquisition consolidé par filiale sur la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019

En KMAD	2018	S1 2019	Var 18-S1 19
Aghouatim Al Baraka	47 347	44 716	-5,6%
Golf Resort Palace	71 825	67 835	-5,6%
Holding Essaouira Mogador	29 754	28 401	-4,5%
Promogam	2 530	1 265	-50,0%
Salixus	14 986	14 237	-5,0%
Société de Participation Lixus	1 443	1 371	-5,0%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**167 885**	**157 826**	-6,0%
Al Aouayel Immobilier	933	466	-50,0%
Alliances Darna	-	300 043	
Maremco	17 571	16 693	-5,0%
Najila	1 192	894	-25,0%
Riad Soltan	-	8 880	
Alliances Mehdia		59	
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**19 696**	**327 035**	1560,4%
AC Cameroun	751	376	-50,0%
ALCI	29 648	28 824	-2,8%
Total Afrique	**30 399**	**29 200**	-3,9%
Total	**217 979**	**514 060**	**135,8%**

Source : Alliances Développement Immobilier

L'écart d'acquisition consolidé du Groupe accuse une augmentation de 296,0 MMAD passant de 218,0 MMAD à 514,0. Cette évolution s'explique par l'effet conjugué de :

- Les acquisitions complémentaires d'Alliances Darna et Riad Soltan générant des écarts d'acquisition respectifs de 300,0 MMAD et de 8,9 MMAD ; et de l'entrée en périmètre d'Alliances Mehdia qui a généré un écart d'acquisition de 0,6 MMAD.
- L'amortissement linéaire de la période qui concerne essentiellement les filiales Aghouatim Al Baraka, Golf Resort Palace, Holding Essaouira Mogador et Promogam.

IV.2. Immobilisation corporelles

L'évolution des immobilisations corporelles à fin juin 2019 par rapport au 31 décembre 2018 :

Tableau 324. Evolution des immobilisations corporelles à fin juin 2019

Immobilisations corporelles	2018	30/06/2019	Variation
Terrains	6 142	6 142	0,0%
Constructions	338 849	416 647	23,0%
Matériel et Outillage	171 902	171 204	-0,4%
Matériel de transport	37 026	40 227	8,6%
Mobilier, mat. bureau & aménagement divers	123 673	124 285	0,5%
Autres immobilisations corporelles	66 786	67 120	0,5%
Immobilisations corporelles en cours	184 158	106 843	-42,0%
Valeurs brutes	**928 535**	**932 468**	0,4%
Amortissements	259 208	272 850	5,3%
Valeurs nettes	**669 327**	**659 619**	**-1,5%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les immobilisations corporelles consolidées brutes du Groupe connaissent une légère progression sur la période étudiée, soit 0,4% en raison d'investissement d'un montant total de 3,9 MMAD opéré sur l'ensemble des pôles.

Ces investissements concernent essentiellement le matériel de transport avec un investissement qui concerne exclusivement Alliances Darna avec 3,2 s'expliquant par des acquisitions de voitures de fonction.

Par ailleurs la valeur nette des immobilisations accuse une baisse de 1,5% à fin 2018 expliqué par l'effet des amortissements sur l'ensemble des immobilisations du Groupe et qui s'élèvent à 272,9 MMAD à fin juin 2019.

IV.3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières se présentent comme suit :

Tableau 325. Evolution des immobilisations financières

En KMAD	2018	S1 2019	Var S19-18
Titres de participation non consolidés	346 073	346 063	0,0%
Autres titres immobilisés	662	560	-15,4%
Cautionnement et prêts	3 009	3 129	4,0%
Immobilisations financières brutes	**349 744**	349 751	0,0%
Provisions	245 653	245 653	0,0%
Total Immobilisations financières nettes	**104 090**	**104 098**	**0,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les immobilisations financières se maintiennent au même niveau qu'à fin décembre 2018 et sont essentiellement constituées des titres de participations non consolidés regroupant les sociétés, EHC, EMT, EMT Bâtiment et EMT Route.

Tableau 326. L'évolution des immobilisations financières entre le 31/12/2018 et le 30 /06/2019 se présente comme suit :

En KMAD	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Autres	30/06/2019
Titres de participation non consolidés	346 073			- 10	346 063
Autres titres immobilisés	662		1	- 101	560
Cautionnement et prêt	3 009	86	66	100	3 129
Immobilisation financières brutes	349 744	86	67	- 11	349 752
Provisions	245 653				245 653
Immobilisation financières nettes	**104 090**	**86**	**67**	**- 11**	**104 098**

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.4. Impôts différés actif

La variation de l'impôt différé actif se présente comme suit sur la période 2018 et 30 juin 2019

Tableau 327. Evolution de l'impôt différé actif à fin juin 2019

ID Actifs	31/12/2018	30/06/2019	VAR	% VAR
ID/ Retraitement crédit-bail	-	-	-	-
ID/ Autres retraitements	5 865	5 434	-431	-7,4%
ID/ Marges sur stocks et frais de communication	6 956	6 783	-173	-2,5%
Total	**12 821**	**12 217**	**-604**	**-4,7%**

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.5. Fonds propres

Le tableau suivant détaille l'évolution des capitaux propres parts du Groupe sur la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019

Tableau 328. Evolution des fonds propres au 30 juin 2019

En KMAD	31/12/2018	30/06/2019	Variation
Capital social	1 907 859	1 907 859	**0,00%**
Primes d'émission	1 224 021	1 224 021	**0,00%**
Réserves consolidées	-381 687	-168 361	**55,90%**
Ecart de conversion des filiales en monnaies étrangères	-401	-812	**-102,50%**
Résultat net part du groupe	*302 302*	*92 793*	**-69,30%**
Capitaux propres du Groupe	**3 052 094**	**3 055 499**	**0,11%**
Intérêts des minoritaires	**506 495**	**385 797**	**-23,8%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les fonds propres consolidés du groupe Alliances Développement Immobilier enregistrent une faible progression de 0,1% à 30 juin 2019 induite essentiellement par l'évolution des réserves consolidées contrebalancée par le recul du résultat net part du Groupe.

IV.6. Endettement net

Le tableau ci-après détaille l'évolution de l'endettement net entre la période du 30 juin 2018 et le 30 juin 2019 :

Tableau 329. Evolution de l'endettement net consolidé du Groupe sur la période 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	2018	30/06/2019	Var 18-17
Dettes financières	1 761 917	1 622 623	-7,9%
Dont			
Emprunts obligataires	1 133 600	1 133 600	0,0%
Dettes liées aux contrats de crédit-bail	3 648	5 852	60,4%
Emprunts auprès des établissements de crédit	616 919	469 125	-24,0%
Autres emprunts	7 750	14 046	81,2%
Dettes financières hors effet dations et ventes à réméré	*2 571 317*	*1 726 823*	***-32,8%***
Obligations Remboursables en actions	-	-	
Comptes courants d'associés créditeurs	557 649	557 014	-0,1%
Comptes courants d'associés débiteurs	150 921	150 475	-0,3%
Trésorerie nette [73]	11 418	-17 245	2,20%
Billets de trésorerie	539 000	539 000	0%
Endettement net	**2 696 227**	**2 585 407**	**-4,1%**
Endettement net/Total Actif	*19,9%*	*18,9%*	-0,9 pts
Endettement net / Fonds propres	*75,8%*	*75,1%*	*-0,6 pts*

Source : Alliances Développement Immobilier

L'endettement net consolidé du Groupe s'élève à fin juin 2019 à 2 585,4 MMAD en baisse de 4,1% comparé au niveau enregistré au 31 décembre 2018 soit 2 696,2 MMAD, une évolution induite essentiellement par l'effet combiné des éléments suivants :

(i) Les dettes financières du groupe à fin juin 2019 s'élèvent à 1 622,6 MMAD contre 1 761,9 MMAD en 2018, enregistrant une baisse qui s'explique par les actions menés par le Groupe auprès de ses partenaires financiers pour réduire le niveau d'endettement témoignant de l'avancement du plan stratégique de restructuration du groupe Alliances initié en 2014. Cette baisse concerne essentiellement les dettes bancaires propres aux filiales Alliances Développement Immobilier, Alliances Sud, Promogam, Errahma parc cet Alliances Côte d'Ivoire ;

(ii) Les comptes courants d'associés créditeurs se maintiennent au même niveau de l'exercice 2018 avec un solde de 557,0 MMAD à fin juin 2019. Ce solde est composé essentiellement des comptes courants octroyés par l'actionnaire principal et des partenaires du Groupe au niveau de certaines entités du Groupe à savoir : Alliances développement Immobilier, Errahma parc et Tanger Resort.

(iii) La trésorerie-actif enregistre à fin juin 2019 un recul de 9,5 MMAD pour s'établir à 334,7 MMAD contre 344,2 MMAD en 2018.

(iv) La trésorerie passif s'établit à fin juin 2019 à 891,0 MMAD contre 871,8 MMAD en 2017, soit une hausse de 19 MMAD et qui concerne principalement la filiale Alliances Cameroun.

[73] La trésorerie nette est présentée hors Titres et Valeurs de Placement

Le compte de régularisation passif se compose comme suit sur la période entre 2018 et le 1er semestre de l'exercice 2019 :

Tableau 330. Présentation du compte de régularisation passif

EN KMAD		2018	S1-2019
ADI	Intérêts non payés sur dette privée (EO et ORA)	276 808	279 494
	Intérêts non payés sur dette bancaire et découvert	-	-
Alliances Darna	Intérêts non payés sur dette privée (EO et BT)	112 253	108 701
	Intérêts non payés sur dette bancaire et découvert	3 239	1 915
Filiales	Intérêts non payés sur dette bancaire et découvert	18 255	15 825
Intérêts à payer		**410 555**	**405 935**
Provisions d'intérêts sur CCA et avance de trésorerie		**7 015**	**15 396**
Total du compte de régularisation passif		**417 570**	**421 331**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les intérêts impayés présentés dans le tableau ci-dessus sont comptabilisé dans un compte de régularisation passif sur la période étudiée. Le compte de régularisation passif intègre également des provisions d'intérêts sur comptes courants et avances de trésorerie. Il est à noter que les provisions d'intérêts sur les comptes courants et avances de trésorerie sont provisionnées en appliquant les taux d'intérêts prévus dans les différentes conventions conclues, ces provisions sont comptabilisées par prudence en attendant la réception des factures.

Le détail des dettes financières par filiales se présente comme suit :;

Tableau 331. Dettes financières par filiales au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2019

En KMAD	2018	S1-2019	Var 17-18
Alliances Développement Immobilier	1 032 125	1 027 728	-0,43%
Alliance Internationale	5 662	5 634	-0,50%
Alliances Mod			
Total Sociétés de Services	**1 037 474**	**1 033 362**	**-0,40%**
Atlas Nakhil	72	72	0,00%
Aghouatim	4 600	4 600	0
Golf Resort Palace	55 271	56 533	2,28%
Alliances Sud Développement	35 169	16 047	-54,37%
Piron Maroc Holding	13	12,52	-3,69%
Promogam	150 200	73 784	-50,88%
Salixus Club	179	179,344	0,19%
Société Immobilière Valériane	7 255	5 605	-22,74%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**252 759**	**156 832**	**-37,95%**
Alliances Darna	325 485	310 508	-4,60%
Errahma Park	94 079	55 946	-40,53%
M'deq développement	124	16 495	13202,25%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**419 688**	**382 950**	**-8,75%**
ALCI	48 349	43 627	-9,77%
Total Pôle Afrique	**48 349**	**43 627**	**-9,77%**
Total dettes de financement	**1 758 269**	**1 616 771**	**-8,05%**
Dettes relatives aux contrats de crédit-bail	3 648	5 852	60,42%
Total Dettes financières	**1 761 917**	**1 622 623**	**-7,91%**
Total Dettes financières hors dations et ventes à réméré	*2 571 317*	*1 726 823*	***-32,8%***

Source : Alliances Développement Immobilier

Les filiales concernées par les remboursements des dettes financières à fin juin sont principalement Alliances Développement Immobilier, Alliances Sud Développement, Promogam, Alliances Darna, Errahma Park et Alliances Côte d'Ivoire. Les filiales dont les dettes financières ont connu une augmentation sur la période étudiée sont essentiellement Golf Resort Palace et M'deq développement.

IV.7. Provision durables pour risques et charges

L'évolution des provisions durables pour risques et charges entre le 31 décembre 2017 et le 30 juin 2018 se présente comme suit :

Tableau 332. Evolution des provisions durables pour risques et charges

En KMAD	31/12/2018	30/06/2019	Variation
Provisions durables pour risques et charges	870 357	869 538	-0,1%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions durables pour risques et charges du groupe à fin juin 2019, s'élèvent à 869,5 MMAD contre 870,4 MMAD en 2018 soit une légère baisse de 0,1%.

L'importance de la provision durable pour risques et charges en 2018 correspond à l'effet de la déconsolidation des trois filiales EMT, EMT Bâtiment et EMT Routes. Cette provision couvre la situation nette négative desdites filiales relative aux passifs des filiales déconsolidées supérieurs aux actifs desdites filiales au moment de la déconsolidation.

IV.8. Actif circulant et passif circulant

IV.8.1. Actif circulant

L'évolution de l'actif circulant du groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 333. Evolution de l'actif circulant consolidé du Groupe au 30 juin 2019

En KMAD	31/12/2018	30/06/2019	Variation
Stocks	6 589 247	6 347 348	-3,67%
Stocks hors effet dations/ventes à réméré	*8 074 233*	*6 347 348*	*-21,39%*
Créances de l'actif circulant	5 619 619	5 678 310	1,04%
Titres et valeurs de placement	93	89	-4,30%
Total	**12 208 959**	**12 025 747**	**-1,50%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Au 30 juin 2019, l'actif circulant consolidé du Groupe s'établit à 12 025,7 MMAD contre 12 208,9 MMAD enregistré au 31 décembre 2018 soit une baisse de 1,5% sur la période étudiée. Ce recul s'explique par la combinaison des éléments suivants :

i) La faible progression des créances de l'actif circulant qui représentent 47,2% du total de l'actif circulant à fin juin 2019.

ii) La régression des stocks consolidés du Groupe de 3,7% sur la période étudiée pour s'établir à 6 347 MMAD au 30 juin 2019 contre 6 589,3 MMAD enregistré à fin 2018, principalement suite à l'augmentation du rythme de déstockage sur la période étudiée ;

- **Stock :**

Les stocks consolidés sur la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019 se détaillent comme suit :

Tableau 334. Stocks par filiales au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2019

En KMAD	2018	S1-2019	Var 18-S19
Alliances Développement Immobilier	21 114	21 131	0,1%
Algest	9	9	0,0%
Total Sociétés de Services	**21 123**	**21 140**	**0,1%**
AAB Roseraie	43 118	41 173	-4,5%
Aghouatim	111 354	45 373	-59,3%
Akenza	-134,106	-134,106	0,0%
Alfa Palace	38,703	61,758	59,6%
Alliances Sd	143 389	130 907	-8,7%
Altag	47 105	47 234	0,3%
Atlas Nakhil	222 318	222 318	0,0%
Belle Roseraie	40 380	40 661	0,7%
Cogedim	12 294	8 442	-31,3%
Golf Resort Palace	263 558	262 412	-0,4%
Narcisse	78 614	60 500	-23,0%
Promogam	98 144	94 398	-3,8%
Salixus	660 294	660 298	0,0%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**1 720 473**	**1 613 644**	**-6,2%**
Al Aouayel	21 961	20 914	-4,8%
Al Darna	1 545 698	1 637 363	5,9%
Al Experiencia	84 928	83 367	-1,8%
Belya Star	12 730	12 730	0,0%
Bidayat Al K	271 295	274 327	1,1%
Errahma Park	595 626	537 933	-9,7%
Lagune Invest	174 126	130 478	-25,1%
Maremco	151 479	160 875	6,2%
M'Deq Develop	547 252	565 951	3,4%
Najila	249 050	248 027	-0,4%
Najila Ii	20 839	15 147	-27,3%
Nejmat Saiss	70 891	70 480	-0,6%
Oni	136 215	92 421	-32,2%
Rent Negoce	185 754	179 651	-3,3%
Riad Soltan	57 309	57 309	0,0%
Rmila Resort	87 035	87 210	0,2%
Tanger Resort	457 744	375 827	-17,9%
AD Mehdia		80 328	
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**4 669 931**	**4 630 339**	**-0,8%**
EMT Levage	1 263	1 263	0,0%
Total Pôle Construction	**1 263**	**1 263**	**0,0%**
AC Cameroun	91 832	0	-100,0%
ALCI	84 626	80 962	-4,3%
Total Afrique	**176 457**	**80 962**	**-54,1%**
Total Stocks	**6 589 247**	**6 347 348**	**-3,7%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les stocks nets consolidés du Groupe s'établissent à 6 347,3 MMAD au 30 juin 2019 contre 6 589,2 MMAD à fin 2018, accusant une baisse de 3,7% qui s'explique par l'effet conjugué des éléments suivants :

i) L'augmentation du rythme du déstockage au niveau des filiales Tanger Resort avec -80,3 MMAD, Alliances Cameroune -91,8, ONI -43,8 MMAD, Lagune Invest -43,7 MMAD, Errahma Parc -57,7 MMAD et Aghouatim elbaraka -66,0 MMAD ;

ii) L'augmentation du stock pour les filiales Alliances Darna +91,7 MMAD et Alliances Mehdia 80,3 MMAD.

Les provisions pour dépréciations de stocks sur la période étudiée par pôle d'activité :

Tableau 335. Evolution des provisions pour dépréciations des stocks sur la période du 31 décembre 2018 et 30 juin 2019

En KMAD	31/12/2018	30/06/2019
Pôle Services	46 814	46 814
Pôle Résidentiel et Golfique	5 823	5 823
Pôle Intermédiaire et Social	11 125	11 125
Pôle Afrique	-	-
Total provisions pour dépréciations des stocks	**63 761**	**63 761**

Source : Alliances Développement Immobilier

- **Créances de l'actif circulant:**

Le détail des créances de l'actif circulant au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 336. Evolution des créances de l'actif circulant sur la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019

En KMAD	31/12/2018	30/06/2019	Variation
Fournisseurs avances et acomptes	450 796	476 302	**5,70%**
Clients	3 157 925	3 123 382	**-1,10%**
Clients hors effet dations/ventes à rémérés	*3 106 928*	*3 110 868*	*0,10%*
Personnel	1 577	1 763	**11,80%**
Etat Débiteur	1 274 589	1 272 077	**-0,20%**
Comptes d'associés	150 921	150 475	**-0,30%**
Autres débiteurs	503 137	566 227	**12,50%**
Autres débiteurs hors effet dations/ventes à réméré	*392 859*	*455 949*	*16,00%*
Comptes de régularisation-actif	80 674	88 084	**9,20%**
Créances de l'actif circulant	**5 619 619**	**5 678 310**	**1,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

Les créances de l'actif circulant consolidé du Groupe s'élèvent à fin juin 2019 à 5 678,3 MMAD contre 5 619,6 MMAD enregistré à fin décembre 2018, soit une progression de 20,8% en raison de la combinaison des éléments suivants :

i) **Fournisseurs avances et acomptes :** Ce poste accuse une légère augmentation de 5,7% passant de 450,8 MMAD en 2018 à 476,3 MMAD fin juin 2019. Cette augmentation s'explique principalement l'avancement des travaux sur certains projets du Groupe principalement Mehdia III, Beni Mellal et M'deq ;

ii) **Clients :** Les créances clients baissent d'un montant de 34,5 MMAD soit 1,1% sur la période étudiée. Cette baisse fait suite aux efforts de recouvrement réalisés par le groupe Alliances en juin 2019 et à l'exécution du reliquat du protocole CDG pour 56 MMAD. Il est à noter que le montant des créances clients propres à l'exécution de protocole de dation à fin juin 2019 est de l'ordre de 12,5 MMAD et est relatif aux créances sur chiffre d'affaires enregistré en 2017 réalisé suite à l'exécution du protocole Al Barid Bank portant sur Nejmat Sais.

Les créances clients par filiale se détaillent comme suit au 30 juin 2019 :

Tableau 337. Ventilation des créances clients par filiale au 30 juin 2019

En KMAD	2018	S1 2019	Var 18-S1 19
Alliances Développement Immobilier	451 769	461 399	2,1%
Altadec	3 631	3 631	0,0%
Alliances MOD	16 356	13 855	-15,3%
Algest	10 557	10 560	0,0%
Alvi	2 363	2 002	-15,3%
Alliance Internationale	6 579	6 546	-0,5%
Total Sociétés de Services	**491 255**	**497 994**	1,4%
AAB Roseraie	860	88,749	-89,7%
Aghouatim Al Baraka	663	110 048	>100,0%
Al Golf Gestion	2 338	2 620	12,0%
Société Alpha Palace	2 589	2 599	0,4%
Alliances Sud Développement	16 816	9 168	-45,5%
Allixus	600,005		-100,0%
Atlas Nakhil	1 690	1 383	-18,1%
Cogedim	4 175	4 975	19,2%
Golf Resort Palace	36 750	30 198	-17,8%
Holding Essaouira Mogador	223,5	223,5	0,0%
Les Jardins Littoral	25 843	25 343	-1,9%
Société Immobilière Jardins Narcisse	31 469	25 781	-18,1%
Piron Maroc Holding	203,539	203,539	0,0%
Promogam	225 618	151 310	-32,9%
Salixus	24 191	24 191	0,0%
Salixus Club	2 746	3 296	20,0%
ALLIXUS 2		600	
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	**376 777**	**392 029**	4,0%
Al Aouayel Immobilier	27 273	27 523	0,9%
Alliances Darna	1 076 738	1 034 093	-4,0%
Al Experiencia Immobilier	19 540	17 372	-11,1%
Errahma Park	18 989	14 917	-21,4%
LAGUNE INVEST Immo	28 556	63 063	120,8%
Maremco	69 939	15 733	-77,5%
M'deq Développement	123 151	120 351	-2,3%
Najila	212 200	224 409	5,8%
Najila II	14 446	10 544	-27,0%
Société Immobilière Nejmat Saiss	28 453	26 018	-8,6%
Oued Negrico Immobilier	53 942	56 122	4,0%
Rent Negoce	133 373	133 532	0,1%
Tanger Resort	8 103	38 838	379,3%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	**1 814 704**	**1 782 519**	-1,8%
Almes	32 878	32 878	0,0%
EMT Agregats	358,134	358,134	0,0%
EMT Levage	45 768	45 768	0,0%
Total Pôle Construction	**79 005**	**79 005**	0,0%

AC Cameroun	388 376	371 233	-4,4%
ALCI	7 809	603	-92,3%
Total Afrique	**396 184**	**371 835**	-6,1%
Total créances clients	**3 157 925**	**3 123 382**	**-1,1%**
Total créances clients hors effet dations/ventes à réméré	*3 106 928*	*3 110 868*	*0,1%*

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions pour dépréciation des créances clients au 30 juin 2019 se présentent comme suit :

Tableau 338. Provisions pour dépréciation des crénaces clients :

En KMAD	2018	S1 2019	Var 18-S 19
Prestations de services	108 158	108 158	0,0%
Promotion immobilière	185 919	185 919	0,0%
Provision pour dépréciation des créances clients	**294 077**	**294 077**	**0,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

iii) **Personnel :** Le poste personnel affiche une légère hausse de 11,8% entre 2018 et juin 2019 et s'établit à 1 763 KMAD contre 1 577 KMAD, cette hausse concerne essentiellement Alliances Darna.

La ventilation du poste personnel par filiale se présente comme suit au 30 juin 2019 :

Tableau 339. Ventilation du poste personnel par filiale au 30/06/2019

En KMAD	2018	S1 2019	Var 18-S1 19
ADI	245	135	-45,1%
AL DARNA	688	939	36,5%
EMT Levage	39	39	0,0%
GRP	119	131	9,5%
NAJILA	143	143	0,0%
SALIXUS	40	40	0,0%
Alliances MOD	220	257	17,1%
Errahma Park	47	36	-23,1%
Autres	36	44	21,1%
Total général	**1 577**	**1 763**	**11,8%**

Source : Alliances Développement Immobilier

iv) **Etat débiteurs** : Le poste Etat débiteur qui s'établit à 1 272,0 MMAD à fin juin 2019 contre 1 274,67 MMAD à fin 2018. Cette évolution s'explique principalement par la baisse de la TVA sur les logements sociaux et du crédit de TVA.

v) **Comptes d'associés** : Les comptes courants d'associés débiteurs de juin 2019, demeurent au même niveau de l'exercice 2018. Ce compte correspond exclusivement à des comptes courants de filiales qui ne sont pas sous contrôle exclusif d'Alliances Développement Immobilier. Le solde correspond à la filiale Golf Resort Palace avec 94,0 MMAD et Alliances Darna avec 52,4 MMAD.

vi) **Autres débiteurs :** Le compte autre débiteur accuse une augmentation de 12,5%. Cette évolution s'explique principalement par l'entrée en périmètre d'Alliances Mehdia, Il s'agit d'une avance de trésorerie de 47 MMAD octroyée à la maison mère, qui a été neutralisée en consolidation au cours du 3ème trimestre 2019. Par ailleurs, il est à noter que le compte autre débiteur propre à l'exécution de protocole de dation totalisant 110,3 MMAD concerne une dation des actifs de la société COGEDIM conclu avec CIH BANK pour l'extinction des dettes bancaire des sociétés EMT Bâtiment et EMT Routes. L'exécution du protocole a été comptabilisée au niveau du Groupe comme étant une avance en trésorerie sur les filiales citées hors périmètre de consolidation et ne fait pas partie du plan de restructuration.

vii) **Comptes de régularisation actif :** Le poste de régularisation actif qui ressort à 88,0 MMAD à fin juin 2019 soit une hausse de 9,2% par rapport à 2018 correspond essentiellement à l'entrée en périmètre d'Alliances Mehdia.

- **Les titres de placement:**

Au 30 juin 2019, les titres et valeurs de placement s'établissent à 89 KMAD et correspondent essentiellement à la société ALVI qui enregistre des placements en TVP comme présenté dans le tableau ci-dessus. La société ALVi est consolidée par intégration globale dans les comptes du groupe.

