

ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

ALLIANCES

Document de référence relatif à l'exercice 2024 et au premier semestre 2025

Enregistrement de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC)

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC, le présent document de référence a été enregistré par l'AMMC en date du 28 novembre 2025 sous la référence EN/EM/034/2025.

Le présent document de référence ne peut servir de base pour effectuer du démarchage ou pour la collecte des ordres dans le cadre d'une opération financière que s'il fait partie d'un prospectus dument visé par l'AMMC.

AVERTISSEMENT

Le présent document de référence a été enregistré par l'AMMC. L'enregistrement du document de référence n'implique pas authentification des informations présentées. Il a été effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée.

L'attention du public est attirée sur le fait que le présent document de référence ne peut servir de base pour le démarchage financier ou la collecte d'ordres de participation à une opération financière s'il ne fait pas partie d'un prospectus visé par l'AMMC.

Le présent document peut faire l'objet d'actualisations ou de rectifications. Les utilisateurs de ce document de référence sont appelés à s'assurer de disposer, desdites actualisations et rectifications.

ABREVIATIONS

AAA	ALLIANCES ADVISORY AFRICA
ACA	ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE
ACC	ALLIANCES CAMEROUN CONSTRUCTION
ADI	Alliances Développement Immobilier
AGE	Assemblée Générale Extraordinaire
AGO	Assemblée Générale Ordinaire
ALCI	ALLIANCES COTE D'IVOIRE
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
BTP	Bâtiments et Travaux Publics
CA	Chiffre d'Affaires / Conseil d'Administration
CDG	Caisse de Dépôt et de Gestion
CGI	Compagnie Générale Immobilière
CIMR	Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite
CPI	Crédit de Promotion Immobilière
EBE	Excédent Brut d'Exploitation
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
GRP	GOLF RESORT PALACE
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
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MOD	Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
Mrd/Mrds	Milliards
MRE	Marocains Résidents à l'Étranger
NA	Non Applicable
Nd	Non disponible
Ns	Non significatif
ONI	Oued Negrigo Immobilier
OPCVM	Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
ORA	Obligations Remboursables en Actions
Pbs	Point de Base
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 de Ouarzazate
SFI	Société Financière Internationale
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
VRD	Voiries et Travaux Urbains
Vs	Versus

DEFINITIONS

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
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	<p>Un ensemble d'entités juridiques réunies par des liens de contrôle ou d'influence notable, souvent sous la direction d'une société mère. Cette société mère exerce un contrôle sur les autres entités, appelées filiales, et ce contrôle se manifeste généralement par la détention de la majorité des droits de vote ou par la capacité d'orienter les politiques financières et opérationnelles de ces entités.</p> <p>Dans le contexte comptable, ce concept est essentiel pour la consolidation des comptes, où les états financiers des différentes sociétés membres du groupe sont combinés pour fournir une image financière globale et unifiée de l'ensemble du groupe. Le plan comptable marocain stipule les règles et principes à suivre pour effectuer cette consolidation, assurant ainsi la transparence et la comparabilité des états financiers.</p>
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).
Société	Alliances Développement Immobilier.
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
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

Avertissement	2
ABREVIATIONS	3
Partie I. Attestations et coordonnées	8
I. Président du Conseil d'Administration	9
II. Commissaires Aux Comptes	10
III. Organisme Conseil	12
IV. Responsable de la communication financière	13
Partie II. Présentation générale d'Alliances Développement IMMOBILIER	14
I. Renseignements à caractère général.....	15
II. Capital social.....	17
III. Evolution de l'actionnariat.....	19
V. Politique de distribution de dividendes	23
VI. Endettement	24
VII. Engagements hors bilan	27
IX. Nantissements d'actions.....	29
Partie III. Activité Alliances Développement Immobilier	45
I. Historique du groupe.....	46
II. Conventions conclues avec les Gouvernements.....	53
III. Appartenance d'Alliances Développement Immobilier à un groupe	55
IV. Filiales d'Alliances Développement Immobilier.....	55
V. Secteur d'activité d'Alliances Développement Immobilier	127
VI. Produits et marchés	139
VII. Approvisionnement.....	151
VIII. Informations Environnementales et sociales	155
Partie IV. situation financière DU GROUPE	163
I. Principaux indicateurs.....	165
II. Rapports des commissaires aux comptes	169
III. Normes et méthodes comptables / Dérogations en vigueur	189
IV. Périmètre et méthodes de consolidation.....	189
V. Analyse des comptes consolidés annuels	196
VI. Analyse du bilan – Comptes consolidés.....	211
VII. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé	236
VIII. Analyse des comptes consolidés semestriels au S1 2025	238
IX. Analyse des comptes consolidés semestriels au S1 2025	242
X. Analyse du bilan – Comptes consolidés semestriels au S1 2025	249
XI. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé au S1 2025	262
Partie V. Stratégie du Groupe Alliances Développement Immobilier	264
I. Axes de développement du groupe Alliances Développement Immobilier	265
II. Perspectives pour l'activité du Groupe	265
III. Plan stratégique de restructuration du Groupe Alliances Développement Immobilier	266

Partie VI.	FACTEURS DE RISQUES	268
I.	Risques liés au Groupe.....	269
Partie VII.	LITIGES, AFFAIRES CONTENTIEUSES et faits exceptionnels.....	272
Partie VIII.	ANNEXES	276
I.	Annexes.....	277

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNEES

I. Président du Conseil d'Administration

I.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Alliances Développement Immobilier
Représentant légal	Monsieur Mohamed Alami NAFAKH 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 document de référence dont il assume la responsabilité, sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires au public pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Monsieur Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ

Président Directeur Général

II. Commissaires Aux Comptes

II.1. Identité

Dénomination ou raison sociale	A. Saaidi & Associés	Hdid & Associés	Fidaroc Grant Thornton
Représentant légal	Mme Bahaa saaidi	M. Mohamed Hdid	M. Fayçal Mekouar
Fonction	Associé	Associé	Associé
Adresse	4, Place Maréchal, Casablanca	4, Rue Maati Jazouli (ex. rue friol), Casablanca	7, Boulevard Driss Slaoui 20160 - Casablanca
Numéro de téléphone	+ 212 (0) 5 22 27 99 16	05 22 39 78 51/52	+212 5 22 54 48 00
Numéro de fax	+ 212 (0) 5 22 20 58 90	05 22 39 78 50	+212 5 22 29 66 70
Adresse électronique	b.saaidi@saaidi-associés.ma	m.hdid@hdid.ma	Faical.mekouar@ma.gt.com
1^{er} exercice soumis au contrôle	2008	2022	2023
Premier exercice soumis au contrôle dans le cadre du mandat actuel	2020	2025	2023
Date de nomination / renouvellement des commissaires aux comptes	AGO 17/06/2020	AGO 09/05/2025	AGO du 26/06/2023
Date d'expiration du mandat actuel	AGO 2023 appelés à statuer sur les comptes 31/12/2022	AGO 2028 appelés à statuer sur les comptes 31/12/2027	AGO 2026 appelés à statuer sur les comptes 31/12/2025

II.2. Attestation de concordance des commissaires aux comptes relative aux états de synthèse sociaux et consolidés pour les exercices clos aux 31 décembre 2022, 2023 et 2024 ainsi qu'aux états de synthèse semestriels sociaux et consolidés arrêtés au 30 juin 2024 et au 30 juin 2025

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans le présent document de référence 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 au titre des exercices clos au 31 décembre 2022 tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes A. SAAÏDI & ASSOCIES et HDID & ASSOCIES et aux 31 décembre 2023 et 2024 tels qu'audités par nos soins ;
- ✓ Les états de synthèse annuels consolidés au titre des exercices clos au 31 décembre 2022 tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes A. SAAÏDI & ASSOCIES et HDID & ASSOCIES et aux 31 décembre 2023 et 2024 tels qu'audités par nos soins ;
- ✓ Les états de synthèse semestriels sociaux ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2024 et au 30 juin 2025 ;
- ✓ Les états de synthèse semestriels consolidés ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins au titre des semestres clos au 30 juin 2024 et au 30 juin 2025.

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

Mohamed Hdid
Hdid & Associés

Fayçal Mekouar
Fidaroc Grant Thornton

III. Organisme Conseil

III.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	BMCE Capital Conseil
Représentant légal	M'hamed BERRADA
Fonction	Directeur Général
Adresse	63 boulevard Moulay Youssef – 20 000 Casablanca
Numéro de téléphone	+212 5 22 42 91 00
Numéro de fax	+212 5 22 43 00 21
Adresse électronique	mh.berrada@bmcek.co.ma

III.2. Attestation

Le présent document de référence a été préparé par nos soins et sous notre responsabilité. Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qu'il contient. Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER à travers :

- Les statuts d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER ;
- Les liasses comptables et fiscales d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER relatives à l'exercice 2022, 2023 et 2024 ;
- Les états de synthèse consolidés d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER relatifs à l'exercice 2022, 2023 et 2024 et aux semestres clos au 30 juin 2024 et au 30 juin 2025 ;
- Les rapports de gestion relatifs aux exercices 2022, 2023 et 2024 ;
- Les commentaires, analyses et statistiques fournis par le management d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER et recueillis lors des due diligences effectuées auprès de celui-ci ;
- Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration, des Assemblées Générales Ordinaires et des Assemblées Générales Extraordinaires d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER pour les exercices clos aux 31 décembre 2022, 2023, 2024 et pour l'exercice en cours jusqu'à la date du visa ;
- Les rapports des commissaires aux comptes relatifs aux comptes sociaux et consolidés d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER pour les exercices clos aux 31 décembre 2022, 2023 et 2024 ;
- Les attestations d'examen limité des commissaires aux comptes sur les situations intermédiaires relatives aux comptes consolidés et sociaux au titre des premiers semestres 2024 et 2025 ;
- Les rapports spéciaux des commissaires aux comptes relatifs aux conventions réglementées d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER des exercices clos aux 31 décembre 2022, 2023 et 2024.

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.

A notre connaissance, le document de référence contient toutes les informations nécessaires au public pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives d'ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER. Il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Il n'existe aucune relation financière ni commerciale entre BMCE Capital Conseil et la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER hormis (i) le mandat de conseil qui les lie et (ii) les lignes de crédits bancaires contractées par le Groupe ADI dans le cadre de son activité courante auprès de Bank Of Africa.

Il convient de noter que BMCE Capital Conseil, qui agit en tant que conseiller financier, est filiale à 100% de Bank Of Africa.

BMCE Capital Conseil

M'hamed BERRADA

Directeur Général

IV. Responsable de la communication financière

IV.1. Identité

Prénom et nom	M. Mohammed LAHLOU
Fonction	Directeur financier
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	MLAHLOU@Alliances.co.ma

**Partie II. PRESENTATION GENERALE D'ALLIANCES
DEVELOPPEMENT IMMOBILIER**

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 à Conseil d'Administration
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 31/12/2024	2 207 858 800 MAD divisé en 22 078 588 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
Objet social	<p>Selon l'article 4 des statuts, la Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

<p>Textes législatifs et réglementaires</p>	<p>De par sa forme juridique, la Société est régie par le droit marocain, et par la Loi n°17-95 telle que modifiée et complétée.</p> <p>De par son activité, Alliances Développement Immobilier est soumise aux dispositions légales et réglementaires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loi n°25-90 promulguée par le Dahir n°1-92-7 du 17 juin 1992 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements ; ▪ 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. <p>De par son statut de société faisant appel public à l'épargne, elle est soumise aux dispositions légales et réglementaires suivantes relatives au marché financier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dahir n°1-16-151 du 21 kaada 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 ; ▪ Le 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 ; ▪ Dahir n°1-12-55 du 14 safar 1434 (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 ; ▪ 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, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et par l'arrêté n°77-05 du 17 mars 2005 ; ▪ Règlement général de l'AMMC tel qu'approuvé par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n°2169-16 du 14 juillet 2016 ; ▪ 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 ; ▪ Dahir n°1-13-21 du 1er jourmada I 1434 (13 mars 2013) portant promulgation de la loi n°43-12 relative à l'Autorité marocaine du marché des capitaux ; ▪ Le Dahir 1-95-03 du 26 janvier 1995 portant promulgation de la loi n° 35-94 relative à certains titres de Créances Négociables ; ▪ Circulaire N°03/19 relative aux opérations et informations financières telle que modifiée et complétée.
<p>Tribunal compétent en cas de litiges</p>	<p>Tribunal de Commerce de Casablanca</p>
<p>Régime fiscal applicable</p>	<p>Alliances Développement Immobilier est régie par la législation fiscale de droit commun. Elle est assujettie à l'IS. Ses opérations sont soumises à la TVA au taux de 20%.</p>

Source : Alliances Développement Immobilier

II. Capital social

II.1. Composition du capital

Au 31 décembre 2024, le capital social de la Société s'établit à 2 207 858 800 MAD, intégralement libéré. Il se compose de 22 078 588 actions d'une valeur nominale de 100 MAD chacune, toutes de même nature, portant des droits de vote simples.

II.2. Historique du capital

L'évolution du capital social du groupe Alliances Développement Immobilier depuis sa création se présente comme suit :

Tableau 1. 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
13/06/1994	Capital de création	100 000	100	1 000	1 000	0	100	100 000	0
26/01/1998	Augmentation de capital par compensation avec les créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société*	900 000	900	1 000	1 000	0	1 000	1 000 000	0
18/12/2000	Augmentation de capital par compensation avec les créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société*	1 000 000	1 000	1 000	1 000	0	2 000	2 000 000	0
27/06/2003	Augmentation de capital par compensation avec les créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société*	3 000 000	3 000	1 000	1 000	0	5 000	5 000 000	0
19/07/2004	Augmentation de capital par incorporation de l'intégralité du compte « Réserves facultatives »	5 000 000	5 000	1 000	1 000	0	10 000	10 000 000	-
23/07/2007	Augmentation de capital par incorporation d'une partie du compte « Report à nouveau »	40 000 000	40 000	1 000	1 000	0	50 000	50 000 000	0
04/01/2008	Réduction de la valeur nominale des actions de 1 000 MAD à 100 MAD par action	0	0	0	100	0	500 000	50 000 000	0
07/02/2008	Augmentation de capital par apport en	1 050 000 000	105 000	10 000	100	9 900	605 000	60 500 000	1 039 500 000

	numéraire (placement privé)								
21/03/2008	Augmentation de capital par incorporation de la prime d'émission relative à l'augmentation de capital du 07/02/08	1 039 500 000	10 395 000	100	100	0	11 000 000	1 100 000 000	-
17/07/2008	Introduction en bourse par cession de 16,5% du capital et augmentation de capital de 10%	753 500 000	1 100 000	685	100	585	12 100 000	1 210 000 000	643 500 000
24/09/2013	Augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012	70 688 000	141 376	500	100	400	12 241 376	1 224 137 600	700 050 400
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	0	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
17/06/2019	Augmentation de capital par conversion de comptes courants d'associés réservée à M. Monsieur Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ	300 000 000	3 000 000	100	100	0	22 078 588	2 207 858 800	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.

En 1994, date de création d'Alliances Développement Immobilier, le capital social de la société s'élevait à 100 000 MAD, réparti en 100 actions de valeur nominale 1 000 MAD.

Entre 1998 et 2003, les actionnaires de la Société ont procédé à des augmentations de capital de 4 900 000 MAD, en créant 4 900 actions de 1 000 MAD chacune. Ces augmentations de capital ont été effectuées par compensation avec des créances liquides et exigibles des actionnaires sur la société et correspondant à des comptes courants d'associés.

En juillet 2004, la Société a réalisé une augmentation de capital de 5 000 000 MAD en créant 5 000 actions nouvelles par incorporation de l'intégralité des réserves facultatives.

En juillet 2007, la Société a réalisé une augmentation de capital de 40 000 000 MAD en créant 40 000 actions nouvelles par incorporation d'une partie du report à nouveau.

En janvier 2008, la Société a procédé à la réduction de la valeur nominale de ses actions de 1 000 MAD à 100 MAD afin de préparer l'opération d'introduction en bourse.

En 2008 et suite au placement privé, la Société a augmenté son capital social de 1 050 000 000 MAD pour le porter à 1 100 000 000 MAD.

En juillet 2008, la Société a effectué une augmentation de capital de 10%, portant le capital social à 1 210 000 000 MAD à travers son introduction en bourse.

Le potentiel de création d'actions nouvelles par conversion d'obligations convertibles en actions émises en 2010, est de 130 000 actions nouvelles. Le taux de dilution potentiel s'élève à 1,1%.

La création d'actions nouvelles en remboursement des obligations remboursables en actions émises en 2012 dépendra du cours de l'action Alliances Développement Immobilier à la date d'échéance, ce qui pourrait engendrer une dilution potentielle pour les actionnaires.

En septembre 2013, Alliances Développement Immobilier a réalisé une augmentation de capital par conversion optionnelle des dividendes 2012 en créant 141 376 actions nouvelles, ce qui a porté le capital social à 1 224 137 600 MAD.

En mars 2014, Alliances Développement Immobilier a réalisé une augmentation de capital par émission d'actions ordinaires nouvelles en faveur de la Société Financière Internationale, ce qui a porté le capital social à 1 261 492 800 MAD.

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 apportées lors de l'opération ORA 2015. Le capital social de la société est donc porté à 1 264 892 800 MAD.

En avril 2018, l'augmentation de capital réservée aux porteurs des ORA 2015 a été réalisée par le Groupe Alliances Développement. 6 429 660 nouvelles actions ont été créées faisant porter le nombre total des actions Alliances Développement Immobilier à 19 078 588 actions.

En juin 2019, le Groupe a réalisé une augmentation de capital par conversion de comptes courants d'associés réservée à Monsieur Mohamed Alami NAFakh LAZRAQ (3 000 000 actions) pour un montant global de 300 000 000 MAD portant ainsi le nombre total des actions à 22 078 588 actions et le capital social à 2 207 858 800 MAD.

III. Evolution de l'actionnariat

Le tableau ci-après présente l'historique de l'actionnariat du groupe Alliances Développement Immobilier :

Tableau 2. Historique de la structure actionnariale entre 2020 et 2024

Actionnaires	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022		31/12/2023		31/12/2024	
	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										
Mohamed Alami NAFakh LAZRAQ	11 410 669	51,68%	11 410 669	51,68%	11 410 669	51,68%	11 410 669	51,68%	11 410 669	51,68%
Farida EL BELGHAMI	230 064	1,04%	230 064	1,04%	230 064	1,04%	230 064	1,04%	205 064	0,93%
Othmane NAFakh LAZRAQ	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%
Mouna NAFakh LAZRAQ	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%
Omar NAFakh LAZRAQ	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%	45 455	0,21%
Mustafa NAFakh LAZRAQ	1 818	0,01%	1 818	0,01%	1 818	0,01%	1 818	0,01%	1 818	0,01%
Autres actionnaires en bourse /Divers flottant	10.299.672	46.65%	10.299.672	46.65%	10.299.672	46.65%	10.299.672	46.65%	10.324.672	46.76%
Total	22 078 588	100%	22 078 588	100%	22 078 588	100%	22 078 588	100%	22 078 588	100%

Source : Alliances Développement Immobilier et la bourse de Casablanca

III.1.1. Actionnariat actuel

Actionnaires	09/05/2025	
	Nombre de titres	% du capital et des droits de vote
Famille LAZRAQ		
Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ	11 410 669	51.68%
Farida EL BELGHAMI	136 364	0,61%
Othmane NAFAKH LAZRAQ	45 455	0,21%
Mouna NAFAKH LAZRAQ	45 455	0,21%
Omar NAFAKH LAZRAQ	45 455	0,21%
Mustafa NAFAKH LAZRAQ	1 818	0,01%
Administrateurs & Dirigeants		
Youssef KABBAJ	10	0,00%
Luc CHATEL	10	0,00%
Bertrand JULIEN –LAFERRIERE	10	0,00%
Ahmed AMMOR	10	0,00%
Yasmine BEKKARI	10	0,00%

Autres /Divers actionnaires flottant en bourse	10.393.322	47.07%
Total	22 078 588	100%

III.1.2. Déclarations de franchissement de seuil sur les 5 derniers exercices

Dans le cadre de l'opération d'augmentation de capital de la société Alliances Développement Immobilier (ADI) par compensation de créances, M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq a déclaré avoir franchi directement à la hausse, le 14 février 2020, le seuil de participation de 50% dans le capital de ADI et ce, suite à la souscription de 3 000 000 actions ADI.

Suite à cette opération d'augmentation de capital, M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq déclare détenir 11 410 669 actions ADI soit 51,68% du capital de ladite société.

III.1.3. Présentation de l'actionnaire de référence

M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ (75 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.

III.1.4. Pacte d'actionnaires

A fin 2024, il n'existe pas de pacte entre les actionnaires du Groupe.

III.1.5. Capital potentiel de l'émetteur

Aucune opération sur le capital n'est prévue à la date d'enregistrement de ce document de référence.

IV. Négociabilité des titres de capital

IV.1. Caractéristiques des actions Alliances Développement Immobilier

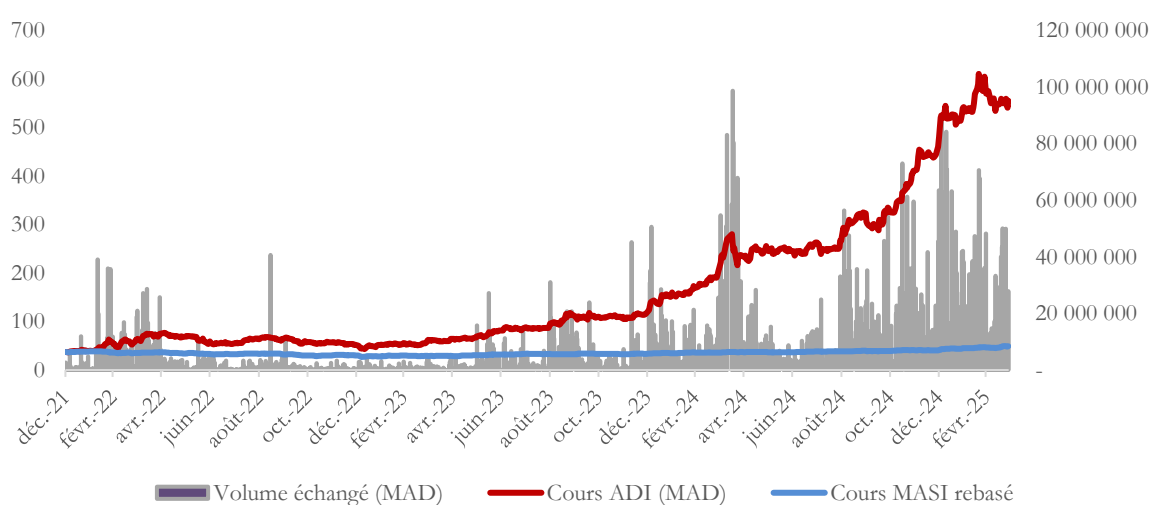
Les actions d'Alliances Développement Immobilier sont cotées à la Bourse de Casablanca depuis le 17 juillet 2008 sous le ticker ADI et le code ISIN MA0000011819. L'opération d'introduction en Bourse de 26,5% du capital s'est effectuée par cession du capital (16,5%) couplée à une augmentation de capital (10%).

Le titre est coté sur le marché principal de la Bourse de Casablanca.

Il est à noter qu'aucune suspension de la cotation de l'action Alliances Développement Immobilier n'a été observée sur les 3 dernières années.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du cours de l'action Alliances Développement Immobilier sur la période s'étalant du 03 janvier 2022 au 28 mars 2025.

Evolution du titre Alliances Développement Immobilier à la Bourse de Casablanca sur les 39 derniers mois



Durant l'année 2022, Alliances Développement Immobilier gagne +40,65% de sa valeur pour s'établir à 52 MAD au 30 décembre 2022 et ce, en dépit de la mauvaise orientation générale du Marché action comme en atteste la baisse de -19,75% du MASI à 10 720,25 points sur la même période.

Au cours de l'année 2023, l'action Alliances Développement Immobilier ressort en forte progression de +122,12% pour s'établir à 115,50 MAD au 29 décembre 2023, profitant de réalisations financières robustes. La valeur surperforme ainsi très largement le MASI qui augmente de son côté de +12,80% à 12 092,88 points.

Durant l'année 2024, l'action Alliances Développement Immobilier affiche une progression à 3 chiffres de +315,58% à 480 MAD au 31/12/2024, profitant de l'engouement des investisseurs pour le secteur immobilier et de la publication de résultats financiers bien orientés. Sur la même période, le MASI ressort en progression de +22,16% pour s'établir à 14 773,19 points.

Sur les 3 premiers mois de l'année 2025, le cours de Alliances Développement Immobilier progresse de +15,63% pour se fixer à 555 MAD au 28/03/2025 au moment où le MASI se bonifie de +20,19% à 17 756,02 points sur la période passée sous revue.

Le volume global des transactions sur le titre Alliances Développement Immobilier entre le 03 janvier 2022 et le 28 mars 2025 s'élève à 7 533,3 MMAD.

Perf. 1-mois (du 28/02/2025 au 28/03/2025)	-2,63%	Dernier cours	555,00
Perf. 3-mois (du 31/12/2024 au 28/03/2025)	+15,63%	Cours min. Période	36,50

Perf. 6-mois (du 30/09/2024 au 28/03/2025) **+71,83%** Cours max. Période **610,50**

Les principaux indicateurs d'évolution du cours de bourse du titre Alliances Développement Immobilier sont présentés dans les tableaux ci-dessous :

Tableau 3. Principaux indicateurs d'évolution du cours ADI (2022-2025)

	Nombre d'actions composant le capital	Plus haut – cours de clôture (MAD)	Plus bas – cours de clôture (MAD)	Capitalisation boursière moyenne (MAD)
2022	22 078 588	76,55	36,50	1 290 816 824,30
2023	22 078 588	118,00	42,98	1 769 262 772,58
2024	22 078 588	480,00	123,50	5 784 473 380,53
3M 2025	22 078 588	610,50	506,00	12 067 287 535,04

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 4. Le cours le plus haut et le plus bas sur les 4 derniers trimestres (MAD)

	Cours plus haut	Cours plus bas
T2 2024	280,00	216,05
T3 2024	325,00	236,00
T4 2024	480,00	288,00
T1 2025	610,50	506,00

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 5. Le cours le plus haut et le plus bas sur les 6 derniers mois (MAD)

	Cours plus haut	Cours plus bas
oct-24	335,00	288,00
nov-24	411,00	324,15
déc-24	480,00	412,00
jan-25	545,00	506,00
fév-25	610,50	532,20
mar-25	575,00	534,10

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 6. Volume quotidien moyen et volume global des transactions sur les 4 dernières années (MAD)

	Volume quotidien moyen ¹	Volume global
2022	3 795 541	964 067 395
2023	3 648 464	908 467 438
2024	15 139 231	3 724 250 940
3M 2025	31 746 009	1 936 506 525

Source : Bourse de Casablanca

Tableau 7. Volume global des transactions sur les 6 derniers mois (MAD)

	Volume des transactions mensuel
oct-24	347 772 025
nov-24	480 141 406
déc-24	425 525 339

¹ Calculé sur la base du nombre de séances de l'année de référence

jan-25	862 601 549
fév-25	631 309 078
mar-25	442 595 899

Source : Bourse de Casablanca

V. Politique de distribution de dividendes

V.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 échéant des pertes nettes antérieures, fait l'objet 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 le constat 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 référé, 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.

V.2. Dividendes payés au cours des trois derniers exercices

V.2.1. 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 8. Dividendes distribués par le Groupe sur la période 2022-2024

EN KAMD	2022	2023	2024
Résultat net – KMAD	267 210	188 657	8 158
Dividendes distribués en n+1 – KMAD	-	66 236	79 483
Taux de distribution (%)*	-	35%	974%
Résultat net par action (MAD)	12,10	8,54	0,40
Dividendes à verser par action (MAD)	-	3	3,6

Source : Alliances Développement Immobilier

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

VI. Endettement

VI.1. Dette privée

L'évolution de la dette privée sur les 3 dernières années se présente comme suit :

Tableau 9. Evolution de la dette privée entre 2022 et S1 2025

ADI	2022	2023	2024	30/06/2025
Encours de l'Emission obligataire de 2020	1 155,90	1 178,47	1 012,88	844,06
Encours des Emissions obligataires de 2011 et 2015 échus, non remboursé et non reprofilé	99	92	77,06	73,19
Total	1 254,90	1 270,47	1 089,94	917,26

AL DARNA	2022	2023	2024	30/06/2025
Encours de l'Emission obligataire de 2020	566,23	576,17	493,86	411,55
Encours des Billets de trésorerie échus, non remboursé et non reprofilé	168,87	151,33	126,96	113,17
Total	735,10	727,50	620,82	524,72

Source : Alliances Développement Immobilier

En 2023, la dette privée du groupe augmente de +0,4% en raison de la capitalisation des intérêts. En 2024, elle recule de -14,4% suite au remboursement de la première échéance.

Le détail des protocoles signés post opération de reprofilage se présentent comme suit :

Tableau 10. Détail des protocoles signés post opération de reprofilage des Emissions obligataires de 2011 et 2015 échus, non remboursés et non reprofilés de ADI, de l'Emission obligataire de 2012 échu, non remboursé et non reprofilé de AL DARNA et des Billets de trésorerie échus, non remboursés et non reprofilés de AL DARNA

Montant en MDH	Montant des protocoles	Règlement au 30/06/2025	Solde à régler au 30/06/2025
Protocoles signés en 2020	7,3	7,3	0
Protocoles signés en 2021	145,4	102,2	43,2
Protocoles signés en 2022	6,6	6,6	0
Protocoles signés en 2023	7,3	7,3	0
Protocoles signés en 2024	18,6	10,4	8,2
Protocoles signés en 2025	0,127	0,127	0
Total	185,3	133,8	51,4

Source : Alliances Développement Immobilier

Entre 2020 et 2025, le groupe ADI a signé plusieurs protocoles d'accord afin de rééchelonner le paiement des émissions obligataires de 2011 et 2015 échus, non remboursés et non reprofilés de ADI, de l'Emission obligataire de 2012 échu, non remboursé et non reprofilé de AL DARNA et des Billets de trésorerie échus, non remboursés et non reprofilés de AL DARNA.

Ces protocoles ont été signés notamment avec une compagnie d'assurance pour 145 MMAD prévoyant un échéancier de paiement s'étalant de 2022 à 2028 ainsi que des personnes physiques et morales pour un montant de 40 MMAD dont le paiement sera échelonné sur des durées allant de 2 à 4 ans.

En juin 2025, le solde restant à régler par le groupe ADI relatif à l'ensemble des protocoles signés correspond à 51,4 MMAD au 30 juin 2025.

VI.2. Opérations de restructuration de la dette privée du Groupe ADI entre 2016 et 2020

La restructuration de la dette privée s'est déroulée en trois phases :

- Phase 1 : Alliances Développement Immobilier (ADI) et Alliances Darna (ALDARNA) ont proposé à l'ensemble des porteurs des obligations d'ADI et des obligations et billets de trésorerie d'ALDARNA un univers d'actifs en échange des titres de créances qu'ils détenaient. Le montant reprofilé au titre la phase 1 est de près de 2 Milliards de dhs.
- Phase 2 : En vue de poursuivre la restructuration de sa dette privée, ADI et ALDARNA ont lancé une 2ème phase d'allocation d'actifs en échange des obligations d'Alliances Développement immobilier et des obligations et billets de trésorerie d'Alliance Darna à travers la constitution d'un fonds de titrisation à compartiments dénommé FT DOMUS.

Actifs transférés au fonds de titrisation en 2018	Montant
Aghouatim Al Baraka	530.881.402
Allixus 2	195.624.572
RMH	52.507.938
SALIXUS	341.867.490
Cession d'Actif	1.120.881.402

- Phase 3 : reprofilage du solde de la dette privée

Alliances Développement Immobilier (ADI) a procédé au refinancement de sa dette obligataire à travers une opération de restructuration portant sur un montant de 1,093 milliard de dirhams, clôturée avec succès le 24 janvier 2020. Cette opération, qui a enregistré un taux de participation de 100%, a concerné exclusivement les porteurs des obligations émises en 2011 et 2015 ainsi que les porteurs de coupons ORA de 2015, conformément au protocole d'accord conclu avec ces investisseurs.

De même, Alliances Darna a mené à bien une opération similaire, portant sur un montant de 534,5 millions de dirhams, destinée aux porteurs de ses obligations émises en 2012 ainsi qu'aux porteurs de billets de trésorerie, tous signataires du protocole d'accord. Cette opération a également enregistré un taux de souscription intégral, confirmant l'adhésion des créanciers au plan de restructuration du Groupe.

Le montant en principal de l'opération de reprofilage est de 1 627,7 MMAD.

Tableau 11. Emission obligataires en cours à fin juin 2025

En MMAD	Tranche	Date émission	Valeur à l'émission (MMAD)	Intérêts capitalisés 2021 (MMAD)	Intérêts capitalisés 2022 (MMAD)	Intérêts capitalisés 2023 (MMAD)	Total à rembourser	Echéance	Encours au 31/12/2024 (MMAD)	Encours au 30/06/2025 (MMAD)	Fréquences d'amortissement	Modalités de remboursement	Taux contractuel
ALDARNA	Fixe	31/01/2020	64,74	1,94	2	2,06	70,75	31/01/2030	60,64	50,51	Annuelle	3 ans de différé d'amortissement d'intérêts puis amortissement linéaire sur 7 ans avec capitalisation des intérêts pendant les 3 ans de différé.	3%
ALDARNA	Variable	31/01/2020	469,8	13,9	10,54	11,17	505,42	31/01/2030	433,22	361,04	Annuelle	3 ans de différé d'amortissement d'intérêts puis amortissement linéaire sur 7 ans avec capitalisation des intérêts pendant les 3 ans de différé.	2,91%
Total				15,84	12,54	13,23	576,17		493,86	411,55			
ADI	Fixe	31/01/2020	336,17	10,09	10,39	10,7	367,34	31/01/2030	314,86	262,39	Annuelle	3 ans de différé d'amortissement d'intérêts puis amortissement linéaire sur 7 ans avec capitalisation des intérêts pendant les 3 ans de différé.	3%
ADI	Variable	31/01/2020	756,96	22,39	16,99	18,01	814,35	31/01/2030	698,02	581,68	Annuelle	3 ans de différé d'amortissement d'intérêts puis amortissement linéaire sur 7 ans avec capitalisation des intérêts pendant les 3 ans de différé.	2,91%
Total			1 093,13	32,48	27,38	28,71	1 181,69		1012,88	844,06			

Source : Alliances Développement Immobilier

VI.3. Dette bancaire

Les crédits bancaires à moyen et long terme en cours du Groupe à fin 2024, se présentent comme suit :

Tableau 12. Crédits bancaires à moyen et long terme en cours à fin 2024

Caractéristiques	Contrat de crédit 1
Emprunteur	AL DARNA SA
Prêteur	Crédit conjoint CCA et BOA
Objet	CMT
Garanties	Hypothèque des TF
Montant total (MMAD)	176
Montant débloqué (MMAD)	176
Reste à rembourser au 31/12/2024 (M MAD)	28,893
Date d'échéance	31/03/2026
Mode de remboursement	Trimestriel
Date de premier déblocage	05/03/2018
Durée	96 mois

Caractéristiques	Contrat de crédit 2
Emprunteur	ALLIANCES COTE D'IVOIRE
Prêteur	LA BANQUE ATLANTIQUE
Objet	Crédit promotion immobilière
Montant total (MMAD)	153
Montant débloqué (MMAD)	153 (FCFA 9.3 Md)*
Reste à rembourser au 31/12/2024 (MMAD)	6,230
Date de premier déblocage	2014
Date d'échéance	31/12/2025**
Durée maximale du tirage	36 mois à compter de la date de chaque tirage
Mode de remboursement	Remboursement in fine de chaque tirage après 36 mois du décaissement avec possibilité de remboursement progressive ou par anticipation au bout de 18 mois.

* le montant débloqué en CFCFA est de 9.3 milliards 1 FCFA = 0.016393 MAD

**Un protocole d'accord avec la BACI a été signé le 17/09/2025 prévoyant un échelonnement des paiements du reliquat de la dette afin que celle-ci soit définitivement éteinte le 31/12/2025.

Source : Alliances Développement Immobilier

ADI dispose d'un seul découvert dont les caractéristiques se présentent comme suit :

Caractéristiques	Découvert
Emprunteur	ADI
Prêteur	BANK OF AFRICA (Ex BMCE BANK)
Plafond autorisé	50 M MAD
Encours au 31/12/2024	43 M MAD

Les facilités de caisse et les découverts du groupe se présentent comme suit :

	2022	2023	2024

Découverts et facilités de caisse	270,686	65,202	64,576
-----------------------------------	---------	--------	--------

L'évolution de la dette bancaire (Capital restant dû) au niveau consolidé sur les trois derniers exercices se présente comme suit :

Tableau 13. Evolution de la dette bancaire

En MMAD	2022	2023	2024
CMT et CPI	160,57	93,453	35,122
Spot	-	-	-
Découverts	270,686	65,202	64,576
Autres dettes	-	-	-
Total	431,256	158,66	99,70

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2024, le Groupe est en train de négocier d'autres prêts bancaires qui se détaillent comme suit :

Tableau 14. Crédits bancaires en cours de négociation depuis l'arrêté des comptes 2024

Montant Initial en MMAD	Type	Emprunteur	Prêteur
330	CMT	BIDAYAT ALKHEIR	CIH & SGMB
100	CMT	BELYA STAR REALITY	BMCI

Source : Alliances Développement Immobilier

A noter qu'aucun crédit bancaire n'a été obtenu *post-clôture* 2024.

Crédit bancaire en cours de négociations

Négociation en cours d'un contrat de crédit moyen terme relatif à la consolidation de l'encours de la facilité de caisse de ADI.