Tableau 340. Evolution des titres de placement sur la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019 :

En KMAD	2018	S1 2019	Var 18-S1 19 (%)
Titres de placement détenus par ALVI	93	89	-4%
TOTAL	**93**	89	-4%

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.8.2. Passif circulant

L'évolution du passif circulant consolidé du Groupe Alliances Développement sur la période du 31 décembre 2018 au 30 juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 341. Evolution du passif circulant consolidé du Groupe au 30 juin 2019

EN KMAD	2018	30/06/2019	Var 18-S1 19
Fournisseurs	2 426 241	2 424 088	**-0,10%**
Clients avances et acomptes	1 542 674	1 430 434	**-7,30%**
Personnel et organismes sociaux	30 018	30 097	**0,30%**
Etat créditeur	976 569	1 025 511	**5,00%**
Compte de régularisation passif	417 570	423 331	**1,40%**
Comptes courants d'associés	557 649	557 014	**-0,10%**
Autres dettes	370 116	767 623	**107,40%**
Autres dettes hors effet dations et ventes à réméré	*210 016*	*663 423*	*216%*
Autres provisions pour risques et charges	17 945	17 942	**0,00%**
Total Passif	**6 338 782**	**6 676 040**	**5,30%**

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2019, les dettes du passif circulant progressent de 5,3% comparé au niveau enregistré au 31 décembre 2018, et s'établissent à 6 676,0 MMAD, une évolution qui s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

i) **Fournisseurs :** Les dettes fournisseurs accuse une légère baisse de 0,1% passant de 2 426,2 MMAD en 2018 à 2 424,0 MMAD fin juin 2019 sous l'effet combiné de la baisse des dettes fournisseurs pour du pôle résidentiel de 25,2%

A noter la quasi-stagnation du niveau des dettes fournisseurs des pôles social et golfique (respectivement une progression de 0,2% et 0,1% sur la période étudiée).

L'évolution des dettes fournisseurs par filiales à fin juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 342. Ventilation des dettes fournisseurs pas filiales et par pôle au 30 juin 2019

EN KMAD	2 018	S1-2019	Var 18-S1 19
ADI	172 503	187 107	8,5%
Sous Total Holding	**172 503**	**187 107**	**8,5%**
ALTADEC	2 454	2 414	-1,6%
A MOD	2 738	2 828	3,3%
Sous Total Services	**5 192**	**5 242**	**1,0%**
A INTERNATIONAL	51	51	-0,5%
ALVI	2 115	2 138	1,1%
ALGEST	1 313	1 347	2,6%
Sous Total autres sociétés de gestion	**3 479**	**3 535**	**1,6%**
AL BENCHMARK	111	126	13,4%
ALTAG	811	884	8,9%
LA VALERIEANE	66	69	4,6%
MENZEH NAKHIL	44	63	41,9%
ZERKAOUIA	136	160	17,6%
ALLIANCES SD	18 986	17 512	-7,8%
ATLAS NAKHIL	13 496	13 252	-1,8%
COGEDIM	4 830	4 048	-16,2%
JDL	10 892	10 345	-5,0%
NARCISSE	43 968	22 047	-49,9%
PROMOGAM	29 534	23 361	-20,9%
Sous total Résidentiel	**122 873**	**91 866**	**-25,2%**
AAB ROSERAIE	18 631	18 629	0,0%
AGHOUATIM	171 617	176 417	2,8%
AKENZA	2 064	2 020	-2,1%
AL GOLF	186	116	-37,8%
ALFA PALACE	2 455	2 380	-3,0%
ALLIXUS	294	323	9,8%
BELLE ROSERAIE	20	86	332,5%
GOLF ARGANA	115	128	11,8%
OUED DRAA	115	101	-12,3%
REMAL M.H.	240	316	31,6%
SPL	82	118	43,4%
GRP	55 398	51 776	-6,5%
HEM	1 303	1 326	1,7%
PMH	15 298	15 311	0,1%
SALIXUS	28 798	28 908	0,4%
SALIXUS CLUB	7 371	6 721	-8,8%
Sous total Golfique	**303 987**	**304 675**	**0,2%**
AL AOUAYEL	52 062	51 220	-1,6%
AL DARNA	860 430	939 769	9,2%
AL EXPERIENCIA	69 928	66 395	-5,1%
BELYA STAR	271	274	1,1%

BIDAYAT AL K	14 263	14 455	1,3%
Dar Al Mourad	2 152	2 176	1,1%
ERRAHMA PARK	77 134	60 957	-21,0%
LAGUNE INVEST	65 799	50 656	-23,0%
MAREMCO	42 597	38 877	-8,7%
M'DEQ DEVELOP	98 062	89 481	-8,8%
NAJILA	155 840	131 065	-15,9%
NAJILA II	35 912	30 871	-14,0%
NEJMAT SAISS	17 615	16 902	-4,0%
ONI	103 231	93 769	-9,2%
RENT NEGOCE	25 198	18 672	-25,9%
RIAD SOLTAN	626	647	3,4%
RMILA RESORT	203	206	1,5%
TANGER RESORT	82 180	77 094	-6,2%
Vallée Golfs	91	98	7,4%
AD Mehdia		21 207	
Sous total Social	**1 703 595**	**1 704 794**	**0,1%**
ALMES	5 650	5 650	0,0%
EMT AGREGATS	761	761	0,0%
EMT L	25 277	25 277	0,0%
Sous Total Construction	**31 688**	**31 688**	**0,0%**
AC Cameroun	60 628	73 967	22,0%
ALCI	22 297	21 213	-4,9%
AFRIQUE	**82 924**	**95 181**	**14,8%**
Total général	**2 426 241**	**2 424 088**	**-0,1%**

Source : Alliances Développement Immobilier

ii) **Clients avances et acomptes :** Le compte avances et acomptes clients baisse de 112,2 MMAD soit 7,3% pour s'établir à 1 430,4 MMAD contre 1 542,7 MMAD à fin 2018. Cette évolution s'explique par la livraison de biens au cours du 1er semestre 2019 pour lesquelles le Groupe avait encaissé des avances principalement au niveau de la filiale ALLIANCES DARNA ;

iii) **Personnel et organismes sociaux :** Le poste Personnel et organismes sociaux s'établit à 30,0 MMAD contre 30,0 MMAD en 2018. Pas de variation significative ;

iv) **Etat créditeurs :** Le poste Etat créditeur s'établit à 1 025,5 MMAD à fin juin 2019 contre 976,6 MMAD à fin 2018, soit une hausse de 5,0% ; correspondant à la hausse au niveau de l'impôt sur les résultats et à la TVA facturée ;

v) **Comptes de régularisation passif :** Légère augmentation des comptes de régularisation passif de 1,4% passant de 417,6 MMAD en 2018 à 423,3 MMAD en juin 2019. Ce poste loge les intérêts courus sur l'endettement du Groupe ;

vi) **Compte courants d'associés créditeurs :** Les comptes courants d'associés créditeurs se maintiennent au même niveau de l'exercice 2018 avec un solde de 557,0 MMAD à fin juin 2019. Ce solde est composé essentiellement des avances octroyées par les partenaires du Groupe ;

vii) **Autres dettes :** Le poste Autres dettes s'élève à 767,6 MMAD en juin 2019 contre 370,1 MMAD en 2018 et qui correspond notamment aux dettes financières dont les protocoles sont en cours d'exécution. La variation s'explique par l'acquisition par ADI des parts sociales RCAR dans le capital d'Alliances DARNA pour 517 MMAD. Les autres dettes par filiales à fin juin 2019 se présentent comme suit :

Tableau 343. Evolution du poste « autres dettes » par filiale sur la période du 30 juin 2019 au 31 décembre 2018

EN KMAD	2018	S1-2019	Var 17-18
ADI	6 756	519 239	7585,3%
AAB ROSERAIE	4 174	4 101	-1,7%
AGHOUATIM	5517,266	5 988	8,5%
ALLIXUS	1 200		-100,0%
ALTAG	8 116	8 374	3,2%
ATLAS NAKHIL	128	3 686	2777,4%
COGEDIM	564,599	565	0,0%
GRP	-2 828	-3 919	-38,6%
PMH	457	457	0,0%
SALIXUS CLUB	366,235	366	0,0%
SPL	7837,375	7 837	0,0%
ALLIXUS 2		1 200	
AL DARNA	158 285	105 095	-33,6%
LAGUNE INVEST	2 713	2 713	0,0%
NAJILA	450	950	111,1%
RMILA RESORT	1 303	1 303	0,0%
ALMES	36 860	36 860	0,0%
EMT AGREGATS	2 534	2 534	0,0%
EMT L	67 065	67 065	0,0%
AC Cameroun	65 694	0	-100,0%
ALCI	2 364	2 628	11,2%
Autres	561	583	4,0%
Total général	**370 116**	**767 623**	**107,4%**

Source : Alliances Développement Immobilier

viii) **Autre provisions pour risques et charges** : Les autres provisions pour risques et charges sont restées inchangées en juin 2019 et s'établissent à 17,9 MMAD. L'évolution des autres provisions par filiales se présente à fin juin 2019 comme suit :

Tableau 344. Evolution des autres provisions pour risques et charges à fin juin 2019

EN KMAD	2018	S1 2019	Var 17-18
ADI	11 587	11 587	0,0%
ALFA PALACE	54	54	0,0%
ALMES	1 397	1 397	0,0%
EMT AGREGATS	3	3	0,0%
EMT L	4 123	4 123	0,0%
HEM	483	483	0,0%
SALIXUS	2	-	-100,0%
SPL	295	295	0,0%
Total général	**17 945**	**17 942**	**0,0%**

Source : Alliances Développement Immobilier

V. Etude de l'équilibre financier

L'évolution de l'équilibre financier du Groupe Alliances Développement Immobilier entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 345. Evolution de l'équilibre financier sur la période du 30 juin 2018 et le 30 juin 2019

En KMAD	30/06/2018	30/06/2019	Variation
Financement permanent	6 599 699	6 088 756	-7,74%
Actif immobilisé	1 046 745	1 295 295	23,75%
Fonds de roulement	**5 552 954**	**4 793 461**	**-13,68%**
Actif circulant	14 520 348	12 025 747	-17,18%
Passif circulant	8 129 117	6 676 041	-17,87%
Besoin en fonds de roulement	**6 391 231**	**5 349 706**	**-16,30%**
FR/BFR	*86,88%*	*89,60%*	*2,72pts*
Trésorerie nette	**-838 277**	**-556 245**	**-33,64%**

Source : Alliances développement Immobilier

Le groupe Alliances Développement Immobilier affiche un niveau de fonds de roulement en recul sur la période étudiée de 13,7% passant de 5 552,9 MMAD au 30 juin 2018 à 4 793,5 MMAD à fin juin 2019, essentiellement en raison de la baisse du niveau du financement permanent du Groupe (-7,75%) sous l'effet du recul du résultat net part du groupe, un résultat net part de groupe réalisé à 100% par les livraisons réalisé dans le cadre de l'activité des différentes filiales du Groupe à fin juin 2019.

Le besoin en fond de roulement enregistre également une baisse de 16,3% sur la période étudiée passant de 6 391,2 MMAD à fin juin 2018 à 5 349,7 MMAD à fin juin 2019. Un recul principalement lié à la progression du passif circulant et essentiellement le poste « Autres Dettes ».

La trésorerie nette du groupe s'élève à fin juin 2019 à -556,2 MMAD contre – 838,3 MMAD.

VI. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé

Le tableau de flux de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2018 et à fin juin 2019 se présente comme suit :

Tableau 346. Tableau de flux de trésorerie consolidé à fin juin 2019 du Groupe

En KMAD	2018	S1-2019
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	**323 351**	**101 990**
Dotations aux amortissements et provisions	52 005	26 700
QP des sociétés mises en équivalence	-	
Résultat de cession	2 288	-117
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt	**377 644**	**128 572**
Elimination du coût de l'endettement financier net	160 339	34 307
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net d'impôt	**537 983**	**162 880**
Incidence variation du BFR lié à l'activité	1 418 604	520 850
Variation des impôts différés	-7 964	-5 766
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**1 948 624**	**677 964**
Incidence de variation de périmètre	-148	-527 500
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-301	-295
Acquisition d'immobilisations corporelles	-7 277	-4 444
Acquisition de titres non consolidés	-393	10
Cessions d'immobilisations	1 395	180
Flux de trésorerie nette des prêts à long terme	6 517	-20
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**-208**	**-532 068**
Augmentation de capital	996 597	-
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-	-
Emission des obligations remboursables en actions	-	-
Emission de nouveaux emprunts	386 277	31 430
Remboursement d'emprunts	-2 272 633	-171 681
Intérêts financiers nets versés	-160 339	-34 307
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	**-1 050 097**	**-174 559**
Variation de trésorerie nette	898 319	-28 663
Trésorerie début de période	**-1 425 901**	**-527 582**
Trésorerie fin de période	**-527 582**	**-556 245**

Source : Alliances Développement Immobilier

Le flux de trésorerie lié à l'activité baisse en s'établissant à 678,0 MMAD contre 1 948,6 MMAD en 2016 en raison de la baisse de la variation du BFR.

Une baisse des flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement plus important qui s'établit à -532,0 MMAD contre -0,2 MMAD au titre de l'exercice 2018, principalement suite à l'impact de l'acquisition complémentaires des titres des filiales Alliances Darna et Riad Soltan.

La baisse des flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement à fin juin 2019 essentiellement induit par une opération non-Cash relatif à l'augmentation de capital par conversion des ORA à fin 2018 ainsi que le recul des remboursement d'emprunt sur la période étudiée (-2 272,6 MMAD à fin décembre 2018 contre – 171,7 MMAD à fin juin 2019).

VII. Communiqué de presse sur les indicateurs trimestriels au 30 septembre 2019

Les indicateurs au 30 septembre 2019 confirment la relance de l'activité opérationnelle du Groupe avec des rythmes de commercialisation et de production satisfaisants malgré une conjoncture immobilière difficile.

Aussi, le Groupe poursuit ses efforts de désendettement et de rationalisation des charges, ce qui lui permet aujourd'hui d'avoir une structure financière saine et solide.

VII.1. Chiffre d'affaires consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Alliances s'établit à 1 409 MMAD au 30 septembre, dont 357 MMAD réalisé durant le 3éme trimestre 2019.

Le chiffre d'affaires hors dations s'élève à 1 323 MMAD au 30 septembre 2019, contre 596 MMAD au 30 septembre 2018, ce qui témoigne de la reprise de l'activité opérationnelle du Groupe.

Tableau 347. Présentation du chiffre d'affaires consolidé

En millions MAD	Cumul au 30/09/2018	Cumul au 30/09/2019	T3 2018	T3 2019
Chiffre d'affaires consolidé	2516	1409	776	357

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.2. Préventes

Au 30 septembre 2019, le Groupe Alliances réalise 2 327 préventes, maintenant ainsi un rythme de commercialisation satisfaisant malgré un contexte sectoriel difficile.

Tableau 348. Présentation des préventes

En unités	Cumul au 30/09/2018	Cumul au 30/09/2019	T3 2018	T3 2019
Préventes	2 506	2 329	776	357

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.3. Production

La production du Groupe Alliances s'établit à 1 908 unités au 30 septembre 2019, dont 628 unités produites durant le 3éme trimestre 2019.

Les projets lancés en 2018 sont en cours de production et avancent conformément aux prévisions. Les premières unités seront livrées dès 2020.

Tableau 349. Présentation de la production

En unités	Cumul au 30/09/2018	Cumul au 30/09/2019	T3 2018	T3 2019
Production	2 353	1 908	603	628

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.4. Endettement net

L'endettement net s'établit à 2 152 MMAD au 30 septembre 2019, contre 2 808 MMAD au 30 septembre 2018. Cette baisse de l'endettement confirme le retour du Groupe à des fondamentaux sains et une structure financière solide.

Tableau 350. Endettement net

En millions MAD	Au 30/09/2018	Au 30/09/2019
Endettement	2 808	2 152

Source : Alliances Développement Immobilier

Partie IX. PERSPECTIVES DU GROUPE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

I. Axes de développement du groupe Alliances Développement Immobilier

Le groupe Alliances Développement Immobilier est un acteur majeur du secteur immobilier marocain présent sur l'ensemble des segments d'activité (Résidentiel – Intermédiaire et social) à travers ses métiers (Conception – Développement et Services).

I.1. Habitat Social et Intermédiaire

Positionnée sur le secteur de l'habitat économique, Alliances Darna joue un rôle important dans l'économie nationale notamment à travers sa contribution à la création d'emplois directs et indirects.

La société dispose d'une organisation et de processus respectant les standards du groupe Alliances Développement Immobilier et de ressources humaines qualifiées disposant d'une expertise métier, lui permettant de développer une offre de logements en adéquation avec la demande nationale et les exigences de sa clientèle.

La stratégie du groupe dans ce secteur, s'articule autour d'axes de développement pragmatiques, prônant un positionnement affirmé, une efficacité opérationnelle optimale, une expérience client innovante et une approche d'acquisition du foncier en faveur de la régionalisation :

- Consolidation de la position sectorielle ;
- Optimisation des coûts et des cycles de développement ;
- Renforcement du dispositif d'encaissement ;
- Proposition d'une offre de qualité en adéquation avec la demande et un accompagnement efficient du client ;
- Diversification régionale.

I.2. Résidentiel et Services

Le groupe Alliances Développement Immobilier maintient sa présence dans l'immobilier résidentiel haut standing à travers plusieurs projets principalement au cœur de Casablanca, Rabat et Agadir afin de répondre à une demande accrue en logements à vocation de résidence principale.

La Société déploie également son savoir-faire en matière de Resorts Golfiques avec Al Maaden et Akenza à Marrakech.

Le groupe consolide son image de marque à travers de grands projets haut standing en se distinguant par un niveau de qualité reconnu bâti sur son expertise dans le développement d'infrastructures touristiques pour le compte d'enseignes internationales de prestige. A cet effet, une nouvelle marque a été créée : « Alliances Créations ».

Dans un contexte de repli de la demande, notamment sur le segment du très haut standing, la vision consiste à orienter l'activité selon les axes suivants :

- Accélérer et dynamiser les ventes
  - ✓ Massifier les actions marketing/évènementiel et commerciales à l'attention de la base prospect-clients pour dynamiser les ventes des queues de programme sur Casablanca, Rabat et Marrakech
  - ✓ Augmenter la contribution du canal de ventes indirect pour bénéficier d'un effet volume et enrichir la base prospects
- Valoriser la réserve foncière existante
  - ✓ Développer les parcelles situées sur des localisations « prime » notamment sur Marrakech avec une mixité de typologie de projets (lotissements et résidentiel)
  - ✓ Phaser les projets importants pour limiter l'exposition financière
- Mettre en cohérence l'acquisition de foncier avec les tendances du marché
  - ✓ Orienter davantage le développement sur un positionnement moyen et haut standing dont la VIT reste inférieure à 3 MMAD.
  - ✓ Conforter la présence du Groupe sur l'axe Casa-Rabat
  - ✓ Centrer l'activité sur des projets de taille maîtrisable, créateurs de valeur sur des cycles courts

Dans le cadre de son activité de prestataires de services, le groupe Alliances continue à développer le leadership en termes de gestion de projets immobiliers et à s'ouvrir aux marchés étrangers potentiels.

Suite à la restructuration globale du Groupe et dans une gestion des risques plus conservatrice, le groupe adopte dorénavant un phasage spécifique à chaque projet " en plusieurs tranches".

Par ailleurs, la commercialisation d'une tranche n'est lancée qu'une fois que les tranches précédentes sont sécurisées à hauteur de 60%.

I.3. Nouveaux leviers de croissance

I.3.1. Développement des activités subsahariennes

C'est cette même volonté de diversification de ses activités qui a poussé le groupe Alliances Développement Immobilier, à investir le marché africain et à s'intégrer ainsi dans une stratégie partagée par de nombreux autres groupes nationaux.

Cette approche est pertinente à plus d'un titre et particulièrement pour le groupe Alliances Développement Immobilier car :

- Alliances Développement Immobilier est un groupe intégré, expert dans ses métiers et un des leaders de l'immobilier économique au Maroc ;
- Le déficit en logements en Afrique est considérable ;

- L'avantage compétitif en Afrique de l'Ouest est a priori élevé compte tenu du même environnement technique et règlementaire, de sa proximité géographique et des liens historiques et culturels avec le Maroc.

Il est donc tout à fait permis de penser que l'avenir est prometteur sur les marchés de la construction dans ces pays. Le Groupe a ainsi prospecté plusieurs marchés potentiels au Cameroun et en Côte d'Ivoire.

Le Groupe est maintenant présent en Côte d'Ivoire depuis 2013 et au Cameroun depuis 2014 :

Tableau 351. Présence du Groupe dans le continent africain :

Pays	Historique	Objet	Investissement
Côte d'Ivoire	**01 avril 2013** : Création de la société Alliances Côte d'Ivoire ; **13 novembre 2013** : Signature à Abidjan d'une convention entre le Groupe Alliances et le Gouvernement Ivoirien ; **26 février 2014** : Visite Royale du chantier du projet Akwaba ; **16 juin 2014** : Signature d'un protocole d'accord pour développer et commercialiser des unités d'habitation de standing ainsi que du tertiaire (hôtel et bureaux).	- Réalisation et commercialisation de 14 000 logements sociaux (10 000 logements sociaux et 4 000 logements moyens et haut standing) à Abidjan ; - Projet en cours de réalisation : Akwaba, situé à Ebimpé sur la route d'Anyama, composé de 7 920 logements économiques.	- Investissement global : 152 MMFCFA HT ; - Investissement Phase 1 (640 unités + 32 commerces) : 11 MMFCFA HT ; - Montant investi à ce jour (charges affectées au chantier depuis le démarrage) : 7,5 MMFCFA HT.
Cameroun	**19 décembre 2014 :** Signature d'un Protocole d'accord entre la République du Cameroun et le consortium composé du Groupe Alliances et du Groupe Banque Atlantique Cameroun.	- Construction et équipement de 8 Centres Hospitaliers Universitaires Régionaux ; - Conception et construction de 800 logements sociaux (à raison de 100 logements par chef-lieu de Région) ainsi que de plusieurs équipements socio-culturels – écoles, supermarchés, bureaux, commerces, etc. ; - Réhabilitation et Equipement des plateaux techniques des hôpitaux généraux de Yaoundé et Douala et du Centre Hospitalier Universitaire de Yaoundé.	Montant global du Projet : 3,2 Milliards de dirhams (190 milliards de Francs CFA) entièrement financés par le Groupe Banque Atlantique Cameroun pour le compte de l'Etat Camerounais.

Partie X. FACTEURS DE RISQUES

Avant de prendre toute décision d'investissement, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement en considération l'ensemble des risques décrits dans le présent prospectus. La présente partie n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également affecter son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans cette émission obligataire et de lire également les informations détaillées mentionnées dans les autres parties du présent prospectus.

I. Risques liés au Groupe

I.1. Risques liés à l'environnement économique

Les résultats et les perspectives de croissance d'Alliances Développement Immobilier sont fortement influencés par les conditions économiques nationales, par la croissance économique internationale et par le niveau des taux d'intérêts.

I.2. Risques liés à la concurrence

L'absence de barrières à l'entrée et les perspectives de profit avantageuses qu'offre le secteur ont eu, et continuent d'avoir pour effet d'attirer de nombreux opérateurs sur le marché de l'immobilier. La multiplication des opérateurs, aussi bien nationaux qu'internationaux, pourrait avoir pour effet :

- Une érosion des marges, conséquence d'une concurrence de plus en plus soutenue ;
- Un renchérissement du coût du foncier dans certaines zones faisant l'objet d'une forte demande émanant des promoteurs immobiliers ;
- Un accès plus difficile au financement ;
- Un choix plus restreint des sous-traitants.

I.3. Risques liés au changement des régimes fiscaux

Nonobstant le fait que les mesures établies par la Loi de Finances 2010 relatives à la construction de logements sociaux sont garanties jusqu'en 2020, l'évolution de la réglementation fiscale et notamment la diminution des avantages fiscaux accordés aux investisseurs et aux acquéreurs pourraient avoir une influence négative sur le marché de l'immobilier et par conséquent influer sur la situation financière des opérateurs du secteur.

I.4. Risques liés aux taux d'intérêts

Une hausse significative des taux d'intérêts débiteurs appliqués aux crédits contractés par les acquéreurs constituerait un facteur limitatif quant à la demande en logement des ménages.

Bien que le groupe Alliances Développement Immobilier ait conclu des conventions avec ses partenaires bancaires pour que les futurs acquéreurs des produits du groupe Alliances Développement Immobilier puissent bénéficier de crédits à taux attractifs, une hausse significative des taux d'intérêts débiteurs pourrait avoir un impact relativement important sur le chiffre d'affaires d'Alliances Développement Immobilier et plus particulièrement sur le volume d'affaires généré par le segment du logement intermédiaire.

I.5. Risques liés au foncier

Des conditions de crédit attractives ainsi qu'un déficit important en logement ont eu pour effet d'accentuer la demande et, par-là, d'installer le coût du foncier en zone urbaine dans une tendance haussière marquée depuis quelques années.

De la même manière, le coût du foncier en zone touristique pourrait également poursuivre la tendance ascendante qui a prévalu ces dernières années, tiré en cela par une concurrence exacerbée entre opérateurs du secteur, ainsi que par une forte demande.

Le renchérissement du coût du foncier aurait un impact direct sur les marges générées par Alliances Développement Immobilier. Ce risque serait d'autant plus important dans le cas où la société n'arrivait pas à

répercuter ce renchérissement sur les prix finaux pratiqués à la vente, surtout dans les activités autres que les programmes de resorts golfiques ou l'immobilier haut de gamme.

Dans le cadre de son activité, le Groupe acquiert des terrains en vue d'y réaliser des programmes immobiliers. La mise à disposition des terrains acquis peut connaître des complications d'ordre administratif ce qui parfois engendre des retards dans le lancement desdits programmes immobiliers. Ces retards sont imputables :

- A des démarches administratives (autorisation, etc.) qui parfois nécessitent des périodes d'instruction plus longues que prévu en raison de l'indisponibilité des autorités compétentes (période de grève administrative, période de vacances, fêtes religieuses, etc.) ;
- A la multiplicité des intervenants et retard de l'administration quant à la validation des plans d'aménagement ;
- Aux complications qui peuvent être rencontrées lors de la libération des terrains occupés illégalement par des bidonvilles.

Les retards précités demeurent exceptionnels notamment grâce à l'expertise développée par Alliances développement Immobilier dans le *sourcing* des terrains et la gestion anticipée des procédures d'acquisition, des démarches administratives et la libération des terrains le cas échéant.

I.6. Risques liés à la sous-traitance

Dans le cadre des programmes immobiliers initiés par Alliances Développement Immobilier, cette dernière fait appel à des sous-traitants pour la construction de logements. A ces fins, Alliances Développement Immobilier élabore un cahier des charges spécifiant les délais de réalisation ainsi que la qualité des prestations requises, qu'elle soumet à des appels d'offres restreints auprès d'entreprises présélectionnées, sur la base de leurs moyens et leurs références.

Un facteur de risque découlerait de la-non disponibilité en nombre suffisant d'entreprises qualifiées en mesure de satisfaire aux exigences du cahier des charges en termes de qualité des prestations ou de délais de réalisation. Ce risque, potentiellement induit par la multiplication des concurrents, pourrait également avoir des conséquences sur les prix pratiqués par les sous-traitants et entrainer un impact direct sur les marges générées par Alliances Développement Immobilier.

I.7. Risques liés aux variations du marché de l'immobilier

Une baisse de la demande nationale ou étrangère (due à une mauvaise conjoncture internationale) influerait de manière négative sur la santé du secteur en général, et sur le volume d'affaires d'Alliances Développement Immobilier.

I.8. Risques liés à l'endettement

Le niveau actuellement élevé du taux d'endettement d'Alliances Développement Immobilier pourrait éventuellement présenter un risque de solvabilité du groupe Alliances Développement Immobilier.

I.9. Risques liés à l'activité

Durant la période de réalisation du programme/ projet immobilier, le Groupe Alliances Développement Immobilier veille à l'exécution des travaux et ce jusqu'à l'achèvement de la construction et en assure la commercialisation tout au long de la vie du projet. Le Groupe Alliances pourrait être confronté à des situations imprévues (intempéries, retard administratif….) qui pourrait avoir un effet négatif sur le bon déroulement du projet, notamment le retard de livraison.

I.10. Risque d'accès au financement

Afin de financer son développement, le Groupe Alliances Développement Immobilier a recours à ses fonds propres et ses lignes de crédits. Les difficultés qu'a connues le secteur immobilier ces dernières années et ses effets sur l'activité ainsi que la baisse de la demande, sont des facteurs qui pourraient avoir un effet négatif sur la capacité du Groupe à continuer de se financer à des conditions avantageuses.

I.11. Risque de change

Le Groupe Alliances Développement Immobilier est confronté à un risque de change qui découle principalement des opérations réalisées avec ses filiales africaines, notamment au Cameroun et en Côte d'Ivoire. En effet, l'entreprise est exposée au risque de change MAD/FCFA.

Partie XI. LITIGES, AFFAIRES CONTENTIEUSES ET FAITS EXCEPTIONNELS

I. Faits exceptionnels

A la date d'établissement du présent prospectus, Alliances Développement Immobilier connait un plan de restructuration de la dette présenté dans le présent prospectus.

II. Litiges et affaires contentieuses

A la date d'établissement du présent prospectus, Alliances Développement Immobilier ne connaît pas litiges susceptibles d'affecter matériellement sa situation financière.

A fin novembre 2019, les seules saisies inscrites contre la société Alliances Développement Immobilier sont des saisies conservatoire ordonnées par des fournisseurs de la société présentés comme suit :

Tableau 352. Saisies conservatoires propres aux fournisseurs de la société

Type de saisie	Date de la saisie	Bénéficiaires	Nature et description	Montant
Saisie Conservatoire	17/11/2017	Société Fox Transport Company	Saisie ordonnée par un fournisseur	311 946 MAD
Saisie Conservatoire	07/02/2019	O.N.E	Saisie ordonnée par le fournisseur d'eau et d'éléctricité	76 172 MAD

Source : Modèle J de la société Alliances Développement Immobilier

Partie XII. ANNEXES

I. Annexe 1 : Exemple de tableau d'amortissement hors remboursements anticipés obligatoire et volontaire

Pour un taux d'intérêts HT de 3% et un montant en principal de 1 000 000 MAD

Tableau 353. Exemple d'amortissement linéaire annuel sur une maturité de 10 ans avec 3 ans de franchise

Année	Montant restant du	Intérêts HT	Total du en principal à la date anniversaire	Remboursement en principal	Paiement y compris intérêts HT
1	1 000 000	30 000,00	1 030 000	-	-
2	1 030 000	30 900,00	1 060 900	-	-
3	1 060 900	31 827,00	1 092 727	-	-
4	1 092 727	32 781,81	1 092 727	156 104	188 886
5	936 623	28 098,69	936 623	156 104	184 203
6	780 519	23 415,58	780 519	156 104	179 519
7	624 415	18 732,46	624 415	156 104	174 836
8	468 312	14 049,35	468 312	156 104	170 153
9	312 208	9 366,23	312 208	156 104	165 470
10	156 104	4 683	156 104	156 104	160 787
				1 092 727	**1 223 854**

II. Annexe 2 : Bulletin de souscription

Bulletin de souscription ferme et irrévocable N° [….].

Les bulletins de souscription et les annexes y afférents seront remis au collecteur d'ordre au siège de BMCE Bank Of Africa par le souscripteur contre accusé de réception.

Information sur le Collecteur d'Ordre

Identité	Dénomination	Adresse	Téléphone	Fax
Collecteur d'Ordre	BMCE Bank Of Africa	140, Boulevard Hassan II –Casablanca	05 22 49 89 78	05 22 43 01 34

Souscripteur

Dénomination ou Raison sociale		**Teneur de compte**	
N° de compte espèces		**N° de compte titres**	
Téléphone		**Fax**	
Code d'identité[74]		**Qualité du souscripteur**[75]	
Nom et Prénom du Signataire		**Nature de la documentation exigée**	
Siège social		**Fonction**	
Adresse (si différente du siège social)			

Nous attestons être détenteur des titres et coupons visés ci-dessous :

Titres

Emetteur	Nature du Titre	ISIN	Echéance	Nombre de titres	Valeur d'échange totale
Total	-	-	-	-	

Coupons

Emetteur	Nature du Titre	ISIN	Date d'échéance	Montant des Coupons brut HT	Retenue à la source	Montant des coupons nets de la retenue à la source
Total	-	-		-		

[74] Registre de commerce pour les personnes morales, numéro et date d'agrément pour les OPCVM ;

[75] *Qualité du souscripteur : A Etablissements de crédit*

B OPCVM

C Sociétés d'assurances, organismes de retraite et de prévoyance

D Fonds d'investissement, fonds de pension

E Autres (compagnies financières et la CDG)

La cession des Obligations 2015 apportées à l'opération objet du prospectus visé par l'AMMC se fera à une valeur d'échange déterminée de gré à gré entre Alliances Développement Immobilier et chaque souscripteur conformément au Protocole signé et ressortant à 104 675,81 MAD par Obligation 2015.

Pour les Obligation 2011, l'échange se fera à la valeur nominale.

Nous attestons avoir signé avec Alliances Développement Immobilier en date du ..... un protocole d'accord (le « **Protocole** ») arrêtant les termes et conditions de notre participation à l'émission obligataire envisagée par Alliances Développement Immobilier dans le cadre du reprofilage de sa dette privée, le montant de notre créance globale au titre des titres et coupons susvisés représentant un montant total brut de ..... (la « **Créance** ») tel qu'arrêté au Protocole. Le montant de la créance net de la retenue à la source applicable s'élève à .....

La libération de la souscription par chaque souscripteur au titre des obligations nouvelles le concernant, sera réalisée par voie de compensation de la Créance de ce souscripteur sur Alliances Développement Immobilier.

Nous souscrivons sous forme d'engagement ferme et irrévocable à l'émission d'obligations d'Alliances Développement Immobilier à hauteur du montant total ci-dessous :

Type d'ordre	Tranche A	Tranche B
Montant global (en MAD)		
Nombre de titres demandés		
Montant de la soulte		
Taux d'intérêt nominal	Taux fixe de 3% HT	Taux d'intérêt révisable annuellement, plafonné à 3,2% HT, prime de risque comprise, en référence au taux plein monétaire des Bons du Trésor 52 semaines, augmenté d'une prime de risque de 60 points de base. Pour la première année, le taux monétaire 52 semaines calculé à partir de la courbe des taux de référence du marché secondaire des Bons du Trésor telle que publiée par Bank Al Maghrib en date du 3 décembre 2019 ressort à 2,31%, soit un taux d'intérêt nominal de 2,91%

Nous déclarons avoir pris connaissance des dispositions du Prospectus visée par l'AMMC relatif à l'émission d'un emprunt obligataire partiellement garanti, notamment les caractéristiques des obligations à émettre dont la date de jouissance est le 31 janvier 2020.

Nous autorisons par la présente notre teneur de compte à procéder aux opérations suivantes:

a) radier notre créance relative aux obligations émises par Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 16 septembre 2011 sous la référence n°VI/EM/030/2011 (les « **Obligations 2011** ») que nous détenons le cas échéant ;

b) radier notre créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2011 que nous détenons le cas échéant ;

c) transférer à Alliances Développement Immobilier les obligations émises par Alliances Développement Immobilier dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1 000 000 000 dirhams visé par le CDVM en date du 17 février 2015 sous la référence n°VI/EM/001/2015 (les « **Obligations 2015** ») que nous détenons le cas échéant;

d) radier notre créance relative aux coupons afférents aux Obligations 2015 que nous détenons le cas échéant;

e) radier notre créance relative aux coupons afférents aux obligations remboursables en actions émises par Alliances Développement Immobilier en août 2015 et objet de la note d'information visée le 17 août 2017 sous la référence VI/EM/023/2015 (les « **ORA** ») que nous détenons le cas échéant.

Sont joints au présent bulletin :

- Le protocole d'accord signé par nos soins.
- les lettres d'instructions prévues au Protocole signées par nos soins et par notre teneur de compte.
- L'attestation de blocage prévu au Protocole signé par le teneur de compte.

Nous confirmons expressément:

a) que le montant de notre Créance sur Alliances Développement Immobilier (i) représente la somme de la valeur nominale des Obligations 2011 que nous détenons le cas échéant, de la valeur d'échange des Obligations 2015 que nous détenons le cas échéant et du montant des coupons afférents aux Obligations 2011, aux Obligations 2015 et aux ORA que nous détenons le cas échéant et (ii) représente le montant total de notre créance faisant l'objet de la restructuration dans le cadre de l'émission obligataire objet du Prospectus visé par l'AMMC ;

b) notre acceptation, actée au Protocole, que les Obligations 2011 et Obligations 2015 que nous détenons le cas échéant ne généreront pas d'intérêts supplémentaires et que les montants des coupons y afférents et des coupons ORA demeureront inchangés par rapport à ceux arrêtés au Protocole ;

c) notre renonciation, actée au Protocole, à recevoir le paiement de tout autre coupon couru ou échu notamment (i) en ce qui concerne les Obligations 2011, à tout intérêt relatif à la période postérieure à la date d'échéance des Obligations 2011, (ii) en ce qui concerne les Obligations 2015, à tout intérêt relatif à la période postérieure au 31 décembre 2018 et (iii) en ce qui concerne les ORA, à tout intérêt couru ou échu relatif à la période postérieure à la date d'échéance des ORA.

La signature du présent bulletin de souscription vaut adhésion au contrat d'émission reproduit en annexe du Prospectus visée par l'AMMC et acceptation expresse des cautionnements hypothécaires constitués au profit de la masse des obligataires aux termes de l'acte de cautionnement hypothécaire reproduit en annexe dudit Prospectus.

A……, Le ……

Signature et Cachet du souscripteur

Lu et Approuvé

Avertissement :

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que tout investissement en instruments financiers comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse, sous l'influence des facteurs internes ou externes à l'émetteur.

Le souscripteur reconnait avoir lu le prospectus relatif à l'opération visé par l'AMMC et déclare adhérer à l'ensemble des régles et conditions de l'offre qui y sont présentées.

Annexes

MODELE DE LETTRE D'INSTRUCTION – OBLIGATIONS 2011 ET COUPONS Y AFFERENT

[MODELE DE LETTRE D'INSTRUCTIONS A JOINDRE AU BULLETIN DE SOUSCRIPTION ET A SIGNER PAR LE SOUSCRIPTEUR ET SON TENEUR DE COMPTE]

[Sur papier à en-tête du Porteur]

[Date]

A : [Identité du teneur de compte]

Objet : Instructions

Messieurs,

Nous vous notifions par les présentes qu'en vertu d'un protocole d'accord (« **le Protocole d'Accord** ») signé avec le société Alliances Développement Immobilier (la « **Société »**) ayant pour objet de définir les conditions du nouvel emprunt obligataire envisagé (l' « **Emprunt Obligataire** »), nous avons consenti au remboursement des obligations 2011 et des coupons y afférents, que nous détenons sur la Société tels qu'inscrits dans nos comptes ouverts dans vos livres, tels que détaillés dans le tableau ci-après :

Titres concernés :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Echéance	Nombre de titres
ADI	*Obligations émises en date du 07 octobre 2011*	MA0000091407	07 octobre 2016	
ADI	*Obligations émises en date du 07 octobre 2011*	MA0000091399	07 octobre 2016	

Coupons concernés :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Date d'échéance	Montant des coupons brut HT	Retenue à la source	Montant des coupons nets de la retenue à la source
ADI	*Obligations émises en date du 07 octobre 2011*	MA0000091407	7 octobre 2015			
ADI	Obligations émises en date du 07 octobre 2011	MA0000091407	7 octobre 2016			
ADI	Obligations émises en date du 07 octobre 2011	MA0000091399	7 octobre 2015			
ADI	Obligations émises en date du 07 octobre 2011	MA0000091399	7 octobre 2016			
Total						

Nous vous donnons, irrévocablement, autorisation et instruction, par les présentes, de radier notre créance relative aux Obligations 2011 et des coupons concernés indiqués ci-avant. Nous vous informons, par ailleurs, que nous renonçons expressément de manière expresse et irrévocable aux coupons courus ou échus à compter de leur date d'échéance relatifs aux obligations susvisées.

Veuillez noter que ces instructions ne peuvent être ni révoquées ni modifiées.

Tout différend qui s'élèverait à propos de la présente lettre sera soumis au Tribunal de Commerce de Casablanca.

Veuillez croire, Messieurs, à l'assurance de nos sentiments distingués.

[●]

[Identité du teneur de compte]

« *Bon pour accord* »

MODELE DE LETTRE D'INSTRUCTION – OBLIGATIONS 2015 ET LES COUPONS Y AFFERENT

[MODELE DE LETTRE D'INSTRUCTIONS A JOINDRE AU BULLETIN DE SOUSCRIPTION ET A SIGNER PAR LE SOUSCRIPTEUR ET SON TENEUR DE COMPTE]

[Sur papier à en-tête du Porteur]

[Date]

A : [Identité du teneur de compte]

Objet : Instructions

Messieurs,

Nous vous notifions par les présentes qu'en vertu d'un protocole d'accord (« **le Protocole d'Accord** ») signé avec la société Alliances Développement Immobilier (la « **Société »**) ayant pour objet de définir les conditions du nouvel emprunt obligataire envisagé (l' « **Emprunt Obligataire** »), nous avons consenti à la cession par compensation[76] des Obligations 2015 et au remboursement des coupons y afférents, que nous détenons sur la Société tels qu'inscrits dans nos comptes ouverts dans vos livres, tels que détaillés dans le tableau ci-après : :

Obligations concernées :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Echéance	Nombre de titres
ADI	*Obligations émises en date du 05 mars 2015*	MA0000092488	05 mars 2020	

Coupons concernés :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Date d'échéance	Montant des coupons brut HT	Retenue à la source	Montant des coupons nets de la retenue à la source
ADI	*Obligations émises en date du 05 mars 2015*	MA0000092488	05 mars 2016			
ADI	*Obligations émises en date du 05 mars 2015*	MA0000092488	05 mars 2017			
ADI	*Obligations émises en date du 05 mars 2015*	MA0000092488	05 mars 2018			
Total						

Nous vous donnons, irrévocablement, autorisation et instruction, par les présentes, de transférer les Obligations 2015 au compte du centralisateur de l'Emprunt Obligataire et de radier notre créance relative aux coupons concernés indiqués ci-avant. Nous vous informons, par ailleurs, que nous renonçons expressément de manière expresse et irrévocable aux coupons courus ou échus à compter du 31 décembre 2018 relatifs aux Obligations 2015 susvisées

Veuillez noter que ces instructions ne peuvent être ni révoquées ni modifiées.

Tout différend qui s'élèverait à propos de la présente lettre sera soumis au Tribunal de Commerce de Casablanca.

Veuillez croire, Messieurs, à l'assurance de nos sentiments distingués.

[●]

[Identité du teneur de compte]

« *Bon pour accord* »

[76] Sans paiement en numéraire

MODELE DE LETTRE D'INSTRUCTION – COUPONS ORA

[MODELE DE LETTRE D'INSTRUCTIONS A JOINDRE AU BULLETIN DE SOUSCRIPTION ET A SIGNER PAR LE SOUSCRIPTEUR ET SON TENEUR DE COMPTE]

[Sur papier à en-tête du Porteur]

[Date]

A : [Identité du teneur de compte]

Objet : Instructions

Messieurs,

Nous vous notifions par les présentes qu'en vertu d'un protocole d'accord (« **le Protocole d'Accord** ») signé avec le société Alliances Développement Immobilier (la « **Société »**), nous avons consenti au remboursement de la créance correspondant aux Coupons ORA que nous détenons sur la Société tels qu'inscrits dans nos comptes ouverts dans vos livres, lesdits coupons sont détaillés dans le tableau ci-après :

Coupons concernés :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Date d'échéance	Montant des coupons brut HT	Retenue à la source	Montant des coupons nets de la retenue à la source
ADI	*Obligations remboursables en actions émises en date du 28 août 2015*	MA0000092678	28 août 2016			
ADI	*Obligations remboursables en actions émises en date du 28 août 2015*	MA0000092678	28 août 2017			
ADI	*Obligations remboursables en actions émises en date du 28 août 2015*	MA0000092678	30 avril 2018			
Total						

Nous vous donnons, irrévocablement, autorisation et instruction, par les présentes, de radier notre créance relative aux coupons concernés indiqués ci-avant. Nous vous informons, par ailleurs, que nous renonçons expressément de manière expresse et irrévocable aux coupons courus ou échus à compter de leur date d'échéance relatifs aux ORA susvisées.
Veuillez noter que ces instructions ne peuvent être ni révoquées ni modifiées.
Tout différend qui s'élèverait à propos de la présente lettre sera soumis au Tribunal de Commerce de Casablanca.
Veuillez croire, Messieurs, à l'assurance de nos sentiments distingués.

[●] [Identité du teneur de compte]

« *Bon pour accord* »

ATTESTATION DE BLOCAGE

[Entête du Teneur de compte]

Nous soussignés, [●], [forme sociale], au capital de [●] dirhams dont le siège social est sis au [●], immatriculée au Registre du Commerce de [●] sous le numéro [●] (le « teneur de compte »),

Attestons, par la présente, détenir sous dossier pour le compte de [identité du propriétaire], [forme sociale], au capital de [●] dirhams dont le siège social est sis au [●], immatriculée au Registre du Commerce de [●] sous le numéro [●] (le « Détenteur »), les titres suivants échus et non échus :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Nombre de titres

(Ci-après, les « **Titres**»)

Attestons également détenir sous dossier pour le compter du même Détenteur tous les coupons suivants :

Emetteur	Nature du titre	ISIN	Montant brut des coupons	Montant des coupons nets de la retenue à la source	Date d'échéance

(Ci-après les « Coupons »)

Et certifions bloquer lesdits Titres et Coupons jusqu'à la réception des obligations nouvelles objet du Prospectus visé par l'AMMC par les teneurs de compte, soit le 31 janvier 2020.

A défaut, la présente attestation de blocage deviendra caduque et le Détenteur retrouvera la libre disposition des Titres.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à [●], le [●].

[Nom et qualité du signataire]

III. Annexe 3 : Contrat d'émission

Le 25 décembre 2019

ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER SA

et

l'INVESTISSEUR

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

Sommaire

Article **Pages**

1	Définitions	4
2	Objet	7
3	Caractéristiques des Obligations	7
4	Conditions générales de l'Emprunt Obligataire	8
5	Garanties	8
6	Compte Séquestre	12
7	Remboursement de l'Emprunt Obligataire	13
8	Maintien des droits des Obligataires	14
9	Masse des Obligataires	14
10	Stipulations diverses	16

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

(1) **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A**, société anonyme au capital de 1.907.858.800 Dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le N°74.703, dont le siège social est situé 16, rue Ali Abderrazak – Casablanca, Maroc, représenté par M. Alami LAZRAQ, agissant en qualité de Président Directeur Général,

ci-après dénommée la «**Société**» ;

(2) **L'INVESTISSEUR** désigne tout souscripteur ou tout acquéreur ultérieur d'Obligations (tel que le terme est défini à l'article 1 ci-dessous), adhérant au présent Contrat conformément à l'Article 1.1 ci-dessous

ci-après dénommée l' «**Investisseur**» ;

La Société et l'Investisseur sont désignés conjointement ci-après les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »

Pour les besoins des articles 5, 7 et 9 du Contrat :

(3) **M. Karim MOUTTAKI**, nommé en qualité de mandataire provisoire parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires par le Conseil d'Administration de la Société tenu en date du 19 septembre 2019, et qui a accepté ces fonctions.

Ci-après le « **Représentant Provisoire de la Masse**»

Pour les besoins des articles 5, 6 et 11.3 du Contrat :

(4) Les entités décrites en **Annexe A**.

Ci-après les « **Cautions Hypothécaires**»

Pour les besoins des articles 5, 6 et 11.3 du Contrat :

(5) Maître Mustapha ZINE dont l'étude est sise au n° 5, Rue Draa -Ex Danvillers, Casablanca.

Ci-après le « **Notaire Désigné**»

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

(A) La Société a notamment pour objet la promotion des secteurs de tourisme et de l'immobilier.

(B) Dans le cadre d'un plan de restructuration global de son endettement, la Société a souhaité émettre un emprunt obligataire d'un montant maximum d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000) de Dirhams, divisé en un nombre maximum de quatorze millions (14.000.000) d'obligations d'une valeur nominale de cent (100) dirhams dont la souscription est réservée aux porteurs d'Obligations Existantes, de Coupons et de Coupons ORA.

(C) Conformément aux exigences légales, la Société a intégralement libéré son capital social, elle a plus de deux années d'existence et a clôturé deux exercices successifs dont les états de synthèse ont été approuvés par les actionnaires.

(D) C'est dans ce contexte que l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 27 février 2019 a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000) de Dirhams, à émettre en une ou plusieurs tranches, et a délégué

au Conseil d'Administration de la Société, les pouvoirs de procéder à l'émission de cet emprunt obligataire et d'en arrêter les modalités.

(E) Par délibération en date du 19 septembre 2019, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000) Dirhams (l'« **Emprunt Obligataire** ») composé d'une ou plusieurs tranches d'obligations (ci-après désignée « **les Obligations**») dont la souscription est réservée aux détenteurs d'Obligations Existantes, de Coupons et de Coupons ORA qui se seront engagés à souscrire à l'Emprunt Obligataire en vertu d'un protocole signé avec la Société.

(F) La liste détaillée des porteurs d'Obligations Existantes, de Coupons et de Coupons ORA qui ont signé un protocole avec la Société est déclinée en Annexe C.

(G) Par délibération en date du 9 décembre 2019, le Conseil d'Administration de la Société a fixé à un milliard quatre-vingt-treize millions cent trente-deux mille (1.093.132.000) Dirhams le montant de l'Emprunt Obligataire.

(H) Les modalités de souscription et d'allocation des Obligations, au même titre que les caractéristiques de l'Emprunt Obligataire sont présentées dans le Prospectus (tel que ce terme est défini à l'Article 1.1).

(I) Les Parties ont donc convenu des termes et conditions de l'émission par la Société de l'Emprunt Obligataire ainsi que des conditions et modalités des Obligations, au présent contrat (le « **Contrat** »).

CELA EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1 Définitions

1.1 Les termes utilisés dans le Contrat et commençant par une majuscule ont, sauf stipulations contraires, le sens qui leur est attribué ci-après :

« **AMMC** » désigne l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux.

«**Biens Immobiliers** » désigne les biens immobiliers objets des Cautionnement Hypothécaires et dont la liste figure en **Annexe B** des présentes.

« **Cautionnements Hypothécaires** » désigne les cautionnements hypothécaires de premier ou le cas échéant, de deuxième rang (lorsqu'il existe une inscription existante telle qu'indiqué en **Annexe B**), constitués sur les Biens Immobiliers en garantie partielle de l'Emprunt Obligataire, telle que visés à l'Article 5.1 ci-dessous.

« **Cautions Hypothécaires**» telles que désignées en comparution au présent Contrat.

« **Centralisateur** » désigne BMCE Bank of Africa, société anonyme au capital de 1.794.633.900,00 Dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 27.129, dont le siège social est situé 140, avenue Hassan II, 20 000 Casablanca, Maroc.

« **Compte Séquestre** » désigne le compte du Séquestre destiné à recevoir les prix de vente des Biens Immobiliers (ou Lots) cédés en application de l'Article 5.2(b), tels que complétés par la Société le cas échéant en application de l'Article 5.2(b), pour affectation du solde aux Remboursements Anticipés Obligatoires.

« **Contrat de Caution Hypothécaire** » désigne l'acte d'affectation hypothécaire relatif aux Cautionnements Hypothécaires.

« Coupons » : désigne (i) les coupons relatifs aux Obligations 2011 échus et dus à la date de l'Emprunt Obligataire et (ii) les coupons relatifs aux Obligations 2015 échus et dus à la date de l'Emprunt Obligataire, le détail des Coupons étant précisé dans les Protocoles.

« **Coupons ORA** » : désigne le solde des coupons échus relatifs aux ORA, restant non payé à la date de l'Emprunt Obligataire, le détail des Coupons ORA étant précisé dans les Protocoles.

« **Date d'Echéance** » désigne le 31 janvier 2030.

«**Date de Jouissance** » désigne le 31 janvier 2020.

« **Date de Libération Trimestrielle** » désigne la date tombant le dernier jour du mois précédent la fin du trimestre considéré soit le 28/29 févier, le 31 mai, le 31 août ou le 30 novembre de chaque année civil (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) à compter de la Date de Jouissance.

« **Date de Remboursement Anticipé Obligatoire** » a le sens qui lui est donné à l'Article 7.3(a).

« **Décisions Sociales** » désigne la décision de l'assemblée générale ordinaire de la Société en date du 27 février 2019, la décision du Conseil d'Administration de la Société en date du 19 septembre 2019 et la décision du Conseil d'Administration en date du 9 décembre 2019.

« **Emprunt Obligataire** » a le sens qui lui est donné au paragraphe D du Préambule.

« **Encours** » désigne à une date considérée l'encours en principal de l'Emprunt Obligataire.

« **Loi sur les Sociétés Anonymes** » désigne la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée.

« **Notaire Désigné** » tel que désigné en comparution au présent Contrat.

« **Obligataire** » désigne tout porteur d'Obligations.

« **Obligations**» désignent les obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.

« **Obligations Existantes** » désigne les (i) 10.000 obligations émises par la Société dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1.000.000.000 Dirhams visé par le CDVM en date du 16 septembre 2011 sous la référence n° VI/EM/030/2011 échues depuis le 7 octobre 2016 (les « **Obligations 2011** ») et les (ii) 10.000 obligations émises par la Société dans le cadre de l'emprunt obligataire d'un montant de 1.000.000.000 Dirhams visé par le CDVM en date du 17 février 2015 sous la référence n° VI/EM/001/2015 arrivant à échéance le 5 mars 2020 (les « **Obligations 2015** »)

« **ORA** » désigne les neuf millions neuf cent soixante-six mille (9.966.000) obligations remboursables en actions émises par la Société en août 2015, objet de la note d'information visée par le Conseil Déontologique des Valeurs Mobilières le 17 août 2015 sous la référence VI/EM/023/2015, dont le principal a été remboursé par émission d'actions de la Société en date du 30 avril 2018.