VII. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe ADI pour les années 2022, 2023 et 2024 se détaillent comme suit :

Tableau 15. Engagements hors bilan entre 2022 à 2024

En KMAD	2022	2023	2024
Cautions données	125 887	143 787	141 740
Hypothèques	1 496 278 ²	1 318 227	1 318 227
Nantissements	-	-	-
Total des engagements donnés	1 622 164	1 462 014	1 459 967
Cautions reçues	134 688	131 900	122 003
Total des engagements reçus	134 688	131 900	122 003

Source : Alliances Développement Immobilier

Les engagements donnés par le Groupe à fin 2024 se présentent comme suit :

Tableau 16. Engagements donnés par le Groupe entre 2022 et 2024

Nature	Bénéficiaire	Date d'inscription	Date d'expiration	Montant couvert 2024 (MMAD)	Montant couvert 2023 (MMAD)	Montant couvert 2022 (MMAD)
Découvert d'exploitation	AWB			-	-	15,0
Découvert d'exploitation	BMCE	2010	Remboursement découvert	50,0	50,0	50,0

² A noter que la valeur indiquée au niveau du rapport des Cacs 2022 est erronée

Cautions provisoires	SG	2010	02/01/2025	1,0	1,0	1,0
Cautions provisoires	AWB	2010	Ouvert	2,42	2,42	2,42
Cautions étrangères	AWB	2010	Ouvert	1,24	1,24	1,24
Crédit d'enlèvement	AWB	2010	02/01/2025	1,0	1,0	1,0
Diverses cautions au profit de tiers pour le compte de la société EMT	Tiers pour le compte de la société EMT	2014	Ouvert	3,39	3,39	3,39
Caution solidaire pour le compte de la société EMT au profit des banques	BMCE, BMCI et SG	2014	Ouvert	7,77	7,77	7,77
Caution solidaire ALMOD	Maghreb Bail	2020	Ouvert	0,81	0,81	0,81
Caution solidaire Alliances Cote d'Ivoire	La Banque Atlantique	2013	31/12/2025	12,46	14,51	41,71
Caution solidaire PRESTIGE DESK	Maghreb Bail	2023	18/12/2023	60,1	60,1	-
Caution solidaire pour le compte de la société Alliances Darna Kenitra	Maghreb Bail	2023	Ouvert	1,57	1,57	1,56
Total				141,74	143,79	125,88

Source : Alliances Développement Immobilier

Les engagements reçus par le Groupe à fin 2024 se présentent comme suit :

Tableau 17. Engagements reçus par le Groupe entre 2022 et 2024

Engagement	Donneur de caution	Montant couvert 2024 (MMAD)	Montant couvert 2023 (MMAD)	Montant couvert 2022 (MMAD)
Alliances Développement Immobilier	Fournisseurs	46,581	54,395	58,915
AGHOUATIM AL BARAKA	Fournisseurs	0,894	3,018	1,694
GOLF AKENZA	Fournisseurs	5,719	5,417	4,883
GOLF RESORT PALACE	Fournisseurs	0,462	0,462	0,848
PROMOGAM	Fournisseurs	40,79	40,790	40,790
SALIXUS CLUB	Fournisseurs	0,514	0,514	0,514
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS	Fournisseurs	27,044	27,305	27,044
Total aval & caution		122,003	131,900	134,688

Source : Alliances Développement Immobilier

Les hypothèques du Groupe à fin 2024 se présentent comme suit :

Tableau 18. Hypothèques du Groupe entre 2022 et 2024

Actifs	Bénéficiaire	Montant couvert 2024 (MMAD)	Montant couvert 2023 (MMAD)	Montant couvert 2022 (MMAD)
TF N°24 895/43 au nom de société AAB	Receveur de l'administration fiscale Casa Rachidi	39,22	39,22	39,22
TF parcelaires des actifs en faveur des détenteurs des obligations d'ADI et d'ALDARNA	Obligataire opération reprofilage	12,6	12,6	12,6
TF parcelaires des actifs en faveur des détenteurs des obligations d'ADI et d'ALDARNA	Obligataire opération reprofilage	518,1	518,1	518,1
TF parcelaires des actifs en faveur des détenteurs des obligations d'ADI et d'ALDARNA	Obligataire opération reprofilage	2,32	2,32	2,32
TF parcelaires des actifs en faveur des détenteurs des obligations d'ADI et d'ALDARNA	Obligataire opération reprofilage+RCAR+BMCE	221,25	221,25	251,75
Titres fonciers hypothéqués dans le cadre d'un crédit vendeur + Hypothèque en garantie d'un crédit immobilier consentie par la BMCE	RCAR+BMCE	8,98	8,98	17,17
Titre fonciers hypothéqués dans le cadre d'un crédit vendeur	RCAR	0,05	0,05	4,09
Titre fonciers hypothéqués dans le cadre d'un crédit vendeur	RCAR	92,84	92,84	228,17
Hypothèque en garantie d'un crédit immobilier consentie par la BMCE	BMCE	6,13	6,13	6,13
TF parcelaires des actifs en faveur des détenteurs des obligations d'ADI et d'ALDARNA	Obligataire opération reprofilage	24,9	24,9	24,9
TF 13241/M	Obligataire opération reprofilage	187,88	187,88	187,88
TF 572/65	Obligataire opération reprofilage	157,3	157,3	157,3

Total	1 271,58	1 271.58	1 449,63
-------	----------	----------	----------

Source : Alliances Développement Immobilier

VIII. Notation

La société Alliances Développement Immobilier n'a pas fait l'objet d'une notation.

IX. Nantissements d'actions

Notons que les actions détenues par la famille LAZRAQ ne font pas l'objet d'un nantissement à fin 2024.

X. Gouvernance de l'émetteur

X.1. Assemblées générales

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 DEVELOPPEMENT IMMOBILIER sont conformes à la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que modifiée et complétée.

Les statuts d'ADI n'intègrent pas de dispositions spécifiques aux assemblées générales dérogatoires à la loi 17-95.

XI. Organes d'administration

XI.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, telle que 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 ;
- 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

Les statuts d'ADI n'intègrent pas de dispositions spécifiques aux conseils d'administration dérogatoires à la loi 17-95.

La composition du Conseil d'Administration d'Alliances Développement Immobilier au 31/12/2024 se décline comme suit :

Tableau 19. Composition du Conseil d'Administration du Groupe Alliances Développement Immobilier à fin 2024

Membres du Conseil d'Administration	Fonction actuelle	Nominat	Dates du mandat		Lien de parenté avec le Président
			Dernier Renouvellement	Expiration	
Administrateurs exécutifs					
M. Mohamed Alami Nafakh Lazraq	Président Directeur Général	13/06/1994	10/06/2024	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2029	Lui-même
M. Omar NAFKHA LAZRAQ	Administrateur ; Directeur Général Délégué	27/02/2019	10/06/2024	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2029	Fils
M. Youssef KABBAJ	Administrateur ; Directeur Général Délégué	26/06/2023		AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026	Aucun
Administrateurs non-exécutifs					

M. Marc LAMY	Administrateur indépendant	24/07/2015	17/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025	Aucun
Mme. Dounia TAARJI	Administratrice indépendante	28/09/2016	17/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025	Aucun
M. Bertrand JULIEN LAFERRIERE	Administrateur	24/07/2015	17/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025	Aucun
M. Luc CHATEL	Administrateur	27/02/2019	17/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025	Aucun
M. Ahmed AMMOR	Administrateur ; Conseiller du Président	17/06/2020	26/06/2023	AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2028	Aucun
Mme. Soumaya TAZI	Administratrice indépendante	10/06/2024		AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025	Aucun
Mme Yasmine BEKKARI	Administratrice	10/06/2024		AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2029	Aucun

Source : Alliances Développement Immobilier

M. Ahmed AMMOR n'est pas un administrateur exécutif dans la mesure où il n'est ni président directeur général, ni directeur général délégué, ni salarié du groupe Alliances exerçant des fonctions de direction et cela conformément aux dispositions de l'article 67 de la loi 17-95.

XI.2. Critères d'indépendance

Les administrateurs indépendants d'ADI, sont Mme Dounia TAARJI, M. Marc LAMY et Mme Soumaya TAZI, ils répondent aux conditions suivantes :

- N'ont pas été, au cours des trois (3) années précédant leur nomination, salarié ou membre des organes d'administration, de surveillance ou de direction de la société
- N'ont pas été, au cours des trois dernières années, représentant permanent, salariés ou membre de l'organe d'administration, de surveillance ou de direction d'un actionnaire ou d'une société que ce dernier consolide ;
- N'ont pas été, au cours des trois dernières années, membre de l'organe d'administration, de surveillance ou de direction d'une société dans laquelle la société détient une participation quel que soit son pourcentage ;
- Ne sont pas, membre de l'organe d'administration, de surveillance ou de direction d'une société dans laquelle la société dispose d'un mandat au sein de l'organe d'administration ou de surveillance, ou dans laquelle un membre des organes d'administration ou de surveillance ou de direction de la société, en exercice ou l'ayant été depuis moins de trois ans, détient un mandat au sein de son organe d'administration, de surveillance ou de direction ;
- N'ont pas été été ou n'ont pas représenté, durant les trois dernières années, un partenaire commercial ou financier ou exerçant une mission de conseil auprès de la société ;
- N'ont pas de lien de parenté jusqu'au deuxième degré avec un actionnaire ou membre du conseil d'administration de la société ou son conjoint ;
- N'ont pas été commissaire aux comptes de la société au cours des six (6) années précédant sa nomination.

XI.3. Parité homme/femme

La proportion des membres du Conseil d’administration de chaque sexe est supérieure à 30%, conformément aux exigences légales.

En effet, le Conseil est composé de **M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ, M. Omar LAZRAQ, M. Youssef KABBAJ, M. Marc LAMY, M. Ahmed AMMOR, M. Luc CHATEL, M. Bertrand JULIEN LAFERRIERE, Mme Dounia TAARJI, Mme Soumaya TAZI et Mme Yasmine BEKKARI.**

Pour sa part, le Comité d’audit comporte un représentant de chaque sexe.

XI.4. Qualifications et expériences professionnelles des membres du Conseil d’Administration

M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ- Président Directeur Général

Architecte Diplômé d’État de l’École Spéciale d’Architecture de formation, M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ a 75 ans et dispose de plus de 40 ans d’expérience dans le domaine de l’immobilier.

Il a occupé différents postes de dirigeants à savoir Directeur Général de l’Etablissement Régional d’Aménagement et de Construction de la Région du Tensift et Directeur Général du Secteur Immobilier & Touristique Groupe ONA.

M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ a fondé le Groupe ALLIANCES en 1994.

Il est Président Directeur Général du Groupe Alliances.

Tableau 20. Mandats d’administration à fin 2024

Société	Mandat
M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ	
HOLPAR SOCIETE IMMOBILIERE DE LA RUE MIRABEAU ALLIANCES DARNA ALLIANCES MOD FINANCIERE ALLIANCES ERRAHMA PARK.	PDG
SMRALDA LOISIRS II CEDROS EXPLAN IMPOTRADE LARACHE INVEST LES PORTES AL KHAYR LA ROSERAIE DEVELOPPEMENT SCI MOUNA ZIDAL LES JARDINS DE LA BLANCA CEYLAN DEVELOPPEMENT CHADIA HOLMAINTENANCE LES PORTES AIT MELLOUL	Gérant
DILAM HOTEL DEVELOPPEMENT DILAM RESORT PROMOTION.	Administrateur

Source : Alliances Développement Immobilier

M. Omar LAZRAQ Administrateur - Directeur Général Délégué

M. Omar LAZRAQ a 31 ans. Il a intégré le cabinet de conseil en stratégie Roland Berger en 2014.

Il démarre sa carrière au sein du Groupe Alliances en 2017 en tant que Chargé de Missions auprès du Président.

En 2019, il est nommé Directeur Général Adjoint en charge du Développement, Stratégie & Partenariats.

En 2020, il est nommé Directeur Général Délégué en charge du Développement de l’Immobilier Résidentiel Haut Standing.

Tableau 21. Mandats d'administration du Président au Groupe à fin 2024

Société	Mandat
M. Omar NAFAKH LAZRAQ	
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	
ATLAS NAKHIL	
LES JARDINS LITTORAL	
PROMOGAM	
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS NARCISSE	
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	
AGHOUATIM AL BARAKA ROSERAIE	
LA BELLE ROSERAIE	
SALIXUS CLUB	
ATLAS NAKHIL EXPLOITATION	Gérant
COGEDIM	
ALVI	
SOCIETE DE PARTICIPATION DE LIXUS	
SOCIETE ALPHA PALACE	
PIRON MAROC HOLDING	
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	
ALLIANCES ADVISORY AFRICA	
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	
ALLIANCES TAGHAZOUT	
AL MAADEN COLLECTION	
AGHOUATIM AL BARAKA	
ALLIXUS 2	
GOLF AKENZA RESORT	
GOLF RESORT PALACE	PDG
REMAL MORROCO HOSPITALITY	
SOCIETE D'AMENAGEMENT DU LIXUS	
ALGEST	
ALTAG	
EHC Maroc	
ALLIANCES DARNA	Administrateur

Source : Alliances Développement Immobilier

M. Youssef KABBAJ- Administrateur Directeur Général Délégué

Ingénieur diplômé de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne et titulaire d'un MBA en Organisation et Stratégie de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, M. Youssef KABBAJ a 53 ans et dispose d'une expérience de plus de 20 ans.

Il intègre le groupe Alliances en 2009 en tant que Directeur Général de la filiale ALMOD.

Depuis 2015, il occupe le poste de Directeur de la promotion immobilière Haut Standing. En 2018, il est nommé Directeur Général Délégué en charge du Haut Standing et de l'International.

En 2020, il est nommé Directeur Général Délégué en charge du Développement de l'Immobilier Social & Classe Moyenne.

Tableau 22. Mandats d'administration de M. Youssef KABBAJ à fin 2024

Société	Mandat
M. Youssef KABBAJ	
MAREMCO	
NAJILA	
RIAD SOLTAN	PDG
M'DEQ DEVELOPPEMENT	
TANGER RESORT	
ALLIANCES Développement Immobilier	
ALLIANCES DARNA	Administrateur
ALLIANCES MOD	
ALLIANCES DARNA AL AOUAYEL IMMOBILIER	Gérant

AL EXPERENCIA IMMOBILIER
 BELYA STAR REALITY
 BIDAYAT EL KHEIR
 LAGUNE INVEST IMMO
 LA VALLEE AUX GOLFS
 NAJILA II
 OUED NEGRICO IMMOBILIER
 RENT NEGOCE
 RMILA RESORT
 ALLIANCE DARNA MEHDIA
 ALLIANCE DARNA KENITRA
 PRESTIGE DESK
 SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS

ALLIANCES DARNA	DGD administrateur
ADI	
ERRAHMA PARK.	DGD non-administrateur

Source : Alliances Développement Immobilier

M. Luc CHATEL- Administrateur

Il occupe différents postes à responsabilité chez l’Oréal qu’il intègre en 1990 ;

Il 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. Il fait partie du groupe de ministres (appelé « G7 ») que le président Sarkozy consulte directement ;

Il est nommé Ministre de l’Education Nationale en 2009.

Il rejoint la société d’investissement Ekkio Capital, en tant qu’associé en 2017.

Tableau 23. Mandats d’administration de M. Luc CHATEL à fin 2024

Société	Mandat
M. Luc CHATEL	
SAINT DIZIER PARTICIPATION	Administrateur
EFI CASABLANCA	

Source : Alliances Développement Immobilier

M. Marc LAMY– Administrateur

M. Marc LAMY est membre fondateur de l’Institut Français des Administrateurs.

Il a contribué et écrit plusieurs rapports sur le fonctionnement des comités spécialisés des Conseils d’Administration.

Il a occupé des postes de membre de Conseils d’Administration durant plus de 23 ans dans plusieurs groupes aux Etats-Unis et en France.

Tableau 24. Mandats d’administration de M. Marc LAMY à fin 2024

Société	Mandat
M. Marc LAMY	
FONDATION ALLIANCES.	Administrateur

Source : Alliances Développement Immobilier

M. Ahmed AMMOR – Administrateur

Expert-comptable de formation, M. AMMOR a 72 ans. Il a débuté sa carrière en France comme responsable financier, il rejoint en 1985 l’Office d’exploitation des ports (ODEP), comme directeur financier puis secrétaire général en 1993. Il intègre La RAM, en qualité de directeur financier puis secrétaire général de la compagnie aérienne nationale en 1995.

Président du Raja entre 1998 et 2002, il quitte le club casablancais pour prendre les rênes de la Fédération Royale Marocaine de Football (FRMF) en 2004.

Il rejoint en janvier 2016 le Groupe Alliances en qualité de Directeur Général. En décembre 2019, M. Ahmed AMMOR est nommé Conseiller du Président.

Tableau 25. Mandats d'administration de M. Ahmed AMMOR au Groupe à fin 2024

Société	Mandat
M. Ahmed AMMOR	

AUCUN MANDAT

Source : Alliances Développement Immobilier

Mme. Dounia TAARJI – Administratrice

Mme. 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 occupé pendant 9 ans le poste de Directeur Général du CDVM.

Mme Taarji a été nommée « Global Leader for Tomorrow » au Forum de Davos.

En février 2019, Mme Dounia Taarji a été nommée Présidente du Directoire du Fonds Hassan II.

Tableau 26. Mandats d'administration de Mme Dounia TAARJI à fin 2024

Société	Mandat
Mme. Dounia TAARJI	
MOROCCAN HOSPITALITY COMPANY	Présidente du conseil d'administration
SOCIETE NATIONALE DES AUTOROUTES DU MAROC	
MOROCCAN AGENCY FOR SUSTAINABLE ENERGY (MASEN)	
SOCIETE D'INVESTISSEMENT ENERGETIQUE	
SOCIETE CASA TRANSPORT	
SOCIETE NADOR WEST MED	
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE LA LAGUNE DE MARCHICA MED	
COMPAGNIE NATIONALE « ROYAL AIR MAROC »	
SOCIETE ITHMAR AL MAWARID	
SOCIETE NATIONALE D'AMENAGEMENT COMMUNAL (SONADAC)	Administratrice
SOCIETE TANGER MED PORT AUTHORITY	
MOROCCAN FOUNDATION FOR ADVANCED SCIENCE INNOVATION AND RESEARCH	
SOCIETE LA MAMOUNIA SA	
SOCIETE PALAIS JAMAÏ SA	
SOCIETE GESTION DE L'HOTEL MICHLIFEN IFRANE SA	
SOCIETE FONCIERE CMC.	
AGENCE SPECIALE TANGER MEDITERRANEE (TMSA)	
BMCI	Membre du Conseil de Surveillance
HOLDING AL OMRANE	
FONDS HASSAN II POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL	Présidente du Directoire

Source : Alliances Développement Immobilier

M. Bertrand JULIEN-LAFERRIERE – Administrateur

M. Bertrand JULIEN LAFERRIERE dispose de plus de 30 ans d'expérience en immobilier.

Il a occupé le poste de Directeur Général du groupe d'architecture Ricardo Bofill.

Il 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, il est à la tête du fonds d'investissement Ardian Real Estate.

Tableau 27. Mandats d'administration de M. Bertrand JULIEN-LAFERRIERE à fin 2024

Société	Mandat
M. Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	
BJL INVESTISSEMENT	Gérant
BJL INVESTISSEMENT PARTNERS	Président
DIGEIZ	
MAISON DES CENTRALIENS	PDG

SOCIETE DES AMIS DU CENTRE POMPIDOU
 IVANHOE-CAMBRIDGE
 ALMA CAPITAL REAL ESTATE.
 Source : Alliances Développement Immobilier

Administrateur

Mme. Soumaya TAZI – Administratrice

Soumaya Tazi dispose d’une vingtaine d’années d’expérience dans l’investissement, la gestion d’actifs et de fonds, les fusions et acquisitions, les financements de projets d’infrastructure et les marchés financiers.

Avant de fonder Arkhe Real Estate, elle a occupé successivement le poste d’associée, directeur exécutif finance d’entreprise chez CFG Bank et le poste de PDG d’Immoyente Invest, une société immobilière spécialisée dans l’immobilier locatif commercial/professionnel qu’elle a coté à la bourse de Casablanca en 2018.

Soumaya Tazi investit et gère aujourd’hui un portefeuille d’actifs immobiliers professionnels industriels pour le compte d’actionnaires institutionnels et de locataires prestigieux internationaux et nationaux à travers la société Arkhe Real Estate dont elle est la fondatrice.

Tableau 28. Mandats d’administration de Mme Soumaya TAZI à fin 2024

Société	Mandat
Mme Soumaya TAZI	
ARKHE REAL STATE	Gérante
LOTARK 1	
CGEM	Administratrice
BMCI	Membre du conseil de Surveillance

Source : Alliances Développement Immobilier

Mme. Yasmine BEKKARI– Administratrice

Yasmine Bekkari est une professionnelle de l’investissement et de la gestion d’actifs immobiliers depuis plus de 20 ans avec une expérience dans plusieurs pays européens, au Moyen-Orient et au Maroc.

Titulaire du diplôme Grande Ecole d’Audencia Nantes et d’un MBA de l’INSEAD, Yasmine a démarré sa carrière en France en 2003 au sein d’Ernst & Young Real Estate avant de rejoindre l’équipe de gestion des fonds Morgan Stanley Real Estate puis de la foncière Carrefour Property.

En 2011, Yasmine se lance dans l’entrepreneuriat et crée plusieurs start-ups avant de co-fonder, en 2014, AMS Africa, plateforme globale de services stratégiques et opérationnels, pour concevoir, financer, commercialiser et gérer des programmes immobiliers en Afrique du Nord et Afrique subsaharienne.

Tableau 29. Mandats d’administration de Mme Yasmine BEKKARI à fin 2024

Société	Mandat
Mme Yasmine BEKKARI	
AMS AFRICA SARL	Gérante
YB ADVISORY SARL	
MAGNOLIA INVEST SARL	

Source : Alliances Développement Immobilier

XI.4.1. Liste des membres et missions du Comité d’audit

Le Comité d’audit supervise les aspects liés à l’audit interne, à la gestion des risques et à la revue des comptes de la société. Se réunit deux fois par an, il est composé de trois administrateurs.

Les règles de composition du Comité d’audit sont comme suit :

- Trois administrateurs disposant de compétences financières et de gestion des risques ;
- Des administrateurs non exécutifs (qui ne sont ni président directeur général, ni directeur général, ni directeur général délégué, ni salariés de la société exerçant des fonctions de direction) ;
- Le Président et un second membre du Comité sont choisis parmi les administrateurs indépendants (à savoir, M. Marc LAMY et Mme Dounia TAARJI) ;
- Comporter un représentant, au moins, de chaque sexe.

Le comité d’audit d’Alliances Développement Immobilier est constitué des membres suivants :

Tableau 30. Membres du comité d’audit du Groupe Alliances Développement Immobilier

Membres du Comité d’Audit	Fonction actuelle
M. Marc LAMY (membre indépendant)	Président du Comité d’Audit - Administrateur non exécutif Indépendant
Mme. Dounia TAARJI (membre indépendant)	Administrateur non exécutif Indépendant
M. Ahmed AMMOR	Administrateur non exécutif

Source : Alliances Développement Immobilier

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

XI.4.2. Liste des membres et missions du comité rémunération et nomination

Le Comité des nominations et rémunérations a pour mission d’examiner les conditions de rémunération globale des directeurs. De plus, il valide les nominations aux postes de direction et suit les indicateurs de pilotage de la masse salariale. Il se réunit une fois par an et à chaque fois qu’il est nécessaire.

Les règles de composition du Comité des nominations et rémunérations sont comme suit :

- Il est composé du Président du Conseil d’administration et de trois administrateurs ;
- Le Directeur Général, le Secrétaire Général et le Directeur des Ressources Humaines, 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.

Il comporte les membres suivants :

Tableau 31. Membres du comité des rémunérations et nominations du Groupe Alliances Développement Immobilier

Dirigeants	Fonction actuelle
M. Mohammed Alami NAFKH LAZRAQ	Président - Directeur Général
M. Omar NAFKH LAZRAQ	Administrateur - Directeur Général Délégué
M. Marc LAMY (membre indépendant)	Administrateur Indépendant
M. Ahmed AMMOR	Administrateur

Source : Alliances Développement Immobilier

Les missions du comité des nominations et rémunérations 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 ;
- 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.

La composition du Comité des nominations et rémunérations sera revue lors d’un prochain Conseil d’administration afin de se conformer aux exigences de l’article 105-4 de la loi 17-95.

XI.4.3. Liste et missions des membres du comité stratégie et développement

Présidé par le Président du Conseil d’Administration, le Comité stratégie et développement se réunit au moins une fois par mois afin de discuter et valider les projets relatifs aux points suivants :

- Valorisation du patrimoine foncier existant du groupe et étude technique et financière des nouveaux projets ;
- Détermination des budgets pour les nouveaux projets à lancer ;
- Participation à l’établissement et à la mise à jour des business plans et des prévisions de trésorerie à moyen terme du groupe ;
- Prospection de nouvelles opportunités de financement et de nouveaux partenariats financiers ;
- Intégration des objectifs RSE du groupe dans le développement de nouveaux projets.

il est composé des membres suivants :

Tableau 32. Membres du comité stratégie et développement du Groupe Alliances Développement Immobilier

Dirigeants	Fonction actuelle
M. Mohammed Alami NAFKH LAZRAQ	Président du Conseil d’Administration
M. Ahmed AMMOR	Administrateur
M. Omar NAFKH LAZRAQ	Administrateur – Directeur Général Délégué
M. Youssef KABBAJ	Administrateur – Directeur Général Délégué
M. Amine KOUCH	Directeur Général Adjoint
M. Mohamed LAHLOU	Directeur financier Groupe
Mme Bouchra LMOUDDEN	Directrice de la valorisation foncière
Mme Lorraine LAABI	Directrice du développement

Source : Alliances Développement Immobilier

XI.4.4. Liste et missions des membres du comité de trésorerie

Le Comité de Trésorerie se réunit chaque semaine pour décider des paiements à effectuer, il est composé des membres suivants :

Tableau 33. Membres du comité de trésorerie

Dirigeants	Fonction actuelle
M. Mohammed Alami NAFKH LAZRAQ	Président du Conseil d’Administration

M. Omar NAFKH LAZRAQ	Administrateur – Directeur Général Délégué
M. Youssef KABBAJ	Administrateur – Directeur Général Délégué
M. Amine KOUCH	Directeur Général Adjoint
M. Mohamed LAHLOU	Directeur financier Groupe

Source : Alliances Développement Immobilier

Le comité de trésorerie se réunit chaque semaine pour décider les paiements à effectuer.

XI.4.5. Liste et missions des membres du comité RSE

Le Comité RSE a pour mission d’assister le Conseil d’administration et de préparer ses travaux sur les sujets relevant de la RSE.

Aussi, ses principales missions consisteront notamment à veiller à :

- L’élaboration de la stratégie RSE : définition de la vision, des objectifs et de la stratégie globale de RSE du Groupe Alliances, identification des domaines d’impact majeurs, définition des indicateurs de performance et proposition des initiatives concrètes pour améliorer les pratiques.
- L’intégration de la RSE dans les opérations : intégration des préoccupations RSE dans toutes les activités. Il veille à ce que les politiques et les procédures intègrent des critères environnementaux, sociaux et éthiques.
- Communication et sensibilisation, en interne et en externe, sur les actions et les progrès de l’entreprise en matière de RSE.
- L’élaboration d’un plan d’action RSE annuel ou pluriannuel.
- Suivi et évaluation des réalisations au regard du plan d’actions à travers notamment l’établissement de mécanismes de suivi et d’évaluation pour mesurer les performances de l’entreprise en matière de RSE, l’analyse des résultats et la proposition d’actions pour améliorer les performances.
- L’élaboration des rapports réglementaires annuels relatifs à la RSE.
- Assurer une veille réglementaire sur les dimensions RSE.

La constitution du comité RSE se présente comme-suit :

Nom	Qualité
M. Omar LAZRAQ	Membre administrateur
M. Ahmed AMMOR	Membre administrateur et Conseiller du Président
M. Youssef KABBAJ	Membre administrateur
Mme Dounia TAARJI	Présidente du Comité
M. Bertrand JULIEN-LAFERRIERE	Membre administrateur
Mme Yasmine BEKKARI	Membre administrateur

Critère de parité

Le comité RSE comporte un représentant de chaque sexe et répond donc aux exigences légales.

Le Comité rend compte de son activité au Conseil d’administration à qui il soumet ses propositions et ses recommandations relatives à la RSE.

XII. Organes de direction

XII.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.

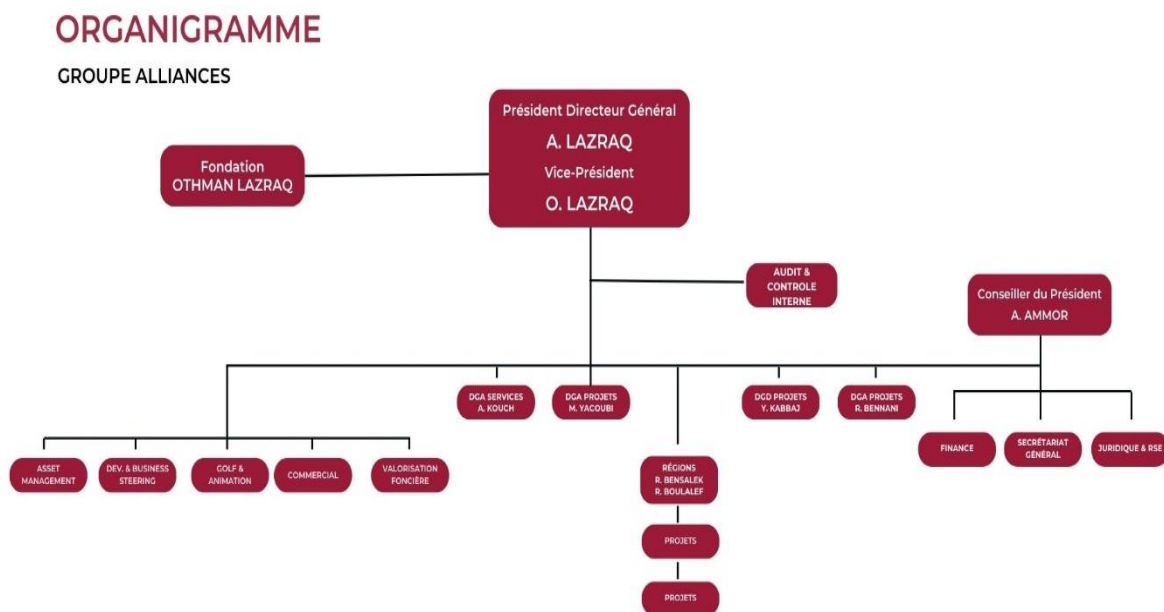
Le nombre de directeurs généraux délégués ne peut être supérieur à cinq (5).

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(aux) délégué(s) dispose(nt) des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

XII.1.1. Organigramme actuel de la Société

L'organigramme fonctionnel d'Alliances Développement Immobilier à fin 2024 se présente comme suit :



Source : Alliances Développement Immobilier

XII.1.2. Liste des membres du Comité Exécutif

Le comité exécutif a pour rôle de gérer et développer l'activité du Groupe, dans le respect des valeurs, des stratégies, des politiques, des plans et budgets arrêtés par le Conseil d'administration. Il est ainsi le garant de la conformité des activités avec toute législation et réglementation en vigueur. Le COMEX se réunit tous les 15 jours, il est composé des membres suivants :

Tableau 34. Membres du Comité Exécutif du Groupe Alliances Développement Immobilier

Prénom, Nom	Fonction	Date d'entrée au sein du groupe
M. Mohamed Alami NAFKHA LAZRAQ	Président Directeur Général	Fondateur
M. Ahmed AMMOR	Administrateur, Conseiller du président	Non salarié
M. Omar NAFKHA LAZRAQ	Administrateur, Directeur Général Délégué	01/09/2017
M. Youssef KABBAJ	Administrateur, Directeur Général Délégué	01/05/2009
Mme Lorraine LAABI	Directrice du développement	08/12/2022
M. Noredine BELKHATI	Secrétaire Général	18/06/2014
M. Amine KOUCH	Directeur Général Adjoint	Non salarié
M. Mohamed LAHLOU	Directeur financier Groupe	01/07/2019

Source : Alliances Développement Immobilier

Le Comité exécutif est composé des membres suivants :

M. Mohamed Alami LAZRAQ- Président Directeur Général

Architecte DESA de formation, M. Mohamed Alami NAFKHA LAZRAQ a 75 ans et dispose de plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier.

Il a occupé différents postes de dirigeants à savoir Directeur Général de l'Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction de la Région du Tensift et Directeur Général du Secteur Immobilier & Touristique Groupe ONA.

M. Mohamed Alami NAFKHA LAZRAQ a fondé le Groupe ALLIANCES en 1994.

Il est Président Directeur Général du Groupe Alliances.

M. Ahmed AMMOR – Administrateur

Expert-comptable de formation, M. AMMOR a 72 ans, il a débuté sa carrière en France comme responsable financier, il rejoint en 1985 l'Office d'exploitation des ports (ODEP), comme directeur financier puis secrétaire général en 1993. Il intègre La RAM, en qualité de directeur financier puis secrétaire général de la compagnie aérienne nationale en 1995.

Président du Raja entre 1998 et 2002, il quitte le club casablancais pour prendre les rênes de la Fédération Royale Marocaine de Football (FRMF) en 2004.

Il rejoint en janvier 2016 le Groupe Alliances en qualité de Directeur Général. En décembre 2019, M. Ahmed AMMOR est nommé Conseiller du Président.

M. Omar LAZRAQ Administrateur - Directeur Général Délégué

M. Omar LAZRAQ a 31 ans, il a intégré le cabinet de conseil en stratégie Roland Berger en 2014.

Il démarre sa carrière au sein du Groupe Alliances en 2017 en tant que Chargé de Missions auprès du Président.

En 2019, il est nommé Directeur Général Adjoint en charge du Développement, Stratégie & Partenariats.

En 2020, il est nommé Directeur Général Délégué en charge du Développement de l'Immobilier Résidentiel Haut Standing.

M. Youssef KABBAJ- Administrateur Directeur Général Délégué

Ingénieur diplômé de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne et titulaire d'un MBA en Organisation et Stratégie de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, M. Youssef KABBAJ a 53 ans et dispose d'une expérience de plus de 20 ans.

Il intègre le groupe Alliances en 2009 en tant que Directeur Général de la filiale ALMOD.

Depuis 2015, il occupe le poste de Directeur de la promotion immobilière Haut Standing. En 2018, il est nommé Directeur Général Délégué en charge du Haut Standing et de l'International.

En 2020, il est nommé Directeur Général Délégué en charge du Développement de l'Immobilier Social & Classe Moyenne.

Mme Lorraine GRAVE LAABI

Diplômée de l'ESSEC, Lorraine Laabi débute sa carrière en 2005 au sein du cabinet de conseil en stratégie A.T. Kearney et accompagne de grands groupes européens et des leaders du secteur du private equity sur des problématiques de développement, d'acquisition et d'amélioration de la performance opérationnelle pendant 10 ans.

Elle rejoint ensuite le groupe Premium au Maroc en tant que Directrice de la Stratégie et du Développement.

Elle intègre le groupe Alliances en 2022 au sein de la Direction Financière puis est nommée Directrice du Développement en 2023.

M. Noredine BELKHATI

Diplômé de l'Université Paris XII en ingénierie informatique et en finance, Noredine Belkhati a 42 ans, il débute sa carrière en France dans les métiers du Cash Management et de la qualité logicielle, au sein du Groupe Société Générale. En 2011, il rejoint l'OFPPT où il dirige pendant plus de trois ans l'Organisation et les Systèmes d'Information, menant des projets d'envergure liés à la transformation digitale, à la gouvernance SI et à l'optimisation des infrastructures.

Il intègre le Groupe Alliances en 2014 en tant que Directeur des Systèmes d'Information. Il évolue ensuite en 2020 au poste de Directeur SI, RH, MG & SAV, avant d'être nommé Secrétaire Général du Groupe en 2023.

M. Amine KOUCH

Amine KOUCH a 51 ans, il est diplômé de l'Ecole Mohammedia des Ingénieurs, où il a obtenu son diplôme d'ingénieur d'état. Il a également poursuivi ses études en obtenant un MBA et un DESS en génie industriel de l'Université Laval. Fort d'une expérience de plus de 25 ans dans la direction et la gestion de projets immobiliers et de construction, Amine a travaillé au Maroc et à l'étranger.

Ses débuts professionnels remontent à 1997 au Maroc, où il a occupé divers postes au sein de grandes entreprises nationales, progressant rapidement vers des rôles de responsabilité. Sa carrière internationale a débuté en 2002 au Canada, où il a participé à la réalisation d'un projet majeur d'aménagement hydroélectrique pour le compte de HYDROQUEBEC, avant de rejoindre la France en 2006 en tant que chef de secteur grands projets au sein d'une filiale du groupe Vinci, située en région parisienne.

En 2016, Amine a intégré le pôle immobilier du Groupe BG Invest en tant que directeur des opérations immobilières, garantissant la gestion complète des projets immobiliers en veillant à leur qualité, leur coût et leur respect des délais. En 2018, il a rejoint la Foncière ARADEI CAPITAL en tant que directeur de la direction Design et Construction, contribuant à la réussite de grands projets pour l'entreprise, à son introduction en bourse et à sa diversification dans le secteur de la santé.

En 2023, Amine a pris ses fonctions de Directeur Général de ALLIANCES SERVICES au sein du groupe ALLIANCES, où il continue de déployer son expertise et son leadership dans le secteur des services.

M. Mohamed LAHLOU

Diplômé de l'ISCAE et titulaire d'un certificat d'administrateur indépendant, Mohamed Lahlou a 46 ans, il débute sa carrière en tant qu'expert-comptable au sein du cabinet CFC Audit Systèmes, où il accompagne des entreprises dans des missions d'audit, de conseil et de stratégie financière. Il rejoint ensuite La Marocaine des Jeux et des Sports en 2010, où il occupe des fonctions de direction couvrant la finance, les achats, la comptabilité et les moyens généraux, tout en menant des projets de transformation et de performance. En 2019, il intègre le Groupe Alliances en tant que Directeur Financier Groupe, où il pilote la stratégie financière globale et veille à la consolidation, au pilotage budgétaire et à l'optimisation des ressources dans un environnement exigeant et en constante évolution.

Critère de parité

Le comité exécutif comporte un représentant de chaque sexe et répond donc aux exigences légales.

XII.2. Rémunérations attribuées aux membres du Conseil d'Administration et des dirigeants**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 des rémunérations versées au Conseil d'Administration, à titre de jetons de présence, sur les trois derniers exercices se présente comme suit :

Tableau 35. Rémunérations versées au Conseil d'Administration

En KMAD	2022	2023	2024
Rémunérations versées au Conseil d'Administration	700	1 000	1 200

Source : Alliances Développement Immobilier

Dirigeants

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

Les salaires perçus par les membres du comité exécutif du Groupe Alliances, sur les trois derniers exercices, se présentent comme suit :

Tableau 36. Salaires perçus par les membres du comité exécutif

En KMAD	2022	2023	2024
Salaires perçus par les dirigeants	2 700	3 012	3 483

Source : Alliances Développement Immobilier

XII.3. Conventions entre ADI, ses administrateurs et ses principaux dirigeants

A fin 2024, il n'existe pas de convention signée entre la société Alliances Développement Immobilier, ses administrateurs et ses principaux dirigeants.

XII.4. Prêts accordés aux membres du Conseil d'Administration

A fin 2024, aucun prêt n'a été accordé à un des membres du Conseil d'Administration d'Alliances Développement Immobilier.

XII.5. Intéressement et participation du personnel

A fin 2024, il n'existe pas de schéma d'intéressement et de participation du personnel appliqué au sein du Groupe.

XII.6. Prêts accordés aux organes de direction

A fin 2024, aucun prêt n'a été accordé par le Groupe à ses dirigeants.

Partie III. 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.

D'autres changements ont été apportés au niveau des pôles existants, notamment le regroupement des pôles résidentiel et golfique en un unique pôle de promotion immobilière de haut standing, réunis depuis 2014 sous la marque « Alliances Créations ».

En 2014, le groupe a procédé à une augmentation de capital au profit de la Société Financière Internationale, d'un montant de 207,7 MMAD.

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 a pour but de désendetter le groupe à horizon 2016 et à accroître 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 l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (ex 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.

En 2019, une augmentation de capital de 300 Millions de dirhams a été réalisée par conversion de comptes courants d'associés appartenant à M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ, actionnaire de référence d'Alliances Développement Immobilier.

En 2018, le groupe a adopté une nouvelle stratégie de développement consistant à réduire le cycle de production et ainsi réduire le temps d'immobilisation de ses fonds propres. La stratégie axée sur le lotissement a porté ses fruits et a permis au groupe de proposer un business plan sur la période 2022-2025 tablant sur un chiffre d'affaires de 8 milliards de dirhams et un résultat de 1 milliard de dirham.

Cette stratégie s'est accompagnée d'une politique de maîtrise des charges de fonctionnement et de variabilisation des charges, tout en intégrant les outils modernes de gestion tel que la digitalisation des processus et l'Intelligence Artificielle.

Ainsi, le Groupe a obtenu des niveaux élevés de certification à compter de 2023 et a été élu par deux fois « Elu service client de l'Année ».

Pour le développement à l'International, le Groupe a adopté une stratégie de maîtrise des risques en signant des contrats clefs en main sur les projets financés par les promoteurs des projets. En conséquence, le Groupe a réalisé au Cameroun pour le compte de l'Etat camerounais un marché de plus de 3 milliards de dirhams consistant en la construction et l'aménagement de 8 centres régionaux et des équipements sociaux et la réhabilitation de 3 CHU. En Côte d'Ivoire, le Groupe a conçu et réalisé pour le compte du Conseil de l'Entente une tour en R+22 pour plus de 600 millions de dirhams. Le Groupe poursuit en parallèle le développement de ses fonciers et identifie de nouveaux relais de croissance à l'International.

Tableau 37. 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.