«**Prix d'Emission** » désigne le prix d'émission des Obligations, soit cent (100) Dirhams (émission au pair).

«**Prix Minimum**» désigne à une date donnée, pour chaque Bien Immobilier, la moyenne des deux valorisations indiquées pour ce même Bien Immobilier chacun des deux Rapports d'Evaluation émis au titre de la dernière année civile écoulée.

«**Prix Minimum Initial**» désigne le prix initial des Biens Immobiliers tels qu'indiqué en **Annexe B,** basé sur les rapports d'expertise établis par le cabinet CAP REALTY en date du 3 juillet 2018, tels que mis à la disposition des porteurs d'Obligations Existantes, de Coupons et de Coupons ORA.

« **Prospectus** » désigne le prospectus établi par la Société pour les besoins de l'Emprunt

Obligataire tel que visé par l'AMMC.

« **Protocoles** » désigne les protocoles d'accord signés par la Société avec chacun des Obligataires en prévision de l'Emprunt Obligataire.

« **Rapports d'Evaluation** » désigne les deux rapports d'évaluation émis sur une base annuelle respectivement par chacun des deux experts nommés par le Représentant de la Masse, et portant sur chacun des Biens Immobiliers sur lesquels portent les Cautionnements Hypothécaires, avec indication du prix minimum retenu par chacun des deux experts pour chaque Bien Immobilier, étant précisé que la moyenne des deux prix minimum pour un Bien Immobilier correspond au Prix Minimum dudit Bien Immobilier.

« **Remboursement Anticipé Obligatoire**» a le sens qui lui est donné à l'Article 7.3(a).

« **Remboursement Anticipé Volontaire**» a le sens qui lui est donné à l'Article 7.3(b).

« **Représentant de la Masse** » désigne (i) jusqu'à la date de nomination du représentant de la masse dans les conditions visées à l'Article 9, le Représentant Provisoire de la Masse (soussigné des présentes) et (ii) à compter de la date de nomination du représentant de la masse dans les conditions visées à l'Article 9, ce dernier ainsi que tout successeur conformément à la loi.

« **Représentant Provisoire de la Masse** » tel que désigné en comparution au présent Contrat et désigné par le conseil d'administration de la Société en date du 19 septembre 2019.

« **Séquestre** » désigne BMCE Bank of Africa, société anonyme au capital de 1.794.633.900,00 Dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 27.129, dont le siège social est situé 140, avenue Hassan II, 20 000 Casablanca, Maroc

« **Teneur de Compte** » désigne BMCE Bank of Africa, société anonyme au capital de 1.794.633.900,00 Dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 27.129, dont le siège social est situé 140, avenue Hassan II, 20 000 Casablanca, Maroc

« **Valeur Nominale des Obligations**» cent (100) Dirhams.

1.2 Interprétation

Aux termes du Contrat, sauf indication contraire :

(a) toute référence à une Partie, inclut ses successeurs, cessionnaires et ayant-droits;

(b) toute référence à un contrat ou tout autre acte s'entend de ce document tel qu'éventuellement modifié par avenant et inclut, le cas échéant, tout acte qui lui serait substitué par voie de novation ;

(c) fusion s'entend d'une fusion réalisée en application de la Loi relative aux Sociétés Anonymes;

(d) garantie s'entend de tout cautionnement, de toute garantie réelle ou personnelle de tout aval ou de toute garantie autonome ;

(e) personne s'entend de toute personne, toute entreprise, toute société, tout Gouvernement, tout état ou tout démembrement d'un état, ainsi que de toute association ou groupement de plusieurs de ces personnes, ayant ou non la personnalité morale ;

(f) réglementation désigne toute réglementation, tout règlement, toute instruction ou circulaire officielle, toute exigence ou recommandation (ayant ou non force obligatoire) émanant de toute entité gouvernementale, intergouvernementale ou supranationale, de toute agence, direction, ou autre division de toute autre autorité ou organisation ;

(g) toute référence à une disposition légale s'entend de cette disposition telle qu'éventuellement amendée ;

(h) sauf stipulation contraire, toute référence à une heure du jour s'entend de l'heure à Casablanca, Maroc ;

(i) les titres des chapitres, articles et annexes sont indiqués par commodité uniquement et ne sauraient influencer l'interprétation du présent Contrat ;

(j) tout délai stipulé s'entend d'un délai franc (le jour du départ et le dernier jour de ce délai n'étant pas pris en compte pour sa computation); et

(k) enfin, il est convenu que toutes les sommes figurant dans le texte du Contrat exprimeront des Dirhams marocains sauf mention expresse d'une autre devise.

2 Objet

Le Contrat a pour objet de définir, sur la base et en complément des Décisions Sociales, les conditions et modalités de l'émission par la Société de l'Emprunt Obligataire ainsi que des conditions et modalités des Obligations.

3 Caractéristiques des Obligations

3.1 Régime juridique

Les Obligations ont la nature d'obligations régies à ce titre par les articles 292 à 315 de la Loi sur les Sociétés Anonymes.

3.2 Souscription

La souscription des Obligations se fera conformément aux modalités détaillées dans le Prospectus.

Bien que l'Investisseur ait opté pour la nature du taux auquel il veut souscrire dans le protocole d'accord signé avec la Société, il aura le choix lors de la souscription d'opter à son entière discrétion pour l'une ou l'autre des tranches prévues dans le Prospectus et ce, sans préjudice des autres engagements pris dans le protocole précité.

3.3 Règlement des souscriptions

Les Obligations sont émises au Prix d'Emission, libérées en une seule fois à la Date de Jouissance.

3.4 Forme des Obligations

Les Obligations sont sous la forme de titres au porteur. Les Obligations seront dématérialisées par inscription au dépositaire central et leur propriété résulte de leur inscription en compte au nom du ou des titulaires auprès des affiliés habilités.

La cession ou transmission des Obligations sera libre et sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte, sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant.

Tout transfert entraînera adhésion aux conditions d'émission et de transfert des droits et actions attachés à chaque Obligation, telles qu'elles résultent notamment des Décisions Sociales et du présent Contrat.

Les Obligations peuvent être cotées et/ou non cotées à la Bourse de Casablanca, conformément aux modalités détaillées dans le Prospectus.

4 Conditions générales de l'Emprunt Obligataire

4.1 Durée de l'Emprunt Obligataire au titre des Obligations

L'Emprunt Obligataire court à compter de la Date de Jouissance et jusqu'à la Date d'Echéance.

4.2 Intérêts

Les Obligations porteront intérêt aux taux d'intérêts annuels stipulés dans le Prospectus.

Les intérêts dus seront calculés annuellement et servis annuellement, tenant compte des coupons courus payés en cas de Remboursement Anticipé Obligatoire, aux dates anniversaires de la date de jouissance de l'Emprunt Obligataire après l'expiration d'une période de franchise d'intérêts de trois (3) ans.

Le paiement des intérêts interviendra le jour même ou le premier jour ouvré suivant si celui-ci n'est pas ouvré.

Les intérêts payables en application du présent Contrat seront calculés conformément aux modalités détaillées dans le Prospectus.

4.3 Notation de l'Emprunt Obligataire

L'Emprunt Obligataire ne fait l'objet d'aucune notation.

5 Garanties

5.1 Cautionnements Hypothécaires

(a) Contrat de Caution Hypothécaire – Inscription

L'Emprunt Obligataire est partiellement garanti par les Cautionnements Hypothécaires inscrits sur les Biens Immobiliers consentis en vertu du Contrat de Caution Hypothécaire signé devant le Notaire Désigné en date du 27 septembre 2019 et reproduit en annexe du Prospectus.

Le Contrat de Caution Hypothécaire a été signé par le Représentant Provisoire de la Masse et les hypothèques y afférentes ont été inscrites sur les livres fonciers tenus par :

- le Conservateur de la propriété foncière de Larache le 19 décembre 2019 , registre 63 n° 603.
- le Conservateur de la propriété foncière de Fes-Zouagha Moulay Yacoub, le 20 décembre 2019registre 149 n° 54.
- le Conservateur de la propriété foncière d'Al Haouz :

  le 19 novembre 2019, registre 33 n° 399

  le 19 novembre 2019, registre 33 n° 400

  le 19 novembre 2019, registre 33 n° 401

Le montant de la créance garantie au titre de chacun des Cautionnements Hypothécaires, tel que reporté sur les livres fonciers est égal à sept cent quinze millions quatre-vingt-seize mille cent trente et un (715.096.131) Dirhams, dans la limite, pour chacune des Cautions

Hypothécaires des montants ci-dessous :

SOCIETE IMMOBILIER NEJMAT SAISS - S.A	22.396.131,00 DH
ALLIANCES DARNA - S.A	162.000.000,00 DH
SOCIETE D'AMENAGEMENT DU LIXUS - S.A	518.100.000,00 DH
AGHOUATIM EL BARAKA S.A	12.600.000,00 DH

Les frais relatifs aux Cautionnements Hypothécaires et à l'inscription des Cautionnements Hypothécaires ont été pris en charge par la Société.

Le Contrat de Caution Hypothécaire est annexé au Prospectus.

(b) Développement des Biens Immobiliers – Lotissement

Chacun des Obligataires, autorise expressément la Société / les Cautions Hypothécaires, ou tout mandataire de leur choix, à développer, si bon leur semble et comme bon leur semble, chacun des Biens Immobiliers et à y apporter toute amélioration, y compris, notamment, au moyen (i) de la réalisation d'un lotissement, tel que défini à l'article 1 du Dahir n° 1-92-7 portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, étant précisé que le lotissement se définit comme la division par vente, location ou partage des Biens Immobiliers en plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots (les « **Lots** ») (ii) de la demande et l'obtention de tout permis de construire, tel que défini par les articles 40 et 41 du Dahir n°1-92-31 portant promulgation de la loi marocaine n°12-90 relative à l'urbanisme, ayant pour objet la réalisation de tout ouvrage ayant pour assiette foncière les Biens Immobiliers et (iii) de la réalisation de tous travaux de construction, directement ou par l'intermédiaire de tout prestataire, en application d'un permis de construire dûment délivré par les autorités compétentes dans les conditions susvisées, en vue de l'obtention de tout permis d'habiter ou certificat de conformité, au sens de l'article 55 de la loi n°12-90 précitée.

Messieurs les Conservateurs de la Propriété Foncière sont d'ores et déjà expressément autorisés à procéder à la fusion et/ou à l'éclatement des titres fonciers des Biens Immobiliers en titres fonciers parcellaires de groupements d'habitation ou de copropriété relevant de la loi 18-00.

En cas d'obtention d'une autorisation de lotir ayant pour objet les Biens Immobiliers et en cas de développement de tout ou partie des Biens Immobiliers, les Cautionnements Hypothécaires se reporteront de plein droit par voie de suite, après éclatement du titre foncier mère des Biens Immobiliers, sur chacun des titres fonciers individuels de chacun des Lots ou biens construits (les « **Biens Construits** ») qu'il s'agisse de groupement d'habitation au sens de la loi n°25-90 susvisée ou de lot ou bien de copropriété au sens de la loi 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Chacun des Obligataires autorise, en outre, (i) le marketing, au travers de tout moyen de communication, (ii) la commercialisation, au travers de tout mandat de recherche, et (iii) la conclusion de tout contrat préparatoire à la vente de tout ou partie des Biens Immobiliers dans leur état actuels ou en tant que Lots ou Biens Construits tels que décrits au présent Article.

Aux fins de permettre la mise en œuvre du développement des Biens Immobiliers tel que décrit au présent article, chacun des Obligataires consent expressément, de manière ferme et définitive, à la mainlevée des Cautionnements Hypothécaires dans les conditions du

paragraphe 5.2 ci-dessous.

5.2 Mainlevée

(a) Mainlevées des Cautionnements Hypothécaires au paiement de chaque échéance annuelle

Sous réserve que les conditions suivantes soient réunies :

(i) la communication par la Société au Représentant de la Masse d'une demande écrite de mainlevée pour les Biens Immobiliers considérés et/ou pour des Lots et des Biens Construits considérés ;

(ii) la communication des Rapports d'Evaluation relatifs à la dernière année civile close desquels il ressort que la somme des Prix Minimum des Biens Immobiliers objets des Cautionnements Hypothécaires inscrits à la date considérée, telle que réduite des Prix Minimums des Biens Immobiliers dans leur état actuel ou le cas échéant du Prix Minimum Initial des Biens Immobiliers sur lesquels ont été réalisés des Lots ou des Biens Construits, pour lesquels la mainlevée de l'inscription hypothécaire est demandée par la Société au titre de l'article 5.2(a) des présentes, est au moins égale à l'Encours en nominal de l'emprunt obligataire à la date du paiement,

(iii) l'échéance annuelle de l'Emprunt Obligataire ainsi que les intérêts correspondants ont été dument payés par la Société conformément au présent Contrat pour l'année considérée ; et

(iv) la somme des Prix Minimum des Biens Immobiliers objets des Cautionnements Hypothécaires inscrits à la date considérée, telle que réduite des Prix Minimums des Biens Immobiliers dans leur état actuel ou le cas échéant du Prix Minimum Initial des Biens Immobiliers sur lesquels ont été réalisés des Lots ou des Biens Construits pour lesquels la mainlevée de l'inscription hypothécaire est demandée par la Société au titre de l'article 5.2(a) des présentes, est au moins égale au montant de l'Encours en nominal de l'emprunt obligataire.

chaque Obligataire autorise par avance, sur une base annuelle à compter de l'expiration de la période de grâce de trois ans, la mainlevée du ou des Cautionnements Hypothécaires (tel qu'éventuellement reporté(s) sur chacun des Lots et Biens Construits conformément au paragraphe 5.1(b) ci-dessus le cas échéant) portant sur un ou plusieurs Lots ou Biens Immobiliers ou Biens Construits pour lesquels la mainlevée de l'inscription hypothécaire est demandée par la Société au titre de l'article 5.2(a).

(b) Mainlevées des Cautionnements Hypothécaires en cas de vente des Biens Immobiliers, des Lots ou des Biens Construits

Chaque Obligataire autorise par avance la mainlevée de tout Cautionnement Hypothécaire (tel qu'éventuellement reporté sur chacun des Lots et Biens Construits conformément au paragraphe 5.1(b) ci-dessus le cas échéant) portant sur un ou plusieurs Lots ou Biens Immobiliers ou Biens Construits, pour les besoins de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) considéré, dès lors que les conditions ci-dessous sont réunies :

(i) La Caution Hypothécaire concernée est débitrice à l'égard de la Société, à la date de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) concerné, à hauteur d'un montant au moins égal au montant du prix de vente de ce même Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) et le prix de vente devant être payé à la Caution Hypothécaire au titre de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) est affecté par la Caution Hypothécaire au remboursement de sa dette à hauteur du prix de vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) considéré;

(ii) Le Notaire Désigné s'engage à verser sur le Compte Séquestre (i) le prix de vente du Bien Immobilier ou le cas échéant (ii) le prix du(des) Lot(s) ou Bien(s) Construit(s) sur un Bien Immobilier à hauteur du Prix Minimum Initial relatif au Bien Immobilier concerné , étant précisé que (i) tout éventuel reliquat du prix des Lots ou des Biens Construits reviendra directement à la Caution Hypothécaire concernée et que (ii) tout éventuel reliquat concernant un Bien Immobilier (par hypothèse un bien immobilier ni loti ni construit) sera versé sur le Compte Séquestre et intégré au montant des Crédits (tel que défini ci-dessous) ;

(iii) Lorsque le prix de vente du Bien Immobilier concerné par la vente est inférieur au Prix Minimum pour ce même Bien Immobilier, la Société doit verser au plus tard un jour avant la date de la vente du Bien Immobilier considéré un montant égal à (i) la différence entre le Prix Minimum du Bien Immobilier considéré et le prix de vente de ce même Bien Immobilier (la « **Différence** ») (ii) réduite le cas échéant du solde restant des Crédits (tel que défini ci-dessous) , dans la limite du montant de la Différence ;

(iv) En cas de vente de Lots ou de Biens Construits, lorsque la somme des prix de vente de la totalité des Lots ou Biens Construits se rapportant à un unique Bien Immobilier est inférieure au Prix Minimum Initial de ce même Bien Immobilier, la Société doit verser au plus tard un jour avant la date de la vente du dernier Lot ou Bien Construit en question un montant égal à (i) la différence entre le Prix Minimum Initial dudit Bien Immobilier et la somme des prix de vente de la totalité des Lots ou Biens Construits considérés (ii) réduite le cas échéant du solde restant des Crédits, dans la limite du montant de la Différence.

Pour les besoins du présent article, un « **Crédit** » correspond, pour un Bien Immobilier dont la vente a été réalisée dans les conditions de l'article 5.2(b) à un prix de vente supérieur au Prix Minimum de ce Bien Immobilier, à la différence entre le prix de vente effectif de ce Bien Immobilier et son Prix Minimum. Les Crédits sont ainsi comptabilisés et accumulés au fur et à mesure jusqu'à chaque Date de Libération Trimestrielle pour former un solde qui va venir compenser les Différences conformément à l'article 5.2(b) et être réduit d'autant.

Par ailleurs, chaque Obligataire autorise par avance la mainlevée automatique et sans contrepartie des Cautionnements Hypothécaires relatifs à tous les Lots et/ou Biens Construits relevant d'un unique Bien Immobilier, dès lors que la vente d'un ou plusieurs Lots ou Biens Construits relatifs audit Bien Immobilier aura permis un Remboursement Anticipé Obligatoire à hauteur du Prix Minimum Initial de ce même Bien Immobilier.

Cette mainlevée automatique et sans contrepartie interviendra concomitamment à la mainlevée du Cautionnement Hypothécaire grevant le Lot ou le Bien Construit dont tout ou partie du prix sera affecté au Remboursement Anticipé Obligatoire d'un montant au moins égal au Prix Minimum Initial du Bien Immobilier concerné.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les Cautions Hypothécaires pourront, sous réserve de ce qui précède, céder tout Lot ou Bien Construit au fur et à mesure de l'achèvement de chacun de ces Lots ou Biens Construits, et que le Représentant de la Masse, investi des pleins pouvoirs et obligé à cet effet en vertu du Contrat, devra donner mainlevée de l'inscription hypothécaire grevant ledit Lot ou Bien Construit désigné par la Caution Hypothécaire concernée sur simple confirmation de l'engagement du Notaire Désigné de verser sur le Compte Séquestre le prix de vente du Lot ou Bien Construit concerné.

(c) Mainlevées des Cautionnements Hypothécaires automatiques et sans contrepartie en cas de livraison d'un ou de plusieurs équipements développés sur les Biens Immobiliers.

Chaque Obligataire autorise par avance la mainlevée de tout Cautionnement Hypothécaire par avance, à titre automatique et sans contrepartie, la mainlevée des Cautionnements Hypothécaires portant sur un ou plusieurs équipements qui auraient été développés sur

les Biens Immobiliers, à la demande d'une autorité administrative ou entité publique ou conformément au cahier des charges ou au plan *Ne Varietur*, et ce pour les besoins de la cession desdits équipements, à titre gracieux auxdites autorité administrative ou entité publique.

(d) Approbation des Obligataires

Sous réserve du respect des conditions susvisées, chaque Obligataire autorise la mainlevée de l'inscription hypothécaire portant sur les Lots ou Biens Immobiliers ou Bien Construit concernés, pouvoir étant expressément donné au Représentant de la Masse à l'effet de réitérer cette autorisation et de signer le ou les acte(s) de mainlevée correspondant, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation, dans les conditions de l'Article 11.3 ci-après.

A cet effet, la Société remettra au Notaire Désigné :

(i) dans le cas de l'Article 5.2(a) ci-dessus, une attestation émise par le Centralisateur confirmant le remboursement, par la Société pour l'année considérée, de l'échéance annuelle de l'Emprunt Obligataire et du paiement des intérêts accompagnée de la demande écrite de mainlevée contresignée par le Représentant de la Masse ;

(ii) dans le cas de l'Article 5.2(b) ci-dessus, un acte signé entre la Société et la Caution Hypothécaire concernée en vertu duquel ces dernières reconnaissent que la Société est créancière d'un montant au moins égal au prix de vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) concerné et que le prix de vente de ce même Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) est affecté au remboursement de la dette de la Caution Hypothécaire concernée à hauteur du prix de vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit)concerné ;

(iii) dans le cas de l'Article 5.2(c), tout document établissant l'exigibilité d'une obligation de rétrocession, ou de cession, d'un équipement commun réalisé sur un Bien Immobilier au profit de l'Etat, d'une collectivité ou d'un établissement public, ou d'une société d'aménagement ou autre entité public ;

(iv) une copie des certificats émis par le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques compétent s'agissant des titres fonciers individuels correspondants aux Lots ou Biens Immobiliers concernés par la mainlevée.

Sous réserve du respect des conditions applicables, le Représentant de la Masse devra se conformer à l'obligation susvisée dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la notification qui lui en sera faite par la Société, qui devra être accompagnée de tous les documents et justificatifs requis, à défaut la Caution Hypothécaire concernée disposera de la faculté de saisir le président du tribunal du siège de la Société, statuant en référé, afin que soit prononcée la mainlevée par voie judiciaire.

En cas de remboursement de l'intégralité de l'Emprunt Obligataire et du paiement de la totalité des intérêts dus, chaque Obligataire autorise la mainlevée de tout Cautionnement Hypothécaire et donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour signer les actes de mainlevée correspondants, ainsi qu'au Notaire Désigné à l'effet de procéder aux formalités de radiation, dans les conditions de l'Article 11.3 ci-après.

6 Compte Séquestre

Le Compte Séquestre sert exclusivement aux opérations visées à l'Article 5.2(b) et au Remboursements Anticipés Obligatoires.

Les Parties et les Cautions Hypothécaires reconnaissent que les fonds remis sur le Compte Séquestre n'appartiennent ni à la Société ni à aucune Caution Hypothécaire et qu'ils seront

détenus par le Séquestre pour le compte des Obligataires pour les besoins des Remboursements Anticipés Obligatoires.

Sous réserve du respect des conditions de Remboursement Anticipé Obligatoire, le Séquestre versera la totalité du solde du Compte Séquestre existant à chaque Date de Libération Trimestrielle au Centralisateur qui procèdera au Remboursement Anticipé Obligatoire à chaque Date de Remboursement Anticipé Obligatoire dans les conditions du contrat de séquestre.

7 Remboursement de l'Emprunt Obligataire

7.1 Modalités de Remboursement

Chaque Obligation sera remboursée en numéraire.

7.2 Amortissement de l'Emprunt Obligataire

Après l'expiration d'une période de grâce de trois ans, et sous réserve des Remboursement Anticipés effectués en application de l'article 7.3 ci-dessous, l'Emprunt Obligataire sera amorti annuellement sur 7 ans selon les modalités détaillées dans le Prospectus.

7.3 Remboursement anticipé

(a) Remboursement Anticipé Obligatoire

(i) L'Emprunt Obligataire sera remboursé par anticipation, sur une base trimestrielle, dès lors que le solde du Compte Séquestre à la Date de Libération Trimestrielle excède 25.000.000 dirhams.

(ii) Chaque remboursement anticipé obligatoire (un « **Remboursement Anticipé Obligatoire** ») :

(A) interviendra le dernier jour de chaque trimestre civil (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) (la « **Date de Remboursement Anticipé Obligatoire**») dès lors que la condition de l'article 7.3(a) (i) susvisée est réunie au cours du trimestre écoulé à la Date de Libération Trimestrielle correspondante;

(B) sera notifié par écrit par la Société au Représentant de la Masse et au Teneur de Compte au plus tard le 10éme jour calendaire du dernier mois du trimestre civil avant la Date de Remboursement Anticipé Obligatoire, soit le 10 mars, le 10 juin, le 10 septembre et le 10 décembre (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant);

(C) sera effectué par libération par le Séquestre de la totalité du solde du Compte Séquestre, à la Date de Libération Trimestrielle, entre les mains du Centralisateur qui procèdera au Remboursement Anticipé Obligatoire et au paiement du coupon couru correspondant, à la Date de Remboursement Anticipé Obligatoire ; et

(D) viendra s'imputer sur les échéances de remboursement de l'Emprunt Obligataire les plus proches selon l'ordre chronologique de maturité.

Les montants de chaque Remboursement Anticipé Obligatoire et du coupon couru correspondant seront calculés conformément aux modalités détaillées dans le Prospectus.

(b) Remboursement Anticipé Volontaire

(i) La Société aura la faculté à tout moment de rembourser tout ou partie de l'Emprunt Obligataire par anticipation, sans pénalités ou frais, dans les conditions visées ci-dessous.

(ii) Chaque remboursement anticipé volontaire (un « **Remboursement Anticipé Volontaire**») :

(A) devra porter sur un montant minimum de dix millions (10.000.000,00) de dirhams ;

(B) devra avoir lieu à une date anniversaire de l'Emprunt Obligataire ;

(C) sera notifié par écrit par la Société au Représentant de la Masse, au Centralisateur et au Teneur de Compte au plus tard 15 jours avant la date de Remboursement Anticipé Volontaire ;

(D) sera effectué par versement en numéraire au plus tard un jour avant la date de Remboursement Anticipé Volontaire entre les mains du Centralisateur ; et

(E) viendra s'imputer sur les échéances de remboursement de l'Emprunt Obligataire les plus proches selon l'ordre chronologique de maturité.

7.4 Rachat des Obligations

La Société se réserve le droit de procéder à des rachats d'Obligations sur le marché secondaire, à condition que les dispositions légales et réglementaires le permettent, ces rachats étant sans conséquences pour un Obligataire souhaitant garder ses titres jusqu'à l'échéance normale de l'Emission Obligataire et sans incidence sur le calendrier de l'amortissement normal. Les Obligations ainsi rachetées seront annulées.

Le rachat des Obligations se fera au prorata des titres apportés.

La Société s'engage préalablement à tout rachat à :

- Informer le Représentant Provisoire de la Masse ainsi que l'AMMC sur l'opération de rachat
- Communiquer l'opération de rachat via la publication dans un journal d'annonces légal

8 Maintien des droits des Obligataires

Conformément à l'article 309 de la Loi relative aux Sociétés Anonymes, toute décision qui mettrait en cause les droits des Obligataires devra être approuvée par l'assemblée générale des Obligataires. A défaut d'approbation, la Société ne pourra passer outre qu'en offrant de rembourser les Obligataires qui en feront la demande dans les trois mois à partir du jour où la modification est intervenue.

9 Masse des Obligataires

En cas de pluralité d'Obligataires dans le cadre du présent Emprunt Obligataire, ceux-ci seront regroupés en une masse jouissant de la personnalité morale conformément aux articles 299 et suivants de la Loi relative aux Sociétés Anonymes. Dans cette hypothèse, ces porteurs seront réunis en assemblée générale à l'effet de désigner le Représentant de la Masse et de définir ses pouvoirs conformément aux dispositions légales applicables.

Le Conseil d'Administration de la Société s'engage à convoquer l'assemblée générale des Obligataires dans un délai de 60 jours à compter de la Date de Jouissance dans l'objectif de désigner son représentant permanent.

La Société s'engage à faire établir et à communiquer au Représentant de la Masse, le Rapport

d'Evaluation dans les 60 jours de la fin de chaque année civile.

Le Représentant de la Masse s'engage à convoquer annuellement l'assemblée générale des Obligataires dans un délai de 60 jours à compter de chaque date anniversaire de la Date de Jouissance. Le Représentant de la Masse devra à cette occasion présenter à l'assemblée générale des Obligataires un rapport d'information présentant notamment : (i) les opérations effectuées au nom de la masse des Obligataire (notamment mainlevées d'hypothèques), (ii) la situation de la garantie (surfaces hypothéquées suite à d'éventuelles mainlevées, synthèse des Rapports d'Evaluation Valorisation remis par la Société, etc.) ainsi que (iii) tout commentaire utile sur l'appréciation du niveau de garantie offert. Ledit rapport devra être mis à la disposition des Obligataires 15 jours au moins avant la tenue de l'assemblée générale des Obligataires.

En attendant la tenue de l'assemblée générale des Obligataires, le Conseil d'Administration de la Société tenu en date du 19 septembre 2019 a désigné Monsieur Karim MOUTTAKI comme Représentant Provisoire de la Masse parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires.

Si l'intégralité des Obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire est détenue par un seul Obligataire, celui-ci exercera seul les prérogatives légales afférentes à la masse des Obligataires.

Tout acte de gestion courante relative aux assemblées d'obligataires (convocation, tenue des assemblées, rédaction des procès-verbaux, accomplissement des formalités diverses) sera pris en charge par la Société sous le contrôle du Représentant de la Masse.

Le siège social de la masse est établi au siège de la Société. Les dossiers de la masse seront déposés au siège social de la Société. En cas de convocation de l'assemblée des porteurs d'Obligations, ceux-ci seront réunis au siège social de la Société ou en tout autre lieu fixé dans la convocation.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'Obligations offriraient aux souscripteurs des droits identiques aux Obligations, l'ensemble des porteurs d'Obligations serait groupé en une masse unique. A ce titre, compte tenu de la spécificité de l'Emprunt Obligataire, la Société reconnait que les Porteurs d'Obligations ne pourront être regroupés avec les porteurs d'obligations existantes.

Ne peuvent être désignés comme représentants de la masse, les administrateurs et les personnes qui sont au service de la société débitrice et des sociétés garantes de l'emprunt, le cas échéant.

Le représentant de la masse a, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des obligataires, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse tous actes de gestion nécessaires à la sauvegarde des intérêts communs des obligataires.

Chaque Obligataire autorise et donne mandat au Représentant de la Masse aux fins (i) de signer, en son nom et pour son compte, tout document de sûreté garantissant l'Emprunt Obligataire conformément aux dispositions de l'Article 5.1 ainsi que tout acte ou document y afférent (ii) d'exercer l'ensemble des droits qui lui sont conférés, d'effectuer tout acte ou prendre toute mesure que le Représentant de la Masse est habilité à prendre (en particulier, au nom et pour le compte des Obligataires) aux termes du Contrat de Caution Hypothécaire ou tout autre document de sûreté garantissant l'Emprunt Obligataire conformément aux dispositions de l'Article 5 et, en particulier, d'exercer tout droit et action et (iii) procéder si nécessaire à toute formalité relative à la mainlevée de toute sûreté garantissant l'Emprunt Obligataire, autorisée par avance en exécution des stipulations de l'Article 5.2 le cas échéant, prononcer toute mainlevée octroyée par décision de l'assemblée des Obligataires conformément à la Loi relative aux Sociétés Anonymes.

Le représentant de la masse dûment autorisé par l'assemblée générale des obligataires a seul qualité pour agir en justice au nom de l'ensemble des obligataires.

Les actions en justice dirigées contre l'ensemble des obligataires d'une même masse ne peuvent

être intentées que contre les représentants de cette masse.

Le Représentant de la masse ne peut s'immiscer dans la gestion des affaires sociales. Il a accès aux assemblées générales des actionnaires, mais sans voix délibérative. Il a le droit d'obtenir communication des documents mis à la disposition des actionnaires dans les mêmes conditions que ceux-ci.

10 Cas de défaut

10.1 Constitue un cas de défaut (un « **Cas de Défaut**»), le défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par la Société au titre de toute Obligation sauf si le paiement est effectué dans les 15 jours ouvrés suivant sa date d'exigibilité.

10.2 En cas de survenance d'un Cas de Défaut, et sous réserve que le Représentant de la Masse ait préalablement mis en demeure la Société de remédier au Cas de Défaut dans les 45 jours ouvrés de la mise en demeure et que la Société n'ait pas remédié au Cas de Défaut dans le délai susvisé, le Représentant de la Masse pourra, sur décision de l'Assemblée Générale des Obligataires statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par la loi et sur simple notification écrite adressée à la Société, avec copie au Centralisateur, rendre exigible la totalité des Obligations, entraînant de plein droit l'obligation pour la Société de rembourser lesdites Obligations à hauteur du montant en capital restant dû majoré des intérêts courus.

11 Stipulations diverses

11.1 Prospectus visé par l'AMMC – Adhésion automatique au Contrat

La Société a établi le Prospectus. Le présent Contrat constitue une partie intégrante du Prospectus.

La souscription aux Obligations et l'acquisition desdites Obligations entraîneront automatiquement adhésion de chaque souscripteur ou de chaque acquéreur des Obligations au présent Contrat.

Par ailleurs, tous nouveaux acquéreurs des Obligations sur le marché secondaire seront présumés adhérer aux dispositions du présent contrat d'émission.

11.2 Durée

Le présent contrat liera les Parties jusqu'au complet remboursement de l'Emprunt Obligataire. Le présent Contrat cessera néanmoins de s'appliquer à toute partie qui ne détiendrait plus aucune Obligation.

11.3 Formalités

(a) Pour effectuer toutes les formalités prescrites par la loi et retirer tous les titres et pièces des services de la conservation de la propriété foncière compétents, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition, d'un extrait ou d'une copie du Contrat de Caution Hypothécaire signé en application de l'Article 5 ;

(b) Les Parties et les Cautions Hypothécaires précisent, en outre, que les missions du Notaire Désigné comprennent :

(i) conférer l'authenticité à tout acte de mainlevée ou à tout acte d'affectation hypothécaire signé en application de l'Article 5 ;

(ii) procéder à l'inscription de toute hypothèque reportée dans les conditions de l'Article 5, sur les titres fonciers relatifs aux Biens Immobiliers (notamment en cas de fusion

et de morcellement), conformément à la réglementation en vigueur, sur la base d'un acte authentique signé par le Représentant de la Masse ;

(iii) procéder à la radiation de tout Cautionnement Hypothécaire ou de toute hypothèque constituée en application de l'Article 5, sur chacune des Lots ou Biens Immobiliers concernés dans les conditions de l'Article 5.2(a), 5.2(b), 5.2(c), et 5.2(d), sur la base d'un acte authentique de mainlevée signé par le Représentant de la Masse ;

11.4 Autonomie des stipulations du Contrat

Le présent Contrat sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celle-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Contrat ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties y substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non exécutoire.

11.5 Droit applicable – Tribunaux compétents

(a) Le présent Contrat est régi par le droit marocain.

Tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera soumis aux tribunaux compétents du ressort des tribunaux de commerce de Casablanca.

ANNEXE A – LES CAUTIONS HYPOTHECAIRES

DENOMINATION SOCIALE	CAPITAL SOCIAL (DH)	N° RC	SIEGE SOCIAL
Aghouatim Al Baraka, SA	50.000.000,00	136.959 (Casablanca)	16 rue Ali Abderrazak – Casablanca
Alliances Darna, SA	857.000.000,00	35623 (Marrakech)	Résidence Al Qantara, Zone Touristique Agdal, Marrakech
Société Immobilière Nejmat Saiss, SA	32.500.000,00	174.979 (Casablanca)	16 rue Ali Abderrazak – Casablanca
Société d'Aménagement du Lixus, SA	135.000.000,00	138029 (Marrakech)	219, boulevard Zerktouni, Résidence El Bardai Casablanca

ANNEXE B – LES BIENS IMMOBILIERS

Cautions hypothécaires	Projet	Désignation des biens hypothéqués	Titre foncier	Conservation foncière	Superficie totale en m²	Hypothèques inscrites sur le titre foncier (autre que l (hypothèque bénéficiant à la masse des obligataires)	Rang et numéro d'enregistrement de l'hypothèque bénéficiant à la masse des obligataires	Montant garanti en MAD	Descriptif	Valeur d'expertise en D (*)
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 A1	TF 35682/36	Larache	8 866	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	2 600 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.4 – Référence (S.L.1 (formant un lot unique avec R.I.P.T.7)	TF 24558/36	Larache	44 070	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	46 900 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.3 – Référence (S.L.1 (formant un lot unique avec R.I.P.T.7)	TF 24557/36	Larache	61 410	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO5.2 – Référence (S.L.1 (formant un lot unique avec R.I.P.T.7)	TF 24556/36	Larache	47 950	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.4 – Référence (R.I.P.T.7(formant un lot unique avec R.S.L.1)	TF 24558/36	Larache	44 070	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	184 400 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.3 – Référence (R.I.P.T.7 (formant un lot unique avec R.S.L.1)	TF 24557/36	Larache	61 410	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO5.2 – Référence (R.I.P.T.7 (formant un lot unique avec R.S.L.1)	TF 24556/36	Larache	47 950	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus1 HO2.1	24562/36	Larache	35 000	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	70 700 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO.5.1	24555/36	Larache	21 030	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	45 900 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 HO4.1	24554/36	Larache	17 910	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	39 100 000

Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 P3	TF 35685/36	Larache	7 588	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	18 000 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 P4	TF 35686/36	Larache	10 131	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	24 000 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-22 L	TF34572/36	Larache	5 364	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	12 700 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus3 P2	TF 26671/36	Larache	26 860	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	63 600 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-19 L	TF 34569/36	Larache	1 501	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	3 300 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-20 L	TF 34570/36	Larache	1 573	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	3 500 000
Société d'Aménagement du Lixus SA	Lixus	Port Lixus 1lot 13-21 L	TF 34571/36	Larache	1 534	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 63 n° 603 en date du 19 décembre 2019	518.100.000	Terrain nu	3 400 000
Aghouatim Al Baraka SA	Akenza Zone Sud	Coopérative Zouhria 3-13	TF 21457/65	Al Haouz	4 699	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 33 n° 399 en date du 19 novembre 2019	12.600.000	Terrain nu	3 045 805
Aghouatim Al Baraka SA	Akenza Zone Sud	Coopérative Zouhria 4-16	TF 21464/65	Al Haouz	14 740	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 33 n° 400 en date du 19 novembre 2019	12.600.000	Terrain nu	9 554 195
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT01	111867/69	Zouagha Moulay Yacoub	156	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	592 232
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT02	111868/69	Zouagha Moulay Yacoub	160	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	610 974
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT03	111869/69	Zouagha Moulay Yacoub	166	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	633 464
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT04	111870/69	Zouagha Moulay Yacoub	172	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	648 457
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT05	111871/69	Zouagha Moulay Yacoub	177	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	670 947

Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT06	111872/69	Zouagha Moulay Yacoub	184	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	689 688
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT07	111873/69	Zouagha Moulay Yacoub	188	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	708 430
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT08	111874/69	Zouagha Moulay Yacoub	194	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain contenant deux réservoirs pour les eaux usées et pluviales,	727 171
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT09	111875/69	Zouagha Moulay Yacoub	200	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	749 661
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT10	111876/69	Zouagha Moulay Yacoub	204	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	768 403
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT11	111877/69	Zouagha Moulay Yacoub	211	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	787 144
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT12	111878/69	Zouagha Moulay Yacoub	216	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	805 886
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT13	111879/69	Zouagha Moulay Yacoub	222	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	828 376
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT16	111547/69	Zouagha Moulay Yacoub	225	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	820 879
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT17	111548/69	Zouagha Moulay Yacoub	222	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	809 634
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT18	111549/69	Zouagha Moulay Yacoub	219	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	802 138
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT19	111550/69	Zouagha Moulay Yacoub	216	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	790 893
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT20	111551/69	Zouagha Moulay Yacoub	213	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	779 648

Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT21	111552/69	Zouagha Moulay Yacoub	209	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	768 403
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT22	111553/69	Zouagha Moulay Yacoub	208	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	757 158
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT23	111554/69	Zouagha Moulay Yacoub	204	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	749 661
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT24	111555/69	Zouagha Moulay Yacoub	201	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	738 416
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT25	111556/69	Zouagha Moulay Yacoub	199	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	727 171
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT26	111557/69	Zouagha Moulay Yacoub	195	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	715 927
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT27	111558/69	Zouagha Moulay Yacoub	193	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	704 682
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT28	111559/69	Zouagha Moulay Yacoub	189	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	697 185
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT29	111560/69	Zouagha Moulay Yacoub	186	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	682 192
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT30	111561/69	Zouagha Moulay Yacoub	186	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	674 695
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT31	111562/69	Zouagha Moulay Yacoub	177	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	663 450
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT32	111563/69	Zouagha Moulay Yacoub	176	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	652 205
Société Immobilière Nejmat Saïss	Nejmat Saïss	RNSST2KFCT33	111564/69	Zouagha Moulay Yacoub	173	Hypothèque de 1er rang au profit de l'Etat	Hypothèque de second rang Registre 149 n° 54 en date du 20 décembre 2019	22.396.131	Terrain nu	640 960

Alliances Darna	SAG II	Atlas		942/65	Al Haouz	342 283	Aucune	hypothèque de premier rang Registre 33 n° 401 en date du 19 novembre 2019	162.000.000	Terrain nu comprenant 2 lignes électriques moyenne tension et poteaux électriques, lignes et poteaux téléphoniques et 2 khettara	162 000 000

ANNEXE C LISTE DES PORTEURS D'OBLIGATIONS EXISTANTES, DE COUPONS ET DE COUPONS ORA AYANT SIGNE UN PROTOCOLE

Porteurs	Obligation 2015						Obligation 2011						ORA				
	Code ISIN	Nature du taux à l'émission	Taux facial	Valeur d'échange	Coupons échus non payés bruts au 31 décembre 2018	Coupons échus non payés nets au 31 décembre 2018	Code ISIN	Nature du taux à l'émission	Taux facial	Valeur d'échange	Coupons échus non payés bruts au 31 décembre 2018	Coupons échus non payés nets au 31 décembre 2018	Code ISIN	Nature du taux à l'émission	Taux facial	Coupons échus non payés bruts au 31 décembre 2018	Coupons échus non payés nets au 31 décembre 2018
1	-	-	-	-	-	-	MA0000091399	Fixe	5,26%	2.200.000	195436,4	195.436	-	-	-	-	0
2	MA0000092488	Fixe	5,67%	314.027	45.738	45.738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	MA0000092488	Fixe	5,67%	6.385.224	930.001	930.001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	MA0000092488	Fixe	5,67%	2.198.192	320.164	320.164	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	MA0000092488	Fixe	5,67%	-	456.992	456.992	MA0000091399	Fixe	5,26%	-	673.966	673.966	-	-	-	-	-
6	MA0000092488	Fixe	5,67%	12.247.070	1.326.780	1.061.424	MA0000091399	Fixe	5,26%	16.000.000	841.600	673.280	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	MA0000091399	Fixe	5,26%	2.600.000	136.760	136.760	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	98.836	98.836
9	MA0000092488	Fixe	5,67%	22.505.299	3.277.871	3.277.871	MA0000091407	Variable	3,88%	19.200.000	1.342.055	1.342.055	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	MA0000091399	Fixe	5,26%	20.600.000	1.829.995	1.463.996	MA0000092678	-	5,00%	6.678.082	5.342.466
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	1.813.205	1.813.205
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	203.719	203.719
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	1.644.000	1.644.000
14	MA0000092488	Fixe	5,67%	5.757.170	838.525	838.525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	1.400.000	97.858	97.858	-	-	-	-	-
16	MA0000092488	Fixe	5,67%	3.768.329	548.853	548.853	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	2.671.233	2.671.233

18	MA0000092488	Fixe	5,67%	19.888.404	2.896.723	2.896.723	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	MA0000092488	Fixe	5,67%	30.774.688	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
20	MA0000092488	Fixe	5,67%	-	3.866.916	3.866.916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
21	MA0000092488	Fixe	5,67%	-	1.132.481	1.132.481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
22	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	30.000.000	2.096.963	2.096.963	-	-	-	-	-	
23	MA0000092488	Fixe	5,67%	6.594.576	357.210	357.210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	MA0000092488	Fixe	5,67%	-	718.193	574.555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	-	2.436.165	2.436.165	-	-	-	-	-	
26	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	-	609.041	609.041	-	-	-	-	-	
27	MA0000092488	Fixe	5,67%	-	374.220	374.220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
28	-	-	-	-	-	-	MA0000091399	Fixe	5,26%	30.000.000	2.665.042	2.665.042	-	-	-	-	-	
29	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	105.000.000	7.339.370	7.339.370	-	-	-	-	-	
30	MA0000092488	Fixe	5,67%	20.621.135	3.003.444	3.003.444	MA0000091407	Variable	3,88%	15.000.000	1.048.481	1.048.481	-	-	-	-	-	
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	2.938.356	2.938.356	
32	-	-	-	-	-	-	MA0000091399	Fixe	5,26%	21.500.000	1.909.947	1.909.947	-	-	-	-	-	
33	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	65.800.000	4.599.339	4.599.339	-	-	-	-	-	
34	MA0000092488	Fixe	5,67%	6.908.603	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	305.411	305.411	
36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	13.796.890	13.796.89(	
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	2.597.671	2.597.671	
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	453.082	453.082	
39	-	-	-	-	-	-	MA0000091399	Fixe	5,26%	2.400.000	213.203	213.203	MA0000092678	-	5,00%	2.003.425	2.003.425	
40	MA0000092488	Fixe	5,67%	-	9.576	9.576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
41	MA0000092488	Fixe	5,67%	40.509.538	5.900.167	4.130.117	MA0000091407	Variable	3,88%	4.500.000	314.544	220.181	-	-	-	-	-	
42	MA0000092488	Fixe	5,67%	104.676	5.670	4.536	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	10.000.000	8.000.000	
43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	2.165.062	1.732.049	

44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	3.356.164	2.684.932
45	-	-	-	-	-	-	MA0000091399	Fixe	5,26%	4.200.000	373.105	373.105	-	-	-	-	-
46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	24.691.781	24.691.78
47	MA0000092488	Fixe	5,67%	54.117.394	7.882.136	7.882.136	MA0000091399	Fixe	5,26%	62.000.000	5.507.753	5.507.753	-	-	-	-	-
48	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	50.000.000	3.494.936	3.494.936	-	-	-	-	-
49	MA0000092488	Fixe	5,67%	70.551.496	10.275.744	10.275.744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	MA0000092488	Fixe	5,67%	56.420.262	8.217.546	8.217.546	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	6.678.082	5.342.466
52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	26.712.329	18.698.63
53	-	-	-	-	-	-	MA0000091407	Variable	3,88%	10.000.000	698.988	698.988	-	-	-	-	-
54	MA0000092488	Fixe	5,67%	1.046.758	152.459	152.459	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	MA0000092488	Fixe	5,67%	16.748.130	2.439.346	2.439.346	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	MA0000092488	Fixe	5,67%	12.979.800	1.890.493	1.890.493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	MA0000092488	Fixe	5,67%	27.948.441	4.070.658	4.070.658	MA0000091407	Variable	3,88%	3.500.000	244.646	244.646	-	-	-	-	-
58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	5.000.000	5.000.000
59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	8.356.164	6.684.932
60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	4.006.849	3.205.479
61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	2.671.233	2.136.986
62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	1.336	935
63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	MA0000092678	-	5,00%	1.336	935
Total				**418.389.213**	**60.937.905**	**58.757.726**				**465.900.000**	**38.669.195**	**38.040.512**				**128.844.247**	**112.047.41**

PAGE DE SIGNATURE

Fait à Casablanca

ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER SA
Représentée par M. Alami LAZRAQ
La Société

Pour les besoins des articles 5, 7 et 9 du Contrat :

M. Karim MOUTTAKI
Le Représentant Provisoire de la Masse

Pour les besoins des articles 5, 6 et 11.3 du Contrat

SOCIETE D'AMENAGEMENT DU LIXUS SA
Représentée par M. Youssef KABBAJ

AGHOUATIM AL BARAKA SA
Représentée par M. Youssef KABBAJ

SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS SA
Représentée par M. Mohamed LAZRAQ

ALLIANCES DARNA SA
Représentée par M. Alami LAZRAQ

Pour les besoins des articles 5, 6 et 11.3 du Contrat :

Maître Mustapha ZINE
Le Notaire Désigné

IV. Annexe 4 : Contrat de Cautionnement hypothécaire

REP : 125/2019 **Du 27 Septembre 2019.**

ACTE DE CAUTION HYPOTHECAIRE

COPIE

E X P E D I T I O N

PAR DEVANT Maître **Mustapha ZINE**, Notaire à Casablanca, soussigné,----------

ONT COMPARU

I/- Monsieur **Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ, fils de** Monsieur **MHAMMED et** Madame **Fatima Ben AHMED, Président Directeur Général.**----------

- De Nationalité Marocaine.----------
- Titulaire de la Carte Nationale d'Identité Electronique Numéro E100304, valable jusqu'au Huit Juin Deux Mille Vingt (08/06/2020);
- Domicilié à Casablanca, 16, Rue Ali Abderrazak ;----------

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société « **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** », Société Anonyme, au Capital Social de 1.907.858.800,00Dirhams et dont le Siège Social est situé à Casablanca, 16, Rue Ali Abderrazak, immatriculée au Registre de Commerce de Casablanca, sous le n° 74703, ayant comme Identifiant Fiscal Numéro 15185951, ICE : 001534314000088.----------

EN VERTU : des pouvoirs qu'ils lui sont conférés à cet effet.----------

Ci-après dénommée « EMETTEUR » ES-QUALITE

DE PREMIERE PART

II/ Monsieur **Mohamed NAFAKH LAZRAQ, fils de Monsieur Mohamed Mustapha Ben MHAMED et** Madame **Rachida Ben Mohamed, Président Directeur Général.**----------

- De Nationalité Marocaine. ----------
- Titulaire de la Carte Nationale d'Identité Electronique Numéro BE701676, valable jusqu'au Seize Juin Deux Mille Vingt Six (16/06/2026).----------
- Domicilié à Casablanca, 16, Rue Ali Abderrazak.----------

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société dite « **SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS** », société anonyme au capital de TRENTE DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE (32.500.000,00 DHS) dont le siège social est à Casablanca, 16 Rue Ali Abderrazek, immatriculé au registre de commerce sous le N°174979, ayant comme Identifiant Fiscal Numéro 1107571, ICE : 203670000034.----------

EN VERTU des pouvoirs qui leurs sont conférés à l'effet des présentes----------

DE DEUXIEME PART

III/- Monsieur **Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ, fils de** Monsieur **MHAMMED et** Madame **Fatima Ben AHMED, Président Directeur Général.**----------

- De Nationalité Marocaine.----------
- Titulaire de la Carte Nationale d'Identité Electronique Numéro E100304, valable jusqu'au Huit Juin Deux Mille Vingt (08/06/2020);----------
- Domicilié à Casablanca, 16, Rue Ali Abderrazak ;----------

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société dite « **ALLIANCES DARNA** », Société Anonyme au Capital Social de HUIT CENT CINQUANTE SEPT MILLIONS DE DIRHAMS (857.000.000,00 DHS), dont le Siège Social est à Marrakech, Résidence Al Qantara, Zone Touristique de l'Agdal, immatriculé au Registre de Commerce de Marrakech sous le Numéro 35623, ayant comme Identifiant Fiscal Numéro 1007326. ICE : 001534290000057 ----

EN VERTU des pouvoirs qui lui sont conférés à l'effet des présentes.----------

DE TROISIEME PART

IV/- Monsieur Youssef KABBAJ , fils de Monsieur Mohamed Ben Abdelkader et Madame **Badia Bent MHAMMED, Président Directeur Général.**----------

- De Nationalité Marocaine.----------

Titulaire de la Carte Nationale d'Identité Electronique Numéro A330818, valable jusqu'au Six Mars Deux Mille Vingt Sept (06/03/2027);----------

- Domicilié à Casablanca, 16, Rue Ali Abderrazak ;----------

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société dite « **SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS** », par abréviation « **SALIXUS** », Société Anonyme au Capital Social de Cent Trente Cinq Millions de Dirhams (135.000.000,00 DHS), dont le Siège Social est à Casablanca, 219, boulevard Zerktouni, immatriculé au Registre de Commerce sous le Numéro 138029, ayant comme Identifiant Fiscal Numéro 1006636. ICE-001327300000035--

EN VERTU des pouvoirs qui lui sont conférés à l'effet des présentes----------

DE QUATRIEME PART

-PREMIER ROLE-

V/- Monsieur **Youssef KABBAJ, fils de Monsieur Mohamed Ben Abdelkader et Madame Badia Ben MHAMMED, Président Directeur Général.**----------
De nationalité marocaine.----------
- Titulaire de la Carte Nationale d'Identité Electronique Numéro A330818, valable jusqu'au Six Mars Deux Mille Vingt Sept (06/03/2027) ;----------
Agissant : au nom et pour le compte de la Société **dite « AGHOUATIM AL BARAKA »**, société anonyme au capital de 50.000.000,00 DHS dont le siège social est à Casablanca, 16 Rue Abderrazek, immatriculé au registre de commerce sous le N°136959, ayant comme Identifiant Fiscal Numéro 0100.66.21.ICE000168314000069----------
En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à l'effet des présentes----------

DE CINQUIEME PART

SOCIETE IMMOBILIRE NEJMAT SAISS - S.A & ALLIANCES DARNA - S.A & SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS - S.A & « AGHOUATIM AL BARAKA » S.A sont ci-après dénommées ensemble, les « CAUTIONS HYPOTHECAIRES » Et séparément, la « CAUTION HYPOTHECAIRE ».