<p>1999</p>	<p>Signature d'un contrat d'exclusivité pour la MOD avec le groupe ACCOR ;</p> <p>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.</p>
<p>2000</p>	<p>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.</p>
<p>2001</p>	<p>Signature d'un contrat MOD avec Club Med pour la réalisation du village Palmeraie Marrakech ;</p> <p>Réorientation de l'activité MOD vers des projets structurants clés en main.</p>
<p>2003</p>	<p>Décision stratégique de diversification de l'activité vers la promotion immobilière ;</p> <p>Création par ADI de ALGEST, filiale spécialisée dans la gestion locative et para hôtelière.</p>
<p>2005</p>	<p>Démarrage de projets d'immobilier résidentiel Al Qantara portés par la société Altag, et Atlas Nakhil porté par la société Atlas Nakhil ;</p> <p>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 ;</p> <p>Acquisition de l'hôtel Mercure à Ouarzazate ;</p> <p>Signature d'une convention d'investissement avec l'Etat pour le développement du premier projet de Resorts Golfiques AL MAADEN.</p>
<p>2006</p>	<p>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 ;</p> <p>Ouverture du capital à hauteur de 78% de EHC Maroc à Kingdom Hotels Investments, détenue majoritairement par le prince Waleed Bin Talal. Alliances Développement Immobilier a détenu jusqu'en 2009, 11% du capital de EHC Maroc.</p>
<p>2007</p>	<p>Signature d'une convention d'investissement avec l'Etat pour le développement du deuxième projet de Resorts Golfiques AKENZA ;</p> <p>Signature d'une convention d'investissement avec l'Etat et Alliances Darna pour le développement de plusieurs projets de logements sociaux ;</p> <p>Développement d'un projet touristique d'un village de vacances TUI de 3 000 lits à Marrakech.</p>
<p>2008</p>	<p>Placement privé : ouverture du capital d'Alliances Développement Immobilier à des institutionnels nationaux et internationaux ;</p> <p>Introduction en bourse par cession de 16,5% et augmentation de 10% du capital ;</p> <p>Acquisition de 50% de Al Maaden et de 50% d'Akenza portant à 100% la participation d'Alliances Développement Immobilier dans ces deux projets à Marrakech ;</p> <p>Prise de participation à hauteur de 50% dans Salixus (Larache) ;</p> <p>Accord de partenariat pour le développement du projet « les Arènes » avec le Crédit du Maroc (Casablanca) ;</p> <p>Réalisation de Lucien Barrière (Marrakech), Ibis Essaouira et Suite hôtel Marrakech ;</p> <p>Signature de contrats avec Somed pour la réalisation d'unités hôtelières (Barcelo à Fès, et Raffles à Marrakech).</p>

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% de EMT et 69% de EMT Levage ;

Lancement des projets M'deq, Bab Sebta, Mehdiya, 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.

<p>2010</p>	<p>Restructuration du pôle d'habitat social et intermédiaire en regroupant l'ensemble des filiales d'habitat social au sein de l'entité Alliances Darna ;</p> <p>Lancement d'un programme de 110 000 logements sociaux à 250 KMAD HT dans le cadre de la Loi de Finances 2010 ;</p> <p>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 ;</p> <p>Acquisition de terrains à Casablanca et à Rabat en vue du développement de projets résidentiels de haut standing :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Consolidation de la participation d'Alliances Développement Immobilier à 100% dans la station Port Lixus ;</p> <p>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 ;</p> <p>Livraison de l'hôtel Ibis Tanger pour le compte d'Alliances Développement Immobilier ;</p> <p>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% ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>
<p>2011</p>	<p>Réorganisation des pôles d'activité existants en cinq pôles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>Emission d'obligations pour un montant de 1 Mrd MAD dans le cadre du financement du plan de développement du Groupe.</p>
<p>2012</p>	<p>Inauguration d'un show-room à Rabat destiné à la commercialisation des produits haut standing ;</p> <p>Lancement du projet immobilier haut standing à Rabat « Les Terrasses Dar Essalam » ;</p> <p>Inauguration du projet Parc Errahma relatif aux logements sociaux à Dar Bouazza ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>

<p>2013</p>	<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>Signature d'un accord de partenariat entre Alliances Développement Immobilier, CDG et le FMDT pour le développement de la Station Touristique de Lixus.</p>
<p>2014</p>	<p>Refonte de l'identité visuelle d'Alliances, à l'occasion des 20 ans du groupe ;</p> <p>Mise en place d'une nouvelle organisation basée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une structuration autour de trois pôles : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Habitat Social et Intermédiaire. ✓ Resorts Golfiques, Résidentiel, Tertiaire, Touristique, Hôtelier et Services ; ✓ Construction. ▪ Un pilotage par un comité exécutif ; <p>Augmentation de capital de la SFI d'un montant de 207,7 MMAD (prime d'émission incluse) ;</p> <p>Lancement des travaux du projet Akwaba en Côte d'Ivoire ;</p> <p>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.</p>
<p>2015</p>	<p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le groupe a procédé à la cession des trois filiales suivantes : Akilam, Ramical et Ryad Al Nour.</p> <p>Le groupe a procédé à la cession de sa participation dans la SAPST.</p> <p>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.</p> <p>Démarrage des livraisons au niveau du Projet Villas des Près à Dar Bouazza (Tranche I)</p> <p>Démarrage des livraisons au niveau du Projet de Sidi Allal Al Bahraoui (Alliances Darna)</p>

<p>2016</p>	<p>Le groupe a mené avec succès plusieurs actions auprès de ses partenaires afin de réduire son endettement financier.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Monsieur Ahmed Ammor intègre le Groupe Alliances Développement Immobilier en tant que Directeur général</p> <p>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.</p> <p>En avril 2016, le Groupe a procédé à la cession de sa participation dans la société ALHIF Management.</p> <p>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.</p> <p>Démarrage des livraisons du projet Villas des Près à Dar Bouazza (Tranche II).</p> <p>Démarrage des livraisons du projet Terrasses Dar Essalam.</p> <p>Cession par Alliances Darna de sa part dans Alliances Côte d'Ivoire à ADI, qui devient actionnaire à hauteur de 99,5%.</p> <p>Démarrage des livraisons des projets Errahma II et Louizia (Alliances Darna).</p>
<p>2017</p>	<p>Poursuite des efforts de restructuration financière du Groupe (dette bancaire et privée) au cours de 2017.</p> <p>En vue de réduire d'avantage sa dette privée, le Groupe a lancé une phase II de restructuration de sa dette privée.</p> <p>Reprise de l'activité du Golf Lixus et ouverture d'un hôtel sur le dite-site.</p>
<p>2018</p>	<p>L'obtention en mars 2018 du visa de l'AMMC pour la réalisation de la deuxième phase du plan de restructuration de la dette privée ;</p> <p>Réalisation de la conversion de 9 966 000 obligations remboursables en action émises par le Groupe en 2015.</p>
<p>2019</p>	<p>Dans la cadre de la restructuration de sa dette privée, le Groupe Alliances a obtenu le Visa de l'AMMC pour le reprofilage d'un montant de 1 628 MMAD ;</p> <p>Le Groupe Alliances a procédé à une augmentation du capital de de 300 MMAD par l'actionnaire de référence.</p>
<p>2020</p>	<p>Réalisation en janvier 2020 de l'opération de reprofilage de la dette privée du Groupe pour un montant de 1 628 MMAD ;</p> <p>Lancement des travaux de réalisation de la tour de l'Entente en Cote d'Ivoire.</p>

2021	<p>Développement du nouveau projet situé à Kénitra s'étalant sur une superficie de 144 ha ;</p> <p>Réception des travaux de la 4ème phase du projet Béni Mellal ;</p> <p>Acquisition d'un terrain de 10 h sur la ville de Safi ;</p> <p>Etude finale avant lancement de deux projets d'Alliances Création, dont le foncier est sécurisé, au niveau de Marrakech ;</p> <p>Obtention des titres fonciers sur le projet Ryad Sidi Moumen et Ryad Tanger Secteur II.</p>
2022	<p>Le Groupe Alliances a présenté en février 2022, son business plan pour les exercices 2022 à 2025 ;</p> <p>Livraisons importantes sur plusieurs projets (Hellala, Riad Marrakech, Riad Beni Millal et Riad Tanger) ;</p> <p>Mise en place d'un outil de suivi des requêtes émanant de la Direction commerciale pour une meilleure intégration des actions commerciales et marketing.</p>
2023	<p>Réception de plus de 3578 unités sur les projets Hellala, Riad Marrakech, Riad Beni Millal et Riad Tanger ;</p> <p>Respect des engagements financiers et remboursement avant échéance pour 202 MMAD</p> <p>Remboursement intégral de la dette bancaire ATTIJARIWAFI BANK</p> <p>Implémentation de la Business intelligence avec Power BI qui permettra ainsi la création de tableaux de bord interactifs et de rapports personnalisés.</p>
2024	<p>Paieement de la première échéance de l'opération de reprofilage pour un montant de 312,7 MMAD ;</p> <p>Réception de plus de 2 905 unités réparties sur plusieurs tranches, principalement sur les projets HELLALA, Riad BENI MELLAL et Riad MARRAKECH ;</p> <p>Respect des engagements financiers et remboursement 234 MMAD.</p>

Source : Alliances Développement Immobilier

II. Conventions conclues avec les Gouvernements

II.1. Conventions conclues avec le Gouvernement Marocain

Le tableau ci-dessous détaille, à fin 2024, les conventions en cours signées entre le Groupe et l'Etat au Maroc :

Tableau 38. Conventions en cours à fin 2024 signées avec le Gouvernement marocain

Convention n°	Ville	Société	Projet	Segment	Logements prévus	Logements réalisés	Date de signature	Date échéance
1	Béni Mellal	ALLIANCES DARNA	Riad Beni Mellal II	Social	500	72	30/12/2020	09/2025
Total					500	72		

Source : Alliances Développement Immobilier

II.2. Conventions conclues à l'international

Le tableau ci-dessous détaille, à fin 2024, les conventions en cours signées entre le Groupe et les pays de l'Afrique subsaharienne :

Tableau 39. Conventions en cours à fin 2024 signées à l'international

Convention n°	Pays	Société	Segment	Logements prévus	Projet	Segment	Logements prévus	Logements réalisés	Date de signature	Date échéance
1	Côte d'Ivoire	ALLIANCES COTE D'IVOIRE	Economique	10 000	AKWABA	Economique	2739	608	nov-13	7 ans renouvelables
						H/M standing	742	0		
				4 000	AHOUE	Economique	0			

	H/M standing	H/M standing	454	0
Total				

Source : Alliances Développement Immobilier

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 majoritaire 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 consolidé 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 golfs ;
- Filiales de services, détentrices du savoir-faire en termes de développement, réalisation, commercialisation et gestion d'actifs.

Les sociétés exclues du périmètre de consolidation sont : ATLAS NAKHIL EXPLOITATION (filiale directe d'ATLAS NAKHIL avec un capital de MAD 10.000), DILAM HOTEL DEVELOPPEMENT avec un capital de MAD 2.290.000 détenue à 30% par GOLF RESORT PALACE et ALLIANCES CONSTRUCTION CAMEROUN détenue à 1% par ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER avec un capital FCFA 10.000.000. Il s'agit de participations minoritaires ce qui explique la non-consolidation de ces filiales.

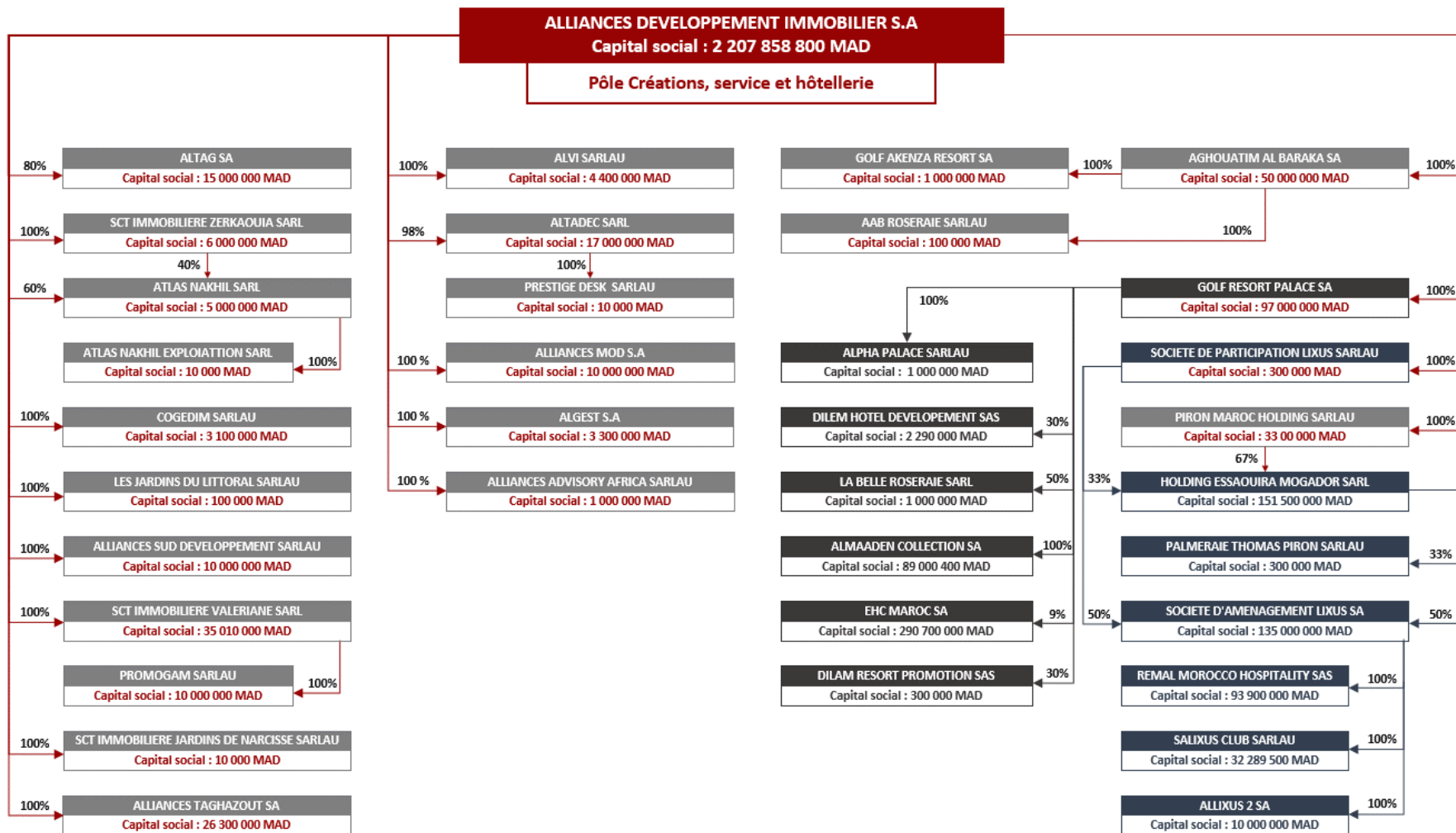
IV.1.1. Processus de décision stratégique au niveau des filiales

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

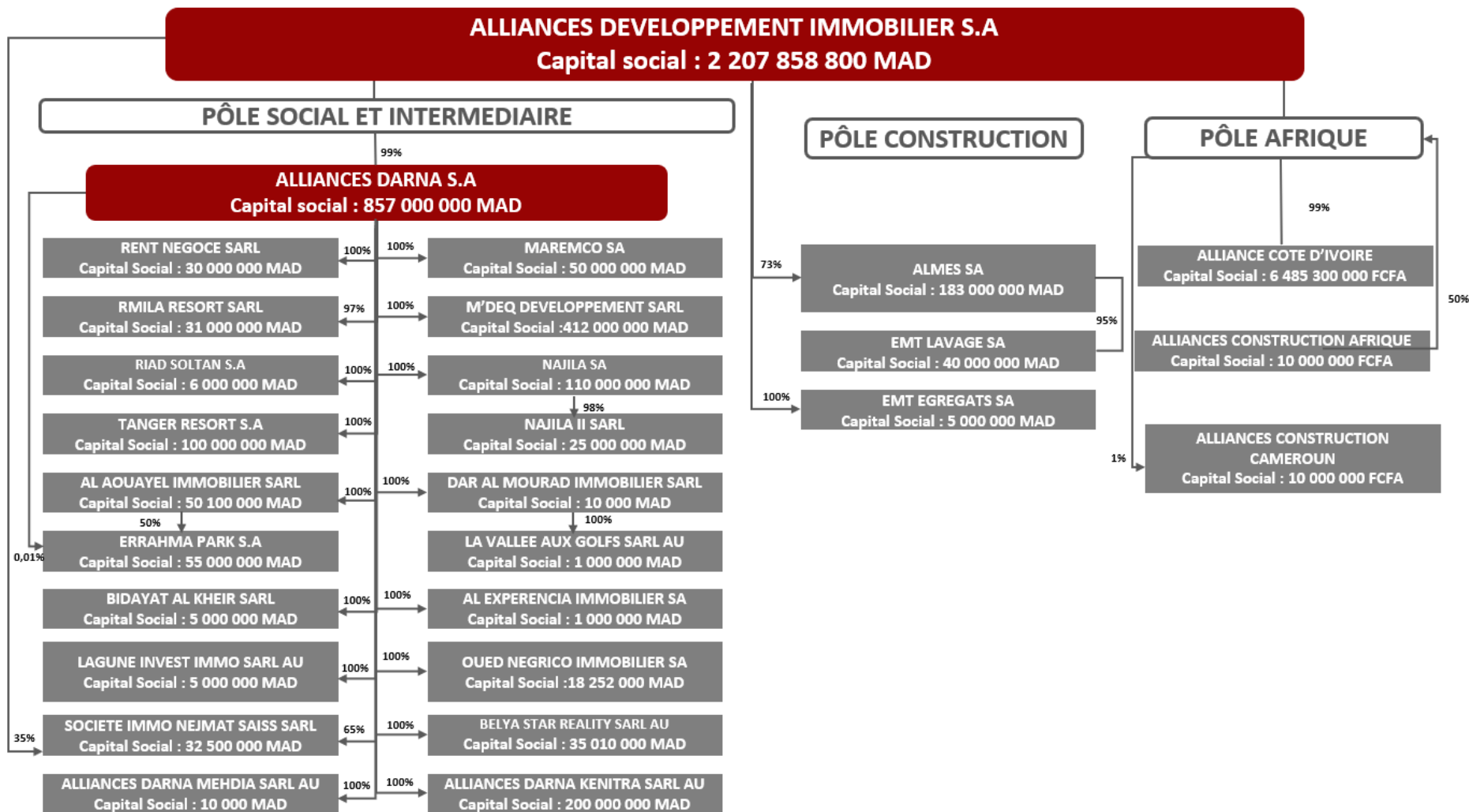
Pour l'ensemble des pôles du Groupe Alliances Développement Immobilier, les décisions stratégiques sont prises au niveau de la maison mère, Alliances Développement Immobilier.

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

L'organigramme juridique d'Alliances développement Immobilier au 31/12/2024 se présente comme suit :



Source : Alliances Développement Immobilier



Source : Alliances Développement Immobilier

IV.2. Présentation des filiales Créations, service et hôtellerie

IV.2.1. 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 31.12.2024	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	99,99% Alliances Développement Immobilier 0,01% Administrateurs
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 40. Principaux agrégats financiers de la société Alliances MOD

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	22 885	23 815	16 875
Capital social	10 000	10 000	10 000
Fonds propres	47 028	48 677	48 769
Endettement net (Y.C CCA)	79 359	64 185	52 521
Résultat net	10 286	1 649	93

Source : Liasses fiscales de la société Alliances MOD

En 2022 et 2023, le chiffre d'affaires de la société est quasi stable pour s'établir à 22,8 MMAD et 23,8 MMAD, tandis que le résultat net est en baisse en 2023 suite à une hausse des achats consommés.

En 2024, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 16,8 MMAD soit une baisse de 29,4% par rapport à 2023 expliquée par la livraison des projets Taghazout et Cameroun en 2023.

Le résultat net de la société Alliances MOD accuse une baisse de 95,5% entre 2023 et 2024. Cette baisse est principalement induite par la baisse du chiffre d'affaires en 2024 tandis que les charges d'exploitation restent quasi stables entre 2023 et 2024.

L'endettement net de la société Alliances MOD s'établit à fin 2024 à 52,5 MMAD contre 79,3 MMAD enregistré à fin 2022 et 64,1 MMAD enregistré à fin 2023. La baisse graduelle de l'endettement net de la société s'explique par le remboursement des comptes courants d'associés.

La société dispose d'un seul projet en cours, à savoir celui de TAGHAZOUT qui est en cours de livraison définitive.

IV.2.2. Alliances Advisory Africa

Renseignements généraux

Dénomination sociale	ALLIANCES ADVISORY AFRICA
Date de création	2019
Siège social	CASA ANFA 57 ETAGE 6 QUART PLATEAU SUD OUEST HAY HASSANI
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique
Domaine d'activité	Prestation de services
Capital social au 31.12.2024	1 000 000 dirhams
Valeur nominale des parts sociales	100 dirhams
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliances Advisory Africa est spécialisée dans les domaines suivants :

- La supervision et la coordination des activités du Groupe à l'international ;
- La prestation des services dédiées aux sociétés du groupe à l'étranger notamment en Afrique ;

Tableau 41. Principaux agrégats financiers de la société Alliances Advisory Africa

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	218	0	0
Capital social ³	250	250	250
Fonds propres	-1 320	-3 211	-7 622
Endettement net (Y.C CCA)	3 513	5 805	8 897
Résultat net	-3 100	-1 890	-4 412

Source : Liasses fiscales de la société ALLIANCES ADVISORY AFRICA

³ Le capital social est de K MAD 1 000 mais le capital libéré s'établit à K MAD 250

Le résultat négatif de la société entre 2022 et 2024 est justifié principalement par la masse salariale supportée par la société. A noter qu’une augmentation du capital suivie d’une réduction serait prévue en 2025 pour éponger les pertes cumulées.

L’endettement net de la société est composé par le compte courant d’associés créditeurs de la société mère.

IV.2.3. 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 31.12.2024	17 000 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	98% Alliances Développement Immobilier
	02% Farida EL BELGHAMI
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	98% Alliances Développement Immobilier
	02% 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 42. Principaux agrégats financiers de la société Altadec

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d’affaires	131	75	0
Capital social	17 000	17 000	17 000
Fonds propres	716	627	423
Endettement net (Y.C CCA)	-1 116	-960	-1 530
Résultat net	-121	-89	-204

Source : Liasses fiscales de la société ALTADEC

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

L’endettement net de la société s’élève à -1,5 MMAD à fin 2024 constitué des comptes courants d’associés et de la trésorerie-actif.

IV.2.4. 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 31.12.2024	4 400 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100,00 % Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100,00 % Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alvi est spécialisée dans la commercialisation et le marketing de l'ensemble des projets immobiliers résidentiels et golfeques 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 43. Principaux agrégats financiers de la société ALVI

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	3 271	2 192	3 022
Capital social	4 400	4 400	4 400
Fonds propres	5 076	-51	1 447
Endettement net (Y.C CCA)	44 500	48 123	49 798
Résultat net	613	-5 128	1 498

Source : Liasses fiscales de la société Alvi

Au titre de l'exercice 2023 la société réalise un chiffre d'affaires de 2,2 MMAD contre 3,3 MMAD en 2022 soit une diminution de 33,33%. Cette évolution est principalement due à la baisse des réservations dans le pôle création

En 2024, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 3,0 MMAD soit une hausse de 36% par rapport à 2023.

Le résultat négatif de 5,1 MMAD en 2023 s’explique par la constatation des créances en charges non courantes. En effet, il s’agit d’une créance abandonnée envers la filiale du Groupe Promogam suivant le protocole d’accord clôturant un contrôle fiscal envers Promogam.

L’endettement net de la société s’établit à fin 2024 à 49,8 MMAD contre 44,5 MMAD enregistré au 31 décembre 2022. Un endettement net principalement constitué de comptes courants d’associé.

IV.2.5. 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 31.12.2024	3 300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La société a démarré son activité en 2007.

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.

Actuellement ALGEST est une société sans activité

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

Tableau 44. Principaux agrégats financiers de la société Algest

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d’affaires	3	0	0
Capital social	3 300	3 300	3 300
Fonds propres	1 289	833	-2 227
Endettement net (Y.C CCA)	3 041	3 041	3 025
Résultat net	-123	-455	-3 060

Source : Liasses fiscales de la société Algest

Durant les 3 derniers exercices, la société n’a réalisé aucun chiffre d’affaires.

L’endettement net est composé du compte courant d’associé créditeur.

Le résultat négatif s'explique par les autres charges externes et une provision pour dépréciation des créances clients en 2024 pour 3 MMAD.

IV.2.6. Prestige Desk

Renseignements généraux

Dénomination sociale	PRESTIGE DESK
Date de création	2023
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2024	10 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Altadec
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Altadec

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Prestige Desk est une filiale du Groupe créée en 2023 pour le développement d'un projet de lots de terrain destinés à des activités industrielles.

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

Tableau 45. Principaux agrégats financiers de la société Prestige Desk

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	-	-	0
Capital social	-	-	10
Fonds propres	-	-	-29
Endettement net (Y.C CCA)	-	-	-223
Résultat net	-	-	-39

Source : Liasses fiscales de la société Prestige Desk

La société a démarré son activité en 2024.

IV.2.7. 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 31.12.2024	15 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	80,0% Alliances Développement Immobilier 10,0% MAMDA 10,0% MCMA
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	80,0% Alliances Développement Immobilier 10,0% MAMDA 10,0% MCMA

Source : Alliances Développement Immobilier

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 46. Principaux agrégats financiers de la société Altag

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	15 000	15 000	15 000
Fonds propres/Quasi Fonds propres(*)	31 928	31 426	31 074
Endettement net (Y.C CCA)	10 472	10 477	10 464
Résultat net	88	-499	-352

Source : Liasses fiscales de la société Altag

Sur la période 2022-2024, les résultats négatifs de la société Altag s'expliquent par les autres charges externes.

La société abrite actuellement le terrain du projet Amerchich qui est en phase d'études.

L'endettement net de la société l'élève à 10,4 MMAD à 2024, principalement constitué de comptes courants d'associé.

IV.2.8. 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 31.12.2024	6 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 47. Principaux agrégats financiers de la société Immobilière Zerkaouia

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	6 000	6 000	6 000
Fonds propres	27 149	1 579	1 543
Endettement net (Y.C CCA)	-93 687	-68 142	-68 141
Résultat net	-52	-25 570	-35

Source : Liasses fiscales de la société SI Zerkaouia

Au titre de l'exercice 2022, le résultat net de la société s'établit à -52 KMAD et expliqué par les autres charges externes ;

Le résultat net de la société s'est dégradé au titre de l'exercice 2023, et s'établit à -25.570 KMAD en raison de l'abandon de son compte courant vis-à-vis sa filiale ATLAS NAKHIL.

Le résultat net de la société continue d'alléger son déficit à fin 2024 pour s'établir à -35 KMAD en raison de la baisse des autres charges externes.

IV.2.9. 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 31.12.2024	5 000 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	60% Alliances Développement Immobilier 40% Société Immobilière Zerkaouia
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 livré par la société se présente comme suit :

Tableau 48. Projet en cours de développement par la société Atlas Nakhil

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Atlas Nakhil	2007	2009	Livraison	400

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 49. Avancement du projet Atlas Nakhil

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Atlas Nakhil	Atlas Nakhil	Acquis	Livré	100%	99%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

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

Tableau 50. Principaux agrégats financiers de la société Atlas Nakhil

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
----------------------	------	------	------

Chiffre d'affaires	4 374	12 183	20 060
Capital social	5 000	5 000	5 000
Fonds propres	15 984	39 348	5 877
Endettement net (Y.C CCA)	89 380	64 472	63 424
Résultat net	-334	23 369	-33 471

Source : Liasses fiscales de la société Atlas Nakhil

Au titre de l'exercice 2023, la société réalise un chiffre d'affaires de 12,1 MMAD suite à la livraison du projet Atlas Nakhil. Le résultat bénéficiaire de l'exercice s'expliquant par un abandon de créances de la société ZERKAOUIA envers sa filiale ATLAS NAKHIL.

Le chiffre d'affaires s'élève en 2024 à 20,0 MMAD correspondant principalement à la vente du reliquat des lots de terrain et le club house AL QANTARA. Quant au résultat net de l'exercice, il a connu une baisse importante entre 2022 et 2024, passant de -0,3 MMAD en 2022 à -33,5 MMAD en 2024. Cette baisse de 2024 est justifiée par la moins-value réalisée sur la cession du club house AL QANTARA.

L'endettement net de la société Atlas Nakhil s'élève à 63,4 MMAD à fin 2024. Il s'agit d'un endettement net constitué principalement de comptes courants d'associé.

IV.2.10. 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 31.12.2024	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100,0% Société Immobilière Valérianne
Pourcentage des droits de vote 31.12.2024	100,0% Société Immobilière Valérianne

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 intégrant 279 appartements 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 51. Projet Développé par la société Promogam

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Clos des Pins	2012	2017	Livraison	279

Source : Alliances Développement Immobilier

L'état d'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 52. Etat d'avancement du projet Clos des Pins

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Promogam	Clos des Pins	Acquis	Livraison	100%	95%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

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

Tableau 53. Principaux agrégats financiers de la société Promogam

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	13 085	4 678	9 868
Capital social	10 000	10 000	10 000
Fonds propres	-32 039	-19 718	-41 824
Endettement net (Y.C CCA)	107 358	69 043	-6 181
Résultat net	674	12 321	-22 107

Source : Liasses fiscales de la société Promogam

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société ressort en baisse à 4,7 MMAD contre 13,1 MMAD enregistré l'année précédente, avant de rebondir à 9,9 MMAD dans le sillage des livraisons du projet Clos des Pins.

L'endettement net de la société s'allège à fin 2023 à 69 MMAD (vs. 107,4 MMAD en 2022) avant de ressortir négatif à -6,2 MMAD en 2024.

Le résultat net ressort en fort bond à 12,3 MMAD en 2023 (vs. 0,7 MMAD en 2022) avant de ressortir négatif en 2024 à -22,1 MMAD.

IV.2.11. 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 31.12.2024	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliances Sud Développement est en charge du développement du projet « Iken Park » sur un terrain construit de 1 ha de 167 appartements et de 7 commerces situé dans la zone touristique Founty totalisant un investissement global de 167 MMAD.

Tableau 54. Projet Développé par la société Alliances Sud Développement

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
---------------	------------------------------------	----------------------------	------------------	--

Iken Park	2013	2016	Livraison	174
-----------	------	------	-----------	-----

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2024, l'état d'avancement du projet se présente comme suit :

Tableau 55. Etat d'avancement du projet Iken Part

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Alliances Sud Développement	Iken Park	Acquis	Livraison	100%	98%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

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

Tableau 56. Principaux agrégats financiers de la société Alliances Sud Développement

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	29 143	18 357	16 837
Capital social	27 000	10 000	10 000
Fonds propres	-2 565	8 523	7 323
Endettement net (Y.C CCA)	-6 970	-4 197	-7 213
Résultat net	-1 515	-1 912	-1 199

Source : Liasses fiscales de la société Alliances Sud Développement

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société ressort en contraction à 18,4 MMAD contre 29,1 MMAD enregistré en 2022, et poursuit sa baisse à 16,8 MMAD dans le sillage de la décélération des livraisons du projet Iken Park.

L'endettement net de la société demeure négatif sur la période étudiée et passe de -4,2 MMAD en 2023 (vs. -7 MMAD en 2022) à -7,2 MMAD à fin 2024.

Le résultat net demeure négatif à fin 2024 et se fixe à -1,2 MMAD contre -1,9 MMAD en 2023 et -1,5 MMAD en 2022.

IV.2.12. Alliances Taghazout

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances Taghazout
Date de Création	2010
Siège social	16, rue Ali Abderrazak, Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière
Capital social au 31.12.2024	26 300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100,0% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100,0% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

La société ALLIANCES TAGHAZOUT est propriétaire du projet de lotissement SAFI pour la commercialisation de 369 lots de terrains et 9 équipements sur une superficie de 10 ha et pour un investissement global de M MAD 132.

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

Tableau 57. Principaux agrégats financiers de la société Alliances Taghazout

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	26 300	26 300	26 300
Fonds propres	16 035	16 016	15 092
Endettement net (Y.C CCA)	20 373	19 065	-6 748
Résultat net	12	-20	-924

Source : Liasses fiscales de Alliances Taghazout

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre 2022 et 2024.

En 2024, elle est devenue désendettée passant d'une dette nette de 20,4 MMAD en 2022 à 19,1 MMAD en 2023 avant de se fixer à -6,7 MMAD en 2024.

Par ailleurs, le résultat net ressort négatif en 2024 à -0,9 MMAD (vs. -20 KMAD en 2023).

IV.2.13. 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 31.12.2024	50 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Aghouatim Al Baraka est une société de promotion d'un projet de Resort golfique réalisé à Marrakech (Golf Akenza Resort zone nord) 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.

Le projet Golf Akenza se détaille comme suit :

Tableau 58. Projets développés par la société Aghouatim Al Baraka

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Statut du projet	Consistance du projet (nb d'unités globales)
Akenza Golf Resort	2010	2012	Livré	Zone Nord : 28 Lots de Villas Zone Sud : 20 Parcelles (ensembles résidentiels, Hôtels, clubs House) Phase 4 : 219 Lots de Villas et un club house

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2024, le taux d'avancement du projet est à 100% tandis que le taux de commercialisation s'établit à 98%.

Il est à noter que 18 parcelles résidentielles portées par le projet Akenza Golf Resrt ont fait l'objet de protocoles de datons et de ventes à réméré exécutés dans le cadre du plan de restructuration de la dette du Groupe. Les principaux agrégats financiers de la société sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 59. Principaux agrégats financiers de la société Aghouatim Al Baraka

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	31 469	19 258	21 404
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	153 183	149 618	139 121
Endettement net (Y C CCA)	-5 307	-13 390	1 032
Résultat net	-12 802	-3 564	-10 497

Source : Liasses fiscales de la société Aghouatim Al Baraka

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société recule à 19,3 MMAD contre 31,5 MMAD enregistré un an auparavant dans le sillage de la décélération de commercialisation du projet Akenza Golf Resort.

L'endettement net de la société s'établit à fin 2024 à 1 MMAD contre -13,4 MMAD en 2023 (vs. -5,3 MMAD).

Par ailleurs, le résultat s'est creusé en 2024 à -10,5 MMAD après -3,6 MMAD en 2023 et -12,8 MMAD en 2024 en raison de l'impact des provisions des avances de trésorerie octroyées à la filiale GOLF AKENZA RESORT.

Participations

✓ **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 31.12.2024	100 000 MAD
Valeur nominale des parts sociales	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Aghouatim El Baraka
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 et la phase 3 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 2024, l'état d'avancement du projet se présente comme suit :

Tableau 60. Projet développé par la société Aghouatim Al Baraka Roseraie

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
AAB Roseraie	Akenza	Acquis	Développement	Phase 5 : 100%	Phase 5 : 98%	Phase 5 : 100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Après la finalisation et la livraison de la phase 5, Aghouatim Al Baraka Roseraie est en train de développer la phase 3 du projet akenza. Il s'agit d'un projet de lotissement destiné à des lots de villas.

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

Tableau 61. Principaux agrégats financiers de la société Aghouatim El Baraka Roseraie

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	831
Capital social	100	100	100
Fonds propres	431	426	422
Endettement net (Y.C CCA)	-860	-74	-20 662

Résultat net	-5	-5	168
--------------	----	----	-----

Source : Liasses fiscales de la société Aghouatim El Baraka Roseaie

Le résultat net de 168 KMAD émane de la finalisation de la phase 5 ayant généré un CA de K MAD 831. Les 168 KMAD correspondent au résultat net global intégrant notamment des charges relatives au lancement de la phase 3.

En 2023, la dette nette du Groupe s'établit à -74 KMAD (vs. -860 KMAD en 2022) avant de passer à -20,7 MMAD en 2024. Il s'agit d'une amélioration qui est due à la trésorerie-actif.

IV.2.14. 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 31.12.2024	97 000 000 MAD
Valeur nominale	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Golf Resort Palace est une société de promotion du projet de Resort golfique, Al Maaden, en cours de réalisation à 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.

A noter que la Société La Belle Roseraie détenue à 50% par Golf Resort Palace et à 50% par M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ porte le projet Al Maaden/ Médina IV.

Les projets de Golf Resort Palace se détaillent comme suit :

Tableau 62. Projets en cours de développement par la société Golf Resort

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Statut du projet	FILIALE PORTEUSE
Al Maaden / Médina I	2007	2009	Livraison	GOLF RESORT PALACE
Al Maaden / Médina III	2010	2013	Livraison	GOLF RESORT PALACE
Al Maaden / Médina II	Non démarré	Nd	En cours de commercialisation	AL MAADEN COLLECTION
Al Maaden / Villas FDG	2007	2009	Livraison	GOLF RESORT PALACE
Al Maaden / Villas 2ème ligne	2007	2009	Livraison	GOLF RESORT PALACE
Al Maaden / Médina IV	Non démarré	Nd	En cours d'étude	LA BELLE ROSERIE

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2024 l'état d'avancement des différents projets se présente comme suit :

Tableau 63. Etat d'avancement du projet Al Maaden

Société	Projet	Foncier	Statut	Livraison	Commercialisation	Travaux
Golf Resort Palace	Al Maaden	Acquis	Livraison	100%	97%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le projet Medina IV de la filiale LA BELLE ROSERAIE est toujours en cours d'étude

Les projets Medina 1 et Medina 3 de la filiale GOLF RESORT PALACE sont achevés à 100% et livrés à 99%

Le projet Medina 2 de la filiale ALMAADEN COLLECTION est en cours de construction et de commercialisation.

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

Tableau 64. Principaux agrégats financiers de la société Golf Resort Palace

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	62 882	152 766	87 220
Capital social	97 000	97 000	97 000
Fonds propres	42 030	61 129	89 505
Endettement net (Y.C CCA)	-131 335	-159 139	-183 730
Résultat net	-13 327	19 099	28 377

Source : Liasses fiscales de la société Golf Resort Palace

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société se hisse à 152,8 MMAD contre 62,9 MMAD en 2022. Les livraisons relatives à ce projet ont baissé après une année 2023 exceptionnelle et s'établit à 87,2 MMAD en 2024.

En termes d'endettement, la Société est en situation de désendettement depuis 2022 (-131,3 MMAD) à -159,1 MMAD en 2023 et -183,7 MMAD en 2024.

Pour sa part, le résultat net généré passe de 19,1 MMAD en 2023 (vs. -13,3 MMAD) à 28,4 MMAD en 2024.

Participation

✓ **Dilam Hôtel Développent**

La société Golf Resort Palace détient également une participation de 30% 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.

Il s'agit d'un lot de terrain destiné à la construction d'un hôtel toujours en cours d'étude.

IV.2.15. Al Maaden Collection

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Al Maaden collection
Date de Création	2023
Siège social	16 Rue ali abderrazak casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Promotion immobilière

Capital social au 31.12.2024	89 000 400 MAD
Valeur nominale des actions	1 000 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Golf resort Palace
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Golf resort Palace

Source : Alliances Développement Immobilier

ALMAADEN COLLECTION est une filiale de GOLF RESORT PALACE à 99,99%. La société a pour activité le développement et la commercialisation du projet Medina 2 (il s'agit à des villas finis).

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

Tableau 65. Principaux agrégats financiers de la société Al Maaden Collection

Chiffres Clés (KMAD)	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0
Capital social	89 000	89 000
Fonds propres	88 980	88 266
Endettement net (Y.C CCA)	0	-23 447
Résultat net	-20	-715

Source : Liasses fiscales de la société Al Maaden Collection

A fin 2024, la Société est en démarrage d'activité et n'a pas encore commencé à générer du chiffre d'affaires.

La société est désendettée à hauteur de -23,4 MMAD en 2024.

Dans ce sillage, la perte nette de la société s'établit à -0,7 MMAD contre -20 KMAD en 2023.

IV.2.16. Société Alpha Palace

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Société Alpha Palace
Date de création	2009 ⁴
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Gestion locative, l'exploitation et la gestion pour son compte ou pour le compte de tiers de tout établissement hôtelier, Riad, maison d'hôtes et de restauration ainsi que tout complexe touristique
Capital social au 31.12.2024	1 000 000 MAD*
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Golf Resort Palace
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Golf Resort Palace

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La Société Alpha Palace est une société dont l'activité est l'exploitation et la gestion pour son compte ou pour le compte de tiers de tout établissement hôtelier, Riad, maison d'hôtes et de restauration ainsi que tout complexe touristique. La société est notamment en charge de l'exploitation du club house du golf et du restaurant la Medina I du site Al Maaden.