VI/-Monsieur **Karim MOUTTAKI**, fils de Monsieur Mohamed Ben Ahmed et Madame Fatima Bent Abbes.----------
- De Nationalité Marocaine. ----------
- Titulaire de la Carte Nationale d'Identité Electronique Numéro BK74371, valable jusqu'au Huit Septembre Deux Mille Vingt.----------
- Domicilié à Casablanca, n°10, Rue La Fontaine, quartier Racine, Casablanca.----------
AGISSANT en qualité de mandataire provisoire de la masse des obligataires qui souscriront et porteront les obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, nommé à cette fonction par le Conseil d'administration de la société « **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER**» - S.A , conformément aux dispositions de la loi n°17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée, ainsi qu'il résulte du procès verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la société en date du 19 septembre 2019, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties **(Annexe 1).** ----------
EN VERTU des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet.----------

DE SIXIEME PART

REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE

L'EMETTEUR es qualités, les **CAUTIONS HYPOTHECAIRES** et le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** sont ci-après collectivement désignés les « Parties » et individuellement la « Partie ».----------
Les Parties entendent rappeler que le présent acte authentique engage le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** ainsi que toute personne désignée par l'assemblée générale des obligataires en qualité de représentant de la masse des obligataires de l'Emprunt Obligataire (ci-après défini). ----------
****

LESQUELS es-qualités, ont par les présentes, requis le Notaire soussigné de constater par acte authentique les conventions ci-après directement arrêtées entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire, qui n'est que le rédacteur passif desdites conventions.----------

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE :

A- Que l'Assemblée Générale Ordinaire de la société «**ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A en date du 27 février 2019 a autorisé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum global d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000,00) de dirhams à émettre en une ou plusieurs tranches, et a délégué, au Conseil d'Administration de la société « **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A , les pouvoirs de procéder à l'émission de cet emprunt obligataire et d'en arrêter les modalités, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération de ladite l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société en date du 27 février 2019 dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties **(Annexe 2).** ----------

B. Que par délibération en date du 19 septembre 2019, le Conseil d'Administration de la société « **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A a décidé de l'émission d'un emprunt obligataire (l'« **Emprunt Obligataire** ») d'un montant maximum d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000,00) de dirhams divisé en un nombre maximum de 14.000.000 obligations d'une valeur nominale de CENT DIRHAMS (100 MAD) , ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la société « **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A en date du 19 septembre 2019, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties **(Annexe 1)**.----------

C. Que le conseil d'administration de la société « **ALLIANCES DARNA** » - S.A en date du 20 septembre 2019 a autorisé en vertu de l'article 70 de la loi n°17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée, que la société « ALLIANCES DARNA » - S.A garantisse aux côtés d'autres cautions hypothécaires des obligations de la société «**ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A au titre de l'Emprunt Obligataire, au profit de la masse des obligataires, par l'octroi d'un cautionnement hypothécaire à concurrence de la somme globale en capital outre les intérêts, commissions, frais et accessoires de SEPT CENT QUINZE MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT TRENTE ET UN DIRHAMS (715.096.131,00 DHS), sous réserve du respect des conditions précisées par ledit Conseil d'Administration, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération dudit

Conseil d'Administration de la société « ALLIANCES DARNA » - S.A en date du 20 septembre 2019, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties **(Annexe 3).** ----------

D. Que le conseil d'administration de la société Société Immobilière **Nejmat Saiss**-S.A en date du 20 septembre 2019 a autorisé en vertu de l'article 70 de la loi n°17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée, que la société « Société Immobilière Nejmat Saiss »-S.A garantisse aux côtés d'autres cautions hypothécaires, les obligations de la société «**ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A au titre de l'Emprunt Obligataire, au profit de la masse des obligataires, par l'octroi d'un cautionnement hypothécaire à concurrence de la somme globale en capital outre les intérêts, commissions, frais et accessoires de SEPT CENT QUINZE MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT TRENTE ET UN DIRHAMS (715.096.131,00 DHS) sous réserve du respect des conditions précisées par ledit Conseil d'Administration, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la société Société Immobilière Nejmat Saiss -S.A en date du 20 septembre 2019, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties **(Annexe 4).**

E. Que le conseil d'administration de la société **SOCIETE D'AMENAGEMENT DU LIXUS**-S.A en date du 20 septembre 2019 a autorisé en vertu de l'article 70 de la loi n°17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée que la société « SALIXUS »-S.A garantisse aux côtés d'autres cautions hypothécaires les obligations de la société «**ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A au titre de l'Emprunt Obligataire, au profit de la masse des obligataires par l'octroi d'un cautionnement hypothécaire à concurrence de la somme globale en capital outre les intérêts, commissions, frais et accessoires de SEPT CENT QUINZE MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT TRENTE ET UN DIRHAMS (715.096.131,00 DHS) sous réserve du respect des conditions précisées par ledit Conseil d'Administration, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la société SOCIETE D'AMENAGEMENT DU LIXUS S.A en date du 20 septembre 2019, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties **(Annexe 5)**. ----------

F. Que le conseil d'administration de la société « **AGHOUATIM AL BARAKA** »-S.A en date du 20 septembre 2019 a autorisé en vertu de l'article 70 de la loi n°17-95 sur les sociétés anonymes, telle que complétée et modifiée que la société « AGHOUATIM AL BARAKA »-S.A garantisse aux côtés d'autres cautions hypothécaires les obligations de la société «**ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** »-S.A au titre de l'Emprunt Obligataire, au profit de la masse des obligataires par l'octroi d'un cautionnement hypothécaire à concurrence de la somme globale en capital outre les intérêts, commissions, frais et accessoires de SEPT CENT QUINZE MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT TRENTE ET UN DIRHAMS (715.096.131,00 DHS), sous réserve du respect des conditions précisées par ledit Conseil d'administration, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la délibération dudit Conseil d'Administration de la société « AGHOUATIM AL BARAKA »-S.A en date du 20 septembre 2019, dont un original est annexé aux présentes après mention et sa signature par les Parties **(Annexe 6).**

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

CONTRAT DE CAUTION HYPOTHECAIRE

ARTICLE 1 : CAUTIONS HYPOTHECAIRES

Chacune des CAUTIONS HYPOTHECAIRES déclarant avoir parfaite connaissance des modalités de l'Emprunt Obligataire d'un montant maximum d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000,00) de dirhams, devant être émis par l'EMETTEUR, se porte caution solidaire, avec renonciation expresse au bénéfice de discussion et de division envers les détenteurs d'obligations, pour garantir en cette qualité le remboursement de toutes sommes que l'EMETTEUR doit ou devra à la masse des obligataires à concurrence de la somme en capital outre les intérêts du montant de **SEPT CENT QUINZE MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT TRENTE ET UN DIRHAMS (715.096.131,00 DHS)** dans la limite, pour chacune des CAUTION HYPOTHECAIRE, à tout moment, des montants indiqués ci-dessous et correspondant au montant total de la créance de l'EMETTEUR sur la CAUTION HYPOTHECAIRE concernée, telle qu'arrêtée pour chacune des CAUTIONS HYPOTHECAIRES au projet du Contrat d'Emission de Garanties reproduit **en annexe 7** (le « **Contrat d'Emission de Garanties** ») aux montants ci-après :

SOCIETE IMMOBILIER NEJMAT SAISS - S.A	22.396.131,00 DH
ALLIANCES DARNA - S.A	162.000.000,00 DH
SOCIETE D'AMENAGEMENT DU LIXUS - S.A	518.100.000,00 DH
AGHOUATIM EL BARAKA S.A	12.600.000,00 DH

-DEUXIEME ROLE-

Etant précisé que toute somme versée par une CAUTION HYPOTHECAIRE au titre des obligations garanties en vertu des présentes aura pour conséquence la réduction de la créance de l'EMETTEUR envers cette CAUTION HYPOTHECAIRE dans les conditions du Contrat d'Emission de Garanties.----------

Les Parties reconnaissent que le présent acte ne constitue pas pour les CAUTIONS HYPOTHECAIRES un abus de biens sociaux au sens de l'article 384 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes (telle que modifiée et complétée) ou une aide financière au sens de l'article 280 de la loi 17-95 susmentionnée.----------

Les Parties conviennent que le Contrat d'Emission de Garantie ne pourra faire l'objet d'aucune modification sans l'accord des obligataires de l'Emprunt Obligataire représentés par leur représentant légal. ----------

L'Emprunt Obligataire est d'un montant nominal maximum d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000,00) de dirhams divisé en un nombre maximum de 14.000.000 d'obligations d'une valeur nominale de 100 dirhams chacune émises au pair et comporte deux tranches comme suit : ----------

- Une tranche A à taux fixe : ladite tranche est négociable de gré à gré, d'une maturité de dix ans, remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissements linéaires sur une durée sept ans. Le taux d'intérêt facial est fixe et s'établit à 3% hors taxe ;----------
- Une tranche B à taux révisable : ladite tranche est négociable de gré à gré, d'une maturité de dix ans, remboursable après l'expiration d'une période de grâce de trois ans par amortissements linéaires sur une durée sept ans. Le taux d'intérêt est révisable, en référence au taux plein monétaire des Bons du Trésor 52 semaines, et plafonné à 3,2% hors taxes. Pour la première année, le taux d'intérêt facial afférent à cette tranche sera calculé sur la base de la courbe des taux des Bons du Trésor du marché secondaire tels que publié par Bank Al Maghrib augmenté d'une prime de risque de 60 points de base. ----------

A la sûreté et garantie partielle du paiement des sommes dont l'EMETTEUR est ou sera débiteur envers la masse des obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire, chaque CAUTION HYPOTHECAIRE affecte en hypothèque de premier rang ou de deuxième rang pour les biens grevés d'une hypothèque de premier rang à la date des présentes, au profit de la masse des obligataires de l'Emprunt Obligataire représentés par le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** qui accepte par privilège et préférence à tous autres, à concurrence d'un montant de SEPT CENT QUINZE MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT TRENTE ET UN DIRHAMS (715.096.131,00 DHS)tel que limité par CAUTION HYPOTHECAIRE aux montants susvisés, les biens immobiliers et droits indivis désignés aux articles 2 à 5 ci-après **(les « Biens Immobiliers »)**.----------

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS HYPOTHEQUES APPARTENANT A LA SOCIETE « NEJMET SAISS » -SA

1) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 01** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT CINQUANTE SIX METRES CARRES (156 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111867/69.**-------
2) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 02** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT SOIXANTE METRES CARRES (160 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111868/69.**----------
3) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 03** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT SOIXANTE SIX METRES CARRES (166 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111869/69.**----------
4) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 04** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT SOIXANTE DOUZE METRES CARRES (172 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111870/69.**----
5) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 05** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT SOIXANTE DIX SEPT METRES CARRES (177 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111871/69.**-
6) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 06** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT QUATRE METRES CARRES (184 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111872/69.**----------
7) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 07** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT HUIT METRES CARRES (188 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111873/69.**----------
8) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 08** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu composé de deux réservoirs d'eaux usées et d'eau d'hiver, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT QUATORZE METRES CARRES (194 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111874/69.**----------

9) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 09** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT METRES CARRES (200 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111875/69.**----------

10) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 10** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT QUATRE METRES CARRES (204 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111876/69.**----------

11) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 11** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT ONZE METRES CARRES (211m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111877/69.**----------

12) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 12** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT SEIZE METRES CARRES (216 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111878/69.**----------

13) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 13** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT VINGT DEUX METRES CARRES (222 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111879/69.**----------

14) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 16** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT VINGT CINQ METRES CARRES (225 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111547/69.**----------

15) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 17** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT VINGT DEUX METRES CARRES (222 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111548/69.**----------

16) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 18** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT DIX NEUF METRES CARRES (219 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111549/69.**----------

17) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 19** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT SEIZE METRES CARRES (216m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111550/69.**----------

18) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 20** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT TREIZE METRES CARRES (213 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111551/69.**----------

19) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 21** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT NEUF METRES CARRES (209 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111552/69.**----------

20) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 22** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT HUIT METRES CARRES (208m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111553/69.**----------

21) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 23** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT QUATRE METRES CARRES (204 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111554/69.**----------

22) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 24** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DEUX CENT UN METRES CARRES (201 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111555/69.**----------

23) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 25** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT DIX NEUF METRES CARRES (199 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111556/69.**----------

24) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 26** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT QUINZE METRES CARRES (195m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111557/69.**----------

25) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 27** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT TREIZE METRES CARRES (193 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111558/69.**----------

26) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 28** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT NEUF METRES CARRES (189 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111559/69.**----------

27) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 29** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT SIX METRES CARRES (186 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111560/69.**----------

-TROISIEME ROLE-

28) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 30** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT QUATRE VINGT SIX METRES CARRES (186 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111561/69.**----------

29) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 31** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT SOIXANTE DIX SEPT METRES CARRES (177 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111562/69.**----------

30) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 32** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT SOIXANTE SEIZE METRES CARRES (176 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111563/69.**----------

31) La totalité de la propriété dite « **RNSST2KFCT 33** », Sise à Fès, Préfecture Zouagha-Bensouda, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CENT SOIXANTE TREIZE METRES CARRES (173 m²), et faisant l'objet du titre foncier n° 111564/69.**----------

Les propriétés ci-dessus citées n'étant grevées d'aucune inscription, charge, droit réel immobilier y compris hypothèque, à l'exception de l'hypothèque de **premier rang au profit de l'Etat (Service de l'Enregistrement et du timbre),** inscrite par voie de report du titre foncier originel Numéro 66255/07 en date du 22 Février 2008, sous les mentions Dépôt Volume : 12, Numéro 1545 et inscrite le 16 Juin 2016 sous les mentions Dépôt Volume : 84, Numéro 480 et Numéro 477. ----------

Telle au surplus que lesdites propriétés existent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, avec les immeubles par destination, en dépendant, ou pouvant en dépendre et toutes améliorations et accroissements que le constituant pourrait faire.----------

ARTICLE 3 : DESIGNATION DES BIENS HYPOTHEQUES APPARTENANT A LA SOCIETE « ALLIANCES DARNA »-SA

La totalité de la propriété dite « **ATLAS** », sise à Marrakech, Province Al Haouz, Cercle Ait Aourir, Commune de Sidi Abdellah Ghiyat près de Darih Sidi Abdellah Ghiyat, consistant en un terrain sur lequel sont édifiés des constructions, d'une superficie de **TRENTE QUATRE HECTARES VINGT DEUX ARES QUATRE VINGT TROIS CENTIARES (34H 22A 83CA)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 942/65**.----------

Cette propriété n'étant grevée d'aucune inscription, charge, droit réel immobilier, y compris hypothèque à l'exception de ce qui suit : contenant deux lignes électriques moyenne tension et poteaux éclectiques, lignes et poteaux téléphoniques et deux khettara, inscrite le 04 Aout 2015 sous les mentions (dépôt vol 3a N° 175)

Telle au surplus que lesdites propriétés existent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, avec les immeubles par destination, en dépendant, ou pouvant en dépendre et toutes améliorations et accroissements que le constituant pourrait faire.----------

ARTICLE 4 : DESIGNATION DES BIENS HYPOTHEQUES APPARTENANT A LA SOCIETE « SALIXUS » -SA

1- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS A1 - 3** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE SIX METRES CARRES (8866m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 35682/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 63/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 10650/232.770^{èmes} du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

2- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 HO.5.4** », sise à Larache, lieu dit Reguada, Rass Rmel, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **QUARANTE QUATRE MILLE SOIXANTE DIX METRES CARRES (44070m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 24558/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 416/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 52940/452000èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

3- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 HO.5.3** », sise à Larache, lieu dit Reguada, Rass Rmel, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENT DIX METRES CARRES (61410m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 24557/36**.--------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 580/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 73770/452000èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

4- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 HO.5.2** », sise à Larache, lieu dit Reguada, Rass Rmel, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **QUARANTE SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE METRES CARRES (47950m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 24556/36**.----

Ainsi qu'un droit de copropriété : 453/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 57601/452000èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

5- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 1 HO.2.1** », sise à Larache, lieu dit Reguada, Rass Rmel, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **TRENTE CINQ MILLE METRES CARRES (35000m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 24562/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 297/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 34735/208600èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21912/36.----------

6- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 HO.5.1** », sise à Larache, lieu dit Reguada, Rass Rmel, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **VINGT ET UN MILLE TRENTE METRES CARRES (21030m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 24555/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété inscrit le 12 Juillet 2012 sous les mentions (dépôt vol 45 n° 1380): 199/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 25263/452000èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

7- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 HO.4.1** », sise à Larache, lieu dit Reguada, Rass Rmel, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DIX SEPT MILLE NEUF CENT DIX METRES CARRES (17910m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 24554/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété inscrit le 12 Juillet 2012 sous les mentions (dépôt vol 45 n° 1380): 169/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 21515/452000èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

8- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 P4** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **DIX MILLE CENT TRENTE ET UN METRES CARRES (10131m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 35686/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 120/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 12169/232770èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

9- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 1 PARCELLE L13-22** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATRE METRES CARRES (5364m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 34572/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 63/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 5927/51340èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21912/36.-

10- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 P2** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **VINGT SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE METRES CARRES (26860m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 26671/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 317/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 32266/452000èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

11- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 3 P3** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT HUIT METRES CARRES (7588m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 35685/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété : 90/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 9115/232770èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21914/36.----------

12- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 1 PARCELLE 19-13 L** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **MILLE CINQ CENT UN METRES CARRES (1501m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 34569/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété inscrit le 22 Novembre 2012 sous les mentions (dépôt vol 45 n° 1752): 14/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 1658/51340èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21912/36.----------

13- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 1 PARCELLE 20-13 L** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **MILLE CINQ CENT SOIXANTE TREIZE METRES CARRES (1573m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 34570/36**.----------

Ainsi qu'un droit de copropriété inscrit le 22 Novembre 2012 sous les mentions (dépôt vol 45 n° 1752): 15/10.000^{èmes} indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 1738/51340èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21912/36.----------

14- La totalité de la propriété dite « **PORT LIXUS 1 PARCELLE 21-13 L** », sise à Larache, lieu dit Reguada, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **MILLE CINQ CENT TRENTE QUATRE METRES CARRES (1534m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 34571/36**.----------

-QUATRIEME ROLE-

Ainsi qu'un droit de copropriété inscrit le 22 Novembre 2012 sous les mentions (dépôt vol 45 n° 1752): 14/10.000èmes indivis affectés dans les parties communes de lotissement et les 1695/51340èmes du terrain de la propriété originelle, objet du Titre Foncier Numéro 21912/36.----------

Telle au surplus que lesdites propriétés existent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, avec les immeubles par destination, en dépendant, ou pouvant en dépendre et toutes améliorations et accroissements que le constituant pourrait faire.----------

ARTICLE 5 : DESIGNATION DES BIENS HYPOTHEQUES APPARTENANT A LA SOCIETE « AGHOUATIM EL BARAKA » -SA

1- La totalité de la propriété dite « **TAAOUNIAT AZZOUHRIA 13-3** », sise à Marrakech, Province Al Haouz, Cercle Tahnaout, Commune de Tamesloht, Lieu Dit Aghouatim, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF METRES CARRES (4699m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 21457/65**.----------

Cette propriété n'étant grevé d'aucune inscription, charge, droit réel immobilier, y compris hypothèque, à l'exception de ce qui suit :

a- Avec une servitude de passage inscrite le 03 Février 2017, sous référence : Dépôt Volume 9T - Numéro 9 d'une largeur variante au profit de de deux parcelles distraites des titres fonciers numéros 57560/04 et 57757/04. ----------

b- Projet d'expropriation inscrit par voie de report le 03 Février 2017 sous les mentions Dépôt Vol : 9T n° 11, dont la superficie expropriée est de 29A48CA approximative pour approvisionner la ville de Marrakech d'eau potable à partir du canal ROCADE.----------

2- La totalité de la propriété dite « **TAAOUNIAT AZZOUHRIA 16-4** », sise à Marrakech, Province Al Haouz, Cercle Tahnaout, Commune de Tamesloht, Lieu Dit Aghouatim, consistant en un terrain nu, d'une superficie de **QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE METRES CARRES (14740m²)**, et faisant l'objet du **Titre Foncier Numéro 21464/65**.----------

Telle au surplus que lesdites propriétés existent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, avec les immeubles par destination, en dépendant, ou pouvant en dépendre et toutes améliorations et accroissements que le constituant pourrait faire.----------

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS ET INTERDICTIONS

L'EMETTEUR s'engage à prendre en charge la totalité des frais, y compris les droits de timbre et d'enregistrement ainsi que les frais d'inscription, relatifs aux Cautionnements Hypothécaires et à l'inscription des hypothèques y afférentes ainsi qu'à toute mainlevée. ----------

Le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire autorise l'EMETTEUR ou les CAUTIONS HYPOTHECAIRES, ou tout mandataire de leur choix, à développer, si bon leur semble et comme bon leur semble, chacun des Biens Immobiliers et à y apporter toute amélioration, y compris, la réalisation d'un lotissement, groupes d'habitations et morcellements, étant précisé que le lotissement se définit comme la division par vente, location ou partage des Biens Immobiliers en plusieurs lots destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation, industriel, touristique, commercial ou artisanal, quelle que soit la superficie des lots de la demande et l'obtention de tout permis de construire, ayant pour objet la réalisation de tout ouvrage ayant pour assiette foncière les Biens Immobiliers, et de la réalisation de tous travaux de construction, directement ou par l'intermédiaire de tout prestataire, en application d'un permis de construire dûment délivré par les autorités compétentes dans les conditions susvisées, en vue de l'obtention de tout permis d'habiter ou certificat de conformité, et généralement faire le nécessaire. ----------

En cas d'obtention d'une autorisation de lotir ayant pour objet les Biens Immobiliers et en cas de développement de tout ou partie des Biens Immobiliers, les Cautionnements Hypothécaires se reporteront de plein droit par voie de suite, après éclatement du titre foncier mère des Biens Immobiliers, sur chacun des titres fonciers individuels de chacun des Lots ou biens construits, qu'il s'agisse de groupement d'habitation au sens de la loi n°25-90 ou de lot ou bien de copropriété au sens des immeubles bâtis.

Le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire autorise, en outre, le marketing, au travers de tout moyen de communication, la commercialisation, au travers de tout mandat de recherche, et la conclusion de tout contrat préparatoire à la vente de tout ou partie des Biens Immobiliers dans leur état actuel ou en tant que lots de terrain (les « Lots ») ou de biens construits (les « Biens Construits »).----------

Aux fins de permettre la mise en œuvre du développement des Biens Immobiliers, le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire consent par avance, de manière expresse et définitive, à la mainlevée des Cautionnements Hypothécaires dans les conditions de l'article ci-dessous mentionnées.----------

En ce qui concerne les droits indivis hypothéqués conformément aux présentes, les CAUTIONS HYPOTHECAIRES déclarent qu'à ce jour elles ne sont pas débitrices de l'indivision et qu'il n'existe aucune dette ou engagement de nature à diminuer leurs droits en cas de partage.----------

Les CAUTIONS HYPOTHECAIRES s'engagent à maintenir cette situation de fait et à ne consentir ni provoquer aucun partage sans l'accord écrit du le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire. Dans l'hypothèse où le partage est provoqué par un autre indivisaire, la CAUTION HYPOTHECAIRE concernée s'engage à prévenir sans délai le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire et à se conformer à ses avis quant à la poursuite du partage.----------

En cas de partage autorisé par le représentant de la Masse ou ordonné par décision de justice, les Cautionnements Hypothécaires se reporteront de plein droit (et en totalité) sur les lots issus du partage remis à la CAUTION HYPOTHECAIRE concernée, conformément à l'article 182 issu de la loi n°39-08 portant code des droits réels.