Les principaux agrégats financiers de la Société Alpha Palace sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 66. Principaux agrégats financiers de la société Alpha Palace

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	5 436	6 631	8 210
Capital social	1 000	1 000	1 000*
Fonds propres	1 742	2 648	2 263
Endettement net (Y.C CCA)	524	63	-1 054
Résultat net	733	906	-385

Source : Liasses fiscales de la société Alpha Palace

*Notons que les chiffres communiqués au niveau du rapport CAC sont erronés.

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société ressort en amélioration à 6,6 MMAD contre 5,4 MMAD un an auparavant du fait de l'augmentation de l'activité enregistrée dans le club house et notamment la restauration. Dans ce sillage, le chiffre d'affaires de la société progresse à 8,2 MMAD en 2024.

L'endettement net de la société s'établit à fin 2023 à 63 KMAD contre 0,5 MMAD en 2022. En 2024, la société est devenue en désendettement de -1,1 MMAD dû à l'augmentation de la trésorerie actif.

⁴ Immatriculation le 25 janvier 2009

Par ailleurs, le résultat de la société passe de 0,9 MMAD en 2023 (vs. 0,7 MMAD en 2022) au territoire négatif (-0,4 MMAD) en 2024. Le résultat est devenu déficitaire car l'activité générée n'a pas permis d'absorber les charges d'exploitation, notamment les charges locatives.

IV.2.17. 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 31.12.2024	300 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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.

La Société de Participation Lixus détient 50% du capital social de la filiale SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS et 33% du capital social de la filiale HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR (elle-même détient 50% du capital social de la filiale SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS).

La SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS détient 100% du capital des filiales ALLIXUS 2, Remal Morocco hospitality et SALIXUS CLUB.

Les principaux agrégats de la Société de Participations Lixus sont présentés ci-dessous :

Tableau 67. Principaux agrégats financiers de la société de Participation Lixus

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	300	300	300
Fonds propres	18 981	19 037*	18 688
Endettement net (Y.C CCA)	16 655	16 651	9 372
Résultat net	-82	55*	-349

Source : Liasses fiscales de la société SPL

*Notons que les chiffres communiqués au niveau du rapport CAC sont erronés.

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre 2022 et 2024.

La dette nette de la société s'est allégée durant la période 2022-2024 passant ainsi de 16,7 MMAD à 9,4 MMAD à fin 2024.

Par ailleurs, le résultat net ressort positif en 2023 à 55 KMAD (vs. -82 KMAD en 2022) avant de ressortir négatif à -349 KMAD en 2024. La baisse est due aux pénalités de retard suite à la liquidation tardive des impôts et à l'absence de CA.

La société ne dispose pas de projets en cours.

IV.2.18. Salixus

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 31.12.2024	135 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	50% Société de Participation Lixus 50% Holding Essaouira Mogador
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 est notamment développé et géré conjointement avec les filiales Alixus II et Remal Morocco Hospitality.

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

Tableau 68. Principaux agrégats financiers de la société Salixus

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	135 000	135 000	135 000
Fonds propres	86 832	82 833	78 560
Endettement net (Y.C CCA)	67 386	67 319	67 251
Résultat net	-19 774	-3 999	-4 273

Source : Liasses fiscales de la société Salixus

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre 2022 et 2024.

La dette nette de la société demeure stable entre 2022 et 2024 aux alentours de 67,3 MMAD.

Par ailleurs, le résultat net ressort négatif mais en amélioration à -4 MMAD en 2023 (vs. -19,8 MMAD) avant de se creuser à -4,3 MMAD en 2024.

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.

Renseignements généraux

Dénomination sociale	ALLIXUS 2
Date de création	2009
Siège social	16 Rue Ali Abderrazak Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme simplifié
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2024	10 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	99,99% Société d'Aménagement Lixus 0,01% Autres actionnaires
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	99,99% Société d'Aménagement Lixus 0,01% Autres actionnaires

Source : Alliances Développement Immobilier

ALLIXUS 2 est une SAS au capital de 10.000.000 dirhams. Ce capital est détenu à 99,99 par SALIXUS.

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).

Les principaux agrégats financiers de la société Allixus 2 sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 69. Principaux agrégats financiers de la société Allixus 2

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	10 000	10 000	10 000
Fonds propres	-26 277	-26 226	-26 690
Endettement net (Y.C CCA)	3	3	3
Résultat net	-2 775	51	-464

Source : Liasses fiscales de la société Allixus 2

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre 2022 et 2024.

La dette nette de la société demeure stable entre 2022 et 2024 à 3 KMAD.

Par ailleurs, le résultat net ressort positif à 51 KMAD en 2023 (vs. -2,8 MMAD en 2022) avant de se creuser à -0,5 MMAD en 2024.

IV.2.19. 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 31.12.2024	93 900 000 MAD
Valeur nominale des actions	1 000 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	99% Société d'Aménagement de Lixus
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	99% Société d'Aménagement de Lixus

Source : Alliances Développement Immobilier

Remal Morocco Hospitality détient un terrain destiné à développer un projet résidentiel sur le site Lixus. Le projet est en cours d'études.

A noter que le stock de la société a été liquidé en 2018 suite à la cession de reliquat des biens au fond de titrisation DOMUS.

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

Tableau 70. Principaux agrégats financiers de la société Remal Morocco Hospitality

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	93 900	93 900	93 900
Fonds propres	-1 830	-1 844	-1 873
Endettement net (Y.C CCA)	-1	0	1
Résultat net	68	-14	-29

Source : Liasses fiscales de la société Remal Morocco Hospitality

La société Remal Morocco Hospitality n'a réalisé aucun chiffre d'affaires sur les 3 derniers exercices.

IV.2.20. Holding Essaouira Mogador

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Holding Essaouira Mogador
Date de Création	2004 ⁵
Siège social	97, Rue Abou Alwaqt Bourgogne Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Holding d'investissement
Capital social au 31.12.2024	151 500 000 MAD
Valeur nominale des actions	1 000 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	67% Piron Maroc Holding 33% Société de Participation Lixus
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 Holding⁶ 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
- 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.

⁵ Immatriculation le 12 mai 2004 et Acquisition en 2009

⁶ Société détenue à 100% par ADI)

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

Tableau 71. Principaux agrégats financiers de la société Holding Essaouira Mogador

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	151 500	151 500	151 500
Fonds propres	240 151	240 143	240 050
Endettement net (Y.C CCA)	-33 287	-33 287	-33 287
Résultat net	-20	-7	-94

Source : Liasses fiscales de la société Holding Essaouira Mogador

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre 2022 et 2024.

Sur la période 2022-2024, la dette nette de la société évolue aux alentours de -33,3 MMAD.

Par ailleurs, le résultat net demeure négatif à -94 KMAD en 2024 contre -7 KMAD en 2023 et -20 KMAD en 2022.

IV.3. Présentation des filiales de projets d'habitat social et intermédiaire

IV.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 31.12.2024	857 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Développement Immobilier

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.

Tableau 72. Principaux agrégats financiers de la société ALLIANCES DARNA

Chiffres Clés (K MAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	997 614	614 634	1 101 959
Capital social	857 000	857 000	857 000

Fonds propres	1 430 385	1 395 003	1 376 734
Endettement net	784 626	731 961	391 260
Résultat net	441 376	178 868	153 131

Source : Liasses fiscales de la société ALLIANCES DARNA

La société a enregistré un CA en hausse de +79% à MMAD 1 102 en 2024.

L'endettement net est ressorti en baisse de -47% à MMAD 391 en 2024 contre MMAD 732 en 2023.

Le RN a diminué de 14% à MMAD 153,1 en raison de la baisse des dividendes reçues et l'importance des dotations aux provisions.

Les principaux projets développés par Alliances Darna à fin 2024 sont les suivants :

Tableau 73. Projets développés par la société Alliances Darna

Projet	Nombre d'unités	Superficie (en ha)	Lieu	Segment	Statut du projet	% d'avancement	% de commercialisation
JNANE SIDI ALLAL EL BAHRAOUI	1 980	59	Rabat-Sale	Constructions	Réalisation /commercialisation	100%	94%
RIAD BENI MELLAL	11 434	357	Beni Mellal	Lotissements	En cours de réalisation /commercialisation	48%	58%
RIAD BENI MELLAL	1 510		Beni Mellal	Constructions	En cours de réalisation /commercialisation	35%	41%
RIAD MARRAKECH	1 171	200	Marrakech	Lotissements	Réalisation /commercialisation	100%	76%
RIAD MARRAKECH	2 269		Marrakech	Constructions	En cours de réalisation /commercialisation	15%	23%
RYAD LOUIZIA	2 043	18	Mohammedia	Constructions	Livré	100%	91%
SIDI ABDELLAH GHIAT 2	937	36	Marrakech	Lotissements	En cours d'études	5%	5%
Mehdya	7 434	101	Kenitra	Lotissements/Constructions	Livré	100%	99,9%
Mehdya (Collectivistes)	1 750	124			Livré		
Mehdya 2	2 707				Livré		
CHWITER - ALLDARNA	675	8	Marrakech	Constructions	Livré	100%	96%
TOTAL	78 217	1 246					

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.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 31.12.2024	50 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 10 891 logements (logements sociaux, logements intermédiaires et autres) et 4 281 lots de terrains, soit 15 172 unités globales (dont 13 848 unités vont être produites par la société Maremco).

La société MAREMCO développe et commercialise aussi le projet Mehdiya MAREMCO.

La superficie du projet est de 1,15ha et le nombre des unités commercialisés est de 419 (logements sociaux et commerces).

Le projet est totalement achevé et livré à fin 2024.

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

Tableau 74. Principaux agrégats financiers de la société Maremco

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	10 840	13 572	25 410
Capital social	50 000	50 000	50 000
Fonds propres	121 249	122 373	121 178
Endettement net (Y.C CCA)	-791	-956	-7 523
Résultat net	-1 546	1 125	-1 196

Source : Liasses fiscales de la société Maremco

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société ressort en amélioration à 13,6 MMAD contre 10,8 MMAD enregistré l'année précédente, avant de progresser considérablement à 25,4 MMAD en 2024.

Le désendettement net de la société s'établit à fin 2024 à -7,5 MMAD contre -0,9 MMAD en 2023.

Par ailleurs, le résultat net en 2023 ressort positif à 1,1 MMAD contre -1,5 MMAD en 2022. En 2024, la perte nette de la société se fixe à 1,2 MMAD.

Les projets développés par Maremco se présentent comme suit :

Tableau 75. Les projets développés par la société Maremco

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	Livraison	3 888 unités
Riad Mehdiya	2014	2016	75	Livraison	419 unités

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement des projets développés par Maremco à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 76. Etat d'avancement des projets développés par la société Maremco

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
---------	--------	---------	--------	-------------------	---------

Maremco	Chwiter	Acquis	Livraison	96%	100%
Maremco	Riad Mehdi	Acquis	Livraison	96%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3.3. 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 31.12.2024	6 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

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 77. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	6 000	6 000	6 000
Fonds propres	3 447	3 402	3 280
Endettement net (Y.C CCA)	138 320	138 293	138 314
Résultat net	453	-45	-122

Source : Liasses fiscales de la société Riad Soltan

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.

IV.3.4. 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 31.12.2024	412 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

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.

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

Tableau 78. Principaux agrégats financiers de la société M'deq Développement

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	1 008	1 396	1 156
Capital social	412 000	412 000	412 000
Fonds propres	446 385	446 249	444 043
Endettement net (Y.C CCA)	11 207	-1 125	-9
Résultat net	-1 185	-137	-2 206

Source : Liasses fiscales de la société M'deq Développement

Sur la période 2022-2024, le chiffre d'affaires de la société se stabilise aux alentours de 1,1 MMAD.

La dette nette de la société passe de 11,2 MMAD en 2022 à -1,1 MMAD en 2023 avant de se fixer à -9KMAD à fin 2024.

Par ailleurs, le résultat net demeure négatif à -2,2 MMAD en 2024 contre -137 KMAD en 2023. La baisse est due aux pénalités de retard suite à la liquidation tardive de impôts.

Le principal projet développé par M'deq Développement se présente comme suit :

Tableau 79. Projet développé par M'deq Développement

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	Livraison	2 154

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 80. Etat d'avancement du projet Riad M'deq

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
M'deq Développement	Riad M'deq	Acquis	Livraison	99%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3.5. 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 31.12.2024	110 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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.

Les principaux agrégats financiers de la société Najila sont présentés comme suit :

Tableau 81. Principaux agrégats financiers de la société Najila

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	2 833	375
Capital social	110 000	110 000	110 000
Fonds propres	47 345	29 380	40 498
Endettement net (Y.C CCA)	-489	-159	-902
Résultat net	-6 033	-17 965	11 117

Source : Liasses fiscales de la société Najila

A fin 2024, le chiffre d'affaires de la société ressort à 0,4 MMAD en baisse significative par rapport au niveau de 2,8 MMAD enregistré en 2023.

Le désendettement net de la société s'établit à fin 2024 à -0,9 MMAD contre -159 KMAD en 2023.

Par ailleurs, le résultat net en 2023 ressort négatif à -18 MMAD contre -6 MMAD en 2022. En 2024, le résultat net ressort positif à 11,1 MMAD.

Les principaux projets portés par la société Najila se détaillent comme suit :

Tableau 82. Projet développé par la société Najila

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	Livraison	5 290
Sidi Moumen	2010	2011	819	Livraison	3 346

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement des différents projets à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 83. Etat d'avancement des projets portés par la société Najila

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Najila	Riad Hay Hassani	Acquis	Livraison	99,9%	100%
Najila	Riad Sidi Moumen	Acquis	Livraison	99,7%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Participations

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 84. Projet développé par la société Najila II

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	Livraison	1 489

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Etat d'avancement du projet Riad Errahma I

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Najila II	Riad Errahma 1	Acquis	Livraison	6ha : 100% SC : 96%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

A noter que les trois projets à Casablanca sont presque entièrement livrés.

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

Tableau 85. Principaux agrégats financiers de la société Najila II

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	1 057	0	0
Capital social	25 000	25 000	25 000
Fonds propres	38 306	40 574	27 792
Endettement net (Y.C CCA)	-165	-178	-1 582
Résultat net	-432	2 268	-1 533

Source : Liasses fiscales de la société Najila II

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre 2023 et 2024.

Son endettement s'établit à -1,5 MMAD contre -,178 KMAD en 2023.

Le déficit net s'établit à -1,5 MMAD contre un bénéfice net de 2,2 MMAD en 2023.

IV.3.6. AI Experiencia Immobilier

Renseignements généraux

Dénomination sociale	AI 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 31.12.2024	1 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

AI 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 1 356 unités de logements, presque entièrement livré.

Ce projet fait l'objet d'une convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances 2010.

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

Tableau 86. Principaux agrégats financiers de la société AI Experiencia

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	27 210	1 191	734
Capital social	1 000	1 000	1 000
Fonds propres	30 589	5 651	5 015
Endettement net (Y.C CCA)	-521	-331	-313
Résultat net	-2 404	63	-636

Source : Liasses fiscales de la société AI Experiencia

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société ressort à 1,2 MMAD contre 27,2 MMAD enregistré l'année précédente, avant de baisser à 0,7 MMAD en 2024.

Le désendettement net de la société se stabilise à fin 2024 à -313 KMAD par rapport à 2023.

Par ailleurs, la société ressort déficitaire avec une perte nette de -0,6 MMAD en 2024.

Le principal projet développé par AI Experiencia Immobilier se présente comme suit :

Tableau 87. Projet développé par la société AI Experiencia

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	Livraison	1 356

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet Riad El Bernoussi II à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 88. Etat d'avancement du projet Riad El Bernoussi II

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
AI Experiencia Immobilier	Riad El Bernoussi II	Acquis	Livraison	99,6%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

La société ne dispose pas de projets en cours.

IV.3.7. Alliances Darna AI Aouayel Immobilier

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances Darna AI 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 31.12.2024	50 100 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Alliances Darna AI Aouayel Immobilier est une société de promotion d'un projet d'habitat intermédiaire, "Riad El Bernoussi I", dans la région de Casablanca. Ce projet a été livré.

Le projet s'étend sur une surface de 18 hectares et prévoit la réalisation de 3 424 unités de logements et lot avec des livraisons qui ont débuté en 2011.

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

Tableau 89. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
----------------------	------	------	------

Chiffre d'affaires	1 730	1 178	0
Capital social	50 100	50 100	50 100
Fonds propres	122 213	97 160	96 683
Endettement net (Y.C CCA)	-123	-207	-147
Résultat net	49 744	-3	-477

Source : Liasses fiscales de la société Alliances Darna Al Aouayel Immobilier

En 2023, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 1,2 MMAD en baisse par rapport à l'année 2022.

En 2024, la société n'a pas généré de chiffre d'affaires.

Dans ce contexte, le résultat net passe de 49,7 MMAD en 2022 à -477 KMAD en 2024.

Le projet actuellement développé par la société Alliances Darna Al Aouayel Immobilier est le suivant :

Tableau 90. Projets développés par la société Alliances Darna Al Aouayel Immobilier

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	Livraison	3 424

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 91. Etat d'avancement du projet du projet Riad El Bernoussi 1

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	Riad El Bernoussi 1	Acquis	Livraison	99,9%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Participations

Alliances Darna Al Aouayel Immobilier détient 50% de la société de projet Errahma Park en co-actionariat avec le Groupe Akwa.

La société ne dispose pas de projets en cours.

IV.3.8. 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 à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2024	55 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	50% Alliances Darna Al Aouayel Immobilier 0,01% Alliances Darna 49,99% Groupe AKWA

Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	50% Alliances Darna AI Aouayel Immobilier 0,01% Alliances Darna 49,99% Groupe AKWA
---	--

Source : Alliances 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 4 413 unités de logements. Les premières livraisons ont démarré en 2012.

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

Tableau 92. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	113 635	82 726	72 166
Capital social	55 000	55 000	55 000
Fonds propres	62 091	71 345	83 892
Endettement net (Y.C CCA)	31 853	-701	-63 396
Résultat net	1 531	9 295	12 548

Source : Liasses fiscales de la société Errahma Park

En 2024 la société a livré 18 villas finies et 46 biens en appartements MS et commerces dans le cadre du projet Parc Errahma. Son chiffre d'affaires s'établit à 72,2 MMAD.

Le projet actuellement développé par la société Errahma Park est le suivant :

Tableau 93. Projet développé par la société Errahma Park

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	Livraison	4 413

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin décembre 2024 se présente comme suit :

Tableau 94. Etat d'avancement du projet Parc Errahma

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Errahma Park	Parc Errahma	Acquis	Livraison	98%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3.9. Oued Negrico Immobilier

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Oued Negrico Immobilier
-----------------------------	-------------------------

Date de création	1995 ⁷
Siège social	16, rue Ali Abderrazak – Casablanca
Forme juridique	Société Anonyme
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2024	18 252 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

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 2 hectares et prévoit la réalisation de 2 692 unités de logements et lots. Le projet a été livré.

Le principal projet développé par Oued Negrico Immobilier se présente comme suit :

Tableau 95. Projet développé par Oued Negrico

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	Livraison	2 692

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 96. Etat d'avancement du projet Riad Bab Sebta

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Oued Negrico Immobilier	Riad Bab Sebta	Acquis	Livraison	99,9%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

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

Tableau 97. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	945	0	0
Capital social	28 252	28 252	18 252
Fonds propres	46 265	46 552	32 853
Endettement net (Y.C CCA)	-408	-1 346	-1 648
Résultat net	-226	287	-3 699

⁷ Immatriculation le 18 septembre 1995 et Acquisition en 2008

Source : Liasses fiscales de la société Oued Negrico Immobilier

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre en 2023 et 2024.

A fin 2024, le désendettement net de la société s'établit à -1,6 MMAD contre -1,3 MMAD en 2023.

Par ailleurs, le résultat net ressort négatif à -3,7 MMAD en 2024 contre 287 KMAD en 2023.

IV.3.10. Alliances darna Kénitra

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances darna kenitra
Date de création	2019
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 31.12.2024	200 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

La société a pour activité le développement et la commercialisation du projet de lotissement HELLALA à Kenitra. Le projet est achevé à fin 2024 et les dernières unités seront livrées en 2025.

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

Tableau 98. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	55 799	1 186 419	863 881
Capital social	200 000	200 000	200 000
Fonds propres	188 108	232 296	299 626
Endettement net (Y.C CCA)	-1 077	-28 128	-166 170
Résultat net	6 456	44 189	67 329

Source : Liasses fiscales de la société

En 2023, le chiffre d'affaires de la société augmente significativement à 1 186 MMAD (vs. 55,8 MMAD en 2022) suite notamment à l'accélération des livraisons sur le projet LES JARDINS DE HELLALA à Kénitra. Dans le même sillage, le chiffre d'affaires de l'année 2024 s'établit à 863,9 MMAD.

L'endettement net s'établit à -166,2 MMAD à fin 2024 contre -28,1 MMAD en 2023.

Pour sa part, le résultat net se hisse à 44,2 MMAD en 2023 (vs. 6,5 MMAD en 2022) et continue de progresser à 67,3 MMAD en 2024 tenant compte de l'accélération de l'activité de la société

IV.3.11. 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 31.12.2024	100 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

Tanger Resort est la société qui porte les projets suivants :

- Riad Tanger, situé à Tanger qui s'étend sur une surface de 9 hectares et prévoit la réalisation de 3 281 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 2 420 unités de logements et lots.

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

Tableau 99. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	122 775	57 779	71 215
Capital social	100 000	100 000	100 000
Fonds propres	203 075	206 943	227 069
Endettement net (Y.C CCA)	67 245	21 130	-26 036
Résultat net	8 378	3 867	20 126

Source : Liasses fiscales de la société Tanger Resort

L'endettement net ressort à fin décembre 2024 à -26 MMAD contre 21 MMAD enregistré au 31 décembre 2023.

La baisse de l'endettement net liée principalement au remboursement du compte courant et à l'amélioration de la trésorerie actif

Les principaux projets portés par Tanger Resort se détaillent comme suit :

Tableau 100. Principaux projets développés par la société

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	Livraison	2 420
Riad Tanger	2010	2012	1 306	Livraison	3 281

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement des projets à fin2024 se présente comme suit :

Tableau 101. Etat d'avancement des projets portés par la société Tanger Resort

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Tanger Resort	Riad Chellalat	Acquis	Livraison	99,7%	100%
Tanger Resort	Riad Tanger	Acquis	Livraison	99%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3.12. 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 31.12.2024	32 500 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	65% Alliances Darna
	35% Alliances Développement Immobilier
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	65% Alliances Darna
	35% Alliances Développement Immobilier

Source : Alliances Développement Immobilier

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 539 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.

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

Tableau 102. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	49 357	0	0
Capital social	32 500	32 500	32 500
Fonds propres	33 938	33 677	33 212
Endettement net (Y.C CCA)	23 249	23 249	23 249
Résultat net	232	-261	-465

Source : Liasses fiscales de la société Nejmat Saiss

La société n'a réalisé aucune livraison sur 2023 et 2024.

Sur les 3 années, l'endettement net est stable à 23,2 MMAD.

Le projet développé par la Société Immobilière Nejmat Saiss est le suivant :

Tableau 103. Projet développé par la société Immobilière Nejmat Saiss

Nom du projet	Date de début de commercialisation	Date de début de livraison	Investissement en MMAD	Statut du projet	Consistance du projet
Riad Nejmat Saiss	2011	2013	174	Livraison	539

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 104. Etat d'avancement du projet Société Immobilière Nejmat Saiss

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Société Immobilière Nejmat Saiss	Riad Fès	Acquis	Livraison	84%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3.13. Rmila Resort

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Rmila Resort
Date de création	2007 ⁸
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 31.12.2024	31 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	3,2% Atlas Nakhil 96,8% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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.

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

Tableau 105. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	31 000	31 000	31 000
Fonds propres	28 875	28 849	28 837
Endettement net (Y.C CCA)	137 375	137 380	137 391
Résultat net	96	-25	-13

Source : Liasses fiscales de la société Rmila Resort

La société n'a pas enregistré de chiffres d'affaires entre 2022 et 2024 car elle détient une réserve foncière toujours en cours d'étude à fin 2024.

⁸ Immatriculation le 13 décembre 2007

IV.3.14. 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 31.12.2024	30 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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 1 005 unités.

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

Tableau 106. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	38 976	58 102	60 016
Capital social	30 000	30 000	30 000
Fonds propres	162 034	163 834	46 930
Endettement net (Y.C CCA)	28 361	-819	-499
Résultat net	6 350	1 800	3 096

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2023, le chiffre d'affaires de la société ressort à 58,1 MMAD contre 39 MMAD enregistré l'année précédente, avant de ressortir 60 MMAD en 2024.

Le désendettement net de la société passe de 28,4 MMAD en 2022 à -0,5 MMAD à fin 2024.

Par ailleurs, le résultat net en 2023 ressort à 1,8 MMAD contre 6,4 MMAD en 2022. En 2024, la société a enregistré un résultat net en hausse à 3,1 MMAD.

Le projet développé par la société Rent Negoce est le suivant :

Tableau 107. Projet développé par la société Rent Negoce

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	Livraison	1 005

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 108. Etat d'avancement du projet Riad Errahma II

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation ⁹	Travaux
Rent Negoce	Riad Errahma II	Acquis	Livraison	MS : 92,5% SC : 100%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3.15. 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 31.12.2024	5 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote 31.12.2024	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 42 ha et prévoit la livraison de 8 032 unités. La société détient une réserve foncière toujours en cours d'étude à fin 2024.

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

Tableau 109. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	5 000	5 000	5 000
Fonds propres	47 008	46 831	47 000
Endettement net (Y.C CCA)	190 414	197 245	200 689
Résultat net	-309	-177	169

Source : Alliances Développement Immobilier

La société n'a réalisé aucune livraison sur la période 2022-2024.

L'endettement net s'alourdit à 200,7 MMAD en 2024 contre 197,2 MMAD en 2023 et 190,4 MMAD en 2022. Le niveau d'endettement s'explique par le financement du foncier et des études par des fonds propres (compte courant d'associés).

Le projet actuellement développé par la société Bidayat Al Kheir est le suivant :

Tableau 110. Etat d'avancement du projet Riad Errahma IV

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	8 032

Source : Alliances Développement Immobilier

IV.3.16. Dar Al Mourad Immobilier

Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Dar Al Mourad Immobilier
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 31.12.2024	10 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Dar Al Mourad ne porte pas d'actif à date.

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

Tableau 111. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	0	0
Capital social	20 000	20 000	10
Fonds propres	38 285	30 753	4 349
Endettement net (Y.C CCA)	250	310	205
Résultat net	10 752	4 468	-5

Source : Liasses fiscales de la société Dar Al Mourad Immobilier

La société a cédé le terrain en 2016 dans le cadre de la restructuration de la dette privée du Groupe.

IV.3.17. 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 31.12.2024	5 000 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100,0% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	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.

Le projet Ain Aouda présente une consistance globale de 2 094 unités dont 2012 logements sociaux et 81 unités autres. 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 112. Etat d'avancement du projet Ain Aouda

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	2 093	Livraison	2 094

Source : Alliances Développement Immobilier

L'avancement du projet Ain Aouda à fin 2024 se présente comme suit :

Tableau 113. Etat d'avancement du projet Ain Aouda

Société	Projet	Terrain	Statut	Commercialisation	Travaux
Lagune Invest Immobilier	Ain Aouda	Acquis	Livraison	100%	100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les principaux agrégats de la société Lagune Invest Immo sont présentés dans le tableau ci-après :

Tableau 114. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	12 963	8 721	5 089
Capital social	5 000	5 000	5 000
Fonds propres	1 626	469	-5 500
Endettement net (Y.C CCA)	26 199	12 831	7 590
Résultat net	-1 675	-1 158	-5 969

Source : Liasse fiscale Lagune Invest Immo

En 2023, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 8,7 MMAD en baisse par rapport à l'année 2022 (12,9 MMAD). En 2024, le chiffre d'affaires ressort à 5,1 MMAD.

L'endettement net ressort en allègement passant ainsi de 12,8 MMAD en 2023 (vs. 26,2 MMAD en 2022) à 7,6 MMAD en 2024.

Dans ce contexte, le résultat net passe de -1,2 MMAD en 2023 à -6 MMAD en 2024.

IV.3.18. Alliances Darna Mehdia

Renseignements à caractère général

Dénomination sociale	Alliances Darna Mehdia
Date de création	2018
Siège social	16 Rue Ali Abderrazak
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Domaine d'activité	Société de promotion de projets immobiliers
Capital social au 31.12.2024	10 000 MAD
Valeur nominale des actions	100 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	100,0% Alliances Darna
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	100,0% Alliances Darna

Source : Alliances Développement Immobilier

Activité

La société a développé le projet Mehdia (un projet de lotissement) qui totalement commercialisé entre 2020 et 2023.

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

Tableau 115. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	0	1 816	0
Capital social	10	10	10
Fonds propres	8 870	9 064	9 351
Endettement net (Y.C CCA)	-191	-573	-1 434
Résultat net	-7	194	287

Source : Liasse fiscale Alliances Mehdia

En 2023, le chiffre d'affaires de la société s'établit à 1,8 MMAD avant de ressortir nul en 2024.

L'endettement net de la société s'établit à -1,4 MMAD en 2024 contre -0,6 MMAD en 2023.

Par ailleurs, le résultat net ressort positif en 2023 à 194 KMAD (vs. -7 KMAD en 2022) avant de s'améliorer à 287 KMAD en 2024.

IV.4. Présentation des autres filiales

IV.4.1. Alliances Côte d'Ivoire¹⁰

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 31.12.2024	6 485 300 000 FCFA, soit 103 641 579 MAD
Valeur nominale des actions	10 000 FCFA, soit 159,81 KMAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	50% ADI et 50% Autre
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	50% ADI et 50% Autre

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 116. Projet développé par la société Alliances Côte d'Ivoire

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)	57	2013	Fin 2016	En cours de réalisation	6 650
Ahoue (Moyen standing)	3			En cours d'étude	450

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 :

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 117. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	8.120	7.534	2.588
Capital social	103.642	103.642	103.642
Fonds propres	16.702	13.040	9.860
Endettement net (Y.C CCA)	54.864	32.864	32.452
Résultat net	-5.184	-3.444	-2.642

¹⁰ Taux de change retenu : 1 FCFA = 0,016393

Source : Alliances Développement Immobilier

En 2023, Le chiffre d'affaires généré par la société Alliances Côte d'Ivoire s'élève à 7,5 MMAD contre 8,1 MMAD en 2022. En 2024, les revenus de la société ont baissé significativement à 2,6 MMAD.

L'endettement net de la société Alliances Côte d'Ivoire s'allège à 32,9 MMAD en 2023 (vs. 54,9 MMAD en 2022) avant de s'établir à 32,5 MMAD en 2024.

La société est toujours déficitaire avec un résultat net de -3,4 MMAD en 2023 et -2,6 MMAD en 2024.

IV.4.2. Alliances Construction Afrique¹¹

Renseignements généraux

Dénomination sociale	Alliances construction Afrique
Date de création	2020
Siège social	ABJ Plateau angle bvd de la rep. Av marchand. Jeceda, Abidjan (Côte d'Ivoire)
Forme juridique	Société anonyme
Domaine d'activité	Prestation de service
Capital social au 31.12.2024	10 000 000 FCFA soit 159 810 MAD
Valeur nominale des actions	10 000 FCFA soit 160 MAD
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Pourcentage du capital au 31.12.2024	ADI 51%, AL MOD 1% et SEG Afrique Holding Offshore 49%
Pourcentage des droits de vote au 31.12.2024	ADI 51%, AL MOD 1% et SEG Afrique Holding Offshore 49%

Source : Alliances Développement Immobilier

La société est en charge de la construction de la tour de l'entente en Côte d'Ivoire

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

Tableau 118. Principaux agrégats financiers de la société

Chiffres Clés (KMAD)	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	28.538	83.589	238.213
Capital social ¹²	160	160	160
Fonds propres	4.445	5.045	8.454
Endettement net (Y.C CCA)	-782	-10.741	-14.524
Résultat net	1.302	3.686	3.741

Sources : liasse fiscale ACA

En 2023, Le chiffre d'affaires généré par la société s'élève à 83,6 MMAD contre 28,5 MMAD en 2022. En 2024, le chiffre d'affaires de la société affiche un fort bond à 238,2 MMAD.

L'endettement net de la société ressort négatif à -10,7 MMAD en 2023 (vs. -0,8 MMAD en 2022) avant de s'établir à -14,5 MMAD en 2024.

Pour sa part, le résultat net passe de 3,7 MMAD en 2023 (vs. 1,3 MMAD en 2022) à 3,7 MMAD en 2024.

¹¹ Taux de change retenu : 1 FCFA = 0,016393

¹² Intègre le capital souscrit non appelé

IV.5. CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE 2024 :

Néant.

IV.6. CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DES EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE 2024 :

IV.6.1. Convention de prestation de services avec la société ALLIANCES MOD

Date de signature du contrat : 4 janvier 2010 ;

Objet du contrat : exécution par ALLIANCES MOD de la mission de gestion et de suivi technique des différents projets de maîtrise d'ouvrage déléguée d'ADI ;

Lien entre ADI et la société concernée :

- ALLIANCES MOD est une filiale directe détenue à plus de 99% par ADI.
- M. Mohamed Alami NAFakh LAZRAQ est PDG d'ADI et d'ALLIANCES MOD.
- ADI est administrateur d'ALLIANCES MOD.
- M. Youssef KABBAJ est DGD d'ADI et administrateur d'ALLIANCES MOD.

Charge HT comptabilisée en 2024 : Néant ;

Montant décaissé en 2024 : 28.446.413,07 dirhams.

Solde à fin 2024 : 106.178.318,59 dirhams.

IV.6.2. 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. Le détail de ces refacturations en 2024 se présente comme suit (montants en MAD) :

Tableau 119. Présentation des refacturations à fin 2024

Filiale	Produits Comptabilisés HT 2024	Encaissements TTC 2024	Solde Fin 2024	Lien avec ADI
ALLIANCES SENEGAL			2 538 118,19	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à 100% par ADI
ALLIANCES TAGHAZOUT (AT)			297 547,95	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI • ADI est administrateur d'AT • M. Omar NAFakh LAZRAQ est PDG d'AT et administrateur DGD d'ADI • M. Youssef KABBAJ est administrateur d'AT et DGD d'ADI
ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE (ACA)			820 545,54	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI • ADI est administrateur d'ACA. • M. Youssef KABBAJ est président du conseil d'administration d'ACA et DGD d'ADI.
ALVI		6 716 598,96	1 361 508,12	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI • ADI est administrateur d'ALVI • M. Omar NAFakh LAZRAQ est PDG d'ALVI et administrateur DGD d'ADI
ATLAS NAKHIL EXPLOITATION (ANX)			11 878,04	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale indirecte à travers la société ATLAS NAKHIL (filiale directe détenue à 60% par ADI et à 40% par SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ZERKAOUIA) (filiale directe à plus de 99% d'ADI) • M. Omar NAFakh LAZRAQ est gérant d'ANX et administrateur DGD d'ADI

PROMOGAM	736.920,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE (filiale directe à plus de 99% d'ADI) M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de Promogam et administrateur DGD d'ADI 	
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS (SALIXUS)	11 592 266,15	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte d'ADI à travers (i) SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS à 49,99% (filiale directe d'ADI à plus de 99%) et (ii) HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR à 49,99% (filiale indirecte d'ADI) ADI est administrateur de SALIXUS M. Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de SALIXUS et administrateur DGD d'ADI M. Youssef KABBAJ est administrateur de SALIXUS et DGD d'ADI 	
SALIXUS CLUB	15 319,78	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 99% par SALIXUS M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de Salixus Club et administrateur DGD d'ADI 	
ALLIANCES COTE D'IVOIRE (ALCI)	4 057 201,75	<ul style="list-style-type: none"> Filiale détenue directement par ADI à près de 49,85% ADI est administrateur d'ALCI M. Youssef KABBAJ est président du conseil d'ALCI et DGD d'ADI 	
ALLIANCES CONSTRUCTION CAMEROUN (ACC)	2 873 586,80	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe d'ADI à 50% ADI est administrateur d'ACC 	
ALMES	63 261,12	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 72,6% par ADI 	
EMT (en liquidation judiciaire)	2 367 531,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue par ALMES à 74,08 % (Filiale directe détenue à 72,6% par ADI) 	
EMT BATIMENT (en liquidation judiciaire)	3 104 542,09	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI 	
EMT LEVAGE	956 804,40	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue par ALMES à 95 % (Filiale directe détenue à 72,6% par ADI) 	
EMT ROUTES (en liquidation judiciaire)	925 304,40	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI 	
Total	0	6 716 598,96	31 722 335,33

Source : Rapport spécial ADI 2024

IV.6.3. Avances en comptes courant non rémunérées

Les avances en comptes courant non rémunérées accordées aux sociétés du Groupe présentent au 31 décembre 2024 un solde global de 257 255 256,94 MAD comme suit (montants en MAD) :

Tableau 120. Avances en comptes courant non rémunérées à fin 2024

Filiale	Solde Fin 2024	Lien avec ADI
GOLF RESORT PALACE (GRP)	3 500 000,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur de GRP M. Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de GRP et administrateur DGD d'ADI M. Youssef KABBAJ est administrateur de GRP et DGD d'ADI

ALMES	160 090 526,04	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 72,6% par ADI
PIRON MAROC HOLDING	16 346 610,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 100% par ADI M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de Piron Maroc Holding et administrateur DGD d'ADI
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS (SPL)	34 526 715,16	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 100% par ADI M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de SPL et administrateur DGD d'ADI
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	9 072 563,75	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de Société Immobilière Valériane et administrateur DGD d'ADI
ALGEST	3 020 000,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'ALGEST M. Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ALGEST et administrateur DGD d'ADI M. Youssef KABBAJ est administrateur d'ALGEST et DGD d'ADI
ALTAG	7 450 000,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 79,99% par ADI ADI est administrateur d'ALTAG M. Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ALTAG et administrateur DGD d'ADI M. Youssef KABBAJ est administrateur d'ALTAG et DGD d'ADI
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	23 248 842,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe à 35% par ADI et indirecte détenue à plus de 65 % par ALDARNA (Filiale directe d'ADI à 93,03% M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de SIJN et administrateur DGD d'ADI
Total	257 255 256,94	

Source : Rapport spécial ADI 2024

IV.6.4. Avances de trésorerie rémunérées

Les avances de trésorerie rémunérées accordées aux sociétés du Groupe présentent au 31 décembre 2024 un solde global de MAD 20 104 106,39 détaillé comme suit (montants en MAD) :

Tableau 121. Avances de trésorerie rémunérées à fin 2024

Filiale	Solde débiteur au 31/12/2024	Taux de rémunération	Date convention	Produit comptabilisé au cours de l'exercice	Lien avec ADI
ALLIANCES COTE D'IVOIRE	20 104 106,39	4,03%	25/02/2015	591 412,97	<ul style="list-style-type: none"> Filiale détenue directement par ADI à 49,85% ADI est administrateur d'ALCI M. Youssef KABBAJ est président du conseil d'ALCI et DGD d'ADI
Total	20 104 106,39			591 412,97	

Source : Rapport spécial ADI 2024

IV.6.5. Avances de trésorerie accordées et reçues non rémunérées

Les avances de trésorerie non rémunérées accordées aux sociétés du Groupe et reçues d'elles présentent au 31 décembre 2024 un solde global de 1 953 392 206,47 MAD détaillé comme suit (montants en MAD) :

Tableau 122. Avances de trésorerie accordées et reçues non rémunérées à fin 2024

Filiale	Solde Fin 2024	Lien avec ADI
AGHOUATIM AL BARAKA (AAB)	54 949 025,80	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'AAB Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société AAB et

		<ul style="list-style-type: none"> administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur de la société AAB et DGD d'ADI
AGHOUATIM EL BARAKA ROSERAIE	163 000,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par AGHOUATIM AL BARAKA (filiale directe détenue à plus de 99% par ADI) Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société Aghouatim El Baraka Roseraie et administrateur DGD délégué d'ADI
AL EXPERNECIA IMMOBILIER	2 500,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par AL DARNA (filiale directe détenue à plus de 99% par ADI) Youssef KABBAJ est gérant de la société AL EXPERNECIA et administrateur DGD délégué d'ADI
ALLIANCES DARNA	402 681 499,02	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'Aldarna M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ADI et ALDARNA M. Youssef KABBAJ est administrateur DGD d'Aldarna et DGD d'ADI
ALGEST	3 955 850,02	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'ALGEST Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société ALGEST et administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur de la société ALGEST et DGD d'ADI
ALLIANCES ADVISORY AFRICA	8 896 478,73	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 100% par ADI Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société et administrateur DGD d'ADI
ALLIANCES SENEGAL	8 636 664,49	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 100% par ADI Administrateur commun : M. MOHAMED ALAMI NAFAKH LAZRAQ
ALLIANCES TAGHAZOUT	49 944 577,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'ALLIANCES TAGHAZOUT Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ALLIANCES TAGHAZOUT et administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur d'ALLIANCES TAGHAZOUT et DGD d'ADI
ALLIXUS 2	9 564 043,16	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à plus de 99% par SALIXUS ADI est administrateur d'ALLIXUS 2 Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ALLIXUS 2 et administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur d'ALLIXUS 2 et DGD d'ADI
ALMES	40 271 674,71	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 72,6% par ADI
ALLIANCES MOD	69 817 650,59	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'ALMOD Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ALMOD et d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur d'ALMOD et DGD d'ADI
ALPHA PALACE	151 637,54	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par GOLF RESORT PALACE (filiale directe d'ADI à plus de 99%) Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société et administrateur DGD d'ADI
ALTADEC	1 296 495,27	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 98% par ADI Youssef KABBAJ est gérant d'ALTADEC et administrateur DGD d'ADI
ALTAG	4 014 695,92	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 79,99% par ADI ADI est administrateur d'ALTAG Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société ALTAG et administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur de la société ALTAG et

		DGD d'ADI
ALVI	49 965 542,52	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 100% par ADI Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société et administrateur DGD d'ADI
ATLAS NAKHIL	16 193 372,19	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 60% par ADI et à 40% par SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ZERKAOUIA (filiale à plus de 99% par ADI). Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant d'Atlas Nakhil et administrateur DGD d'ADI
ATLAS NAKHIL EXPLOITATION	652 084,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte à travers la société ATLAS NAKHIL (filiale directe détenue à 60% par ADI et à 40% par SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ZERKAOUIA (filiale directe à plus de 99% d'ADI) Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant d'Atlas Nakhil Exploitation et administrateur DGD d'ADI
COGEDIM	9 588,50	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 100% par ADI Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société et administrateur DGD d'ADI
EMT (en liquidation judiciaire)	333 915 801,44	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue par ALMES à 74,08 % (filiale directe détenue à 72,6% par ADI)
EMT AGREGATS	50 000,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI.
EMT BATIMENT (en liquidation judiciaire)	131 664 289,56	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI.
EMT LEVAGE	126 120 845,31	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue par ALMES à 95 % (filiale directe détenue à 72,6% par ADI)
EMT ROUTES (en liquidation judiciaire)	50 988 746,25	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI .
GOLF AKENZA RESORT	17 382 539,05	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à plus de 99% par AGHOUATIM AL BARAKA (filiale détenue à plus de 99% par ADI). ADI est administrateur de Golf Akenza Resort Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société Golf Akenza Resort et administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur de la société Golf Akenza Resort et DGD d'ADI
GOLF RESORT PALACE	99 697 353,92	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur de Golf Resort Palace Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société Golf Resort Palace et administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur de la société Golf Resort Palace et DGD d'ADI
PIRON MAROC HOLDING (PMH)	10 894 664,85	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 100% par ADI Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de PMH et administrateur DGD d'ADI
PRESTIGE DESK	10 600 000,00	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par ALTADEC (elle-même filiale directe d'ADI à 98%). Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société PRESTIGE DESK et administrateur DGD d'ADI
PROMOGAM	42 189 841,65	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par la SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE (filiale à plus de 99% d'ADI) Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la Société Promogam et administrateur DGD d'ADI
REMAL MOROCCO HOSPITALITY	218 974,79	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte d'ADI détenue à plus de 99% par SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS Omar NAFAKH LAZRAQ est président de la Société Remal Morocco Hospitality et administrateur DGD d'ADI
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS (SALIXUS)	449 202 778,19	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte d'ADI à travers (i) SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS à 49,99% (filiale directe d'ADI à plus de 99%) et (ii) HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR à 49,99% (filiale indirecte d'ADI) ADI est administrateur de SALIXUS

		<ul style="list-style-type: none"> • Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société SALIXUS et administrateur DGD d'ADI • Youssef KABBAJ est administrateur de la société SALIXUS et DGD d'ADI
SALIXUS CLUB	12 377 574,38	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale indirecte détenue à 99% par SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LIXUS (elle-même filiale à 49,99% de SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS, filiale directe d'ADI à 100% et à 49,99% de HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR, filiale indirecte d'ADI à 100%). • Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société Salixus Club et administrateur DGD d'ADI
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS (SPL)	14 074 759,06	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale détenue à 100% par ADI • Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société SPL et administrateur DGD d'ADI
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	17 025 159,60	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à 99% par ADI • Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société Société Immobilière Valeriane et administrateur DGD d'ADI
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE ZERKAOUIA	69 491 447,13	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI • ADI est administrateur de Société Immobilière Zerkaouia • Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société Société Immobilière Zerkaouia et administrateur DGD d'ADI • Youssef KABBAJ est administrateur de la société Société Immobilière Zerkaouia et DGD d'ADI
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT (ASD)	-988 884,02	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à 100% par ADI • Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société ASD et administrateur DGD d'ADI
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	-114 811 534,20	<ul style="list-style-type: none"> • HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR filiale directe d'ADI à 49,99% • ADI est administrateur de la société Holding Essaouira Mogador • Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société Holding Essaouira Mogador et administrateur DGD d'ADI • Youssef KABBAJ est administrateur de la société Holding Essaouira Mogador et DGD d'ADI
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS NARCISSSES	-22 328 259,76	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à 100 % par ADI • Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société Les Jardins Littoral et administrateur DGD d'ADI
LES JARDINS LITTORAL	-15 540 270,19	<ul style="list-style-type: none"> • Filiale directe détenue à 100 % par ADI • Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société Les Jardins Littoral et administrateur DGD d'ADI
Total	1 953 392 206,47	

Source : Rapport spécial ADI 2024

IV.6.6. Convention de contractant général avec la société Golf Resort Palace :

Objet de la convention : Exécution par ADI de la mission de contractant général confiée par GRP pour son projet de construction de villas, avec une rémunération de 4,5% HT sur le coût du projet ;

Lien entre ADI et la société concernée :

- GRP est une filiale directe d'ADI détenue à plus de 99%.
- ADI est administrateur de GRP ;
- Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de GRP et administrateur DGD d'ADI
- Youssef KABBAJ est administrateur de GRP et DGD d'ADI

Produit HT comptabilisé en 2024 : Néant ;

Montant encaissé en 2024 : 7 093 977,91 dirhams.

Solde de la créance TTC au 31/12/2024 : 53 716 330,31 dirhams.

IV.6.7. Convention de contractant général avec la société Allixus 2 :

Objet de la convention : ALLIXUS 2 confie à ADI la mission de contractant général pour son projet de construction de villas et habitas, avec une rémunération de 11,5% HT sur le coût du projet ;

Lien entre ADI et la société concernée :

- ALLIXUS 2 est une filiale indirecte d'ADI à travers SALIXUS à plus de 99%.
- ADI est administrateur d'ALLIXUS 2 ;
- Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société ALLIXUS 2 et administrateur DGD d'ADI
- Youssef KABBAJ est administrateur de la société ALLIXUS 2 et DGD d'ADI.

Produit HT comptabilisé en 2024 : Néant ;

Montant encaissé en 2024 : Néant.

Solde de la créance TTC au 31/12/2024 : 22 644 085,28 dirhams.

IV.6.8. Convention de contractant général avec la société Salixus :

Objet de la convention : SALIXUS confie à ADI la mission de contractant général pour son projet de construction de projet Lixus.

Lien entre ADI et la société concernée :

- SALIXUS est filiale indirecte d'ADI à travers SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS à 49,99% (filiale directe d'ADI à plus de 99%) et HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR à 49,99% (filiale indirecte d'ADI)
- ADI est administrateur de SALIXUS ;
- Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société SALIXUS et administrateur DGD d'ADI
- Youssef KABBAJ est administrateur de la société SALIXUS et DGD d'ADI.

Produit HT comptabilisé en 2024 : Néant ;

Montant encaissé en 2024 : Néant.

Solde de la créance TTC au 31/12/2024 : 22 662 070,25 dirhams.

IV.6.9. Conventions 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. A ce titre ADI a facturé en 2024 un montant global de MAD 67 533 995,17 détaillé comme suit (montants en MAD) :

Tableau 123. Prestations d'assistance administrative et comptable réalisées par ADI

Filiale	Produits Comptabilisés HT 2024	Encaissements TTC 2024	Solde Fin 2024	Date de signature de la convention/acte d'adhésion	Lien avec ADI
ALLIANCES DARNA	22 700 461,17	29 392 365,60	402 516 357,25	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 93,03% par ADI ADI est administrateur d'Aldarna M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ADI et ALDARNA M. Youssef KABBAJ est administrateur DGD d'Aldarna et DGD d'ADI
ALLIANCES MOD	10 083 534,00	26 068 696,80	-	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'Almod M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ADI et ALDARNA
LES JARDINS LITTORAL (JDL)			9 85 7580,00	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à 100% par ADI M. Omar NAFAKH LAZRQ est gérant de JDL est administrateur DGD de ADI
GOLF RESORT PALACE			26 096 892,61	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> ADI est administrateur d'ALMOD
AGHOUATIM AL BARAKA (AAB)	34 750 000		186 662 165,82	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ALMOD et d'ADI
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT		8 772 438,54	-	01/06/2010	<ul style="list-style-type: none"> Youssef KABBAJ est administrateur d'ALMOD et DGD d'ADI
MAREMCO			2 223 366,00	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 99% par la société ALLIANCES DARNA (filiale à 99% d'ADI) M. Youssef KABBAJ est PDG de MAREMCO et administrateur DGD d'ADI
PROMOGAM		2 223 511,38	19 960 946,22	28/09/2011	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par la SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE (filiale à 100% d'ADI) M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de Promogam et administrateur DGD d'ADI
AGHOUATIM EL BARAKA ROSERAIE			21 053 917,31		<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 100% par AGHOUATIM AL BARAKA (filiale directe détenue à plus de 99% par ADI) Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société AGHOUATIM AL BARAKA ROSERAIE et directeur général délégué d'ADI
SOCIETE ALPHA PALACE (SAP)			1 062 049,44	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à plus de 99% par GOLF RESORT PALACE Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de SAP et administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur de SAP et DGD d'ADI

ALVI	419 265,67	14 516 054,88	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ADI est administrateur d'ALVI M. Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ALVI et administrateur DGD d'ALVI
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LIXUS		68 868 065,82	04/01/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte d'ADI à travers (i) SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS à 49,99% (filiale directe d'ADI à plus de 99%) et (ii) HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR à 49,99%) ADI est administrateur de SALIXUS M. Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de SALIXUS et administrateur DGD d'ADI M. Youssef KABBAJ est administrateur de SALIXUS et DGD d'ADI
SALIXUS CLUB		854 966,40	28/09/2011	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à 99% par SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LIXUS. M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de Salixus Club et administrateur DGD d'ADI
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIEENNE		19 242 709,20	28/09/2011	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de Société Immobilière Valérienne et administrateur DGD d'ADI
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA		685 894,80	28/09/2011	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la société Société Immobilière Zerkaouia et administrateur DGD d'ADI
EMT AGREGATS		568 669,01	28/09/2011	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI
EMT BATIMENT (en liquidation judiciaire)		4 323 552,37	03/05/2010	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI
EMT ROUTES (en liquidation judiciaire)		1 856 097,48	28/09/2011	<ul style="list-style-type: none"> Filiale directe détenue à plus de 99% par ADI
GOLF AKENZA RESORT		4 086 620,45	28/09/2011	<ul style="list-style-type: none"> Filiale indirecte détenue à plus de 99% par AGHOUATIM AL BARAKA (filiale détenue à plus de 99% par ADI) ADI est administrateur de Golf Kenza Resort Omar NAFAKH LAZRAQ est PDG de la société et Golf Kenza Resort administrateur DGD d'ADI Youssef KABBAJ est administrateur de la société Golf Kenza Resort et DGD d'ADI
Total	67 533 995,17	66 876 277,99	784 435 905,06	

Source : Rapport spécial ADI 2024

IV.6.10. Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec la société Promogam :

Date du contrat : Mai 2011;

Objet de la convention : Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par PROMOGAM à ADI pour son programme résidentiel Clos Des Pins, avec une rémunération de 5% HT sur le coût du projet ;

Lien entre ADI et la société concernée :

- PROMOGAM est une filiale détenue indirectement par ADI à 100% à travers la Société Immobilière Valériane, elle-même filiale à 100% d'ADI ;
- Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de la Société Promogam et administrateur DGD d'ADI

Produits HT comptabilisés en 2024 : Néant ;

Montant encaissé TTC en 2024 : 3 076 488,62 dirhams ;

Solde de la créance TTC au 31/12/2024 : Néant.

Un avenant au contrat MOD a été signé le 01 juillet 2014 entre PROMOGAM, ADI et ALLIANCES MOD. Aux termes de présent avenant ALMOD se substitue à ADI dans la totalité de ses droits et obligations au titre du contrat. L'avenant entre en vigueur à compter sa signature.

IV.6.11. Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec la société Salixus Club :

Objet de la convention : Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par Salixus Club à ADI pour la réalisation d'un Club House sur le projet Port Lixus ;

Société concernée : Salixus Club est une filiale indirecte d'ADI détenue à 100% par Société d'Aménagement de Lixus, elle-même détenue à 49,99% par Société de Participation Lixus, filiale directe d'ADI à 100% et à 49,99 % par Holding Essaouira Mogador (filiale indirecte d'ADI à 100%) ;

Produit HT comptabilisé en 2024 : Néant ;

Montant encaissé en 2024 : Néant ;

Solde de la créance au 31/12/2024 : 1 280 914,86 MAD.

IV.6.12. Contrat de travaux avec EMT Bâtiments (Société en liquidation judiciaire)

Objet du contrat : EMT BATIMENT a exécuté des travaux au profit d'ADI ;

Lien entre ADI et la société concernée : EMT BATIMENT est une filiale directe détenue à plus de 99% par ADI ;

Charges HT comptabilisées en 2024 : Néant ;

Montant TTC payé en 2024 : Néant ;

Montant de la dette au 31/12/2024 : 398 433,91 MAD.

IV.6.13. Contrat de bail avec Alliances Darna

Objet du contrat : Alliances Développement Immobilier donne en location à Alliances Darna un plateau de bureau situé au Rez-de-chaussée et au premier étage du complexe résidentiel dit Résidence AL QANTARA sis à la commune de Mechouar El Kassabah Marrakech.

Date de signature du contrat : 1^{er} Janvier 2008 ;

Produits HT comptabilisés en 2024 : MAD 720 000,00 ;

Montant TTC encaissé en 2024 : MAD 1 522 630,00 ;

Solde de la créance TTC au 31/12/2024 : MAD 5 001 290,00 ;

Lien entre les sociétés :

- ALLIANCES DARNA est une filiale directe d'ADI à plus de 99%.
- ADI est administrateur d'ALLIANCES DARNA.
- M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est PDG d'ADI et ALDARNA
- M. Youssef KABBAJ est administrateur DGD d'Aldarna et DGD d'ADI

IV.6.14. Contrat de bail professionnel avec la société Piron Maroc Holding

Objet du contrat : PMH donne en location un appartement situé au Rue Abou Waqt Etage 2 Appartement B5 Angle Mehdi BenBarka Bourgogne Casablanca ;

Date de signature du contrat : 1^{er} Mars 2013 ;

Lien entre ADI et la société concernée :

- PMH est une filiale directe détenue à 100% par ADI.
- M. Omar NAFAKH LAZRAQ est gérant de PMH et administrateur DGD d'ADI

Charges HT comptabilisées en 2024 : Néant ;

Montant TTC payé en 2024 : MAD 216 803,71 ;

Montant de la dette au 31/12/2024 : Néant ;

Date résiliation du contrat : 30 septembre 2014.

IV.6.15. Contrat de bail professionnel avec la société de Promotion Immobilière F2 :

Objet du contrat : F2 donne en location une villa située à Rue des Tamaris, Anfa Casablanca ;

Administrateurs communs : M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est actionnaire/associé majoritaire des deux sociétés ;

Charges HT comptabilisées en 2024 : Néant ;

Montant TTC payé en 2024 : Néant.

Solde de la dette au 31/12/2024 : MAD 371 280 MAD.

IV.6.16. Contrat de bail professionnel avec la société Mirabeau

Objet du contrat : Mirabeau donne en location des plateaux de bureau à usage professionnel situés au 16, rue Ali Abderrazak, Casablanca, au rez-de-chaussée, Mezzanine, 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage, 4^{ème} étage et 5^{ème} étage

Loyer mensuel HT : MAD 569 164,20.

Date de signature du contrat : 1^{er} décembre 2015 ;

Administrateur commun : M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ LAZRAQ est actionnaire et administrateur commun des deux sociétés ;

Charges HT comptabilisées en 2024 : MAD 6 829 970,40 ;

Montant TTC payé en 2024 : MAD 9 643 134,00 ;

Solde de la dette au 31/12/2024 : Néant.

IV.6.17. Dons octroyés par Alliances Développement Immobilier à la fondation Alliances :

Montant des dons en 2024 : 2 500 430,00 dirhams ;

Liens entre les sociétés :

- ADI est membre fondateur et administrateur de l'association Fondation Alliances.
- M. Mohamed Alami NAFAKH LAZRAQ est président de l'association Fondation Alliances et PDG d'ADI.
- M. Marc LAMY est administrateur commun.

IV.6.18. Flux financiers et relations entre ADI et ses filiales

Les flux entrants et sortants avec les parties liées pour l'exercice 2024 se présentent comme suit :

Tableau 124. Récapitulatif de l'ensemble des flux entre Alliances Développement Immobilier et ses filiales en 2024 (KMAD)

Nature de convention	Description	Produits 2024	Charges 2024	Encaissements 2024	Décaissements 2024	Solde à fin 2024	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	0	0	0	28 446	106 178	Dettes
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	0	0	6 717	0	31 722	Créance
Avances en comptes courant non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances en compte courant non rémunérés					257 255	Créance
Avances de trésorerie rémunérées accordées à ALCI	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie rémunérée	591				20 104	Créance
Avances de trésorerie accordées non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées				36 037	2 107 061	Créance
Avances de trésorerie reçues non rémunérées	ADI reçoit de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées			102 271		-153 669	Dettes
Convention de contractant général avec GRP, ALIXUS 2 et SALIXUS	Exécution par ADI de la mission de contractant général confiée par certaines filiales de Groupe, avec une rémunération sur le coût du projet	0	0	7 094	0	53 716	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	67 534	0	66 876	0	784 436	Créance
Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec SALIXUS CLUB et PROMOGAM	Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par certaines filiales du groupe à ADI pour ses programmes immobiliers			3 076		1 281	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						Dettes
Contrat de travaux avec EMT BATIMENT	EMT BATIMENT a exécuté des travaux au profit d'ADI					398	Dettes
Contrat de bail avec Alliances Darna	Alliances Développement Immobilier donne en location à Alliances Darna un plateau de bureau	720		1 523		5 001	Créance

Contrat de bail professionnel avec la société PIRON MAROC HOLDING (PMH)	PIRON MAROC HOLDING donne en location un appartement à ADI		217	0		Dettes
Contrat de bail professionnel avec la société de Promotion Immobilière F2	F2 donne en location une villa à ADI			371		Dettes
Contrat de bail professionnel avec la société Mirabeau	Mirabeau donne en location des plateaux de bureau à usage professionnel à ADI	6 830		9 643		Dettes

Source : Rapport spécial ADI 2024

Les flux entrants et sortants avec les parties liées pour l'exercice 2023 se présentent comme suit :

Tableau 125. Récapitulatif de l'ensemble des flux entre Alliances Développement Immobilier et ses filiales en 2023 (KMAD)

Nature de convention	Description	Produits 2023	Charges 2023	Encaissements 2023	Décaissements 2023	Solde à fin 2023	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					134 625	Dettes
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			1 404		38 439	Créances
Avances en comptes courant non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances en compte courant non rémunérés			4 346		257 255	Créances
Avances de trésorerie rémunérées accordées à ALCI	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie rémunérée	615				19 513	Créances
Avances de trésorerie accordées non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées			152 041		2 071 024	Créances
Avances de trésorerie reçues non rémunérées	ADI reçue de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées			10 393		-255 940	Dettes
Convention de contractant général avec GRP, ALIXUS 2 et SALIXUS	Exécution par ADI de la mission de contractant général confiée par certaines filiales de Groupe, avec une rémunération sur le coût du projet					106 125	Créances
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	44 349		31 482		770 271	Créances

Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec EMT BATIMENT, PROMOGAM et SALIXUS CLUB	Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par certaines filiales du groupe à ADI pour ses programmes immobiliers		5 615		4 755	Créance
Contrat de bail avec Alliances Darna	Alliances Développement Immobilier donne en location à Alliances Darna un plateau de bureau	720			5 569	Créance
Contrat de bail professionnel avec la société PIRON MAROC HOLDING (PMH)	PIRON MAROC HOLDING donne en location un appartement à ADI	720			217	Dettes
Contrat de bail professionnel avec la société de Promotion Immobilière F2	F2 donne en location une villa à ADI				371	Dettes
Contrat de bail professionnel avec la société Mirabeau	Mirabeau donne en location des plateaux de bureau à usage professionnel à ADI		6 830	7 547	585	Dettes

Source : Rapport spécial ADI 2023

Les flux entrants et sortants avec les parties liées pour l'exercice 2022 se présentent comme suit :

Tableau 126. Récapitulatif de l'ensemble des flux entre Alliances Développement Immobilier et ses filiales en 2022 (KMAD)

Nature de convention	Description	Produits 2022	Charges 2022	Encaissements 2022	Décaissements 2022	Solde à fin 2022	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					134 625	Dettes
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			27		39 843	Créance
Avances en comptes courant non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances en compte courant non rémunérés			3 768		261 601	Créance
Avances de trésorerie rémunérées accordées à ALCI	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie rémunérée	627				18 270	Créance
Avances de trésorerie accordées non rémunérées	ADI met à la disposition de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées				189 509	2 223 065	Créance
Avances de trésorerie reçues non rémunérées	ADI reçoit de certaines filiales du groupe des avances de trésorerie non rémunérées			56 631		-266 333	Dettes
Convention de contractant général avec GRP,	Exécution par ADI de la mission de contractant général confiée par certaines filiales de Groupe, avec					106 116	Créance

ALIXUS 2 et SALIXUS une rémunération sur le coût du projet

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	9 789	3 541	748 977	Créance
Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec ASD, SALIXUS CLUB, PROMOGAM	Maîtrise d'ouvrage déléguée confiée par certaines filiales du groupe à ADI pour ses programmes immobiliers			11 999	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				Dettes
Contrat de travaux avec EMT BATIMENT	EMT BATIMENT a exécuté des travaux au profit d'ADI			398	Dettes
Contrat de bail avec Alliances Darna	Alliances Développement Immobilier donne en location à Alliances Darna un plateau de bureau	720		4 774	Créance
Contrat de bail professionnel avec la société PIRON MAROC HOLDING (PMH)	PIRON MAROC HOLDING donne en location un appartement à ADI			217	Dettes
Contrat de bail professionnel avec la société de Promotion Immobilière F2	F2 donne en location une villa à ADI			371	Dettes
Contrat de bail professionnel avec la société Mirabeau	Mirabeau donne en location des plateaux de bureau à usage professionnel à ADI	6 830	4 924	587	Dettes
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.			124 321	Cautions données

Source : Rapport spécial ADI 2022

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.

V. Secteur d'activité d'Alliances Développement Immobilier

V.1. Présentation du secteur immobilier au Maroc

V.1.1. Environnement stratégique, légal et réglementaire du secteur

Environnement stratégique du secteur :

Le secteur immobilier au Maroc est l'un des piliers de l'économie nationale, sa contribution dans le PIB national s'élève à près de 7% et génère plus d'un million d'emplois directs et indirects.

En 2024, le secteur immobilier a dû composer avec une conjoncture économique défavorable marquée par (i) l'augmentation des coûts des intrants des matériaux de construction et par (ii) l'entrée en vigueur du programme « Daam SAKAN ».

Principales mesures de des Lois de Finances 2023 et 2024

A la fin de l'échéancier des programmes de logements sociaux de 250 000 MAD et des logements à faible valeur immobilière de 140 000 MAD, un programme innovant a été institué par l'Article 8 de la Loi de Finances au titre de l'année 2023 en vue d'octroyer une aide financière pour le soutien au logement en faveur des citoyens éligibles.

Ayant pour but de participer au renforcement du pouvoir d'achat de la catégorie la plus vulnérable et de la classe moyenne, ce nouveau dispositif met à leur disposition un mécanisme d'aide directe pour leur faciliter l'accès au logement principal et ce suivant les dispositions dictées par le Décret d'Application de l'article 8 précité.

Le déploiement effectif de ce dispositif permettra à long termes de garantir une production de logements répondant à la forte demande, tout en permettant au secteur de maintenir sa valeur ajoutée et préserver son avantage concurrentiel pour l'économie nationale.

Les montants de l'aide directe sont répartis comme suit :

- 70 000 MAD pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente > 300 000 MAD TTC et ≤ 700 000 MAD TTC ;
- 100 000 MAD pour l'acquisition d'un logement dont le prix de vente ≤ 300 000 MAD TTC.

Selon l'article 10 de la Loi de finances 2024, les personnes bénéficiaires de l'aide directe doivent répondre aux critères suivants :

- Être de Nationalité marocaine ;
- Ne doit avoir bénéficié d'aucun avantage accordé par l'Etat en matière de logement et ne pas être propriétaire, à la date de l'acquisition, d'un bien immobilier destiné au logement ;
- Le compromis de vente doit être passé par devant le notaire et le logement doit disposer d'un permis d'habiter daté à partir du 01 janvier 2023 ;
- Le contrat de vente définitif doit être passé par devant notaire après l'octroi du montant de l'aide, et doit indiquer l'engagement de l'acquéreur à :
 - Affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de Cinq (5) années à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition définitif ;
 - Consentir au profit de l'Etat une hypothèque de premier ou deuxième rang en garantie de la restitution de l'aide accordée en cas de manquement à l'engagement précité.

V.1.2. Les intervenants du secteur de l'immobilier

Les intervenants du secteur de l'habitat se répartissent en trois principales catégories de promoteurs immobiliers. Il s'agit de :

- **Promoteurs publics** appartenant à l'Etat, dont notamment HOLDING AL OMRANE, COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE -CGI-, SOCIETE D'AMENAGEMENT DE ZENATA -SAZ- ;
- **Promoteurs privés** constitués de plusieurs acteurs de référence, dont notamment ADDOHA, CHAABI LIL ISKANE, PALMERAIE DEVELOPPEMENT, etc. ;
- 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 :

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 ;

- L'Agence de Logements et d'Équipements 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 :

✓ **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.

✓ **Palmeraie Développement**

La société Palmeraie Développement est la société de promotion immobilière de la famille Berrada Sounni. La société opère sur les segments des resorts golfeques et d'immobilier résidentiel haut de gamme. Elle détient également une filiale, Résidences Dar Essaada, opérant dans le segment du logement économique et intermédiaire cotée à la bourse de Casablanca depuis le 18 décembre 2014.

✓ **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. Elle est présente sur le segment du logement non social ainsi que sur les activités tertiaires. En 2015, la CGI a fait l'objet d'une offre publique de retrait à l'initiative de la Caisse de Dépôt et de Gestion et le titre a été retiré de la cote casablancaise.

✓ **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 moyens standings 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. Les régions servies par le groupe couvrent notamment Oujda, Marrakech, Fès, Casablanca et Tanger.

✓ **Groupe Jamaï**

Le Groupe Jamaï est présent sur le marché immobilier marocain depuis plus de 40 ans. Il est présent dans différentes villes du Royaume : Marrakech, Tanger et Fès, 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 est représenté dans le secteur de l'habitat et de l'immobilier sous deux formes : les coopératives et les associations coopératives couvrant plusieurs champs d'activité, notamment les lotissements, la construction de logements, la restructuration des quartiers d'habitat non réglementaire.

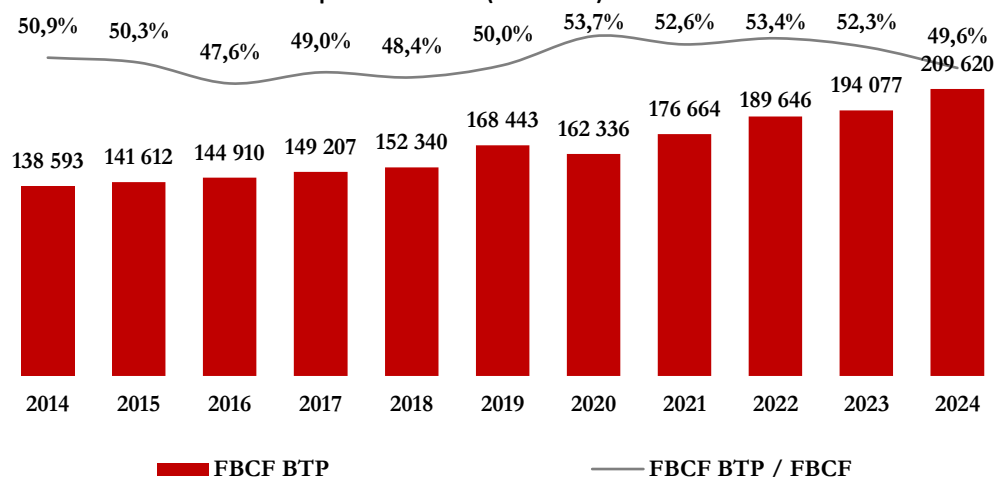
V.1.3. Contribution du secteur à l'investissement national

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 2014 et 2024, la formation brute du capital fixe du secteur BTP enregistre une croissance annuelle moyenne de 4,2 %, passant de 139 Md MAD en 2014 à 210 Md MAD en 2024, la formation brute du capital fixe du BTP représente 59,6% de la formation brute du capital fixe de l'ensemble de l'économie nationale à fin 2024. Cette croissance est liée aux différentes actions entreprises par l'Etat marocain pour le développement de l'habitat.
- Les entreprises du BTP drainent structurellement, près de la moitié de l'ensemble des investissements réalisés dans le pays

Evolution de la formation brute de capital fixe du BTP (en MMAD)



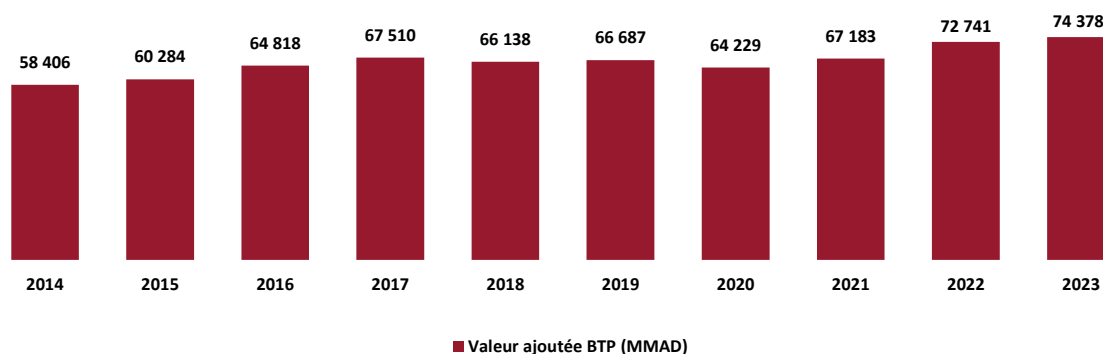
Source : Haut-Commissariat du Plan

Valeur ajoutée

La valeur ajoutée du secteur du bâtiment et travaux publics a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 2,7% sur la période 2014–2023. Cette évolution 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.

La valeur ajoutée du secteur du BTP entre 2014 et 2023 se présente comme suit :

Evolution de la valeur ajoutée du BTP (en MMAD)

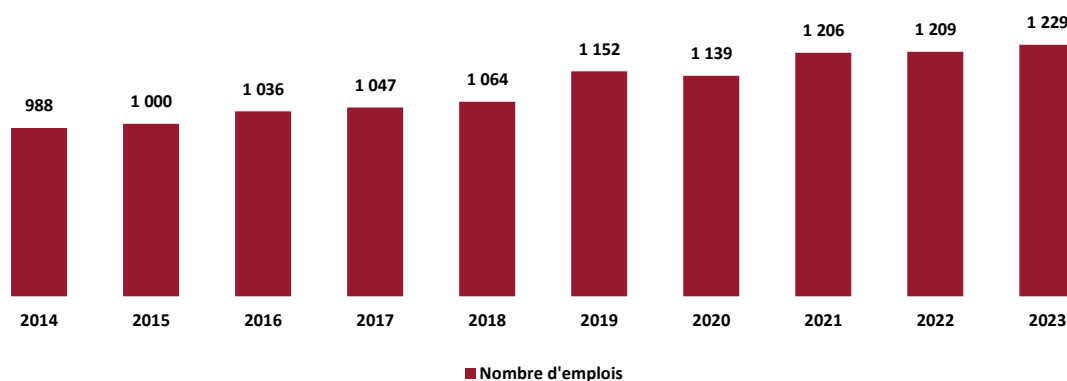


Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de Ville

Contribution du secteur au niveau social

L'évolution de l'emploi dans le secteur des bâtiments et travaux publics sur la période 2014-2023 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

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 1 036 000 personnes contre 1 000 000 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 2018, le secteur du BTP emploie 1 064 000 personnes annuellement, occupant la 3ème place avec la création de 15 000 emplois (14 000 postes en milieu urbain 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 créé respectivement 65 000 et 19 000 emplois.

En 2020, le secteur du BTP a employé 1.138.536 personnes. Avec une perte de 9.000 emplois par rapport à 2019 dans un contexte marqué par les effets de la pandémie. Une perte localisée essentiellement en milieu urbain avec 8.000 emplois et 1.000 postes perdu en milieu rural.

En 2021 et dans un contexte de reprise économique, le secteur du BTP a enregistré la création de 71 000 postes principalement dans le milieu urbain (53 000 postes).

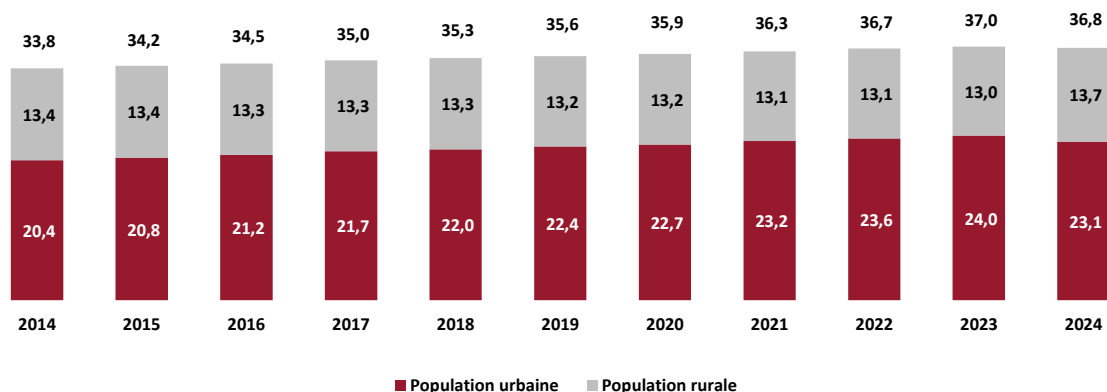
En 2023, le secteur des bâtiments et travaux publics a employé près de 1,2 millions de personnes, soit une création de 19 000 postes d'emploi par rapport à un an auparavant, intégrant une création de 24 000 postes en milieu rural et une perte de 5 000 en milieu urbain.

De ce fait, un taux de croissance annuel moyen des postes d'emploi du secteur de 2,5% sur la période 2014-2023.

V.1.4. Une demande croissante face à une offre insuffisante

Une demande croissante

Evolution de la population marocaine en millions d’habitants entre 2014 et 2024



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 et qui pourrait se poursuivre dans le contexte de stress hydrique actuel.

Selon les résultats du recensement général de la population et de l’habitat de 2024, la population légale du Royaume a atteint 36 828 330 habitants au 1er septembre 2024, dont 36 680 178 marocains et 148 152 étrangers. Par rapport au recensement de 2014, l’effectif de la population a enregistré un accroissement absolu de 2 980 088 habitants, soit un taux d’accroissement annuel moyen de 0,85% au cours de cette période, contre 1,25 % entre 2004 et 2014.

Par ailleurs, le HCP estime que le nombre de la population totale devrait s’établir aux alentours de 44 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.

Le déficit demeure significatif en offre foncière exploitable, ce qui entraîne des besoins en logement particulièrement pressants dans les zones urbaines. Les projections indiquent qu’environ 2,1 millions d’unités et 2,9 millions d’unités seront nécessaires à l’échelle nationale d’ici la fin de l’année 2025 et 2030, respectivement.

Ce déficit résulte de divers facteurs, notamment la rareté des terrains constructibles immatriculés et desservis en milieu urbain, l’augmentation substantielle des prix des actifs fonciers, la lenteur des procédures administratives, une main-d’œuvre souvent sous-qualifiée, et un marché locatif peu dynamique.

Il est important de souligner que le déficit en logements est particulièrement marqué dans certaines régions, à savoir le Grand-Casablanca, Rabat-Salé-Zemmour-Zair et Tanger-Tétouan, qui affichent respectivement des déficits de 402 618 unités, de 261 371 unités et de 236 833 unités.

Une offre insuffisante

La période allant de 2006 à 2011 a été marqué par une forte hausse des mises en chantiers qui s’établissent à 471 milliers d’unités en 2011 (contre 333 milliers unités en 2006) suite aux 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 passer le niveau moyen des mises en chantier de 234 000 unités en 2013 à 225 000 en 2015 soit une baisse annuelle moyenne de 1,9%.

Entre 2013 et 2018, une stabilisation du secteur de la construction a été remarquée, avec un nombre de MEC se maintenant autour de 300 000 unités par an durant la période.

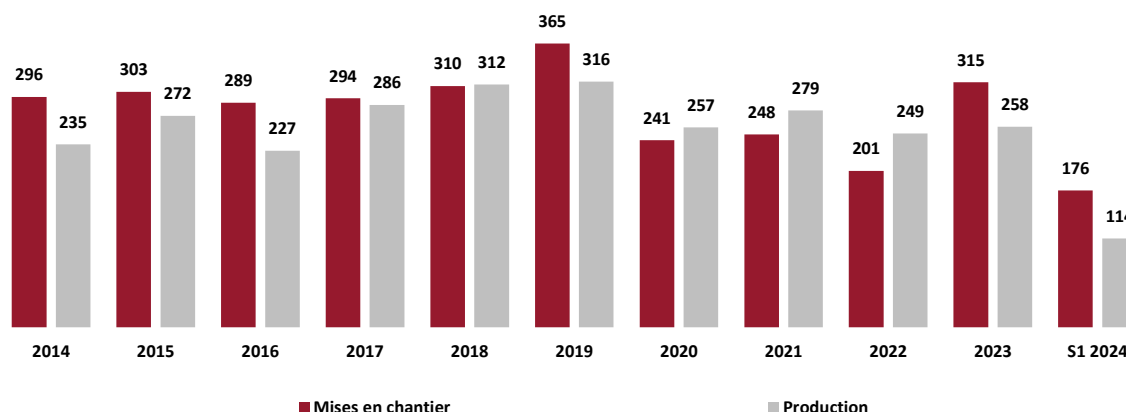
En 2019, les MEC ont enregistré une augmentation de 18% par rapport à un an auparavant. Cependant, l'année 2020 a été fortement perturbée par la pandémie de COVID-19, entraînant une chute significative de 34% des mises en chantier par rapport à 2019.

À fin 2023, les mises en chantier ont connu une hausse remarquable de 57 %, passant de 201 893 unités à 315 538 unités par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement attribuable à la reprise du secteur immobilier en 2023 notamment sur les segment économique et intermédiaire.