ARTICLE 7 : MAINLEVEE D'HYPOTHEQUE

A - Mainlevées des Cautionnements Hypothécaires au paiement de chaque échéance annuelle

Le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire autorise par avance, sur une base annuelle à compter de l'expiration de la période de grâce de trois ans, la mainlevée du ou des Cautionnements Hypothécaires (tel qu'éventuellement reporté(s) sur chacun des Lots et Biens Construits conformément au paragraphe ci-dessus le cas échéant) portant sur un ou plusieurs Lots ou Biens Immobiliers ou Biens Construits, dès lors que les conditions ci-après se trouveront réunis (les termes ci-dessous commençant par une majuscule et non expressément définis, ayant le sens qui leur est donné au projet du Contrat d'Emission d'Obligations figurant en **Annexe 8**) (le « **Contrat d'Emission d'Obligations** »):----------

1) La communication par l'EMETTEUR au Représentant de la Masse :----------

a) d'une demande écrite de mainlevée pour des Biens Immobiliers considérés et/ou le cas échéant pour des Lots et des Biens Construits considérés ; et ----------

b) des Rapports d'Evaluation relatifs à la dernière année civile close, desquels il ressort que la somme des Prix Minimum des Biens Immobiliers objets des Cautionnements Hypothécaires inscrits à la date considérée, telle que réduite des Prix Minimums des Biens Immobiliers dans leur état actuel ou le cas échéant du Prix Minimum Initial des Biens Immobiliers sur lesquels ont été réalisés des Lots ou des Biens Construits pour lesquels la mainlevée de l'inscription hypothécaire est demandée par l'EMETTEUR, est au moins égale au montant de l'encours en nominal de l'Emprunt Obligataire à la date du paiement.----------

2) L'échéance annuelle de l'Emprunt Obligataire ainsi que les intérêts correspondants auront été dument payés par l'EMETTEUR pour l'année considérée ; et ----------

3) la somme des Prix Minimum des Biens Immobiliers objets des Cautionnements Hypothécaires inscrits à la date considérée, telle que réduite des Prix Minimums des Biens Immobiliers dans leur état actuel ou le cas échéant du Prix Minimum Initial des Biens Immobiliers sur lesquels ont été réalisés des Lots ou des Biens Construits pour lesquels la mainlevée de l'inscription hypothécaire est demandée par l'EMETTEUR, est au moins égale au montant de l'encours en nominal de l'Emprunt Obligataire.----------

B - Mainlevées des Cautionnements Hypothécaires en cas de vente des Biens Immobiliers, des Lots ou des Biens Construits.----------

Le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire autorise par avance la mainlevée de tout Cautionnement Hypothécaire (tel qu'éventuellement reporté sur chacun des Lots et Biens Construits) portant sur un ou plusieurs Lots ou Biens Immobiliers ou Biens Construits, pour les besoins de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) considéré, dès lors que les conditions ci-dessous sont réunies :----------

La CAUTION HYPOTHECAIRE concernée est débitrice à l'égard de l'EMETTEUR, à la date de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) concerné, à hauteur d'un montant au moins égal au montant du prix de vente de ce même Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) et le prix de vente devant être payé à la CAUTION HYPOTHECAIRE au titre de la vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) est affecté par la CAUTION HYPOTHECAIRE au remboursement de sa dette à hauteur du prix de vente du Bien Immobilier (ou du Lot ou du Bien Construit) considéré. ----------

Le Notaire s'engage à verser sur le Compte Séquestre le prix de vente du Bien Immobilier ou le cas échéant le prix du(des) Lot(s) ou Bien(s) Construit (s) sur un Bien Immobilier à hauteur du Prix Minimum Initial (au sens du Contrat d'Emission d'Obligations) relatif au Bien Immobilier concerné, étant précisé que tout éventuel reliquat du prix des Lots ou des Biens Construits reviendra directement à la CAUTION HYPOTHECAIRE concernée et que tout éventuel reliquat concernant un Bien Immobilier (par hypothèse un bien immobilier ni loti ni construit) sera versé sur le Compte Séquestre et intégré au montant des Crédits (tel que défini ci-dessous) ; ----------

Lorsque le prix de vente du Bien Immobilier concerné par la vente est inférieur au Prix Minimum pour ce même Bien Immobilier, l'EMETTEUR doit verser au plus tard un jour avant la date de la vente du Bien Immobilier considéré un montant égal à la différence entre le Prix Minimum du Bien Immobilier considéré et le prix de vente de ce même Bien

-CINQUIEME ROLE-

Immobilier (la « **Différence** ») réduite le cas échéant du solde restant des Crédits (tel que défini ci-dessous) , dans la limite du montant de la Différence ; ou----------

En cas de vente de Lots ou de Biens Construits, lorsque la somme des prix de vente de la totalité des Lots ou Biens Construits se rapportant à un unique Bien Immobilier est inférieure au Prix Minimum Initial de ce même Bien Immobilier, l'EMETTEUR doit verser au plus tard un jour avant la date de la vente du dernier Lot ou Bien Construit en question un montant égal à la Différence entre le Prix Minimum Initial dudit Bien Immobilier et la somme des prix de vente de la totalité des Lots ou Biens Construits considérés, réduite le cas échéant du solde restant des Crédits, dans la limite du montant de la Différence.----------

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les CAUTIONS HYPOTHECAIRES pourront, en conséquence et sous réserve de ce qui précède, céder tout Lot ou Bien Construit au fur et à mesure de l'achèvement de chacun de ces Lots ou Biens Construits, et que le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE**, ainsi que tout autre représentant de la Masse des Obligataires qui serait nommé ultérieurement, investi des pleins pouvoirs et obligé à cet effet en vertu du Contrat d'Emission d'Obligations, devra donner mainlevée de l'inscription hypothécaire grevant ledit Lot ou Bien Construit désigné par la CAUTION HYPOTHECAIRE concernée, sur simple confirmation de l'engagement du Notaire de verser sur le Compte Séquestre le prix de vente du Lot ou Bien Construit concerné.----------

Pour les besoins du présent paragraphe, un « **Crédit** » correspond, pour un Bien Immobilier dont la vente a été réalisée à un prix de vente supérieur au Prix Minimum de ce Bien Immobilier, à la différence entre le prix de vente effectif de ce Bien Immobilier et son Prix Minimum. Les Crédits sont ainsi comptabilisés et accumulés au fur et à mesure jusqu'à chaque Date de Libération Trimestrielle pour former un solde qui va venir compenser les Différences et être réduit d'autant. ----------

Par ailleurs, il est précisé qu'il sera procédé à une mainlevée automatique et sans contrepartie des Cautionnements Hypothécaires relatifs à tous les Lots et/ou Biens Construits relevant d'un unique Bien Immobilier, dès lors que la vente d'un ou plusieurs Lots ou Biens Construits relatifs audit Bien Immobilier aura permis un Remboursement Anticipé Obligatoire à hauteur du Prix Minimum Initial de ce même Bien Immobilier.----------

Cette mainlevée automatique et sans contrepartie interviendra concomitamment à la mainlevée du Cautionnement Hypothécaire grevant le Lot ou le Bien Construit dont tout ou partie du prix sera affecté au Remboursement Anticipé Obligatoire d'un montant au moins égal au du Prix Minimum Initial du Bien Immobilier concerné.

C - Mainlevées des Cautionnements Hypothécaires automatique et sans contrepartie en cas de livraison d'un ou de plusieurs équipements développés sur les Biens Immobiliers

Le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire autorise par avance, à titre automatique et sans contrepartie, la mainlevée des Cautionnements Hypothécaires portant sur un ou plusieurs équipements qui auraient été développés sur les Biens Immobiliers, à la demande d'une autorité administrative ou entité publique ou conformément au cahier des charges ou au plan *Ne Varietur*, et ce pour les besoins de la cession desdits équipements, à titre gracieux auxdites autorité administrative ou entité publique.----------

La mainlevée des Cautionnements Hypothécaires dans les conditions susvisées devra être délivrée pour les équipements concernés, conformément aux modalités prévues au Contrat d'Emission d'Obligations, lequel a prévu notamment la communication de la décision de l'autorité compétente, du cahier des charges ou du plan *Ne Varietur* prévoyant la réalisation desdits équipements.----------

D- Modalités de mainlevée.----------

La mainlevée des Cautionnements Hypothécaires dans les conditions susvisées devra être délivrée, pour les Biens Immobiliers, les Lots ou les Biens Construits concernés, conformément aux modalités prévues au projet de Contrat d'Emission d'Obligations dont copie figure en **Annexe 8**.----------

ARTICLE 8 : CLAUSE RELATIVE AUX TERRAINS NUS URBANISME

Le REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire es-qualité déclare bien connaître la situation desdites propriétés présentement données en caution aux regards des dispositions de l'urbanisme applicables au terrain. ----------

A cet effet, le **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE** représentant la Masse des Obligataires au titre de l'Emprunt Obligataire es-qualité déclare avoir vérifié personnellement toutes les informations auprès de l'Agence Urbaine, de la Commune, des services D'urbanisme et de l'Habitat et reçu tous les renseignements quant à la règlementation d'urbanisme relatives aux propriétés sus-désignées. ----------

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution ou l'interprétation des présentes, les parties es-qualité font élection de domicile en leurs sièges sociaux indiqués au préambule du présent acte. ----------

ARTICLE 10 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives à l'exécution du présent acte seront de la compétence Territoriale du Tribunal de commerce de Casablanca. ----------

ARTICLE 11 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes pour accomplir les formalités y relatives. ----------

ARTICLE 12 : REQUISITION – POUVOIRS

Les parties es-qualités requièrent Messieurs les Conservateurs des Propriétés Foncières, Service de la Conservation Foncière de **MARRAKECH – AL HAOUZ, FES - ZOUAGHA MOULAY YACOUB** et **LARACHE**, de bien vouloir inscrire une hypothèque en **Premier (1er) rang** pour les sociétés Aghouatim Al Baraka, SA, Société d'Aménagement du Lixus, SA, Alliances Darna, SA, et en **Deuxième (2ème) rang** pour la société Société Immobilière **Nejmat Saiss**, SA, au profit de la masse des obligataires de l'Emprunt Obligataire pour sûreté et garantie de la somme de SEPT CENT QUINZE MILLIONS QUATRE VINGT SEIZE MILLE CENT TRENTE ET UN DIRHAMS (**715.096.131,00 DHS**), Sur les Titres Fonciers ci-après et de délivrer les certificats y afférents :

1 – MARRAKECH – AL HAOUZ

A- La Propriété appartenant à la Société « ALLIANCES DARNA » S.A :

Numéro de titre foncier: **942/65.**----------

B- Les Propriétés appartenant à la Société « AGHOUATIM EL BARAKA » S.A :

Numéros des titres fonciers : **21457/65 et 21464/65.**----------

2 – FES - ZOUAGHA MOULAY YACOUB

Les Propriétés appartenant à la Société IMMOBILIERE NEJMAT SAISS S.A :

Numéros des titres fonciers : **111867/69, 111868/69, 111869/69, 111870/69, 111871/69, 111872/69, 111873/69, 111874/69, 111875/69, 111876/69, 111877/69, 111878/69, 111879/69, 111547/69, 111548/69, 111549/69, 111550/69, 111551/69, 111552/69, 111553/69, 111554/69, 111555/69, 111556/69, 111557/69, 111558/69, 111559/69, 111560/69, 111561/69, 111562/69, 111563/69** et **111564/69.**----------

3 – LARACHE

Les Propriétés appartenant à la Société « SOCIETE D'AMENAGEMENT DU LIXUS » S.A. :

Numéros des titres fonciers: **35682/36, 24558/36, 24557/36, 24556/36, 24562/36, 24555/36, 24554/36, 35686/36, 34572/36, 26671/36, 35685/36, 34569/36, 34570/36** et **34571/36.**----------

Elles donnent tous pouvoirs au porteur d'une expédition, une copie ou d'un extrait des présentes, pour remplir toutes formalités, et retirer tous titres ou pièces, et donnent décharge à cet effet à Messieurs les Conservateurs des propriétés Foncières de **Fès – Zouagha Moulay Yaacoub, Marrakech – Al Haouz** et **Larache**.----------

Les parties es-qualités, donnent en outre un pouvoir spécial au Notaire soussigné, à l'effet de signer tous avenants et réquisition, demander toutes autorisations administratives ou autres destinés à assurer l'exécution des présentes.--------

ARTICLE 13 : ARTICLE 42 DE LA LOI 32-09

Usant de la faculté qui leur est offerte d'exiger la rédaction du présent acte en une autre langue que l'arabe, les comparants es-qualités ont demandé au Notaire soussigné de libeller leurs volontés et déclarations en langue française. Par conséquent, les parties es-qualités déchargent ledit Notaire de toute responsabilité quant à l'application de l'article 42 de la loi 32-09 portant statut du notariat, ces mêmes comparants déclarent expressément et dès à présent ne jamais vouloir se prévaloir de l'alinéa 4 de l'article 49 de la loi sus évoquée.----------

ARTICLE 14 : FRAIS

Tous les frais des présentes, les droits de timbre et d'enregistrement, les frais d'inscription, de mainlevées, ainsi que les frais d'expertises et les frais de fonctionnement du ou des comptes et en général tous les frais auxquels pourra donner lieu l'exécution des présentes et de leurs suites seront supportés par l'Emetteur.----------

ARTICLE 15 : TENEUR DE L'ACTE

Les parties es-qualités aux présentes, déclarent expressément avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve et ce, par la lecture qui leur a été faite par le Notaire soussigné.----------

ARTICLE 16 : DISPENSE

Les parties es-qualités dispensent expressément le Notaire soussigné de se faire assisté par un interprète assermenté et déclarent avoir bien compris la teneur des présentes qu'elles approuvent sans réserve. ----------

DONT ACTE

Fait et Passé à Casablanca.----------
En l'Etude du Notaire soussigné,----------
L'An Deux Mil Dix Neuf (2019), ----------
Le Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf (27-09-2019) A Onze Heures (11H00mn).----------
Et après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire soussigné.----------
Acte rédigé sur douze (12) pages, sans mot ni chiffre annulé et sans renvoi ni blanc sans trait et zéro lignes sur blanc.----------

-SIXIEME ROLE-

NOMS & PRENOMS & SIGNATURES	DATES *(En chiffres et en lettres)*	HEURES *(En chiffres et en lettres)*
Monsieur **Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ** « **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** », S.A	Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf 27-09-2019.	A Onze Heures 11H00mn
Monsieur **Mohamed NAFAKH LAZRAQ** « **SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS** »,- S.A	Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf 27-09-2019	A Onze Heures 11H00mn
Monsieur **Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ** « **ALLIANCES DARNA** »- S.A	Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf 27-09-2019	A Onze Heures 11H00mn
Monsieur Youssef KABBAJ « **SALIXUS** »- S.A	Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf 27-09-2019	A Onze Heures 11H00mn
Monsieur **Youssef KABBAJ** « **AGHOUATIM AL BARAKA** »- S.A	Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf 27-09-2019	A Onze Heures 11H00mn
Monsieur **Karim MOUTTAKI** **REPRESENTANT PROVISOIRE DE LA MASSE**	Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf 27-09-2019	A Onze Heures 11H00mn
SIGNATURE & SCEAU DU NOTAIRE		
Vingt Sept Septembre Deux Mille Dix Neuf 27-09-2019 A Onze Heures 11H00mn		

Enregistré à Casa-Centre.----------
Le : 28 Octobre 2019 ; ----------
R.E : 2019-0052647-1360 ; ----------
O.R : 42750/2019 ; ----------
Déclaration de versement : 2019218451115.----------

Expédition sur Six Rôles en Douze (12) pages, et zéro (00) traits sur blanc, sans renvoi ni mot rayé nul.

POUR EXPEDITION CONFORME

V. Annexe 5 : Contrat du Compte Séquestre

Casablanca, le 11 Décembre 2019

ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER SA

MONSIEUR KARIM MOUTTAKI

Et

BANQUE MAROCAINE DU COMMERCE EXTERIEUR SA

En présence de :

MAITRE MUSTAPHA ZINE

BANQUE MAROCAINE DU COMMERCE EXTERIEUR SA

CONTRAT DE SEQUESTRE

Sommaire

Article		Pages
1	Définitions	4
2	Désignation du séquestre	6
3	Libération	6
4	Stipulations diverses	7

CONTRAT DE SEQUESTRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

(1) **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A**, société anonyme au capital de 1.907.858.800 Dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le N°74.703, dont le siège social est situé 16, rue Ali Abderrazak – Casablanca, Maroc, représenté par M. Alami LAZRAQ, agissant en qualité de Président Directeur Général,

ci-après la «**Société**» ;

(2) **M. Karim MOUTTAKI**, nommé en qualité de mandataire provisoire parmi les personnes habilitées à exercer les fonctions d'agent d'affaires par le Conseil d'Administration de la Société tenu en date du 19 septembre 2019, et qui a accepté ces fonctions.

ci-après le « **Représentant Provisoire de la Masse** »

(3) **BANQUE MAROCAINE DU COMMERCE EXTERIEUR**, société anonyme au capital de 1.794.633.900,00 Dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 27.129, dont le siège social est situé 140, avenue Hassan II, 20 000 Casablanca, Maroc représentée par Mme Amal EL OUAZZANI agissant en qualité de Directeur Central et M. Aziz BENCHEKROUN agissant en qualité de Sous-Directeur;

Ci-après le «**Séquestre**» ;

La Société, le Représentant Provisoire de la Masse et le Séquestre sont désignés conjointement ci-après les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »

En présence de :

Pour les besoins de l'Article 2.3

(4) **MAITRE MUSTAPHA ZINE,** Notaire dont l'étude est sise au 5 rue Draa Ex Danvillers, Casablanca

Ci-après le «**Notaire Désigné**» ;

Pour les besoins de l'Article 3.1 et de l'Article 4.1

BANQUE MAROCAINE DU COMMERCE EXTERIEUR, société anonyme au capital de 1.794.633.900,00 Dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 27.129, dont le siège social est situé 140, avenue Hassan II, 20 000 Casablanca, Maroc, représentée par Mme Badia BELALIA agissant en qualité de Directrice Générale de BMCE Capital Solutions et M. Ali FASSI FIHRI agissant en qualité de Directeur en Charge de BMCE Capital Titres, dûment habilités

Ci-après le « **Centralisateur** »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

(A) L'Assemblée Générale Ordinaire de la Société du 27 février 2019 a autorisé, en application des dispositions des articles 292 et suivants de la loi n°17-95 telle que modifiée et complétée, l'émission pendant une période de cinq (5) ans à compter de cette Assemblée, d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum global d'un milliard quatre cent millions (1.400.000.000) de Dirhams, divisé en un nombre maximum de quatorze millions (14.000.000) d'obligations d'une valeur nominale de cent (100)

dirhams, chacune émises au pair, réservée aux porteurs d'obligations émises par la Société en date du 7 octobre 2011 et 5 mars 2015 et des coupons y relatifs ainsi qu'aux porteurs de coupons relatifs aux obligations remboursables en actions émises par la Société en 2015, et qui auraient préalablement à l'émission signé un protocole en vertu duquel ils se sont engagés à souscrire à l'opération de restructuration.

(B) L'Assemblée Générale susvisée de la Société a délégué au Conseil d'Administration de la Société les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à l'émission de l'emprunt obligataire susvisé et arrêter l'ensemble des modalités et caractéristiques de cette émission obligataire, dans le respect des termes et conditions fixés par l'Assemblée.

(C) Dans le cadre de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2019 :

- le Conseil d'Administration de la Société réuni en date du 19 septembre 2019 a décidé de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal maximum de 1.400.000.000 Dirhams, divisé en un nombre maximum de 14.000.000 obligations d'une valeur nominale de 100 Dirhams chacune émises au pair, conformément aux modalités devant être détaillées dans le prospectus établi par la Société pour les besoins de l'emprunt obligataire et qui devra faire l'objet d'un visa de l'Autorité Marocaine des Marchés des Capitaux ;

- le Conseil d'Administration de la Société réuni en date du 9 décembre 2019 a décidé de fixer à 1.093.132.000 Dirhams le montant de l'emprunt obligataire susvisé, divisé en 10.931.320 obligations d'une valeur nominale de 100 Dirhams chacune émises au pair.

(l' « **Emprunt Obligataire** »).

(D) Dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, la Société a signé en date des présentes un contrat d'émission d'obligations (le « **Contrat d'Emission d'Obligations**») tel que reproduit en **Annexe 1**, prévoyant les termes et conditions de l'émission par la Société de l'Emprunt Obligataire, et comprenant notamment un mécanisme de séquestre par le Séquestre des prix de vente de certains biens Immobiliers, lots et/ou biens Construits sur lesquels ont été octroyées des hypothèques en garantie de l'Emprunt Obligataire afin de les affecter en remboursement anticipé obligatoire de l'Emprunt Obligatoire.

(E) Le présent contrat (ci-après le « **Contrat** ») a pour objet de définir les droits et obligations du Séquestre et les modalités de conservation et libération des Montants Séquestrés (tel que définis ci-dessous).

CELA EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1 Définitions

1.1 Les termes utilisés dans le Contrat et commençant par une majuscule ont, sauf stipulations contraires, le sens qui leur est attribué ci-après :

«**Compte Séquestre** » désigne le compte interne du Séquestre ouvert sous les références 011 780 0000 09 288 00 00517 94.

«**Compte Centralisateur** » désigne le compte interne du Centralisateur ouvert sous les références 011 780 0000 00 505 19 99000 77.

«**Date de Libération Trimestrielle** » désigne la date tombant le dernier jour du mois précédent la fin du trimestre considéré soit le 28/29 févier, le 31 mai, le 31 août ou le 30 novembre de chaque année civil (ou si ce jour n'est pas un jour ouvré, le 1er jour ouvré suivant) à compter de la date d'émission de l'Emprunt Obligataire.

«**Emprunt Obligataire** » a le sens qui lui est donné au paragraphe C du Préambule.

«**Loi sur les Sociétés Anonymes** » désigne la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée.

« **Masse des Obligataires** » désigne la masse des obligataires regroupant les porteurs d'obligations émises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.

« **Montant Séquestré** » désigne tout montant versé sur le Compte Séquestre par le Notaire Désigné ou par la Société en application du Contrat d'Emission d'Obligations, tel que visé à l'Article 2.3.

« **Représentant de la Masse** » désigne (i) jusqu'à la date de nomination du représentant de la masse dans les conditions visées au Contrat d'Emission d'Obligations, le Représentant Provisoire de la Masse et (ii) à compter de la date de nomination du représentant de la Masse des Obligataire dans les conditions visées au Contrat d'Emission d'Obligations, ce dernier ainsi que tout successeur.

« **Solde du Compte Séquestre** » désigne à toute date donnée, le solde du Compte Séquestre existant à cette date ;

1.2 Interprétation

Aux termes du Contrat, sauf indication contraire :

(a) toute référence à une Partie, inclut ses successeurs, cessionnaires et ayant-droits;

(b) toute référence à un contrat ou tout autre acte s'entend de ce document tel qu'éventuellement modifié par avenant et inclut, le cas échéant, tout acte qui lui serait substitué par voie de novation ;

(c) fusion s'entend d'une fusion réalisée en application de la Loi relative aux Sociétés Anonymes;

(d) garantie s'entend de tout cautionnement, de toute garantie réelle ou personnelle de tout aval ou de toute garantie autonome ;

(e) personne s'entend de toute personne, toute entreprise, toute société, tout Gouvernement, tout état ou tout démembrement d'un état, ainsi que de toute association ou groupement de plusieurs de ces personnes, ayant ou non la personnalité morale ;

(f) réglementation désigne toute réglementation, tout règlement, toute instruction ou circulaire officielle, toute exigence ou recommandation (ayant ou non force obligatoire) émanant de toute entité gouvernementale, intergouvernementale ou supranationale, de toute agence, direction, ou autre division de toute autre autorité ou organisation ;

(g) toute référence à une disposition légale s'entend de cette disposition telle qu'éventuellement amendée ;

(h) sauf stipulation contraire, toute référence à une heure du jour s'entend de l'heure à Casablanca, Maroc ;

(i) les titres des chapitres, articles et annexes sont indiqués par commodité uniquement et ne sauraient influencer l'interprétation du présent Contrat ;

(j) tout délai stipulé s'entend d'un délai franc (le jour du départ et le dernier jour de ce délai n'étant pas pris en compte pour sa computation); et

(k) enfin, il est convenu que toutes les sommes figurant dans le texte du Contrat exprimeront des Dirhams marocains sauf mention expresse d'une autre devise.

2 Désignation du séquestre

2.1 La Société et le Représentant de la Masse, agissant au nom et pour le compte de la Masse des Obligataires, nomment le Séquestre en tant que séquestre amiable avec pour mission de recevoir et conserver sur le Compte Séquestre tout Montant Séquestré ainsi que de libérer tout Solde du Compte Séquestre, conformément aux termes et conditions du présent Contrat.

2.2 Le Séquestre accepte d'agir en tant que séquestre amiable ainsi qu'il est strictement prévu aux termes du présent Contrat.

2.3 Les Parties reconnaissent que les Montants Séquestrés seront constitués :

(a) des prix de vente des biens immobiliers, lots et/ou biens construits cédés en application de l'article 5.2(b) du Contrat d'Emission d'Obligations, devant être versés par le Notaire Désigné sur le Compte Séquestre conformément au Contrat d'Emission d'Obligations, ce à quoi le Notaire Désigné s'engage ; et

(b) de tout complément devant être payé le cas échéant par la Société sur le Compte Séquestre en application de l'Article 5.2(b) du Contrat d'Emission d'Obligations conformément au Contrat d'Emission d'Obligations, ce à quoi la Société s'engage.

2.4 Sauf dans les cas expressément prévus au présent Contrat ou suite à une décision de justice exécutoire, ou dans les cas qui sont ou seront prévus par la loi, le Séquestre ne doit pas transférer, libérer ou disposer de quelque manière que ce soit, tout ou partie des Montants Séquestrés ou du Solde du Compte Séquestre.

2.5 Pendant toute la durée du présent Contrat, le Séquestre s'engage à garder et à conserver les Montants Séquestrés en prenant toutes les précautions nécessaires et en apportant à cette garde les mêmes soins que si ces Montants Séquestrés lui appartenaient.

3 Libération

3.1 Le Séquestre libèrera la totalité du Solde du Compte Séquestre existant :

(a) à chaque Date de Libération Trimestrielle, entre les mains du Centralisateur, sur le Compte Centralisateur dès lors que le solde du Compte Séquestre excède 25.000.000 dirhams à la Date de Libération Trimestrielle considérée.

(b) entre les mains de la Société en cas de complet remboursement de l'Emprunt Obligataire, dans un délai de deux (2) jours ouvrés à compter de la réception par le Séquestre de la notification visée à l'Article 4.1 attestant du complet remboursement de l'Emprunt Obligataire.

(c) à réception d'une décision de justice exécutoire (même par provision) lui ordonnant le versement de la totalité du Solde du Compte Séquestre existant à cette date au profit de la personne désignée par ladite décision, dans un délai de trois (3) jours ouvrés à compter de la réception par le Séquestre de ladite décision de justice.

3.2 Le Séquestre ne pourra libérer tout Montant Séquestré ou le Solde du Compte Séquestre que conformément aux stipulations de l'Article 3.1 ci-dessus.

4 Stipulations diverses

4.1 Durée

Le présent Contrat liera les Parties jusqu'au complet remboursement de l'Emprunt Obligataire, étant précisé que le Centralisateur devra notifier au Séquestre le complet remboursement de l'Emprunt Obligataire et que le Contrat continuera de s'appliquer pour les besoins de la libération du Solde du Compte Séquestre en vertu de l'Article 3.1 le cas échéant.

4.2 Autonomie des stipulations du Contrat

Le présent Contrat sera réputé divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celle-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Contrat ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul(le) ou non exécutoire, les Parties y substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non exécutoire.

4.3 Successeurs et ayant-droits

Le présent Contrat bénéficiera et liera les Parties ainsi que leurs successeurs (en ce compris le représentant de la masse succédant au Représentant Provisoire de la Masse dans les conditions visées au Contrat d'Emission d'Obligations), cessionnaires et ayants-droit respectifs ainsi que les éventuels successeurs, cessionnaires et ayants-droit de ces derniers.

4.4 Droit applicable – Tribunaux compétents

(a) Le présent Contrat est régi par le droit marocain.

(b) Tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sera soumis aux tribunaux compétents du ressort des tribunaux de commerce de Casablanca.