À fin juin 2024, l'activité poursuit sa reprise comme en atteste la production qui s'établit à 114 001 unités contre 102 856 au S1 2023, au moment où les mises en chantier s'établissent à 176 119 au S1 2024 par rapport à 133 324 au S1 2023.

L'évolution des mises en chantier sur la période 2014-S1 2024 se présente comme suit :

Evolution des mises en chantier et achèvements (en milliers d'unités)



Source : Association professionnelle des cimentiers

Indice des prix des actifs immobiliers (base 100 au 4^{ème} trimestre 2024)

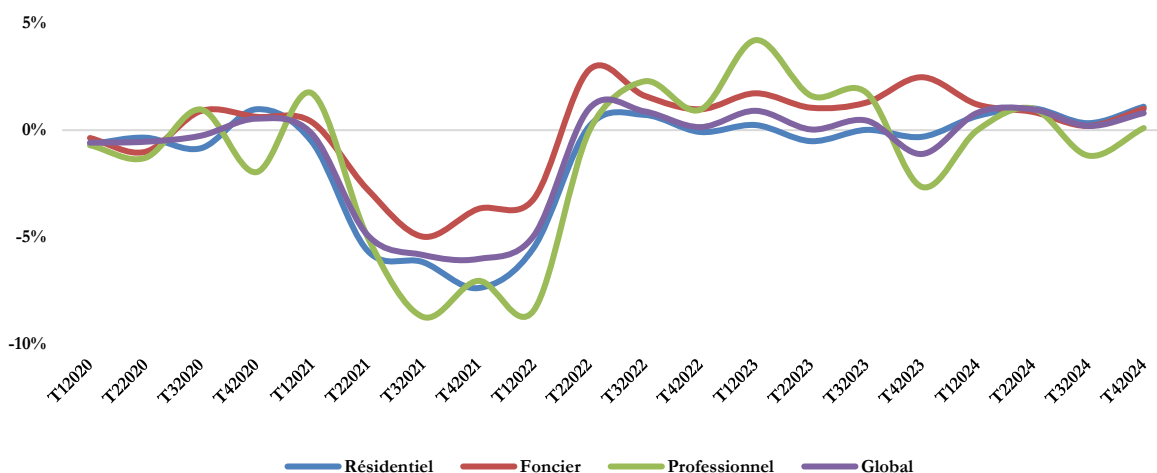
Au quatrième trimestre de 2024, l'indice des prix des actifs immobiliers a marqué une hausse de 1,1%, recouvrant des progressions de 1,3% des prix du résidentiel, de 1,4% de ceux des terrains et de 1,7% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a affiché un accroissement de 43,9% après la baisse de 26,6% enregistré le trimestre précédent. Par catégorie, les ventes ont augmenté de 42,7% pour les biens résidentiels, de 35,2% pour les terrains et de 79,9% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a progressé, au T4-2024, de 0,8%, en lien avec les hausses de 1,1% des prix des biens résidentiels, de 1% de ceux des terrains et de 0,1% de ceux des biens à usage professionnel. De même, le nombre de transactions s'est accru de 17,7%, recouvrant des progressions de 18,9% pour le résidentiel, de 16,5% pour les terrains et de 10,8% pour les biens à usage professionnel.

Il est à noter que l'Indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) a été mis en place par Bank Al-Maghrib 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.

Evolution des indices des prix des actifs immobiliers (en glissement annuel)



Source : Bank Al Maghrib

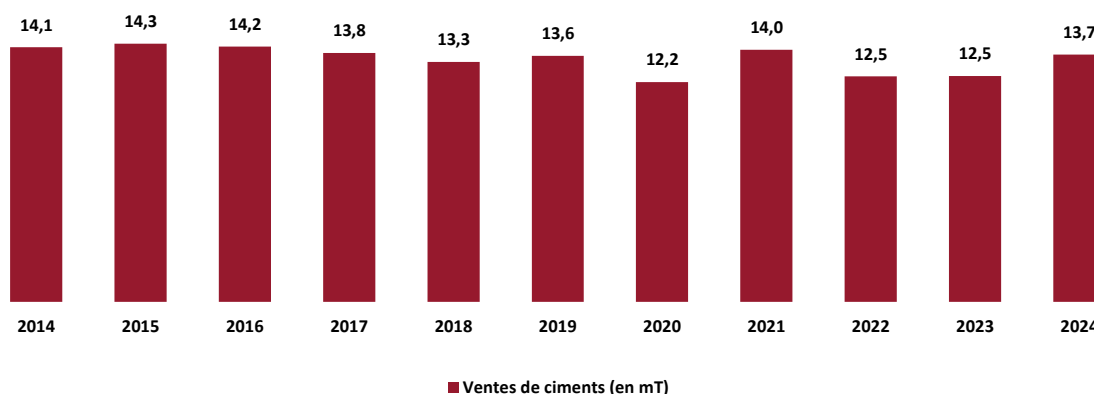
V.1.5. Réalisations du secteur

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 2014-2024 se présente comme suit :

Evolution des ventes de ciment (en milliers de tonnes)



Source : Association professionnelle des cimentiers

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%).

Entre 2014 et 2019, la consommation de ciment ressort globalement en stabilisation avec une consommation annuelle moyenne aux alentours de 14 millions de tonnes, suite principalement à la stagnation des mises en chantier.

En 2020, l'activité économique du pays a subi retombées de la pandémie COVID-19 ramenant ainsi la consommation nationale de ciment à son plus bas depuis 2006 en baisse de 10,3% à 12,2 millions de tonnes.

L'année 2021 a été une année de reprise après la forte baisse de l'activité en 2020. La consommation a affiché une progression de 14,8% à 14 millions de tonnes.

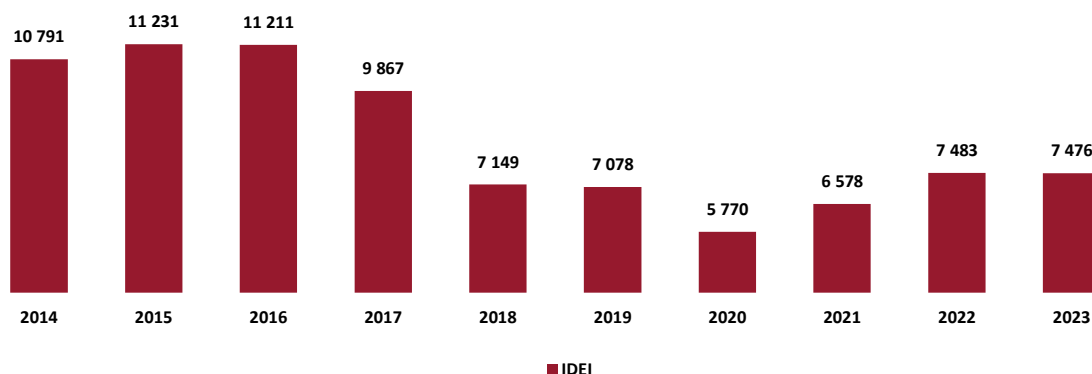
Entre 2022 et 2023, la consommation nationale du ciment s'est stabilisée à 12,5 millions de tonnes contre 14,1 millions de tonnes au titre de l'exercice 2014, soit une baisse annuelle moyenne de 1,1%.

En 2024, la consommation ressort à 13,7 millions de tonnes en hausse de 9,4% par rapport à fin 2023, confirmant ainsi une reprise de la consommation totale. En effet, le potentiel de croissance du secteur cimentier demeure significatif tenant compte du déficit actuel en termes de logements et des projets d'envergure dans le secteur de construction.

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.

Comme l'illustre la figure ci-dessus, En 2014 et 2016, les IDEI ont atteint des niveaux historiquement élevés dépassant les 10 milliards de dirhams, stimulées notamment par des perspectives économiques favorables et un système financier plus attractif.

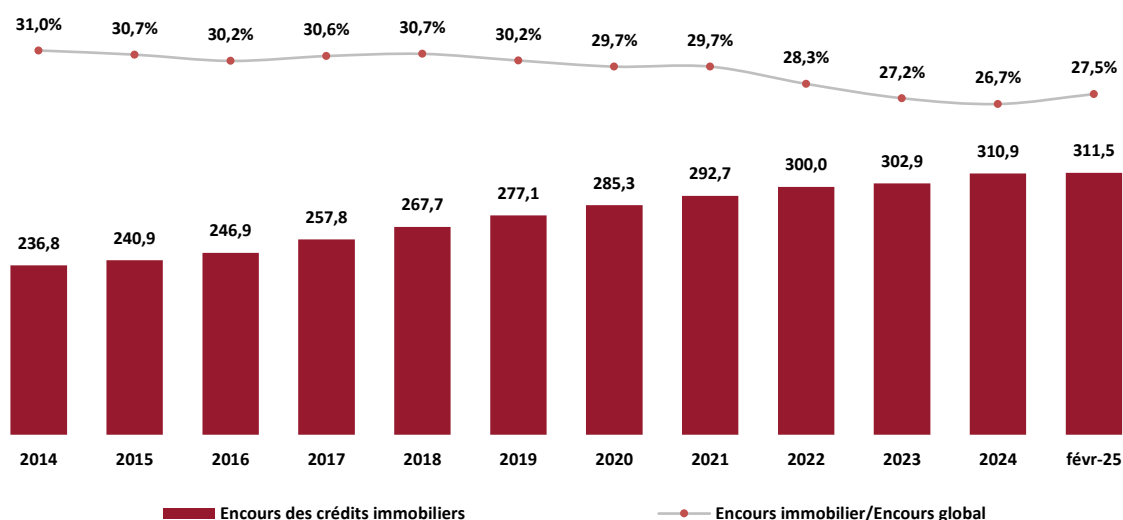
A partir de l'année 2017, les IDEI ont connu une tendance baissière passant de 9,9 Md MAD à fin 2017 à 5,8 Md MAD à fin 2020 suivant la même tendance observée à l'échelle internationale.

Les IDEI ont affichée une reprise en 2021, s'établissant ainsi à un niveau de 6,6 milliards de dirhams, en hausse de 14% par rapport à 2020. Cette reprise s'est confirmée en 2022 et 2023 avec une hausse de presque 14% à 7,5 Md MAD comparativement à fin 2021.

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 millions de dirhams)



Source : Bank Al Maghrib

Entre 2014 et 2024, l'encours du crédit à l'immobilier s'est inscrit dans une tendance haussière allant de 236 Md MAD à 310,9 Md MAD à fin 2024. Ces crédits contribuent à hauteur de 27,5% à l'ensemble des crédits accordés par les établissements bancaires à fin 2024.

A fin février 2025, la tendance haussière des crédits immobiliers se confirme avec un encours qui ressort en légère amélioration de 0,2% par rapport à fin 2024.

La facilitation de l'accès des ménages marocains aux sources de financement devrait s'accélérer dans les années à venir, suite à la baisse attendue des taux d'intérêt dans un contexte de ralentissement d'inflation, ce qui permettrait, à terme, l'accès à de meilleures conditions d'emprunt tant pour les acquéreurs que pour les promoteurs.

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, FOGALOGUE, 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.

V.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.

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. Produits et marchés

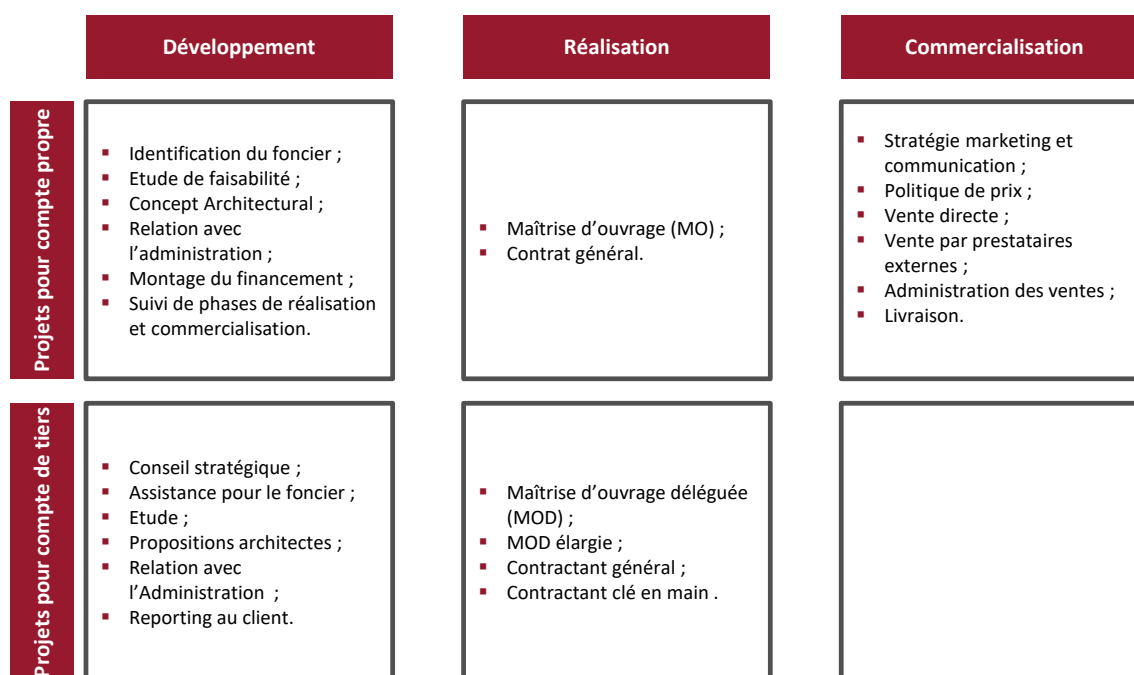
VI.1.1. Présentation de l'activité d'Alliances Développement Immobilier

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 Hotels 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



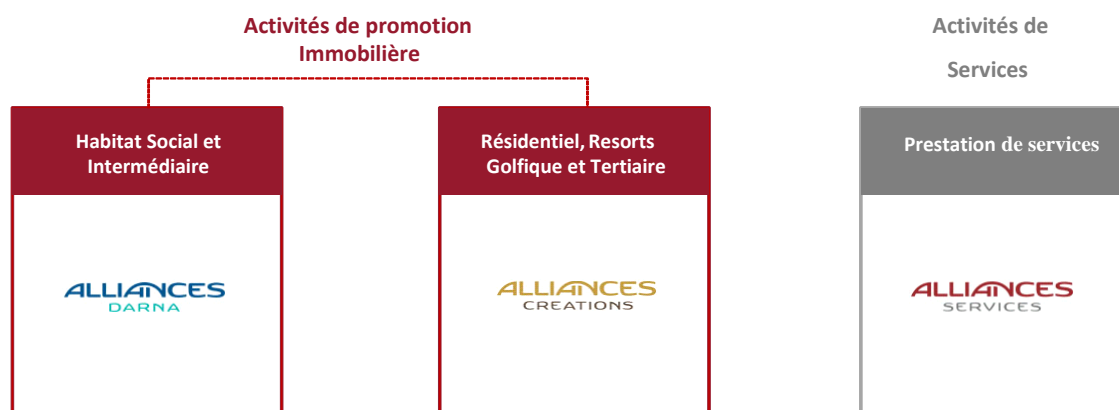
Source : Alliances Développement Immobilier

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 locative et para hôtelière par sa filiale spécialisée ALGEST pour la mise en place de structures de commercialisation pour les unités en gestion locative.

VI.1.2. Présentation des métiers d'Alliances Développement Immobilier

Présentation des métiers du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31/12/2024



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 golifiques et Résidentiel / Tertiaire

▪ **Resorts golifiques :**

Les Resorts golifiques 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 les projets sont comptabilisés en stocks au niveau d'Alliances Développement Immobilier.

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 (perte ou gain à la charge d'Alliances MOD).

- 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 (perte ou gain à la charge d'Alliances MOD). 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, Alliances Développement Immobilier et Alliances MOD gèrent 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.

S'agissant des domaines d'intervention d'Alliances MOD dans l'activité de prestations de services, ceux-ci se concentrent essentiellement sur le secteur de l'hôtellerie.

VI.2. Présentation des programmes d'Alliances Développement Immobilier

Les informations présentées dans la présente partie tiennent compte des datations et ventes à réméré qui ont été exécutés au 31 décembre 2024 mais ne tenant pas compte de l'impact de l'exécution future des contrats de datations/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** : Titres fonciers obtenus et biens livrables aux clients
- **Projet en cours de livraison** : Projet achevé techniquement et les Titres fonciers sont en cours d'obtention
- **Projet en cours de réalisation/développement** : Projet dont les travaux sont en cours de réalisation.
- **Commercialisation du projet** : Projet autorisé mis en commercialisation

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.

VI.2.1. Activité de 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.

(a) Projets livrés

La consistance totale des projets livrés par le groupe Alliances Développement Immobilier au 31 Décembre 2024 se détaille comme suit :

Tableau 127. Consistance globale des projets livrés

Projet	Société	Nombre d'unités	Superficie (en ha)	Ville	Segment	Statut du projet	% d'avancement	% de commercialisation
RIAD EL BERNOUSSI	Al Aouayel Immobilier SARL	3 424	18	Casablanca	Constructions	Livré	100%	99,9%
Mehdia III	Alliances Darna Mehdia SARL-AU	697	101	Kenitra	Constructions	Livré	100%	100,0%
RYAD LOUIZIA	Alliances Darna S.A	2 043	18	Mohammedia	Constructions	Livré	100%	91%
RIAD EL KHIER	LAGUNE INVEST SARL	2 094	11	Rabat	Constructions	Livré	100%	100,0%
RIAD MDIEQ	M'deq Développement S.A	2 154	20	Mdieq	Constructions	Livré	100%	99%
RIAD NEJMAT SAISS	Nejmat S.Aiss Immobilier S.A	539	7	Fes	Lotissements/Constructions	Livré	100%	84%
BAB SEBTA	Oued Negrigo Immobilier S.A	2 692	2	Fnideq	Lotissements/Constructions	Livré	100%	99,9%
RIAD ECHELLALAT	Tanger Resort S.A	2 420	17	Tanger	Constructions	Livré	100%	99,7%
RIAD TANGER	Tanger Resort S.A	3 281	9	Tanger	Constructions	Livré	100%	99%

RIAD EL BERNOUSSI (MS)	Al Aouayel Immobilier SARL	347	8	Casablanca	Constructions	Livré	100%	99,6%
RIAD EL BERNOUSSI II	AL EXPERIENCIA IMMOBILIER	1 356		Casablanca	Constructions	Livré		
Mehdya	Alliances Darna S.A	7 434	101	Kenitra	Lotissements/Constructions	Livré	100%	99,9%
Mehdya (Collectivistes)	Alliances Darna S.A	1 750	124			Livré		
Mehdya 2	Alliances Darna S.A	2 707				Livré		
PARC ERRAHMA	Errahma Park S.A	4 413	36	Casablanca	Constructions	Livré	100%	98%
LES VILLAS DES PRES	Errahma Park S.A	276		Casablanca	Constructions	Livré	100%	99,0%
RIAD ERRAHMA I (6Ha)	Najila II SARL	231	6	Casablanca	Constructions	Livré	100%	100,0%
RIAD ERRAHMA I (SC)	Najila II SARL	1 258		Casablanca	Constructions	Livré	100%	96%
RIAD HAY HASSANI	Najila S.A	4 591	28	Casablanca	Constructions	Livré	100%	99,9%
RIAD HAY HASSANI (MS)	Najila S.A	699		Casablanca	Constructions	Livré		
RIAD SIDI MOUMEN	Najila S.A	3 139	14	Casablanca	Constructions	Livré	100%	99,7%
RIAD SIDI MOUMEN (MS)	Najila S.A	207		Casablanca	Constructions	Livré		
RIAD ERRAHMA 2 (MS)	Rent Negoce SARL	334	17	Casablanca	Lotissements	Livré	100%	92,5%
RIAD ERRAHMA II (17 Ha Sc)	Rent Negoce SARL	671		Casablanca	Constructions	Livré	100%	100,0%
CHWITER - ALLDARNA	Alliances Darna S.A	675	8	Marrakech	Constructions	Livré	100%	96%
CHWITER	Maremco	3 888	215	Marrakech	Constructions	Livré	100%	96%
Mehdya Maremco	Maremco	419		Marrakech	Constructions	Livré	100%	
AKENZA-phase 5	AGHOUATIM AL BARAKA ROSERAIE SARL	248	32	Marrakech	Lotissements	Livré	100%	98%
AL MAADEN	GOLF RESORT PALACE	337	190	Marrakech	Lotissements	Livré	100%	97%
CLOS DES PINS HAUT AGDAL	PROMOGAM	279	1	Rabat	Constructions	Livré	100%	95%
ESPACE DES ARTS	COGEDIM	121	0,4	Casablanca	Constructions	Livré	100%	97%
IKEN PARK	ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	174	1,0	Agadir	Constructions	Livré	100%	98%
LES ALLEES MARINES	LES JARDINS DU LITTORAL	132	1,7	Casablanca	Constructions	Livré	100%	99%
LES TERRASSES	SOCIETE IMMOBILIERE	308	3,3	Rabat	Constructions	Livré	100%	99%

DAR ESSALAM	JARDINS NARCISSE							
LIXUS-PHASE I	SALIXUS	122	201	LAARACH	Resort Golfique/Lotissements/ Constructions	Livré	100%	50%

Source : Alliances Développement Immobilier

(b) Projets en cours de réalisation / commercialisation ou en cours d'études

La consistance totale des projets en cours de réalisation / commercialisation ou en cours d'études par le groupe Alliances Développement Immobilier au 31 Décembre 2024 se détaille comme suit :

Tableau 128. Consistance globale des projets en cours

Projet	Société	Nombre d'unités	Superficie (en ha)	Ville	Segment	Statut du projet	% d'avancement	% de commercialisation
AKENZA LA ROSERAIE	AGHOUATIM AL BARAKA ROSERAIE	78	7	Marrakech	Lotissements	En cours de réalisation /commercialisation	20%	72%
AL MAADEN	AL MAADEN COLLECTION	100	7	Marrakech	Constructions	En cours de réalisation /commercialisation	30%	36%
LES JARDINS DE HELLALA	Alliances Darna Kénitra SARL-AU	3 326	144	Kenitra	Lotissements	Réalisation /commercialisation	100%	97%
JNANE SIDI ALLAL EL BAHRAOUI	Alliances Darna S.A	1 980	59	Rabat-Sale	Constructions	Réalisation /commercialisation	100%	94%
RIAD BENI MELLAL	Alliances Darna S.A	11 434	357	Beni Mellal	Lotissements	En cours de réalisation /commercialisation	48%	58%
RIAD BENI MELLAL	Alliances Darna S.A	1 510		Beni Mellal	Constructions	En cours de réalisation /commercialisation	35%	41%
RIAD MARRAKECH	Alliances Darna S.A	1 171	200	Marrakech	Lotissements	Réalisation /En commercialisation	100%	76%
RIAD MARRAKECH	Alliances Darna S.A	2 269		Marrakech	Constructions	Réalisation /En commercialisation	15%	23%
SIDI ABDELLAH GHIAT 2	Alliances Darna S.A	937	36	Marrakech	Lotissements	En cours d'études	5%	5%
LOTISSEMENT AL BASSATINE	Alliances Taghazout S.A	374	10	Safi	Lotissements	Réalisation /En commercialisation	100%	79%
RINCON DEL SOL	M'deq Développement S.A	1 738	40	Mdieq	Constructions	En cours d'études	0%	0%
AMERCHICH	ALTAG	441	4	Marrakech	Constructions	En cours d'études	0%	0%
ENNAJAH	ZIDAL	587	5	Marrakech	Constructions	En cours d'études	0%	0%
DAR BOUAZZA	BIDAYAT AL KHEIR	8 032	42	Casablanca	Lotissements/Constructions	En cours d'études	0%	0%
LOTISSEMENT BENSLIMANE	-	671	18	Bensliman	Lotissements	En cours d'études	0%	0%
LOTISSEMENT LAARACH	-	1 240	30	LAARACH	Lotissements	En cours d'études	0%	0%
LOTISSEMENT ASSILAH	-	522	20	Assila	Lotissements	En cours d'études	0%	0%

LIXUS-PHASE II	SALIXUS	2 101	267	LAARACH	Resort Golfique/Lotissements/Constructions	En cours d'études	0%	0%
----------------	---------	-------	-----	---------	--	-------------------	----	----

Source : Alliances Développement Immobilier

Les consistances des projets sont amenées à évoluer en fonction des décisions stratégiques du groupe en plus ou en moins en fonction de la décision de développement de programme ou vente de terrain en l'état.

VI.2.2. Activité de prestations de services¹³

(a) Programmes de prestations de services réalisés (hors Groupe)

Au 31 Décembre 2024, l'ensemble des programmes en prestations de services réalisés par le groupe Alliances Développement Immobilier se détaillent comme suit :

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	2020	3 Mrds MAD	100%
Park Hyatt	Ensemble hôtelier	Hôtel+ 44 Villas	CG	2024	600 MMAD	100%
Taghazout Bay	Ensemble hôtelier, touristique et résidentiel	12 376 lits	MOD	2018	6 Mrds MAD	100%
CIMR	Nouveau siège de la CIMR	7 650 m ²	MOD	2023	210 MMAD	100%
Cameroun	Hôpitaux et logements	8 CHR, 3 plateaux techniques et 800 logements	MOD	2022	2,6 Mrds MAD	100%
Cameroun	Equipements médicaux	8 CHR et 3 plateaux techniques	MOD			100%

(b) Programmes de prestations de services en cours de réalisation (hors Groupe)

Au 31 Décembre 2024, l'ensemble des programmes en prestations de services en cours de réalisation par le groupe Alliances Développement Immobilier se détaillent comme suit :

Projet	Nature	Surface/Nombre de lits	Type d'intervention	Date livraison	Montant d'investissement	Taux d'avancement des travaux
Cote d'Ivoire	Tour de l'entente		CG	En cours	700 MMAD	60%

¹³ A noter que les consistances des projets sont amenées à évoluer en fonction du marché.

(c) Programmes de prestations de services réalisés pour le compte du groupe

L'ensemble des programmes en prestations de services livrés au 31 décembre 2024 pour le compte du groupe se présente comme suit :

Tableau 129. Programme de prestations de services réalisés 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	2017	1 Mrds MAD	100%
Le Clos des Pins Rabat	Ensemble Résidentiel	277 appartements et 2 commerces	MOD	2020	700 MMAD	100%
IKEN PARK	Ensemble Résidentiel	167 appartements et 7 commerces	MOD	2018	300 MMAD	100%
Total					2 Mrds MAD	

Source : Alliances Développement Immobilier

A noter que le Groupe ALLIANCE n'a pas réalisé de MOD intra groupe depuis 2019.

VI.2.3. Historique de la réserve foncière du Groupe sur la période 2022-2024

A fin 2024, la réserve foncière du Groupe Alliances Développement Immobilier se détaille comme suit :

Tableau 130. Présentation de la réserve foncière du Groupe Alliances à fin 2024

Pôle	Société	Projet	Localisation	Superficie en Ha
Holding	ADI	AlQantara Ext. Lot 8	Marrakech	0,2
Holding	ADI	Lot 19	Marrakech	2
Total Holding				2,2
Résidentiel	Bidayat Al Khir	Mazarine	Casablanca	41,5
Résidentiel	Altag	Amerchiche	Marrakech	3,7
Résidentiel	Atlas Nakhil	ATN Extension	Marrakech	0,6
Résidentiel	Tanger Resort	Tanger Secteur 3	Tanger	3,4
Résidentiel	Tanger Resort	Tanger Secteur 1 TR-D	Tanger	3,1
Résidentiel	Alliances Darna	Riad Marrakech	Marrakech	97
Résidentiel	Rmila Resort	RMILA	Marrakech	220
Résidentiel	Riad Soltan	SAG I	Marrakech	35,6
Résidentiel	Alliances Darna	SAG II	Marrakech	26,4
Résidentiel	Alliances Darna	SAG III	Marrakech	1
Résidentiel	Mdeq Développement	MDEQ TR2	M'diq	8,7
Résidentiel	Mdeq Développement	MDEQ TR5	M'diq	22,8
Résidentiel	Alliances Darna	Riad Beni Mellal	Beni Mellal	185
Résidentiel	Alliances Darna	Marrakech	Marrakech	11

Résidentiel	Belya star	Ben Slimane	Ben Slimane	18
Total Résidentiel				677,8
Resort Golfique	Aghouatim Al Baraka Roseraie	Akenza d'hôtes	Maison Marrakech	2,8
Resort Golfique	La Belle Roseraie	Medina Maaden	4 - Al Marrakech	5,7
Resort Golfique	Dilam Hotel Development	Al Maaden	Marrakech	14,1
Resort Golfique	Salixus	Lixus	Larache	267
Total Resort Golfique				289,6
Afrique	Alliances COTE D'IVOIRE	AHOUE	Abidjan	3,5
Afrique	Alliances COTE D'IVOIRE	AKWABA	Abidjan	56,5
Total Afrique				60
Total				1029,6

Source : Alliances Développement Immobilier

Entre 2022 et 2024, Le Groupe a acquis 11 hectares de Marrakech et 18 Hectares de Ben Slimane et n'a pas réalisé de cessions.

VI.2.4. Processus de production d'Alliances Développement Immobilier

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 ;
 - ✓ 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 et ALMOD suivent 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.

VI.2.5. Principaux clients

En tant que Maître d'œuvre (activités de promotion), Alliances Développement Immobilier compte essentiellement parmi ses clients des particuliers nationaux et étrangers.

Par ailleurs, quand Alliances Développement Immobilier agit en MOD (activités de prestations de services), elle s'adresse 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.
- Au titre de la période 2022-2024, les clients MOD se présente comme suit :

Client	Quote-part dans le CA MOD
CIMR	1%
ALLIANCES CAMEROUN	88%
SAPST	11%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les termes de paiement dépendent des termes des contrats et varient entre 30 et 60 jours.

VI.2.6. 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 (y compris prestations de services) réalisé par les activités de promotion du groupe Alliances Développement Immobilier :

Tableau 131. Evolution du nombre d'unités livrées et du chiffre d'affaires (KMAD) par catégorie de produits :

Type	Standing	Nature	Chiffre d'affaires* 2022	Unités (ventes définitives) 2022	Chiffre d'affaires* 2023	Unités (ventes définitives) 2023	Chiffre d'affaires* 2024	Unités (ventes définitives) 2024
Constructions	HAUT STANDING	APPARTEMENT	33 152	19	18 589	14	23 565	16
		COMMERCE	6 899	3	0	0	0	0
		LOFT	2 178	1	4 446	2	3 140	1
	MOYEN STANDING	APPARTEMENT	42 525	129	1 311	4	1 015	2
	SOCIAL	APPARTEMENT	216 186	910	127 765	553	173 703	724
		COMMERCE	10 333	41	7 334	26	21 415	75
Lotissements	HAUT STANDING	LOTISSEMENT	61 855	22	58 326	14	63 523	12
	MOYEN STANDING	LOT DE TERRAIN	89 126	139	309 365	1 914	292 302	1 801
		LOT PROMOTEUR	0	0	20 661	8	204 683	50
	SOCIAL	LOT DE TERRAIN	655 057	1 956	936 563	189	1 078 172	1 018
		LOT PROMOTEUR	38 062	34	57 031	50	60 016	54
Equipements	EQUIPEMENTS	EQUIPEMENTS	2 630	3	27 228	15	13 855	6
Chiffre d'affaires total des projets et nombre d'unités			1 158 003	3 257	1 568 622	2 789	1 935 389	3 759
AFRIQUE			88 044	0	87 355	0	239 452	0
AUTRES CA			357 892	0	361 310	0	188 524	0
Chiffre d'affaires global et nombre d'unités			1 603 939	3 257	2 017 287	2 789	2 363 364	3 759

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Chiffre d'affaires HT

Le chiffre d'affaires total des projets ressort en hausse de +23,4% à MAD 1,9 Md porté notamment par la progression de +15,1% des lotissements sociaux. Le chiffre d'affaires global ressort quant à lui en hausse de +17,2%.

Les AUTRES CA présente les CA hors promotion immobilière et l'Afrique (CA MOD, CA Park Hyatt et CA de l'exploitation golfique)

Le relance de l'activité du groupe se traduit par une augmentation du chiffre d'affaires en 2023 et 2024 par rapport à 2022 surtout l'activité du lotissement (projets Hellala, Riad Beni Millal et Riad Marrakech)

VII. Approvisionnement

La politique d'approvisionnement d'Alliances Développement Immobilier a pour objet de définir les principes et les orientations générales dans les domaines des achats fonciers, des achats et marchés, ainsi que des achats moyens généraux. Elle vise à garantir l'efficacité, la rentabilité et la conformité aux objectifs stratégiques du Groupe.

Politique d'approvisionnement pour les achats fonciers

Alliances Développement Immobilier poursuit sa stratégie d'acquisition de terrains, conformément aux critères définis dans sa politique d'approvisionnement. Cette stratégie a pour but de répondre de manière optimale aux besoins en foncier des différents pôles du Groupe, tant au niveau de la répartition géographique que de la segmentation des produits, afin répondre aux attentes de ses clients.

Compte tenu de l'évolution du marché ainsi que de la réserve foncière du groupe, Alliances Développement Immobilier a concentré ses acquisitions sur l'axe Rabat Casablanca et ce en raison de la forte demande dans ces régions.

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.

La politique achats fonciers vise à promouvoir les objectifs suivants :

- Acquisition de terrains dans des emplacements stratégique : Proximité des infrastructures, attractivité du marché immobilier.
- Acquisition des terrains à fort potentiel de valorisation.
- Identification et gestion proactive des risques par l'anticipation des contraintes juridiques, environnementales et techniques.
- Minimisation des coûts d'acquisition par la négociation et l'optimisation des dépenses liées à l'acquisition du foncier.

Politique achats & marchés

Les achats techniques et les achats de travaux représentent le segment le plus significatif de la chaîne d'approvisionnement d'Alliances Développement Immobilier.

La politique achat et marché a pour objet de :

- Garantir la qualité des prestations, des services, des approvisionnements et des travaux.
- Optimiser les coûts tout en respectant les délais.
- Assurer la conformité aux normes techniques et réglementaires.
- Garantir le traitement équitable des concurrents.
- Mettre en place de procédures efficaces.
- Prendre en compte l'engagement sociétal, le développement durable et le respect de l'environnement.
- Anticiper les risques liés retards de livraison, de non-conformité et ou de dépassement des coûts prévus.

Politique achats moyens généraux

Les achats de moyens généraux concernent les biens et services nécessaires au fonctionnement quotidien du Groupe (achats consommables, achats de prestation de service, achats marketing, achats IT et Digital, les services de maintenance, etc...).

L'objectif de la politique achats et moyens généraux est de :

- Répondre aux besoins opérationnels de l'entreprise.
- Optimiser les coûts sans compromettre la qualité.
- Garantir la qualité des prestations, des services et des approvisionnements.
- Garantir le traitement équitable des concurrents.
- Rationaliser les processus d'achat. Par la mise en place de procédures efficaces.
- Prendre en compte l'engagement sociétal, le développement durable et le respect de l'environnement.

Anticiper les risques de perturbation dans la chaîne d'approvisionnement, de non-conformité des produits ou services et ou les risques d'augmentation des coûts.

VII.1.1. 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 ;
- 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).

Au 31 Décembre 2024, les principaux partenariats signés par Alliances Développement Immobilier se présentent comme suit :

- AKWA : Co-actionariat 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 ;

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.

VII.1.2. Principaux fournisseurs et prestataires de services

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 :

Structure coût groupe	2022	2023	2024
Foncier (yc frais d'acquisition)	5%	5%	4%

Travaux de viabilisation	78%	80%	66%
Travaux de construction	8%	8%	16%
Etudes	1%	1%	3%
Taxes	4%	4%	10%
Frais Financiers	2%	0%	0%
Marketing et communication	1%	1%	1%
Frais de structure	1%	1%	1%
Total	100%	100%	100%

Au titre de la période 2022-2024, les parts des fournisseurs dans les approvisionnements se présente comme suit :

Fournisseurs	Pourcentage dans les achats 2022-2024
MADICOB	7,86%
STAM	7,13%
SNL TRAVAUX	5,58%
HARMONY BENNANI TRAVAUX	4,90%
ELECTRO INDUSTRIE	4,79%
RIHANORD	4,34%
LE CENTRALE DES RESEAUX	2,76%
CAPEP	2,46%
SMH TELECOM	2,41%
COPREF	2,41%
PROTELEC	2,39%
Autres	52,98%

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 définis 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.

Les termes de paiements octroyés par les fournisseurs sont de 60 jours sauf mention dans le contrat d'un délai plus court.

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. Les principaux architectes avec lesquels le groupe collabore sont : Abdelkader Chekkori, Didier Lefort, Edouardo Gaggiano, Fayçal Sentissi, Ks Studio, Lazraq Studio, Mehdi Sefrioui, Mob Architectes, Noredine Komiha, Patrick Collier, Patrick Genard, Perkins Eastman, etc. ;

- **Bureaux d'études, bureaux de contrôle / SSI** : Alliances Développement Immobilier opère avec plusieurs prestataires dont Techniconsult, Novec, Lpmi, Oci, Dolmen, Betb, Socotec, Tecnitas, Casa Vigilance, Sepsi, etc. ;
- **Entreprises de travaux** : 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 : Batika, Stam, Cegelec, Sersam, Sotheca, Electro Industrie, Atelier Vert, Smh, Protelec, Ebentra, Vilux, Prolight, Bounassi Travaux, Gromarbre, etc. ;
- **Fournisseurs Achats Marketing & Agences de communication** : Alliances Développement Immobilier opère avec plusieurs prestataires comme Abweb Agency, Affich Media, Avito Scm, Mubawab, Axeon Media, Bonzai Communication, Clic Event, Fc Media, etc. ;
- **Fournisseurs IT** : Alliances Développement Immobilier opère avec plusieurs fournisseurs dont Adk Media, Aebdm, Arkeos, Casanet, Digitadis, Mci, Orange, lam, Etc.;

VIII. Informations Environnementales et sociales

VIII.1.1. Moyens humains

(a) 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.

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.

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.

(b) Evolution des effectifs (hors Sociétés de Construction)

L'évolution récente du personnel du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période entre 2022 et 2024 se présente comme suit :

Tableau 132. Evolution de l'effectif global du Groupe

En Nb de collaborateur	2022	2023	2024
Effectif global	296	287	289
Part des femmes (%)	32%	36%	37%

Source : Alliances Développement Immobilier

Notons que sur les 3 derniers exercices, les CDI représentent 97,3% en moyenne des contrats de travaux signés par le Groupe et ses collaborateurs.

(c) Structure de l'effectif par catégorie

La structure de l'effectif du groupe Alliances Développement Immobilier par catégorie sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 133. Evolution de la structure de l'effectif du Groupe

Parts (%)	2022	2023	2024
Collaborateurs cadres dirigeants	8%	8%	8%
Collaborateurs cadres	17%	20%	20%
Collaborateurs non-cadres	75%	72%	72%

Source : Alliances Développement Immobilier

La part des collaborateurs cadres dirigeant demeure stable à 8% de l'effectif global entre 2022 et 2024 au moment ou celle des collaborateurs cadres passe de 17% à 20% sur la même période. Les collaborateurs non-cadres représentent 72% de l'effectif global du Groupe à fin 2024 (vs. 75% en 2022).

(d) Ancienneté

La structure de l'effectif du groupe Alliances Développement Immobilier par ancienneté sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 134. Ventilation de l'effectif du Groupe par ancienneté

Parts (%)	2022	2023	2024
Collaborateurs avec une ancienneté inférieure à 5 ans	27%	32%	36%
Collaborateurs avec une ancienneté entre 5 et 12 ans	41%	27%	19%
Collaborateurs avec une ancienneté supérieure à 12 ans	32%	41%	44%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les collaborateurs avec une ancienneté inférieure à 5 ans représentent 36% de l'effectif du Groupe en 2024 contre 27% en 2022. En parallèle, la part de ceux avec une ancienneté entre 5 et 12 ans passe de 41% en 2022 à 19% en 2024 tandis que les collaborateurs avec une ancienneté supérieure à 12 ans représentent 44% en 2024 (vs. 32% en 2022).