Annexe 1
Contrat d'Emission d'Obligations

PAGE DE SIGNATURE

Fait à Casablanca

En cinq (5) exemplaires

ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER SA
Représentée par M. Alami LAZRAQ

M. Karim MOUTTAKI
Le Représentant Provisoire de la Masse

LA BANQUE MAROCAINE DU COMMERCE EXTERIEUR

Représentée par Mme Amal EL OUAZZANI

Représentée par M. Aziz BENCHEKROUN

Le Séquestre

En présence de :

Pour les besoins de l'Article 2.3

MAITRE MUSTAPHA ZINE
Le Notaire désigné

Pour les besoins de l'Article 3.1 et de l'Article 4.1

LA BANQUE MAROCAINE DU COMMERCE EXTERIEUR

Représentée par Mme Badia BELALIA

Représentée par M. Ali FASSI FIHRI

Le Centralisateur

VI. Annexe 6 : Certificats de propriété

رمز للتحقق من البيانات

DA17155C-314D-4D6E-A8B3-E7B44CBC8B23

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/26671 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس3 P2 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/26671 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة مساحته 2 هكتار 68 آر 60 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص317/10000 من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و32266/452000من الحصة من الارض بالرسم العقاري رقم 21914/36

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 12 و 27 دقيقة و 16 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

عن المحافظ
أسماء الكبتحل

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية بالعرائش

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

6C695614-083A-46D9-A5F1-D484EA3ED862

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/34570 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس 1بقعة 20-13 ل "، ذي الرسم العقاري عدد 36/34570 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة مساحته 15 آر 73 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -التقييد المدون بكناش 45 عدد1752 بتاريخ22/11/2012 بموجبه تم تخصيص15/10000من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و 1738/51340من الحصة من الارض

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 12 و 8 دقيقة و 13 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

رسم عقاري عدد : 36/34570 الصفحة (1/1)

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش Service de la Conservation Foncière de LARACHE

تجزئة الوفاء، ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

ANCFCC

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/24554 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء لكسوس3 HO4.1 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/24554 الكائن بالعرائش المحل المدعو رقادة راس الرمل مساحته 1 هكتار 79 آر 10 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 -حق الملكية المشتركة المقيد بتاريخ:2012/07/12 (سجل : 45 عدد: 1380) تم تخصيص 169/10000من الحصة من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و21515/452000من الحصة من الارض

لفائدة:

-شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) بنسبة 1/1

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
و المسح العقاري و الخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية
بالعرائش

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504
Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 12 و 11 دقيقة و 26 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

عـــن المحافـــظ
أســمـــاء لكـــحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش
Service de la Conservation Foncière de LARACHE

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504
Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

C9B945B1-3D6E-48B9-BEE8-216733CFBFE4

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/34572 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس 1بقعة 22-13 ل "، ذي الرسم العقاري عدد 36/34572 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة مساحته 53 آر 64 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -التقييد المدون بكناش 45 عدد1752 بتاريخ22/11/2012 بموجبه تم تخصيص63/10000من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و5927/51340من الحصة من الارض

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 12 و 14 دقيقة و 37 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية بالعرائش

عـن المحافـظ
إسمـاء لكـحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

D3A8227F-FCC7-48FB-A400-937FD1CFD89C

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/24558 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء لكسوس3 HO.5.4 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/24558 الكائن بالعرائش المحل المدعو رقادة راس الرمل مساحته 4 هكتار 40 آر 70 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ)

على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص 416/10000 من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة g52940/452000من الحصة من الارض بالرسم العقاري رقم 21914/36

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 12 و 17 دقيقة و 41 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

المحافظة العقارية و الرسم العقاري و الخرائطية للمحافظة العقارية بالعرائش

عـــن المحافـــظ

إســـماعـــيل لكـــحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de LARACHE

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

63A905FB-3E3A-430C-9547-6771DDF49C22

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/24556 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء لكسوس3 HO5.2 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/24556 الكائن بالعرائش المحل المدعو رقادة راس الرمل مساحته 4 هكتار 79 آر 50 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ)

على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص453/10000من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و57601/452009من الحصة من الارض بالرسم العقاري رقم 21914/36

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 12 و 20 دقيقة و 51 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية بالعرائش

عـــن المحافـــظ
أسمـــاء لكـــحل

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية بالعرائش

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de LARACHE

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

7AE059D6-8CAC-413F-AE4C-A8B5B41CF2EF

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/35685 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس 3 P3 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/35685 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة

مساحته 75 آر 88 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ)

على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص10000/90 من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة 232770/9115 من الحصة من الارض

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 12 و 23 دقيقة و 40 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

عـن المحافـظ
أسمـاء لكـحل

سجل المداخيل : 96922465

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش

Service de la Conservation Foncière de LARACHE

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

D8F0844C-3046-42F5-B52E-FD6821B5CFAF

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/35686 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس 3 P4 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/35686 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة مساحته 1 هكتار 1 آر 31 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ)

على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص 10000/120من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة 232770/12169 من الحصة من الارض

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 11 و 53 دقيقة و 23 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

عن المحافظ
أسماء لكحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/24555 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء لكسوس3 HO.5.1 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/24555 الكائن بالعرائش المحل المدعو رقادة راس الرمل مساحته 2 هكتار 10 آر 30 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 -حق الملكية المشتركة المقيد بتاريخ:2012/07/12 (سجل : 45 عدد: 1380) تم تخصيص 199/10000من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و25263/452000من الحصة من الارض

لفائدة:

-شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) بنسبة 1/1

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
و المسح العقاري و الخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية
بالعرائش

تجزئة الوفاء، ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504
Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 11 و 57 دقيقة و 11 ثانية

عن المحافـــظ و يأمر منه

عـــن المحافـــظ
أســـمـــاء لكـــحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش
Service de la Conservation Foncière de LARACHE

تجزئة الوفاء، ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504
Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

4055B0CB-A0E1-4ABC-8816-4506F340BED2

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/24557 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء لكسوس3 H0.5.3 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/24557 الكائن بالعرائش المحل المدعو رقادة راس الرمل مساحته 6 هكتار 14 آر 10 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص 580/10000 من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة g73770/452000من الحصة من الارض بالرسم العقاري رقم 21914/36

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 11 و 35 دقيقة و 5 ثانية

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية بالعرائش

عن المحافظ و بأمر منه

عـن المحافـظ

أسمـاء لكـحل

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية بالعرائش

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

8070BEB6-3AC6-4F25-8E61-7A638A1835B4

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/34571 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس 1بقعة 21-13 ل "، ذي الرسم العقاري عدد 36/34571 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة مساحته 15 آر 34 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -التقييد المدون بكناش 45 عدد1752 بتاريخ 22/11/2012 بموجبه تم تخصيص14/10000من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و1695/51340من الحصة من الارض

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 11 و 26 دقيقة و 47 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
عن المحافظ
أسماء لكحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

15AC8163-E979-463D-B8A3-AB0E516374D4

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/24562 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء لكسوس1 HO2.1 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/24562 الكائن بالعرائش المحل المدعو رقادة راس الرمل مساحته 3 هكتار 50 آر المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص297/10000 من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و34735/208600من الحصة من الارض بالرسم العقاري رقم 21912/36.

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 11 و 16 دقيقة و 53 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية بالعرائش

عـــرف المحافـــظ أسمـــاء لكحـــل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ: 2019/12/10

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

19F7B975-D3DF-40D8-A0F2-D918EB4ED4C9

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/35682 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس 3 A1 "، ذي الرسم العقاري عدد 36/35682 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة مساحته 88 آر 66 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -تم تخصيص 10000/63 من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و232770/10650 من الحصة من الارض

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 11 و 40 دقيقة و 16 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية مصلحة المحافظة العقارية عن المحافظ بالعرائش أسماء لكحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/19

طالب الشهادة : د مصطفى الزيل

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و الخرائطية

رسم عقاري عدد : 36/35682 الصفحة (1/1)

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش Service de la Conservation Foncière de LARACHE

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

38C478FE-F193-41E0-A7D0-1FBDB81074E5

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بالعرائش الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 36/34569 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ميناء ليكسوس 1بقعة 19-13 ل "، ذي الرسم العقاري عدد 36/34569 الكائن بمدينة العرائش المحل المدعو رقادة مساحته 15 آر 1 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS(STE . D`AMENAGEMENT DE LIXUS)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/19 (سجل : 63 عدد: 603) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.شركة ساليكسوس ( ) SALIXUS (المذكور(ة) أعلاه) كفيل SOCIETE ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILER SA

لفائدة:

.كتلة حاملي السندات ( )

ملاحظة: -التقييد المدون بكناش 45 عدد 1752 بتاريخ22/11/2012 بموجبه تم تخصيص14/10000من الحصة النسبية من الاجزاء المشتركة في التجزئة و 1658/51340من الحصة من الارض

حرر بالعرائش في :2019/12/20 على الساعة 10 و 52 دقيقة و 19 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية
عن المحافظ العقاري
بالعرائش
أسماء لكحل

سجل المداخيل : 96922463

رقم : 655

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/10

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية
بالعرائش

Service de la Conservation Foncière de LARACHE

مصلحة المحافظة العقارية للعرائش

تجزئة الوفاء. ص.ب: 4389 الهاتف : 0660102804 . الفاكس : 0665105504

Lotissement Al Wafaem B.P.: 4389 Tel : 0660102804 . Fax : 0665105504

رمز للتحقق من البيانات

51864A2E-C372-4EAD-9EC4-A8A6910B9616

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بلحوز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 65/21457 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " تعاونية الزوهرية 13-3 "، ذي الرسم العقاري عدد 65/21457 الكائن باقليم الحوز دائرة تحناوت جماعة تمصلوحت المكان المدعو أغواطيم مساحته 46 آر 99 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة اغواطيم البركة ش.م. ( ) (STE AGHOUATIM ALBARAKA S.A.)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 -الارتفاقات العقارية المقيد بتاريخ:2017/02/03 (سجل : 9ت عدد: 9) المتعلقة بممر بعرض متغير لفائدة القطع المستخرجة من الرسمين العقاريين 57560/04 و 57757/04.

2 -مشروع نزع الملكية المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2017/02/03 (سجل : 9ت عدد: 11) وتقدر المساحة المنزوع ملكيتها ب 29 آرو 48 سنتيار لتزويد مدينة مراكش بالماء الشروب انطلاقا من قناة الروكاد.

3 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/11/19 (سجل : 33 عدد: 399) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور الفائدة محددة حسب بنود العقد و تجدر الاشارة الى ان هدا الرهن يشمل عقارات اخرى

من طرف:

LA SOCIETE *ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER *SA. ( )

.شركة اغواطيم البركة ش.م. ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل LA SOCIETE *ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER *SA

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بالحوز في :2019/11/25 على الساعة 13 و 18 دقيقة و 42 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل :

رقم : 693

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/11/19

طالب الشهادة : ذ/ مصطفى زين موثق بالدار البيضاء

مصلحة المحافظة العقارية للحوز
Service de la Conservation Foncière d'AL HAOUZ

تجزئة القيروان, قطاع 471 . تحناوت . الهاتف : 060102811 . الفاكس : 065105537
Lotissement Al Quirouane, Lot 471 . Tahannaout . Tel : 060102811 . Fax : 065105537

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بلحوز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 65/21464 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " تعاونية الزوهرية 16-4 "، ذي الرسم العقاري عدد 65/21464 الكائن باقليم الحوز دائرة تحناوت جماعة تمصلوحت المكان المدعو أغواطيم مساحته 1 هكتار 47 آر 40 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- شركة اغواطيم البركة ش.م. ( ) (STE AGHOUATIM ALBARAKA S.A.)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/11/19 (سجل : 33 عدد: 400) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور الفائدة محددة حسب بنود العقد و تجدر الاشارة الى ان هدا الرهن يشمل عقارات اخرى

من طرف:

LA SOCIETE *ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER *SA. ( )

شركة اغواطيم البركة ش.م. ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل LA SOCIETE *ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER *SA.

لفائدة:

كتلة حاملي سندات القرض ( ).

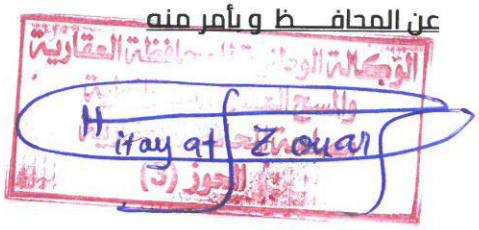
الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية للمحافظات العقارية
المسح العقاري والخرائط
مصلحة المحافظة العقارية
الحوز (2)

حرر بالحوز في :2019/11/25 على الساعة 13 و 17 دقيقة و 40 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه



سجل المداخيل :

رقم : 693

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/11/19

طالب الشهادة : ذ/ مصطفى زين موثق بالدار البيضاء

Service de la Conservation Foncière d'AL HAOUZ

مصلحة المحافظة العقارية للحوز

تجزئة القيروان، قطاع 471 . تحناوت . الهاتف : 060102811 . الفاكس : 065105537

Lotissement Al Quirouane, Lot 471 . Tahannaout . Tel : 060102811 . Fax : 065105537

رمز للتحقق من البيانات

F352933F-4256-4956-B666-BE54C1446B77

ANCFCC

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بلحوز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 65/942 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " اطلس "، ذي الرسم العقاري عدد 65/942 الكائن باقليم الحوز دائرة ايت اورير جماعة سيدي عبد الله غيات قرب ضريح سيدي عبدالله غيات مساحته 34 هكتار 22 آر 83 سنتيار المتكون من أرض بها بناية

بيانات المالك

1- شركة تحالفات دارنا ش م ( ) (SOCIETE ALLIANCES DARNA SA)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 -الارتفاقات العقارية المقيد بتاريخ:2015/08/04 (سجل : 3ع عدد: 175) عبارة عن خطين كهربائين متوسطي التوتر و أعمدة كهربائية و خط هاتفي و أعمدة هاتفية و خطارتين

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/11/19 (سجل : 33 عدد: 401) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور الفائدة محددة حسب بنود العقد و تجدر الاشارة الى ان هدا الرهن يشمل عقارات اخرى .

من طرف:

LA SOCIETE *ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER *SA. ( )

LA SOCIETE* ALLIANCES DARNA *S.A ( ) SA. كفيل LA SOCIETE *ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER *SA

لفائدة:

.كثلة حاملي سندات القرض ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

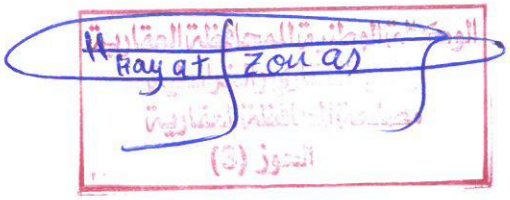
ملاحظة: -تم استخراج عن طريق التجزئة الرسوم العقارية ارقام من 65/22049 الى 65/22184

تجزئة القيروان, قطاع 471 . تحناوت . الهاتف : 060102811 . الفاكس : 065105537

Lotissement Al Quirouane, Lot 471 . Tahannaout . Tel : 060102811 . Fax : 065105537

حرر بالحوز في :2019/11/25 على الساعة 13 و 16 دقيقة و 31 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه



سجل المداخيل :

رقم : 693

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/11/19

طالب الشهادة : ذ/ مصطفى زين موثق بالدار البيضاء

مصلحة المحافظة العقارية للحوز
Service de la Conservation Foncière d'AL HAOUZ

تجزئة القيروان، قطاع 471 . تحناوت . الهاتف : 060102811 . الفاكس : 065105537
Lotissement Al Quirouane, Lot 471 . Tahannaout . Tel : 060102811 . Fax : 065105537

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111549 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت18 "', ذي الرسم العقاري عدد 69/111549 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 19 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 16 و 21 دقيقة و 33 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

AD7860EE-14A0-42D6-B9D9-D54DC81EE8E2

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111550 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت19 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111550 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 16 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 52 دقيقة و 30 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

55C846E2-B9E9-4E51-8CF1-586B95A23724

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111551 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت 20 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111551 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 13 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 51 دقيقة و 52 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

E593B291-E29E-4591-9045-3764248F1B78

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111552 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت21 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111552 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 9 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و ستون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715066131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والخرائطية
مصلحة المحافظة على العقارات العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 25 دقيقة و 37 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111553 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت22 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111553 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة

مساحته 2 آر 8 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي لا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 23 دقيقة و 53 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

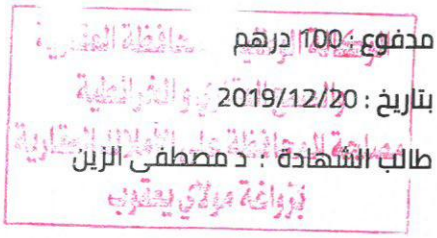
سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين



شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

A15898E9-D908-4F72-B20C-2AB63011522C

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111554 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت23 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111554 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة

مساحته 2 آر 4 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي لا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 55 دقيقة و 50 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

D6383580-8A51-4B99-95CC-62F32B1B773C

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111555 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت24 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111555 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 1 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 57 دقيقة و 12 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الرئيسية للمحافظة العقارية والتوثيقية على الأملاك العقارية بزواغة مولاي يعقوب

إمضـــاء المحافظ العقارية

حنـــان لقباقبي

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

المحافظة العقارية والتوثيقية على الأملاك العقارية بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

F4B87C0F-01D5-4F05-A3EC-AA491A071598

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111556 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت25 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111556 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 99 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 56 دقيقة و 40 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية والخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB **مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب**

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

A099EF0C-0C15-4731-8A06-F508272419FF

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111557 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت26 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111557 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 95 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER" ( )

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 56 دقيقة و 6 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية إمضاء: هنان لقباقي المحافظ على الأملاك العقارية بزواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية المحافظ على الأملاك العقارية بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

3BEBFC15-A1F4-4228-BD46-6C7F5164297B

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111558 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت27 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111558 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 93 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 55 دقيقة و 20 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111559 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت28 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111559 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 89 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A-)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية
المحافظة العقارية
زواغة مولاي يعقوب

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 16 و 22 دقيقة و 38 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

9BCF555F-1F89-4C3A-B424-11B2BB9F3A33

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111560 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت29 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111560 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 86 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 42 دقيقة و 0 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
إمضاء:
حسان لقباقبي
بزواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

المحافظة العقارية والغرائطية
بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

CB0669EB-3799-4BF2-9FB1-03BC3D446FA0

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111561 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت30 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111561 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 86 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 41 دقيقة و 34 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

إمضاء:

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

A30A1489-0901-4B06-B7E9-48EDE208D893

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111562 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت31 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111562 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 77 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 41 دقيقة و 8 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائط
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائط
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111563 هي كالتالي :

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت32 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111563 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 76 سنتيار المتكون من أرض عارية

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 16 و 21 دقيقة و 7 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي لا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

FB0E115B-0965-4886-A7DB-B39B2F7B2E4C

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111564 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت 33 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111564 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 73 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 40 دقيقة و 42 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
امضاء
حسان لقباقي
المحافظ على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

0EF17CF0-04D9-401D-9C31-7797D0143885

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111867 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 01 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111867 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 56 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة: "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 40 دقيقة و 11 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
إمضاء
حسنيان لقباقبي
بزواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111868 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 02 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111868 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 60 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 54 دقيقة و 49 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

ANCFCC

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111869 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت ق ف ص ت 03 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111869 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 66 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 54 دقيقة و 7 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

إمضاء:
حنان لقباقبي

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
المديرية الجهوية على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
المديرية الجهوية على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

E53E32B4-34EC-4E8C-BB95-DB6B781EFE74

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111870 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 04 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111870 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 72 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A-)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
زواغة مولاي يعقوب

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 16 دقيقة و 52 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111871 هي كالتالي :

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 05 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111871 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 77 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
محافظة عقارية على أملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي لا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 59 دقيقة و 58 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ.الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111872 هي كالتالي :

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 06 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111872 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 84 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

1- شركة عقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

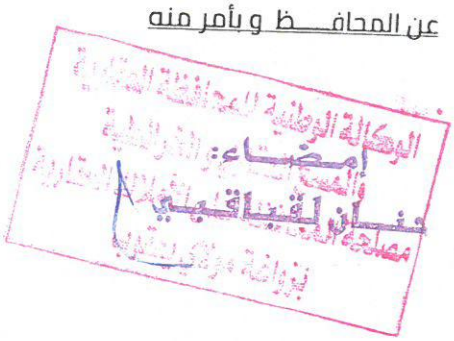
الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 59 دقيقة و 2 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه



سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

F8C521D4-A490-43DC-8ACD-A8825D93D935

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111873 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 07 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111873 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 88 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 43 دقيقة و 58 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

إمضاء:

الوكالة العقارية لمحافظة العقارية حنان الفجاف والمسح العقاري والخرائطية لمحافظة العقارية على العقارات العقارية بزواغة مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

6AB7C6FA-AE06-42D9-911E-0E2EB716FC60

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111874 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 08 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111874 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 1 آر 94 سنتيار المتكون من أرض عارية بها خزانين للمياه المستعملة و المياه الشتوية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A-)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 46 دقيقة و 50 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

إمضاء:
حسان لقباقبي

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111875 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 09 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111875 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A-)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 21 دقيقة و 27 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : ذ مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

59763879-D8D8-4569-848A-D04C938136C9

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111876 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 10 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111876 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 4 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 39 دقيقة و 39 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوزارية
إمضاء:
حنان لقباقبي
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

المحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزواغة مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

48A58E98-C8AB-465B-8CB2-703BAC8CE604

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111877 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 11 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111877 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 11 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 39 دقيقة و 7 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

إمضـــاء:
حنان القباقبي

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

FBCC0FEE-ACDA-448B-85DC-71436CC68E01

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111878 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 12 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111878 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 16 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 38 دقيقة و 35 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

إمضـــاء:
حنـــان لقباقبي

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

A9F0F1E2-A74D-40DF-9453-C494CE7CAD67

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111879 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " ر ن س س ت 2 ق ف ص ت 13 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111879 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 22 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 480) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 15 و 42 دقيقة و 33 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزاوية مولاي يعقوب

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بزاوية مولاي يعقوب

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB
مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب
شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328
Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

A961F127-2000-4C7A-A499-50CE7327BF5C

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111547 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت16 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111547 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 25 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 54 دقيقة و 9 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

سجل المداخيل : 2019
رقم : 3333
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2019/12/20
طالب الشهادة : د مصطفى الزين

إمضـــاء:
حنـــان لقباقبـــي

Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاى يعقوب

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

رمز للتحقق من البيانات

8F9C7AC8-4DCD-4C2C-AA2A-27BEBF3014B0

شهـــادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بفاس زواغة مولاي يعقوب الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 69/111548 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " رن س س ت2ق ف ص ت17 "، ذي الرسم العقاري عدد 69/111548 الكائن بفاس مقاطعة زواغة بنسودة مساحته 2 آر 22 سنتيار المتكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (-SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS -S.A)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن المنقول من الرسم العقاري الأصلي و المقيد بتاريخ 2008/02/22 (سجل : 12 عدد: 1545) المقيد بتاريخ 2016/06/16 (سجل : 84 عدد: 477) من الرتبة الأولى على كافة الملك المذكور

لفائدة:

.الدولة مصلحة التسجيل و التمبر ( )

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2019/12/20 (سجل : 149 عدد: 54) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة و خمسة عشر مليون و ستة و تسعون الف و مائة و واحد و ثلاثون درهم (715096131 دهـ) على كافة الملك المذكور

من طرف:

.الشركة العقارية نجمة سايس ( ) (المذكور(ة) أعلاه) كفيل شركة "ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER"

لفائدة:

.كتلة حاملي سندات القرض الممثلة من طرف ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بفاس في :2019/12/24 على الساعة 14 و 53 دقيقة و 36 ثانية

عن المحافـــظ و بأمر منه

إمضاء مفوض

سجل المداخيل : 2019

رقم : 3333

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/12/20

طالب الشهادة : د مصطفى الزين

مصلحة المحافظة العقارية لفاس زواغة مولاي يعقوب **Service de la Conservation Foncière de ZOUAGHA MOULAY YACOUB**

شارع محمد السادس حي للا سكينة تجزئة بنيس الهاتف : 060102780 . الفاكس : 065105328

Bd. Pisani Jnane Lahrichi Arrondissement Marinyene Tel : 060102780 . Fax : 065105328

VII. Annexe 7 : Documents et informations sur la société

VII.1. Statuts de la société

Tableau 354. Statuts de la société Alliances Développement Immobilier

Exercice	Lien de consultation
2019	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Statuts-ADI.pdf

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.2. Rapports spéciaux des commissaires aux comptes

Tableau 355. Rapports spéciaux des commissaires aux comptes de la société Alliances Développement Immobilier

Exercice	Lien de consultation
2016	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-Sp%C3%A9cial-CAC-comptes-sociaux-ADI-d%C3%A9cembre-2016.pdf
2017	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-Sp%C3%A9cial-CAC-comptes-sociaux-ADI-d%C3%A9cembre-2017-1.pdf
2018	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-Sp%C3%A9cial-CAC-comptes-sociaux-ADI-d%C3%A9cembre-2018-1.pdf

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.3. Rapports de gestion

Tableau 356. Rapports de gestion de la société Alliances Développement Immobilier

Exercice	Lien de consultation
2016	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-de-gestion-du-CA-%C3%A0-lAGOA-ADI-2016.pdf
2017	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-de-gestion-du-CA-%C3%A0-lAGOA-ADI-2017.pdf
2018	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-de-gestion-du-CA-%C3%A0-lAGOA-ADI-2018.pdf

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.4. Rapports généraux des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

Tableau 357. Rapports généraux des CAC sur les comptes sociaux pour la société Alliances Développement Immobilier

Exercice	Lien de consultation
2016	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-G%C3%A9n%C3%A9ral-CAC-comptes-sociaux-ADI-d%C3%A9cembre-2016-2.pdf
2017	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-G%C3%A9n%C3%A9ral-CAC-comptes-sociaux-ADI-d%C3%A9cembre-2017-3.pdf
2018	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-G%C3%A9n%C3%A9ral-CAC-comptes-sociaux-ADI-d%C3%A9cembre-2018-2.pdf

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.5. Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Tableau 358. Rapports des CAC sur les comptes consolidés pour la société Alliances Développement Immobilier

Exercice	Lien de consultation
2016	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-G%C3%A9n%C3%A9ral-CAC-comptes-conso-ADI-2016-2.pdf
2017	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-G%C3%A9n%C3%A9ral-CAC-comptes-conso-ADI-2017-2.pdf
2018	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Rapport-G%C3%A9n%C3%A9ral-CAC-comptes-conso-ADI-2018-2.pdf

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.6. Attestations d'examen limité de la situation intermédiaire consolidée et sociale

Tableau 359. Attestation de l'examen limité de la situation intermédiaire

Exercice	Lien de consultation
S1 – 2018 social	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Attestation-d%E2%80%99examen-limit%C3%A9es-comptes-sociaux-ADI-au-30-juin-2018.pdf
S1 – 2019 social	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Attestation-d%E2%80%99examen-limit%C3%A9-comptes-sociaux-ADI-au-30-juin-2019-2.pdf
S1 – 2018 consolidé	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Attestation-d%E2%80%99examen-limit%C3%A9-comptes-conso-ADI-au-30-juin-2018-1.pdf
S1 – 2019 consolidé	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Attestation-d%E2%80%99examen-limit%C3%A9es-comptes-conso-ADI-au-30-juin-2019-1.pdf

Source : Alliances Développement Immobilier

VII.7. Communiqué de presse sur l'exercice 2019

Tableau 360. Communiqué de presse sur l'exercice 2019

Intitulé	Lien de consultation
Nomination de M.Ahmed Amor	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/12/Nomination-Conseiller-du-Pr%C3%A9sident.pdf
Communiqué sur le T3-2019	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/11/Communiqu%C3%A9-ADI-au-30-septembre-2019.pdf
Comuniqué sur le S1-2019	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/09/Communiqu%C3%A9-R%C3%A9sultats-au-30-juin-2019.pdf
Communiqué résultat au 31/12/2018	https://www.alliances.co.ma/wp-content/uploads/2019/04/Communiqu%C3%A9-R%C3%A9sultats-au-31d%C3%A9cembre-2018.pdf

Source : Alliances Développement Immobilier