(e) Turnover

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution des départs et des recrutements enregistrés par Alliances Développement Immobilier entre 2022 et 2024 :

Tableau 135. Evolution du taux de rotation de l'effectif du Groupe sur la période 2022-2024

	2022	2023	2024
Recrutements	47	31	48
Départs	38	29	38
<i>Licenciements et départs négociés</i>	19	5	21
<i>Démissions</i>	19	24	28
Total effectif	296	287	289
Turnover ¹⁴	13%	10%	17%

Source : Alliances Développement Immobilier

Il est à noter qu'à fin 2024, le Turnover du groupe Alliances Développement se fixe à 17% contre 10% en 2023 et 13% à fin 2022.

(f) Autres indicateurs RH

Tableau 136. Autres indicateurs RH du Groupe

	2022	2023	2024
Part des femmes de la population cadre du Groupe	8%	12%	11%
Pourcentage des femmes promues en interne	2%	1%	1%
Taux de fréquence des accidents de travail	1%	2%	2%
Taux de gravité des accidents de travail	0%	0%	0%
Taux d'absentéisme	0%	0%	0%
Nombre de représentants du personnel	2	2	2
Nombre de litiges sociaux	6	0	1
Nombre de jours de grève	0	0	0

Source : Alliances Développement Immobilier

(g) Politique de formation

¹⁴ Turnover = Départ / Total effectif

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 137. Liste de formations organisées par le Groupe

Thème de la formation	Les Objectif(s) poursuivis	Personnes concernées par la formation	Date de réalisation	Cout	Nbre de Pers	Nbre de Jours	
Elu Service Client 2025	- Mise en avant des résultats d’ESCDA Maroc 2023		27/06/2024				
	- Les enseignements, et les recommandations à prendre en compte ;		28/06/2024				
	- Mise en avant de l’approche d’ESCDA Maroc	Conseiller commercial & Chef d’équipe	11/07/2024		15	3	
	- Travailler sur la phase d’accueil – Verbatim						
	- Travailler sur la reformulation demande client						
- Concevoir les stratégies de questionnement							
Elu Service Client 2025	- Mise en avant des résultats d’ESCDA Maroc 2023		02/07/2024	65,000			
	- Les enseignements, et les recommandations à prendre en compte ;		03/07/2024				
	- Mise en avant de l’approche d’ESCDA Maroc	Conseiller commercial & Chef d’équipe	12/07/2024			15	3
	- Travailler sur la phase d’accueil – Verbatim						
	- Travailler sur la reformulation demande client						
- Concevoir les stratégies de questionnement							
Elu Service Client 2025	- Comment animer ses équipes		17/07/2024				
	- Grille d’évaluation sur le cycle de la Gestion de la relation client	Management & Mid-Management Commercial	18/07/2024				
	- Interview one to one			20,000	11	2	
	- Les différents leviers pour maintenir un esprit d’équipe et de famille						
Comprendre la norme ISO 9001 : 2015	Comprendre les principes fondamentaux du système de management de la qualité.	Les pilotes et les co-pilotes de tous les processus	27/06/2024	Interne	19	1	
Audit Qualité interne	Acquérir les compétences nécessaires pour planifier, réaliser et rapporter efficacement des audits qualité internes, conformément aux exigences de la norme ISO 9001:2015.	Processus PAC	02/10/2024	Interne	5	1	
ISO 27001	Sensibilisation ISO 27001 V 2022	Les pilotes et les co-pilotes de tous les processus & l’équipe IT	07/10/2024	Interne	24	1	

Comprendre la norme ISO 9001 : 2015 (suite)	Comprendre les principes fondamentaux du système de management de la qualité.	Les pilotes et les co-pilotes de tous les processus	16/10/2024	Interne	22	1
Gestion des courriers	Comprendre les nouvelles mises à jour du logiciel afin d'améliorer leur maîtrise des fonctionnalités et leur efficacité dans l'utilisation de cet outil.	Equipe moyens généraux	29/10/2024	Interne		1
Comprendre les normes ISO 9001 & ISO 27001	Renforcer la compréhension des exigences des normes ISO 9001 et ISO 27001 pour une gestion efficace de la qualité et de la sécurité de l'information	Les pilotes et les co-pilotes des processus	30/10/2024	Interne	25	1
Comprendre les normes ISO 9001 & ISO 27001 (suite)	Renforcer la compréhension des exigences des normes ISO 9001 et ISO 27001 pour une gestion efficace de la qualité et de la sécurité de l'information	Les pilotes et les co-pilotes des processus	01/11/2024	Interne	24	1

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 138. Indicateurs de la politique de formation du Groupe

	2022	2023	2024
Part des collaborateurs ayant suivi au moins une formation dans l'année (%)	8%	12%	11%
Budget total de formation (en KMAD)	802	421	147

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

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.

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 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 périodiquement 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).

VIII.1.2. Environnement

Conscient de l'impact d'une entreprise sur les ressources et soucieux d'améliorer son efficacité énergétique, le Groupe Alliances a mis en place un suivi rigoureux de sa consommation en eau et électricité en vue de mieux les maîtriser.

La consommation du siège du Groupe en Eau et Electricité sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 139. Evolution de la facture énergétique du Groupe

	2022	2023	2024
Consommation Electricité (KWh)	376 396	235 727	206 568
Consommation Eau (m ³)	1 001	1 101	1 068

Source : Alliances Développement Immobilier

VIII.1.3. Stratégie d'investissement et moyens techniques

VIII.1.4. Systèmes d'information d'ADI

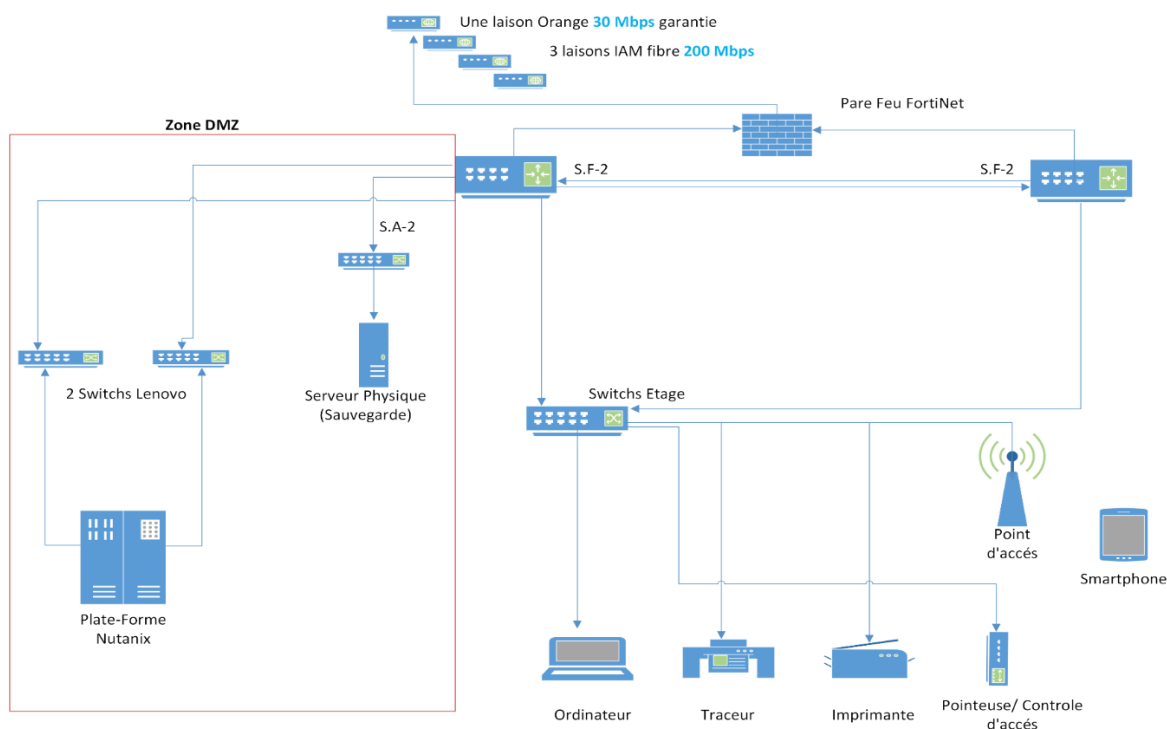
(a) Schéma directeur des systèmes d'information

Dans le cadre de l'accompagnement du développement du groupe et dans le cadre de l'amélioration continue, Alliances Développement Immobilier a lancé un certain nombre de chantiers organisationnels et techniques. En effet, la société a mis en place un nouvel organigramme, une restructuration des directions, un système de management qualité, etc.

(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

Cette infrastructure est conçue pour offrir une connectivité fiable, sécurisée et redondante. Elle intègre des équipements modernes (comme Nutanix, Fortinet et Cisco Meraki) et des liaisons à haut débit pour répondre aux besoins d'Alliances Développement Immobilier. La DMZ assure une séparation claire entre les services exposés à l'extérieur et le réseau interne, renforçant ainsi la sécurité globale.

Redondance et Sécurité :

La redondance est un élément clé de cette infrastructure :

- Les switches fédérateurs sont connectés aux switches d'étage avec deux liaisons pour éviter les interruptions de service.
- Le pare-feu Fortinet en HA assure une continuité de service en cas de défaillance matérielle.

La DMZ est isolée du réseau interne, ce qui limite les risques d'intrusion ou d'attaque sur les systèmes critiques.

(c) Sécurité

Alliances Développement Immobilier (ADI) reconnaît que la sécurité de l'information est un élément essentiel de la performance et de la continuité de ses activités. La protection des actifs informationnels, qu'ils soient physiques ou numériques,

Pour atteindre ces objectifs, Alliances Développement Immobilier a mis en place un Système de Management de la Sécurité de l'Information (SMSI), en garantissant les principes suivants :

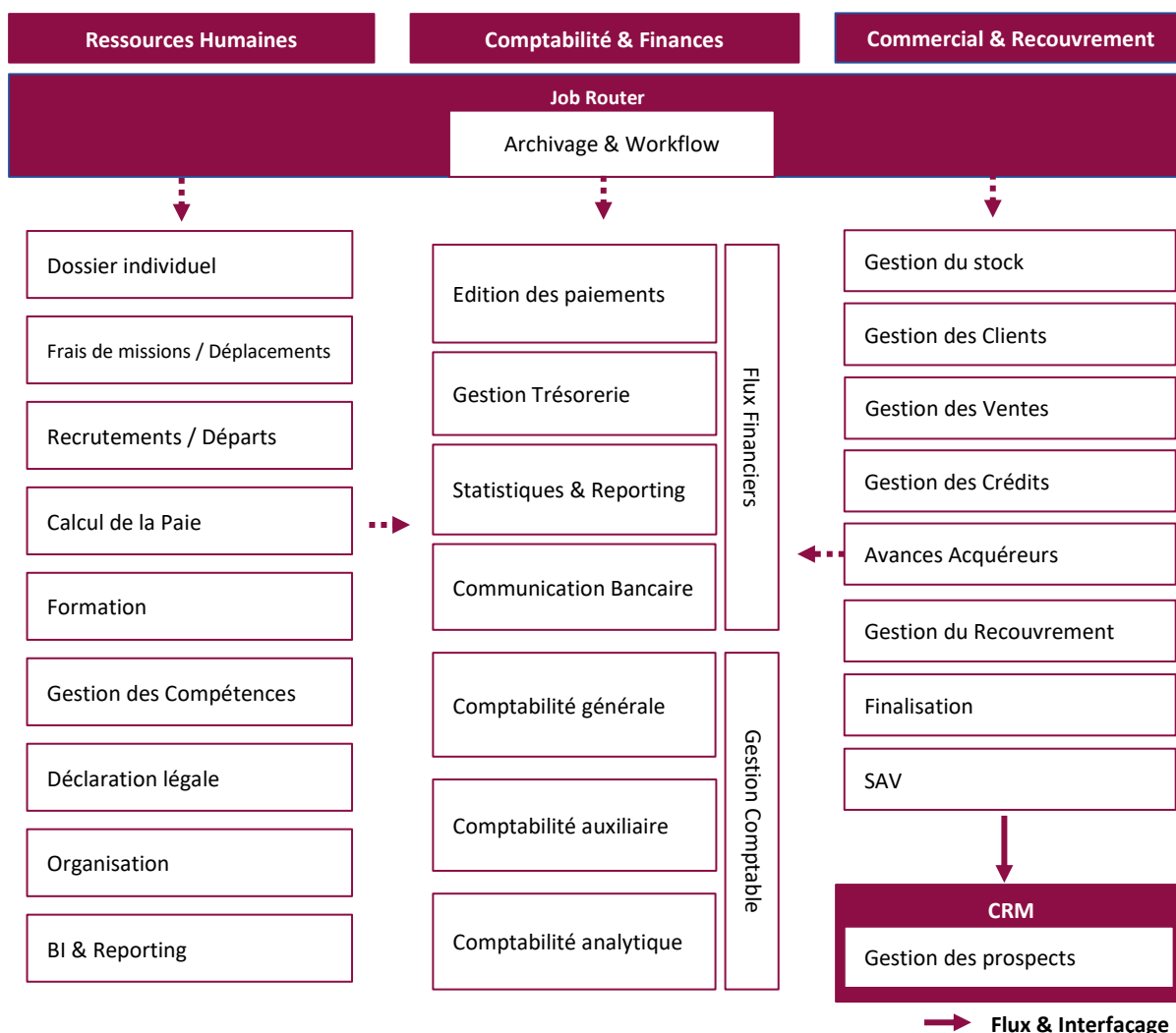
- Confidentialité, Intégrité et Disponibilité : Protéger les informations critiques contre tout accès non autorisé (confidentialité), assurer leur exactitude et leur complète fiabilité (intégrité), et garantir leur accessibilité aux utilisateurs autorisés quand cela est nécessaire (disponibilité).
- Conformité Réglementaire : Respecter les exigences légales, réglementaires, et contractuelles applicables à ses activités et s'assurer que les informations personnelles sont traitées dans le respect de la législation sur la protection des données.
- Gestion des Risques : Identifier, évaluer, et gérer de manière proactive les risques de sécurité de l'information afin de minimiser leur impact sur ses activités, en prenant des mesures appropriées pour les réduire.

- Sensibilisation et Responsabilisation : Former et sensibiliser l'ensemble de ses collaborateurs sur les bonnes pratiques de sécurité de l'information et encourager leur responsabilisation pour contribuer à la prévention des incidents.
- Amélioration Continue : Améliorer continuellement le SMSI afin d'assurer l'adéquation et l'efficacité des mesures de sécurité, en répondant aux évolutions technologiques, aux besoins de l'entreprise, et aux nouvelles menaces.
- Gestion des Incidents : Développer et maintenir des procédures efficaces de réponse aux incidents pour garantir que toute atteinte à la sécurité soit identifiée, contenue, analysée, et corrigée dans les plus brefs délais.

(d) Architecture applicative & interfaces

Le système d'information d'Alliances Développement Immobilier couvre les domaines fonctionnels suivants :

- Gestion commerciale & Recouvrement ;
- Comptabilité et Finances ;
- Ressources humaines.



VIII.1.5. Démarche qualité du Groupe

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue et afin de se différencier de la concurrence, la société Alliances Développement Immobilier a décidé d'adopter un système de management de la qualité conforme aux

exigences de la norme ISO 9001:2015. Cette certification vise à structurer les processus internes de l'entreprise, à optimiser l'efficacité opérationnelle et à garantir un niveau élevé de satisfaction client.

La démarche qualité d'Alliances Développement Immobilier repose sur :

- Une forte orientation client ; placer le client au cœur des préoccupations.
- Une implication du personnel ; mobiliser l'ensemble des collaborateurs autour des objectifs qualité définis par Alliances Développement Immobilier.
- Un processus d'amélioration continue ; grâce à l'obtention de la certification ISO 9001 : 2015, la mise en place d'un contrôle qualité, la programmation d'audits du système de management de la qualité (SMQ), la mesure de l'efficacité des actions menées, ainsi que la sensibilisation et la formation continue des collaborateurs.
- Un fort engagement de la direction.
- Prise de décision fondée sur des preuves ; s'appuyer sur des données et indicateurs pour piloter les actions.

Alliances Développement Immobilier a mis en place un certain nombre d'outils ; des enquêtes de satisfaction auprès des clients et un traitement rigoureux des réclamations.

Les données recueillies via les différents canaux font l'objet d'analyses régulières, afin de rester au plus près des besoins et attentes des clients.

VIII.1.6. 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 :

- 1^{ère} étape : Plan de développement immobilier :
 - ✓ Définition des projets à développer en adéquation avec la demande identifiée et l'offre existante.
- 2^{ème} 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.).
- 3^{ème} étape : Acquisition du foncier.

Partie IV. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

Avertissement

Méthode de comptabilisation du chiffre d'affaires sur les 3 derniers exercices :

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 le modèle suivant. Le fait générateur de la vente appliqué par ADI pour la période 2022-2024 est constitué par l'un des éléments préconisés par le plan comptable immobilier suivants pris dans l'ordre :

- Le contrat ;
- La remise des clés ou des plans aux clients si elle est préalable au contrat

Principaux apports du nouveau PCSI

Le fait générateur de la vente est constitué par la signature par le vendeur et l'acheteur de l'acte définitif et authentique de vente par devant un professionnel habilité conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les projets sont considérés comme achevés sur le plan comptable dans les cas suivants :

- ✓ Pour les lotissements : La réception délivrée par les autorités ou organes compétents
- ✓ Pour les constructions : Le permis d'habiter ou le certificat de conformité délivrés les autorités ou organes compétents.

Les travaux qui restent à effectuer doivent faire l'objet de notes techniques détaillées appuyées par des études et estimations auprès de professionnels externes habilités, permettant d'apprécier la réalité et le montant de la provision constitué.

Au S1 2025, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé en hausse de 10% pour s'établir à 1,333 milliards MAD contre 1,209 milliards MAD au 30 juin 2024. Le chiffre d'affaires consolidé cumulé au 30 juin 2025, en application des règles de comptabilisation en vigueur en 2024, aurait été de 1,5 milliard de dirhams en progression de 26% par rapport au S1 2024.

Réserves et observations formulées sur les rapports des CAC

Réserves 2022	Réserves 2023	Réserves 2024
Échéances relatives à des titres de créance émis par le Groupe Alliances Développement Immobilier n'ont pas été payées.	Échéances relatives à des titres de créance émis par le Groupe Alliances Développement Immobilier n'ont pas été payées.	Réserve levée
Les titres de participation, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues, directement ou indirectement par le Groupe Alliances Développement Immobilier S.A., sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES ne sont pas provisionnés.	Les titres de participation, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues, directement ou indirectement par le Groupe Alliances Développement Immobilier S.A., sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES ne sont pas provisionnés.	Les titres de participation, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues comme relaté ci-dessus, détenus directement ou indirectement par le Groupe Alliances Développement Immobilier S.A. au 31 décembre 2013 sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés. Par ailleurs, au stade d'avancement du plan de cession du liquidateur, nous sommes en mesure de nous prononcer sur l'impact sur la filiale et ses capitaux propres consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier S.A. au 31 décembre 2013 du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Argiles et ALMES.

Le Groupe Alliances Développement Immobilier n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains de ses 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 les états de synthèse consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2022.	Réserve levée	
---	---------------	--

En 2024, conformément aux recommandations du CAC le management a procédé à la provision des avances de trésorerie. La réserve relative à la liquidation des EMT ne pourra être levée que lorsque la liquidation définitive sera prononcée par le tribunal.

La réserve sur la dette non reprofilée : cette réserve a évolué au fur et à mesure des remboursements effectués. Cette réserve a été levée en 2024 du fait que le risque éventuel de non-remboursement est couvert par les disponibilités du Groupe

La réserve sur le montage technico-financiers : Le Groupe était en cours d'actualisation de ces montages technico-financiers et cette réserve a été levée en 2023.

I. Principaux indicateurs

I.1. Indicateurs consolidés

Le tableau ci-dessous présentent les principaux indicateurs consolidés sélectionnés :

Tableau 140. Principaux indicateurs consolidés sur la période 2022-S1 2025

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24	S1 2024	S1 2025	Var S1 25-25
Chiffre d'affaires	1 603 939	2 017 287	25,8%	2 363 364	17%	1 208 622	1 333 468	10,3%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	243 438	140 710	-42,2%	568 043	>100%	252 235	342 167	35,7%
<i>Marge EBE (%)</i>	<i>15,2%</i>	<i>7,0%</i>	<i>-8,2 pts</i>	<i>24,0%</i>	<i>17,1 pts</i>	<i>20,9%</i>	<i>25,7%</i>	<i>4,8 pts</i>
Résultat net consolidé	174 168	241 876	38,9%	305 444	26%	166 520	215 651	29,5%
<i>Marge nette (%)</i>	<i>10,9%</i>	<i>12,0%</i>	<i>1,1 pts</i>	<i>12,9%</i>	<i>0,9 pts</i>	<i>13,8%</i>	<i>16,2%</i>	<i>2,4 pts</i>
Résultat net part du groupe	178 385	238 873	33,9%	301 916	26%	164 619	210 272	27,7%
En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24	S1 2024	S1 2025	Var S1 2025 et année 2024
Capitaux propres consolidés	3 401 447	3 509 133	3,2%	3 746 200	7%	3 607 657	3 940 399	5,2%
Endettement net	2 165 610	1 713 503	-20,9%	1 136 417	-34%	1 376 792	937 630	-17,5%
<i>Taux d'endettement</i>	<i>63,7%</i>	<i>48,8%</i>	<i>-14,8 pts</i>	<i>30,3%</i>	<i>-18,5 pts</i>	<i>38,2%</i>	<i>23,8%</i>	<i>-6,5 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève à 2 017,3 MMAD après 1 604 MMAD à fin 2022, affichant ainsi une amélioration de 25,8%.

Dans ce contexte, l'EBE ressort à 140,7 MMAD en baisse par rapport à 243,4 MMAD enregistré en 2022, pour une marge EBE en contraction de 8,2 pts à 7%.

Pour sa part, le résultat net consolidé s'établit à 241,9 MMAD en 2023 contre 174,2 MMAD en 2022 portant ainsi la marge nette à 12%, au moment où le RNPG affiche une hausse de 33,9% à 238,9 MMAD.

A fin 2023, l'endettement net du groupe s'établit à 1 713,5 MMAD en allègement significatif de 20,9% par rapport à fin 2022. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 48,8% en 2023 contre 63,7% à fin 2022.

Exercice 2024 :

En 2024, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe avance de 17% à 2 363,4 MMAD par rapport à un an auparavant.

Dans ce sillage, l'EBE affiche un bond de +4x à 568 MMAD, soit une marge EBE en amélioration de 17,1 pts à 24%.

Pour sa part, le résultat net consolidé ressort à 305,4 MMAD en 2024 contre 241,9 MMAD en 2023 portant ainsi la marge nette à 12,9% après 12%, au moment où le RNPG affiche une hausse de 26% à 301,9 MMAD.

A fin 2024, l'endettement net du groupe s'établit à 1 136,4 MMAD poursuivant ainsi son allègement par rapport à 1 713,5 MMAD enregistré en 2023. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 30,3% en 2024 contre 48,8% à fin 2023.

S1 2025 :

Au S1 2025, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe avance de 10,3% à 1 333,5 MMAD par rapport à un an auparavant.

Dans ce sillage, l'EBE affiche une forte croissance de +35,7% à 342,2 MMAD, soit une marge EBE en amélioration de 4,8 pts à 25,7%.

Pour sa part, le résultat net consolidé ressort à 215,7 MMAD à fin juin 2025 contre 166,5 MMAD un an auparavant portant ainsi la marge nette à 16,2% contre 13,8% un an auparavant, au moment où le RNPG affiche une hausse de 27,7% à 210,3 MMAD.

A fin juin 2025, l'endettement net du groupe ressort à 937,6 MMAD poursuivant ainsi son allègement par rapport à 1 136,4 MMAD à fin 2024 suite notamment à la baisse de 16,3% des dettes financières non courantes à 1 406,8 MMAD. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 23,8% au S1 2025 contre 30,3% à fin 2024.

I.2. Indicateurs sociaux

Le tableau ci-dessous présentent les principaux indicateurs sociaux sélectionnés :

Tableau 141. Principaux indicateurs sociaux sur la période 2022-S1 2025

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24	S1 2024	S1 2025	Var S1 24-25
Chiffre d'affaires	119 033	183 421	54,1%	68 254	-62,8%	10 444	33 944	>100%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	-10 607	31 181	>100%	43 143	38,4%	-1 596	16 091	<-100%
<i>Marge EBE (%)</i>	<i>-8,9%</i>	<i>17,0%</i>	<i>25,9 pts</i>	<i>63,2%</i>	<i>46,2 pts</i>	<i>-15,3%</i>	<i>47,4%</i>	<i>62,7 pts</i>
Résultat financier	343 564	195 663	-43%	110 138	-43,7%	151 722	241 895	59,4%
Résultat net social	267 210	188 657	-29,4%	8 158	-95,7%	145 383	258 537	77,8%
<i>Marge nette (%)</i>	<i>>100%</i>	<i>>100%</i>	<i>-121,6 pts</i>	<i>12,0%</i>	<i>-90,9 pts</i>	<i>>100%</i>	<i>>100%</i>	<i>-630,4 pts</i>

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24	S1 2024	S1 2025	Var S1 2025 et année 2024
Capitaux propres	2 407 024	2 595 681	7,8%	2 537 603	-2,2%	2 674 828	2 716 658	7,1%
Endettement net	1 334 268	1 103 551	-17,3%	1 126 776	2,1%	1 137 165	979 235	-13,1%
<i>Taux d'endettement</i>	<i>55,4%</i>	<i>42,5%</i>	<i>-12,9 pts</i>	<i>44,4%</i>	<i>1,9 pts</i>	<i>42,5%</i>	<i>36,0%</i>	<i>-8,4 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

En 2023, le chiffre d'affaires social progresse de 54,1% à 183,4 MMAD contre 119 MMAD à fin 2022.

Pour sa part, l'EBE ressort positif à 31,2 MMAD (vs. -10,6 MMAD en 2022), pour une marge EBE en hausse de 25,9 pts à 17%.

Pour sa part, le résultat net social s'établit à 188,7 MMAD en 2023 en baisse de 29,4% par rapport au niveau enregistré en 2022 suite notamment à la baisse du résultat financier à 195,7 MMAD (vs. 343,6 MMAD en 2022).

A fin 2023, l'endettement net au niveau social passe de 1 334,3 MMAD en 2022 à 1 103,6 MMAD dans le sillage d'une hausse importante des TVP de +210,5 MMAD. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci ressort à 42,5% en 2023 contre 55,4% à fin 2022.

Exercice 2024 :

En 2024, le chiffre d'affaires social recule de 63% à 68,3 MMAD contre 183,4 MMAD à fin 2023.

Pour sa part, l'EBE progresse de 38,4% à 43,1 MMAD, soit une marge EBE en forte amélioration de 46,2 pts à 63,2%.

Pour sa part, le résultat net social baisse significativement à 8,2 MMAD en 2024 contre 188,7 MMAD en 2023 suite notamment à la baisse du résultat financier à 110,1 MMAD (vs. 195,7 MMAD en 2023) pâtissant de la forte contraction des produits des titres de participation qui s'établissent à 171,4 MMAD contre 214,3 MMAD un an auparavant, sachant que les produits des titres de participation sont liés aux résultats réalisés par les filiales et les décisions de l'assemblée générale des dites filiales.

A fin 2024, l'endettement net au niveau social passe de 1 103,6 MMAD en 2023 à 1 126,8 MMAD dans le sillage de la baisse des TVP qui ressortent nuls en 2024 contre 210,5 MMAD en 2023. De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci augmente à 44,4% en 2024 contre 42,5% à fin 2023.

S1 2025 :

Au S1 2025, le chiffre d'affaires social ressort en bond de +3,2x à 33,9 MMAD contre 10,4 MMAD un an auparavant.

Pour sa part, l'EBE ressort positif à 16,1 MMAD contre -1,6 MMAD au S1 2024, soit une marge EBE en forte amélioration de 62,7 pts à 47,4%.

Pour sa part, le résultat net social augmente significativement à 258,5 MMAD au S1 2025 contre 145,4 MMAD un an auparavant intégrant la hausse du résultat financier à 241,9 MMAD (vs. 151,7 MMAD un an auparavant) dans le sillage de la forte hausse des produits des titres de participation qui s'établissent à 257,1 MMAD contre 171,4 MMAD un an auparavant, sachant que les produits des titres de participation sont liés aux résultats réalisés par les filiales et les décisions de l'assemblée générale des dites filiales.

A fin juin 2025, l'endettement net au niveau social passe de 1 126,8 MMAD en 2024 à 979,2 MMAD dans le sillage de la baisse des dettes de financement qui ressortent à 931,8 MMAD (contre 1 104,5 MMAD en 2024). De même, en termes de taux d'endettement, celui-ci baisse à 36% au S1 2025 contre 44,4% à fin 2024.

II. Rapports des commissaires aux comptes

II.1. Rapports relatifs aux comptes consolidés annuels

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2024

Opinion avec réserve

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés de la Société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER et de ses filiales (Groupe Alliances Développement Immobilier), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2024, ainsi que le compte de produits et de charges consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC), y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états de synthèse consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de MMAD 3.746 dont un bénéficiaire net de MMAD 305.

Sous réserve de la situation décrite dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve » de notre rapport, nous certifions que les états de synthèse consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2024, ainsi que le résultat de l'ensemble consolidé pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion avec réserve

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, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues, directement ou indirectement par le Groupe Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2023, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés.

Par ailleurs, et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2023, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserves.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions. Outre les points décrits dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve », nous n'avons pas déterminé d'autre question clé de l'audit qui devrait être communiquée dans notre rapport.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse consolidés

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états de synthèse consolidés, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle. Il incombe aux responsables de la gouvernance de

surveiller le processus d'information financière du Groupe. Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 28 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2023

Opinion avec réserve

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés de la Société **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** et de ses filiales (Groupe Alliances Développement Immobilier), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de produits et de charges consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC), y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états de synthèse consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de **3 509 millions de MAD** dont un bénéfice net de **242 millions de MAD**.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve » de notre rapport, nous certifions que les états de synthèse consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2023, ainsi que le résultat de l'ensemble consolidé pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion avec réserve

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par le Groupe Alliances Développement Immobilier n'ont pas été payées. Il s'agit notamment d'un reliquat de la dette privée pour un montant de MMAD 183 correspondant aux titres des détenteurs qui n'ont pas souscrit à l'opération de reprofilage proposée par le Groupe.

En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement du processus de restructuration de la dette privée sur le résultat et la situation financière du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2023.

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, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues, directement ou indirectement par le Groupe Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2023, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnés. Toutefois, les avances de trésorerie accordées pour à ces filiales pour un montant de MMAD 134 au 31 décembre 2023 ne sont pas provisionnées. De même, des engagements donnés par le Groupe Alliances Développement Immobilier S.A envers ces filiales demeurent non provisionnées au 31 décembre 2023 pour un montant de MMAD 7,7.

Par ailleurs, et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2023, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Routes et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserves.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions. Outre les points décrits dans la section « Fondement de l'opinion avec réserves », nous n'avons pas déterminé d'autre question clé de l'audit qui devrait être communiquée dans notre rapport.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse consolidés

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états de synthèse consolidés, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour

permettre la préparation d'états de synthèse consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Groupe à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 25 avril 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

**Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés
de l'exercice clos au 31 décembre 2022**

Opinion avec réserve

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés de la Société **ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER** et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de produits et de charges consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC), y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états de synthèse consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de **3 401 millions de MAD** dont un bénéfice net de **178 millions de MAD**.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve » de notre rapport, nous certifions que les états de synthèse consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2022, ainsi que le résultat de l'ensemble consolidé pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion avec réserve

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par le Groupe Alliances Développement Immobilier n'ont pas été payées. En 2022, le Groupe a poursuivi le processus de restructuration financière de sa dette privée par le reprofilage d'un montant de 7 millions de MAD. Il demeure cependant au 31 décembre 2022 un reliquat de la dette privée pour 193 millions de MAD correspondant aux titres des détenteurs qui n'ont pas souscrit à l'opération de reprofilage proposée par le Groupe. Le sort de ce reliquat de dette privée n'est pas encore connu à ce stade.

En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement du processus de restructuration de la dette privée sur le résultat et la situation financière du Groupe Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2022.

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, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenus, directement ou indirectement par le Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2022, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES sont provisionnés. Toutefois, les avances de trésorerie accordées à ces filiales ne sont pas provisionnées pour un montant de DH 133 millions au 31 décembre 2022. De même, des engagements donnés par le Groupe Alliances Développement Immobilier envers ces filiales demeurent non provisionnés au 31 décembre 2022 pour un montant de l'ordre de DH 7,7 millions.

Par ailleurs et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2022, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Routes et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

3. Le Groupe Alliances Développement Immobilier n'a pas procédé à l'actualisation de la valorisation de certains de ses 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 les états de synthèse consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier au 31 décembre 2022.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants du Groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserve.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions. Outre les points décrits dans la section «Fondement de l'opinion avec réserve », nous n'avons pas déterminé d'autre question clé de l'audit qui devrait être communiquée dans notre rapport.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse consolidés

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états de synthèse consolidés, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations

ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Groupe à cesser son exploitation ;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit

Casablanca, le 25 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

A. Saaïdi & Associés
BAHAA SAAIDI
ASSOCIE

II.2. Rapports relatifs aux comptes consolidés semestriels

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes consolidés période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Nous avons procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. et de 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 2025. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 3.940.399 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 215.651.

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.

Le processus de liquidation des deux sociétés EMT et EMT Bâtiment est toujours en cours au 30 juin 2025. A ce stade, nous ne pouvons pas se prononcer sur les impacts éventuels de cette situation sur les comptes à cette date.

Sur la base de notre examen limité, et sous réserve de l'incidence de la situation décrite ci-dessus, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire consolidée, ci-jointe, ne donne 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 2025, conformément aux normes comptables nationales en vigueur..

Casablanca, le 26 septembre 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes consolidés
période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

Nous avons procédé à l'examen limité de la situation intermédiaire de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. et de 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 2024. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 3.607.657 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 166.520.

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 Alliances Développement Immobilier n'ont pas été payées. Il s'agit notamment d'un reliquat de la dette privée pour DH 167 millions correspondant aux titres des détenteurs qui n'ont pas souscrit à l'opération de reprofilage proposée par le Groupe. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement du processus de restructuration de la dette privée sur le résultat et la situation financière du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2024.

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, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenus, directement ou indirectement par le Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2024, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES sont provisionnés. Toutefois, les avances de trésorerie accordées à ces filiales ne sont pas provisionnées pour un montant de DH 134 millions au 30 juin 2024. De même, des engagements donnés par le Groupe Alliances Développement Immobilier envers ces filiales demeurent non provisionnés au 30 juin 2024 pour un montant de l'ordre de DH 7,7 millions.

Par ailleurs, et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres consolidés du Groupe Alliances Développement Immobilier au 30 juin 2024, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Routes et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Sur la base de notre examen limité, et 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 consolidée, ci-jointe, ne donne 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 2024, conformément aux normes comptables nationales en vigueur.

Casablanca, le 27 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

II.3. Rapports relatifs aux comptes sociaux annuels

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2024

Opinion avec réserve

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, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2024, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 2 537 603 443,66 MAD dont un bénéfice net de 8 158 399,33 MAD.

Sous réserve de la situation décrite dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve » de notre rapport, 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 2024 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion avec réserve

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, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2024, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnées.

Par ailleurs, et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres de la société Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2024, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserves.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions. Outre les points décrits dans la section «Fondement de l'opinion avec réserves», nous avons déterminé que la question décrite ciaprès constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport.

Evaluation des titres de participation, des avances accordées aux filiales et des créances rattachées aux participations	
Question clé identifiée	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations, figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour des montants nets respectifs de MMAD 1.799, MMAD 1.433 et MMAD 94. Les titres de participation, les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations sont comptabilisés respectivement à leur date d'entrée au coût historique et à la valeur nominale et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle. Comme indiqué dans la note A1 de l'ETIC, la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations est estimée par la Direction par référence à la quote-part des capitaux propres que les titres représentent, celle-ci étant le cas échéant rectifiée pour tenir compte notamment des perspectives de développement et de la performance de ces participations. L'estimation de la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales requérant l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation, des avances accordées aux filiales et des créances rattachées aux participations ; - Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; - Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle. Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;

• nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;

• nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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.

Casablanca, le 28 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2023

Opinion avec réserve

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**, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **2 595 680 808,33 MAD** dont un bénéfice net de **188 656 829,35 MAD**.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites dans la section « Fondement de l'opinion avec réserves » de notre rapport, 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 2023 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion avec réserve

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par la société n'ont pas été payées. Il s'agit notamment d'un reliquat de la dette privée pour MMAD 92 correspondant aux titres des détenteurs qui n'ont pas souscrit à l'opération de reprofilage proposée par la société.

En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement du processus de restructuration de la dette privée sur le résultat et la situation financière de la société Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2023.

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, les comptes courant d'associés et les créances commerciales détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2023, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage et ALMES sont provisionnées. Toutefois, les avances de trésorerie accordées à ces filiales ne sont pas provisionnées pour un montant de MMAD 110 au 31 décembre 2023. De même, des engagements donnés par la société Alliances Développement Immobilier S.A envers ces filiales demeurent non provisionnées au 31 décembre 2023 pour un montant de MMAD 7,7.

Par ailleurs, et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres de la société Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2023, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Routes et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserves

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions. Outre les points décrits dans la section « Fondement de l'opinion avec réserves », nous avons déterminé que la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport.

Evaluation des titres de participation, des avances accordées aux filiales et des créances rattachées aux participations	
Question clé identifiée	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations, figurent au bilan au 31 décembre 2023 pour des montants nets respectifs de MMAD 1 893, MMAD 1 505 et MMAD 97.</p> <p>Les titres de participation, les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations sont comptabilisés respectivement à leur date d'entrée au coût historique et à la valeur nominale et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle.</p> <p>Comme indiqué dans la note A1 de l'ETIC, la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations est estimée par la Direction par référence à la quote-part des capitaux propres que les titres représentent, celle-ci étant le cas échéant rectifiée pour tenir compte notamment des perspectives de développement et de la performance de ces participations.</p> <p>L'estimation de la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales requérant l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation, des avances accordées aux filiales et des créances rattachées aux participations ; . Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; . Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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.

Casablanca, le 25 avril 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

Rapport des commissaires aux comptes relatif aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2022

Opinion avec réserve

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 **ALLIANCESDEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A**, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2022, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **2 407 023 978,98 MAD** compte tenu d'un bénéfice net de **267 210 376,52 MAD**.

Sous réserve de l'incidence des situations décrites dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve » de notre rapport, 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 2022 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion avec réserve

1. Certaines échéances relatives à des titres de créance émis par la société n'ont pas été payées. En 2022, la société a poursuivi le processus de restructuration financière de sa dette privée par le reprofilage d'un montant de 7 millions de MAD. Il demeure cependant au 31 décembre 2022 un reliquat de la dette privée pour 99 millions de MAD correspondant aux titres des détenteurs qui n'ont pas souscrit à l'opération de reprofilage proposée par la société. Le sort de ce reliquat de dette privée n'est pas encore connu à ce stade.

En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement du processus de restructuration de la dette privée sur le résultat et la situation financière de la société Alliances Développement Immobilier S.A au 31 décembre 2022.

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, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues directement ou indirectement par ADI au 31 décembre 2022 sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES sont provisionnés. Toutefois, les avances de trésorerie accordées à ces filiales ne sont pas provisionnées pour un montant de 110 MMAD. De même, des engagements donnés par la société Alliances Développement Immobilier S.A envers ces filiales demeurent non provisionnés au 31 décembre 2022 pour un montant de 7,7 MMAD.

Par ailleurs et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres de la société Alliances Développement Immobilier S.A au 31 Décembre 2022, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Routes et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserve.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions. Outre les points décrits dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve », nous avons déterminé que la question décrite ci-après constitue la question clé de l'audit qui doit être communiquée dans notre rapport.

Evaluation des titres de participation, des avances accordées aux filiales et des créances rattachées aux participations	
Question clé identifiée	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations, figurent au bilan au 31 décembre 2022 pour des montants nets respectifs de 1 893 MMAD, 1 656 MMAD et 102 MMAD.</p> <p>Les titres de participation, les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations sont comptabilisés respectivement à leur date d'entrée au coût historique et à la valeur nominale et sont dépréciés sur la base de leur valeur actuelle.</p> <p>Comme indiqué dans la note A1 de l'ETIC, la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales et les créances rattachées aux participations est estimée par la Direction par référence à la quote-part des capitaux propres que les titres représentent, celle-ci étant le cas échéant rectifiée pour tenir compte notamment des perspectives de développement et de la performance de ces participations.</p> <p>L'estimation de la valeur actuelle des titres de participation y compris les avances accordées aux filiales requérant l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, nous avons considéré que l'évaluation de ces actifs constitue un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux ont consisté principalement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Prendre connaissance du processus de détermination de la valeur actuelle des titres de participation, des avances accordées aux filiales et des créances rattachées aux participations ; · Examiner les méthodes d'évaluation et les éléments chiffrés utilisés par la Direction pour déterminer les valeurs actuelles ; · Tester par sondage l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs actuelles retenues par la Direction.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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.

Casablanca, le 25 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

**HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT**

**A. Saaïdi & Associés
BAHAA SAAIDI
ASSOCIE**

II.4. Rapports relatifs aux comptes sociaux semestriels

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

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 2025. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 2.716.657.623,66 dont un bénéfice net de MAD 258.537.096,80 relève de la responsabilité des organes de gestion de l'émetteur.

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.

Le processus de liquidation des deux sociétés EMT et EMT Bâtiment est toujours en cours au 30 juin 2025. A ce stade, nous ne pouvons pas se prononcer sur les impacts éventuels de cette situation sur les comptes à cette date.

Sur la base de notre examen limité, et sous réserve de l'incidence de la situation décrite 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 du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. arrêtés au 30 juin 2025, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 26 septembre 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux
période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

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 2024. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 2.674.828.434,87 dont un bénéfice net de MAD 145.383.390,54 relève de la responsabilité des organes de gestion de l'émetteur.

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. Il s'agit notamment d'un reliquat de la dette privée pour DH 83 millions correspondant aux titres des détenteurs qui n'ont pas souscrit à l'opération de reprofilage proposée par la société. En conséquence, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact du dénouement du processus de restructuration de la dette privée sur le résultat et la situation financière de la société Alliances Développement Immobilier S.A au 30 juin 2024.

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, les comptes courants d'associés et les créances commerciales détenues, directement ou indirectement par Alliances Développement Immobilier S.A au 30 juin 2024, sur les sociétés EMT, EMT Bâtiment, EMT Routes, EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES sont provisionnés. Toutefois, les avances de trésorerie accordées à ces filiales ne sont pas provisionnées pour un montant de DH 110 millions au 30 juin 2024. De même, des engagements donnés par la société Alliances Développement Immobilier S.A envers ces filiales demeurent non provisionnés au 30 juin 2024 pour un montant de l'ordre de DH 7,7 millions.

Par ailleurs, et au stade d'avancement de la procédure de liquidation, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'impact sur le résultat et les capitaux propres de la société Alliances Développement Immobilier S.A au 30 juin 2024, du dénouement des procédures de liquidation judiciaire des sociétés EMT, EMT Routes et EMT Bâtiment et sur la continuité d'exploitation des sociétés EMT Levage, EMT Agrégats et ALMES.

Sur la base de notre examen limité, et 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 du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER S.A. arrêtés au 30 juin 2024, conformément au référentiel comptable admis au Maroc

Casablanca, le 27 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

HDID ET ASSOCIES
MOHAMED HDID
ASSOCIE GERANT

FIDAROC GRANT THORNTON
FAICAL MEKOUAR
ASSOCIE

III. Normes et méthodes comptables / Dérogations en vigueur

Pour les contrats à long terme, la société applique la méthode de l'avancement en comptabilisant aussi bien le chiffre d'affaires que les charges y afférentes et non uniquement le produit net partiel tel que préconisé par le CGNC.

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.

IV. 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 le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles d'une société sans en détenir le contrôle. 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

IV.1. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2024

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 31 décembre 2024 :

Tableau 142. Périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 31 décembre 2024

Nom de société	% de Contrôle	% d'intérêt	Nature de Contrôle	Méthode de consolidation ¹⁵
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES MOD	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALGEST	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALTADEC	97,9%	97,9%	Contrôle exclusif	IG
ALMES	72,6%	72,6%	Contrôle exclusif	IG
EMT LEVAGE	95,0%	69,0%	Contrôle exclusif	IG
EMT AGREGATS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES ADVISORY AFRICA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALVI	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALTAG	80,0%	80,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF RESORT PALACE	99,9%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AGHOUATIM AL BARAKA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RIAD SOLTAN	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LA BELLE ROSERAIE	50,0%	50,0%	Contrôle conjoint	IP
ATLAS NAKHIL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
MAREMCO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,1%	30,1%	Influence notable	MEE
BELYA STAR REALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
OUED NEGRICO IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RMILA RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
TANGER RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
M'DEQ DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PIRON MAROC HOLDING	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,3%	33,3%	Influence notable	MEE
BIDAYAT AL KHEIR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALPHA PALACE SA	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
REMAL MOROCCO HOSPITALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LA VALLEE AUX GOLFS	100,0%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
COGEDIM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LES JARDINS DU LITTORAL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG

¹⁵ Méthodes de consolidation : Intégration globale (IG), Intégration proportionnelle (IP), Mise en équivalence (MEE).

AL EXPERENCIA IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PROMOGAM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SALIXUS CLUB	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF AKENZA RESORT	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
ERRAHMA PARK	50,0%	49,9%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS DE NARCISSE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RENT NEGOCE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA II	98,0%	98,0%	Contrôle exclusif	IG
AAB ROSERAIE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LAGUNE INVEST IMMO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIXUS 2	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES COTE D'IVOIRE	49,9%	49,9%	Contrôle conjoint	IP
ALLIANCES DARNA MEHDIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA KENITRA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE	50,1%	50,1%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES TAGHAZOUT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
AL MAADEN COLLECTION	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
PRESTIGE DESK	100,0%	97,9%	Contrôle exclusif	IG

Source : Alliances Développement Immobilier

Variation du périmètre :

Au titre de l'exercice 2024, le périmètre de consolidation a été marqué par l'entrée de la filiale Prestige Desk.

IV.2. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2023

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 31 décembre 2023 :

Tableau 143. Périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 31 décembre 2023

Nom de société	% de Contrôle	% d'intérêt	Nature Contrôle	de	Méthode de consolidation ¹⁶
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES MOD	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALGEST	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALTADEC	97,9%	97,9%	Contrôle exclusif		IG
ALMES	72,6%	72,6%	Contrôle exclusif		IG
EMT LEVAGE	95,0%	69,0%	Contrôle exclusif		IG
EMT AGREGATS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES ADVISORY AFRICA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE	99,7%	99,7%	Contrôle exclusif		IG
ALVI	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALTAG	80,0%	80,0%	Contrôle exclusif		IG
GOLF RESORT PALACE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
AGHOUATIM AL BARAKA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
RIAD SOLTAN	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES DARNA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
LA BELLE ROSERAIE	50,0%	50,0%	Contrôle conjoint		IP
ATLAS NAKHIL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
MAREMCO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif		IG
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,1%	30,1%	Influence notable		MEE
BELYA STAR REALITY	95,0%	95,0%	Contrôle exclusif		IG
OUED NEGRICO IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
RMILA RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
TANGER RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
M'DEQ DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
PIRON MAROC HOLDING	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,3%	33,3%	Influence notable		MEE
BIDAYAT AL KHEIR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALPHA PALACE	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif		IG
REMA MOROCCO HOSPITALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
LA VALLEE AUX GOLFS	100,0%	99,8%	Contrôle exclusif		IG
COGEDIM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
LES JARDINS DU LITTORAL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
NAJILA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG

¹⁶ Méthodes de consolidation : Intégration globale (IG), Intégration proportionnelle (IP), Mise en équivalence (MEE).

AL EXPERENCIA IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PROMOGAM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SALIXUS CLUB	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF AKENZA RESORT	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
ERRAHMA PARK	50,0%	49,9%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS DE NARCISSE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RENT NEGOCE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA II	98,0%	98,0%	Contrôle exclusif	IG
AAB ROSERAIE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LAGUNE INVEST IMMO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIXUS 2	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES COTE D'IVOIRE	49,9%	49,9%	Contrôle conjoint	IP
ALLIANCES DARNA MEHDIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA KENITRA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES TAGHAZOUT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
AL MAADEN COLLECTION	100,00%	99,90%	Contrôle exclusif	IG

Source : Alliances Développement Immobilier

Variation du périmètre :

L'année 2023 a été marquée par :

- La sortie d'une filiale au Cameroun qui a livré la majorité des projets ;
- L'entrée en périmètre de la filiale Al Maaden Collection qui porte le projet de construction des villas haut standing à Marrakech sur AL Maaden.

IV.3. Périmètre de consolidation au 31 décembre 2022

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 31 décembre 2022 :

Tableau 144. Périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 31 décembre 2022

Nom de société	% de Contrôle	% d'intérêt	Nature Contrôle	de	Méthode de consolidation ¹⁷
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES MOD	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALGEST	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALTADEC	97,9%	97,9%	Contrôle exclusif		IG
ALMES	72,6%	72,6%	Contrôle exclusif		IG
EMT LEVAGE	95,0%	69,0%	Contrôle exclusif		IG
EMT AGREGATS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES CONSTRUCTION CAMEROUNE	50,1%	50,1%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES ADVISORY AFRICA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE	99,7%	99,7%	Contrôle exclusif		IG
ALVI	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALTAG	80,0%	80,0%	Contrôle exclusif		IG
GOLF RESORT PALACE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
AGHOUATIM AL BARAKA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
RIAD SOLTAN	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALLIANCES DARNA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
LA BELLE ROSERAIE	50,0%	50,0%	Contrôle conjoint		IP
ATLAS NAKHIL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
MAREMCO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif		IG
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,1%	30,1%	Influence notable		MEE
BELYA STAR REALITY	95,0%	95,0%	Contrôle exclusif		IG
OUED NEGRICO IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
RMILA RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
TANGER RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
M'DEQ DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
PIRON MAROC HOLDING	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,3%	33,3%	Influence notable		MEE
BIDAYAT AL KHEIR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
ALPHA PALACE	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif		IG
REMA MOROCCO HOSPITALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif		IG
LA VALLEE AUX GOLFS	100,0%	99,8%	Contrôle exclusif		IG

¹⁷ Méthodes de consolidation : Intégration globale (IG), Intégration proportionnelle (IP), Mise en équivalence (MEE).

COGEDIM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LES JARDINS DU LITTORAL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
AL EXPERENCIA IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PROMOGAM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SALIXUS CLUB	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF AKENZA RESORT	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
ERRAHMA PARK	50,0%	49,9%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS DE NARCISSE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RENT NEGOCE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA II	98,0%	98,0%	Contrôle exclusif	IG
AAB ROSERAIE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LAGUNE INVEST IMMO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIXUS 2	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES COTE D'IVOIRE	49,9%	49,9%	Contrôle conjoint	IP
ALLIANCES DARNA MEHDIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA KENITRA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES TAGHAZOUT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG

Source : Alliances Développement Immobilier

Variation du périmètre :

L'année 2022 a été marquée par :

- L'entrée en périmètre de la filiale ALLIANCES TAGHAZOUT ;
- La sortie du périmètre de la filiale ALLIANCES INTERNATIONAL suite à sa liquidation.

V. Analyse des comptes consolidés annuels

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du compte de résultat consolidé d'Alliances Développement Immobilier pour les trois derniers exercices :

Tableau 145. Compte de résultat sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Chiffre d'affaires	1 603 939	2 017 287	25,8%	2 363 364	17,2%
Variation de stocks de produits	352 845	-469 207	<-100%	-735 391	-56,7%
Production immobilisée	24 341	27 017	11,0%	18 596	-31,2%
Production	1 981 125	1 575 097	-20,5%	1 646 569	4,5%
- Achats consommés de matières et fournitures	1 526 501	1 233 182	-19,2%	837 120	-32,1%
- Autres charges externes	96 219	84 832	-11,8%	87 578	3,2%
Consommation de l'exercice	1 622 720	1 318 014	-18,8%	924 698	-29,8%
Valeur ajoutée	358 405	257 083	-28,3%	721 871	>100%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>22,3%</i>	<i>12,7%</i>	<i>-9,6 pts</i>	<i>30,54%</i>	<i>17,8 pts</i>
- Impôts et taxes	37 961	45 748	20,5%	85 416	86,7%
- Charges de personnel	77 006	70 625	-8,3%	68 412	-3,1%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	243 438	140 710	-42,2%	568 043	>100%
+ Autres produits d'exploitation	1 920	25 419	>100%	31 525	24,0%
- Autres charges d'exploitation	1 413	1 459	3,3%	2 511	72,1%
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	101 732	280 298	>100%	13 634	-95,1%
- Dotation d'exploitation	24 744	34 895	41,0%	165 015	>100%
Résultat d'exploitation	320 933	410 073	27,8%	445 676	8,7%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>20,0%</i>	<i>20,3%</i>	<i>0,3 pts</i>	<i>18,84%</i>	<i>-1,5 pts</i>
+ Produits financiers	5 536	3 240	-41,5%	10 209	>100%
- Charges financières	87 110	108 796	24,9%	69 611	-36%
Résultat financier	-81 574	-105 556	-29,4%	-59 402	43,7%
Résultat courant avant impôts	239 359	304 517	27,2%	386 274	26,8%
+ Produits non courants	59 874	38 491	-35,7%	71 514	85,8%
- Charges non courantes	66 575	18 411	-72,3%	54 891	>100%
Résultat non courant	-6 701	20 080	>100%	16 624	-17,2%
Résultat avant impôts	232 655	324 597	39,5%	402 897	24,1%
- Impôt sur les bénéfices	21 391	30 562	42,9%	44 149	44,5%
- Impôts différés	-14 100	685	>100%	2 107	>100%
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	56 856	57 133	0,5%	56 856	-0,5%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	5 659	5 659	0,0%	5 659	0,0%
Résultats après impôts	174 168	241 876	38,9%	305 444	26,3%
Résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	-	0	-
Résultat net	174 168	241 876	38,9%	305 444	26,3%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>10,9%</i>	<i>12,0%</i>	<i>1,1 pts</i>	<i>12,92%</i>	<i>0,9 pts</i>
- Parts des minoritaires	-4 218	3 003	>100%	3 528	17,5%
Résultat net part du groupe	178 385	238 873	33,9%	301 915	26,39%

Source : Alliances Développement Immobilier

V.1. Le chiffre d'affaires consolidé

La ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique se présente comme suit :

Tableau 146. Chiffre d'affaires par zone géographique sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Région Nord	121.301	55.587	-54,20%	71.808	29%
Région Centre	89.289	1.252.865	>100%	967.512	-23%
Région grand Casablanca	293.165	258.158	12%	216.913	-16%
Région Sud	1.012.139	363.311	-64,10%	867.679	>100%
AFRIQUE	88.045	87.366	-0,80%	239.452	>100%
Total	1.603.939	2.017.287	25,80%	2.363.364	17%

Source : Alliances Développement Immobilier

La contribution de chaque filiale au chiffre d'affaires consolidé (après élimination des intragroupes) entre 2022 et 2024 se présente comme suit :

Tableau 147. Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Alliances Développement Immobilier*	108 523	138 352	27,5%	0	-100,0%
Alliances MOD	21 830	23 815	9,1%	16 875	-29,1%
Algest	3	0	-100,0%	0	-
Altadec*	0	18	>100%	0	-100,0%
AAA	114	0	-100,0%	0	-
Total Sociétés de Services	130470	162 185	24,3%	16 875	-89,6%
<i>En % du CA Total</i>	<i>8,1%</i>	<i>8,0%</i>	<i>-0,1 pts</i>	<i>0,7%</i>	<i>-7,3 pts</i>
Aghouatim Al Baraka	22 397	9 134	-59,2%	16 838	84,3%
AAB Roseraie	0	0	-	831	>100%
Alliances Sud Développement	29 143	18 357	-37,0%	16 837	-8,3%
Atlas Nakhil	4 374	12 183	>100%	20 060	64,7%
Golf Resort Palace	62 752	63 766	1,6%	55 056	-13,7%
Alpha Palace	5 225	6 384	22,2%	7 877	23,4%
Piron Maroc Holding	68	68	0,0%	68	0,0%
Salixus Club	135	70	-48,1%	0	-100,0%
Promogam	13 085	4 678	-64,2%	9 868	>100%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	137 179	114 640	-16,4%	127 435	11,2%
<i>En % du CA Total</i>	<i>8,6%</i>	<i>5,7%</i>	<i>-2,9 pts</i>	<i>5,4%</i>	<i>-0,3 pts</i>
Alliances Darna	860 988	237 371	-72,4%	879 562	>100%
Errahma Park	113 635	82 726	-27,2%	72 166	-12,8%
M'deq Développement	1 008	1 396	38,5%	1 156	-17,2%
Maremco	10 840	13 572	25,2%	25 410	87,2%
Najila	0	2 833	>100%	375	-86,8%
Najila II	1 057	0	-100,0%	0	-
Tanger Resort	122 775	57 779	-52,9%	71 215	23,3%
Al Experiencia Immobilier	27 210	1 191	-95,6%	734	-38,4%
Rent Negoce	38 976	58 102	49,1%	60 016	3,3%
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	1 730	1 178	-31,9%	0	-100,0%
Lagune Invest Immo	12 963	8 721	-32,7%	5 089	-41,6%
Nejmat Saiss	319	0	-100,0%	0	-

Oued Negrico Immobilier	945	0	-100,0%	0	-
Alliances Mehdiya	0	1 816	>100%	0	-100,0%
Alliances Kénitra	55 799	1 186 419	>100%	863 881	-27,2%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	1 248 245	1 653 104	32,4%	1 979 604	19,8%
<i>En % du CA Total</i>	<i>77,8%</i>	<i>81,9%</i>	<i>4,1 pts</i>	<i>83,8%</i>	<i>1,8 pts</i>
ACC	55447	0	-100,0%	0	-
ALCI	28538	3 767	-86,8%	1 239	-67,1%
ACA	4060	83 589	>100%	238 213	>100%
Total Pôle Afrique	88 045	87 356	-0,8%	239 452	>100%
<i>En % du CA Total</i>	<i>5,5%</i>	<i>4,3%</i>	<i>-1,2 pts</i>	<i>10,1%</i>	<i>5,7 pts</i>
Total chiffre d'affaires	1 603 939	2 017 285	25,8%	2 363 366	17,2%

* Le chiffre d'affaires intra-filiales du Groupe se neutralise au niveau des comptes consolidés

Source : Alliances Développement Immobilier

La ventilation du chiffre d'affaires par projet se présente comme suit :

Tableau 148. Chiffre d'affaires par projet sur la période 2022-2024

En KMAD	Filiale	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
LES JARDINS DE HELLALA	ADK	55 799	1 186 419	>100%	863 881	-27,2%
RIAD BENI MELLAL	ALDARNA	620 487	51 717	-91,7%	289 653	>100%
RIAD MARRAKECH	ALDARNA	149 546	23 272	-84,4%	435 264	>100%
RIAD TANGER	TANGER RESORT	119 349	54 190	-54,6%	70 652	30,4%
RIAD ERRAHMA II	RENT NEGOCE	38 976	58 102	49,1%	60 016	3,3%
MEHDYA	ALDARNA	17 112	37 267	>100%	98 550	>100%
GOLF RESORT PALACE	GOLF RESORT PALACE	51 844	46 143	-11,0%	32 915	-28,7%
CHWITER	MAREMCO	9 483	40 007	>100%	25 190	-37,0%
IKEN PARK	ALLIANCES SUD	29 143	18 357	-37,0%	16 837	-8,3%
ATLAS NAKHIL	ATLAS NAKHIL	4 374	12 183	>100%	20 060	64,6%
RIAD EL BERNOUSSI II	AL EXPERENCIA	27 210	1 191	-95,6%	734	-38,3%
RIAD EL KHIER	LAGUN INVEST	12 963	8 721	-32,7%	5 089	-41,7%
JNANE SIDI ALLAL EL BAHRAOUI	ALDARNA	3 098	18 583	>100%	0	-100,0%
AKENZA	AGHOUATIM	5 638	0	-100,0%	9 717	>100%
RYAD LOUIZIA	ALDARNA	4 498	1 657	-63,2%	3 908	>100%
RIAD ECHELLALAT	TANGER RESORT	3 426	3 589	4,7%	562	-84,3%
RIAD MDIEQ	MDEQ	1 008	1 396	38,5%	1 156	-17,2%
ACHARAF I	NAJILA	0	2 833	>100%	375	-86,8%
RIAD EL BERNOUSSI	AL AOUYEL	1 730	1 178	-31,9%	0	-100,0%
MEHDIA III	ADM	0	1 816	>100%	0	-100,0%
RIAD ERRAHMA I	NAJILA II	1 057	0	-100,0%	0	-
BAB SEBTA	OUED NEGRICO	944	0	-100,0%	0	-
AKENZA 1	AGHOUATIM	0	0	-	831	>100%
RIAD NEJMAT SAISS	NEJMET SAISS	319	0	-100,0%	0	-
Total		1 158 003	1 568 622	35,5%	1 935 389	23,4%
Afrique	ALCI-ACA	88 044	87 355	-0,8%	239 452	>100%
Autres CA	DIVERS FILIALES	357 892	361 310	1,0%	188 524	-47,8%
Total chiffre d'affaires		1 603 939	2 017 287	25,8%	2 363 364	17,2%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève à 2 017,3 MMAD en 2023 contre 1 604 MMAD à fin 2022, soit une amélioration de 25,8%.

Cette évolution favorable intègre principalement la hausse des revenus liés à la promotion immobilière de 27,5% à 1 771,5 MMAD et l'amélioration de ceux liés aux prestations de service de 14,6% à 245,8 MMAD.

La plus importante hausse du chiffre d'affaires est enregistrée au niveau de la région Centre avec un bond de +14x à 1 252,8 MMAD par rapport à 2022 (soit 62% du chiffre d'affaires global), tandis que la plus importante baisse est enregistrée dans la région Sud dont le chiffre d'affaires recule de 64,1% à 363,3 MMAD (soit 18% du chiffre d'affaires global).

En détail, une part de 81,9% du chiffre d'affaires provient du pôle Habitat Intermédiaire et Social notamment les deux filiales ALLIANCES DARNA et ALLIANCES KENITRA dont les chiffres d'affaires s'établissent respectivement à 237,4 MMAD et 1 186,4 MMAD, au moment où le pôle des Sociétés de Services représente 8%, le pôle de Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire représente 5,7% et la part du pôle Afrique ressort à 4,3%.

Par projet, le chiffre d'affaires provenant du projet LES JARDINS DE HELLALA affiche un bond de +21x à 1 186,4 MMAD représentant ainsi 58,8% du chiffre d'affaires global, au moment où le chiffre d'affaires du projet MEHDYA ressort à 37,3 MMAD contre 17,1 MMAD en 2022.

Exercice 2024 :

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève à 2 363,4 MMAD en 2024 contre 2 017,2 MMAD à fin 2023, soit une amélioration de 17,2%.

La plus importante hausse du chiffre d'affaires est enregistrée en Afrique subsaharienne avec un bond de +2,7x à 239,5 MMAD par rapport à 2023 (soit 10% du chiffre d'affaires global), tandis que la plus importante baisse est enregistrée dans la région Centre dont le chiffre d'affaires recule de 23% à 967,5 MMAD (soit 41% du chiffre d'affaires global).

Dans ce contexte, 73% du chiffre d'affaires provient des lotissements qui passe de 55,6 MMAD à 1 717,5 MMAD.

En détail, une part de 83,8% du chiffre d'affaires provient du pôle Habitat Intermédiaire et Social notamment les deux filiales ALLIANCES DARNA et ALLIANCES KENITRA dont les chiffres d'affaires s'établissent respectivement à 879 MMAD et 863 MMAD, au moment où le pôle Afrique représente 10,1% (notamment la filiale ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE avec un chiffre d'affaire de 238,2 MMAD), le pôle de Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire représente 5,4% et la part de celui des Sociétés de Services ressort à 0,7%.

Les projets LES JARDINS DE HELLALA, RIAD MARRAKECH et RIAD BENI MELLAL représentent respectivement 36,6%, 18,4% et 12,3% du chiffre d'affaires global en 2024 avec des revenus respectifs de 863,9 MMAD (en baisse de 27,2% par rapport à un an auparavant), de 435,3 MMAD (en bond de +18,7x par rapport à un an auparavant) et de 289,7 MMAD (en hausse de +5,6x par rapport à un an auparavant).

V.2. La valeur ajoutée

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée entre 2022 et 2024 :

Tableau 149. Evolution de la valeur ajoutée consolidée sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Chiffre d'affaires	1 603 939	2 017 287	25,8%	2 363 364	17,2%
Variation de stocks de produits	352 845	-469 207	<-100%	-735 391	-56,7%
Production immobilisée	24 341	27 017	11,0%	18 596	-31,2%
Production	1 981 125	1 575 097	-20,5%	1 646 569	4,5%
- Achats consommés de matières et fournitures	1 526 501	1 233 182	-19,2%	837 120	-32,1%
- Autres charges externes	96 219	84 832	-11,8%	87 578	3,2%
Consommation de l'exercice	1 622 720	1 318 014	-18,8%	924 698	-29,8%
Valeur ajoutée	358 405	257 083	-28,3%	721 871	>100%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>22,3%</i>	<i>12,7%</i>	<i>-9,6 pts</i>	<i>30,5%</i>	<i>17,8 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

La valeur ajoutée consolidée du Groupe Alliances a enregistré une baisse de 28,3% entre 2022 et 2023 pour s'établir à 257,1 MMAD. Cette évolution intègre principalement les éléments suivants :

- La baisse de la production du Groupe de 20,5% à 1 575,1 MMAD suite notamment à (i) la hausse du chiffre d'affaires de 25,8% à 2 017,3 MMAD couplée à (ii) l'évolution de la variation de stocks passant de 352,8 MMAD en 2022 à -469,2 MMAD notamment sur le Pôle Intermédiaire et social (-458,3 MMAD en 2023) avec l'accélération de la cadence de livraison de l'exercice 2023 ;
- Le recul de la consommation du Groupe de 18,8% à 1 318 MMAD en 2023 par rapport à 2022 compte tenu de (i) la baisse des achats consommés de matières et fournitures de 19,2% à 1 233,2 MMAD notamment pour l'activité de la promotion immobilière dont les achats s'établissent à 1 020,4 MMAD en 2023 (vs. 1 352,4 MMAD un an auparavant), couplée à (ii) la contraction de 11,8% des autres charges externes à 84,8 MMAD dans le sillage de la poursuite de la stratégie de réduction des coûts déjà entamée par le Groupe notamment pour les prestations de services dont les charges passent de 35,7 MMAD à 25,3 MMAD à fin 2023.

Exercice 2024 :

La valeur ajoutée consolidée du Groupe Alliances a affiché un bond de +2,8x entre 2023 et 2024 à 721,9 MMAD. Cette évolution s'explique principalement par les éléments suivants :

- La hausse de la production du Groupe de 4,5% à 1 646,6 MMAD consécutivement à (i) la progression du chiffre d'affaires de 17,2% à 2 363,4 MMAD limitée partiellement par (ii) une variation de stocks importante passant de -469,2 MMAD en 2023 à -735,4 MMAD notamment sur le Pôle Intermédiaire et social qui compte -733,7 MMAD avec les filiales ALLIANCES DARNA et ALLIANCES KENITRA dont les variations de stocks sont de 145,4 MMAD et 386,5 MMAD respectivement ;
- Le repli de la consommation du Groupe de 29,8% à 924,7 MMAD en 2024 par rapport à 2023 intégrant la baisse des achats consommés de matières et fournitures de 32,1% à 837,1 MMAD notamment sur le Pôle Intermédiaire et Social (64% des achats en 2024 contre 73,5% en 2023) et ce, en dépit d'une hausse sur le Pôle Afrique (26,5% des achats en 2024 contre 6,7% en 2023) suite à l'accélération de l'activité en Afrique.

La répartition des variations de stocks par rôle pour les exercices 2022 et 2024 se présente comme suit :

Tableau 150. Ventilation de la variation de stock par Pôle sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Pôle Services	492	2 076	>100%	9 745	>100%
Pôle résidentiel et golfique	-71 965	-18 872	>100%	-1 399	92,6%

Pôle Intermédiaire et social	422 078	-458 332	<-100%	-733 662	-60,1%
Afrique	2 241	5 922	164,3%	-10 076	<-100%
Total variation de stocks	352 846	-469 206	<-100%	-735 391	56,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des variations de stocks par filiales pour les exercices 2022 et 2024 se présente comme suit :

Tableau 151. Ventilation de la variation de stock par filiale sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Alliances Développement Immobilier	484	1 933	>100%	180	-90,7%
Alliances MOD	2	0	-100,0%	0	-
Altadec	8	33	>100%	0	-100,0%
Algest	1	7	>100%	0	-100,0%
Alvi	-4	103	>100%	-8	<-100%
Prestige Desk	0	0	-	9 573	>100%
Pôle Services	491	2 076	>100%	9 745	>100%
Alliances Sud Développement	-28 891	-18 969	34,3%	-17 175	9,5%
Altag	258	0	-100,0%	213	>100%
Atlas Nakhil	-4 343	-13 963	<-100%	-32 599	<-100%
Société Immobilière Jardins Narcisse	1	-536	<-100%	0	100,0%
Promogam	-13 143	-4 533	65,5%	-10 751	<-100%
Alliances Taghazout	3 743	23 384	>100%	19 745	-15,6%
Pôle Résidentiel	-42 375	-14 617	65,5%	-40 567	<-100%
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	-1 355	-17 805	<-100%	0	-100,0%
Alliances Darna	594 095	102 394	-82,8%	-145 405	<-100%
Al Experiencia Immobilier	-29 207	-390	98,7%	-221	43,3%
Bidayet Alkheir	3 870	3 003	-22,4%	-4 627	<-100%
Errahma Park	-113 860	-63 584	44,2%	-60 117	5,5%
Lagune Invest Immo	-37 163	-8 721	76,5%	-5 239	39,9%
Maremco	-10 840	-12 454	-14,9%	-25 295	<-100%
M'deq Développement	497	-52 194	<-100%	-613	98,8%
Najila	0	-10 751	<-100%	-375	96,5%
Najila II	-2 826	0	-100,0%	0	-
Oued Negrico Immobilier	-87 293	72	-100,1%	0	-100,0%
Nejmat Saiss	-34 992	0	-100,0%	0	-
Rent Negoce	-26 606	-46 886	-76,2%	-57 116	-21,8%
Riad Soltan	0	58	>100%	0	-100,0%
Tanger Resort	-79 499	-24 507	69,2%	-48 275	-97,0%
Alliances Mehdia	0	337	>100%	153	-54,6%
Alliances Kénitra	247 257	-326 904	<-100%	-386 533	-18,2%
Pôle Habitat Intermédiaire et Social	422 078	-458 332	<-100%	-733 663	60,1%
AAB Roseraie	2 847	1 462	-48,6%	1 013	-30,7%
Aghouatim Al Baraka	-2 782	-132	95,3%	-1 678	<-100%
Alpha Palace	4	27	>100%	0	-100,0%
Belle Roseraie	0	0	-	914	>100%
Golf Resort Palace	-29 660	-119 705	<-100%	-37 160	69,0%
Société d'aménagement Lixus	0	22 908	>100%	0	-100,0%

Al Maaden Collection	0	91 186	>100%	76 079	-16,6%
Pôle Golfique	-29 591	-4 254	85,6%	39 168	>100%
ALCI	-4 174	-3 475	16,7%	-940	72,9%
ACA	6 415	9 397	46,5%	-9 136	<-100%
Total Afrique	2 241	5 922	>100%	-10 076	<-100%
Total	352 844	-469 205	<-100%	-735 393	56,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des achats consommés par pôle pour sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 152. Ventilation des achats consommés par Pôle sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Pôle Services	102 276	130 761	27,9%	3 876	-97,0%
<i>En % des achats</i>	<i>6,7%</i>	<i>10,6%</i>	<i>3,9 pts</i>	<i>0,5%</i>	<i>-10,1 pts</i>
Pôle Résidentiel et Golfique	55 179	113 176	>100%	75 740	-33,1%
<i>En % des achats</i>	<i>3,6%</i>	<i>9,2%</i>	<i>5,6 pts</i>	<i>9,0%</i>	<i>-0,1 pts</i>
Pôle Intermédiaire et Social	1 297 119	906 987	-30,1%	535 674	-40,9%
<i>En % des achats</i>	<i>85,0%</i>	<i>73,5%</i>	<i>-11,4 pts</i>	<i>64,0%</i>	<i>-9,6 pts</i>
Pôle Construction	0	0	-	0	-
<i>En % des achats</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0</i>
Pôle Afrique	71 926	82 258	14,4%	221 830	>100%
<i>En % des achats</i>	<i>4,7%</i>	<i>6,7%</i>	<i>2,0 pts</i>	<i>26,5%</i>	<i>19,8 pts</i>
Total achats consommés	1 526 500	1 233 182	-19,2%	837 120	-32,1%

Source : Alliances Développement Immobilier

V.3. L'excédent brut d'exploitation (EBE)

L'évolution de l'excédent brut d'exploitation entre 2022 et 2024 se présente comme suit :

Tableau 153. Evolution de l'excédent brut d'exploitation sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Valeur ajoutée	358 405	257 083	-28,3%	721 871	>100%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>22,3%</i>	<i>12,7%</i>	<i>-9,6 pts</i>	<i>30,5%</i>	<i>17,8 pts</i>
- Impôts et taxes	37 961	45 748	20,5%	85 416	86,7%
- Charges de personnel	77 006	70 625	-8,3%	68 412	-3,1%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	243 438	140 710	-42,2%	568 043	>100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

A fin 2023, l'excédent brut d'exploitation (EBE) a enregistré une baisse de 42,2% passant de 243,4 MMAD en 2022 à 140,7 MMAD en 2023. Cette évolution s'explique par l'effet combiné des éléments suivants :

- La diminution de la valeur ajoutée de 28,3% entre 2022 et 2023 à 257,1 MMAD ;
- L'augmentation du poste des impôts et taxes de 20,5% à 45,7 MMAD notamment pour l'activité de promotion immobilière pour laquelle ce poste passe de 34,4 MMAD en 2022 à 42 MMAD en 2023 due principalement à la hausse de la taxe de l'éclatement dans le sillage de l'accélération des livraisons ;
- La baisse enregistrée par les charges du personnel de 8,3% pour s'établir à 70,6 MMAD à fin 2023 qui est le résultat de la poursuite de la stratégie de la réduction des charges de structure et de renforcement des compétences des équipes. Dans le détail, les rémunérations du personnel et les charges sociales affichent des baisses respectives de 7% à 56,9 MMAD et de 13,2% à 13,7 MMAD par rapport à un an auparavant.

Exercice 2024 :

En 2024, l'excédent brut d'exploitation (EBE) affiche un bond de +4x à 568 MMAD par rapport à 2023. Cette évolution intègre les éléments suivants :

- La progression de la valeur ajoutée de +2,8x par rapport à 2023 à 721,9 MMAD ;
- La forte hausse du poste des impôts et taxes de 86,7% à 85,4 MMAD consécutivement à la hausse de la taxe de l'éclatement dans un contexte marqué par l'accélération des livraisons ;
- La contraction des charges du personnel de 3,1% pour s'établir à 68,4 MMAD à fin 2024 dans le sillage de la poursuite de la stratégie de la réduction des charges de structure et de renforcement des compétences des équipes.

V.4. Le résultat d'exploitation

L'évolution du résultat d'exploitation entre 2022 et 2024 se présente comme suit :

Tableau 154. Evolution du résultat d'exploitation sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	243 438	140 710	-42,2%	568 043	>100%
+ Autres produits d'exploitation	1 920	25 419	>100%	31 525	24,0%
- Autres charges d'exploitation	1 413	1 459	3,3%	2 511	72,1%
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	101 732	280 298	>100%	13 634	-95,1%
- Dotation d'exploitation	24 744	34 895	41,0%	165 015	>100%
Résultat d'exploitation	320 933	410 073	27,8%	445 676	8,6%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>20,0%</i>	<i>20,3%</i>	<i>0,3 pts</i>	<i>18,8%</i>	<i>-1,5 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

En 2023, le résultat d'exploitation du Groupe a augmenté de 27,8 % pour atteindre 410,1 millions de dirhams (MMAD), ce qui a légèrement amélioré la marge opérationnelle à 20,3 % (contre 20 % en 2022). Cette progression s'explique par plusieurs éléments :

- Baisse de l'excédent brut d'exploitation : Il a chuté de 42,2 %, passant à 140,7 MMAD ;
- Forte hausse des autres produits d'exploitation : Multipliés par 13, ils atteignent 25,4 MMAD, principalement grâce aux pénalités de désistement des clients des filiales NAJILA et ONI.
- Légère augmentation des autres charges d'exploitation : +3,3 %, soit 1,5 MMAD.
- Reprises d'exploitation et transferts de charges en forte hausse : Passent de 101,7 MMAD à 280,3 MMAD, grâce à :
 - La reprise de provisions pour stocks (171 MMAD), rendue possible par la mise à jour des montages technico-financiers de certains projets.
 - La reprise de provisions pour travaux restants à réaliser, en raison de la mise à jour des montages technico-financiers rendant la provision injustifiable ;
- Hausse des dotations d'exploitation : Elles passent de 24,7 MMAD à 34,9 MMAD, principalement en raison de la mise à jour des montages technico-financiers de certains projets :
 - Les amortissements baissent de 13,2 % à 12,4 MMAD ;
 - Les provisions augmentent fortement à 22,5 MMAD (contre 10,4 MMAD en 2022) ;

A noter qu'un "montage technico-financier" désigne l'ensemble des opérations visant à structurer et financer un projet, en tenant compte des aspects techniques et financiers. Il s'agit de concilier les besoins en financement avec les ressources disponibles, en passant par des étapes clés comme l'analyse des besoins, la recherche de financements, et la planification du remboursement.

Exercice 2024 :

En 2024, le résultat d'exploitation ressort en amélioration de 8,6% pour s'établir à 445,2 MMAD par rapport à un an auparavant, en revanche, la marge opérationnelle recule à 18,8% (vs. 20,3% un an auparavant). Cette évolution s'explique notamment par les éléments suivants :

- Forte hausse de l'excédent brut d'exploitation : Multiplié par 4, il atteint 568 MMAD ;
- Augmentation des autres produits d'exploitation : +24 %, soit 31,5 MMAD, principalement grâce aux filiales ALDARNA et BIDAYAT EL KHEIR du pôle social ;
- Hausse des autres charges d'exploitation : +72,1 %, à 2,5 MMAD, en raison des jetons de présence versés aux administrateurs ;
- Forte baisse des reprises d'exploitation et transferts de charges : -95,1 %, à 13,6 MMAD. En 2023, ce poste était exceptionnellement élevé en raison de la reprise de provisions liées à des projets (stocks et travaux

restants), à l'issue de la mise à jour des montages technico-financiers de certains projets pour 171 MMAD, rendant la provision injustifiable.

- Le bond de +4,7x des dotations d'exploitation passant de 34,9 MMAD en 2023 à 165,5 MMAD en 2024 expliqué principalement par la provision des avances fournisseurs et les avances de trésorerie octroyées au pôle construction pour 134 MMAD.

Suivant la recommandation du comité d'audit et des commissaires aux comptes, cette provision est constatée pour faire face à une perte éventuelle. Dans le détail, les dotations aux amortissements ressortent en 2024 à 12 MMAD tandis que les dotations aux provisions ressortent en 2024 à 153 MMAD contre 22,5 MMAD un an auparavant.

V.5. Le résultat financier

L'évolution du résultat financier sur la période de 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 155. Evolution du résultat financier sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
+ Produits financiers	5 676	3 240	-42,9%	10 209	>100%
<i>Produits de titres de placement</i>	0	0		0	
<i>Autres produits financiers</i>	1 659	3 173	91,2%	10 073	>100%
<i>Reprises financières</i>	4 017	67	-98,3%	136	>100%
- Charges financières	87 110	108 796	24,7%	69 611	-36%
<i>Charges d'intérêts</i>	86 547	59 740	-31,1%	67 465	12,9%
<i>Autres charges financières</i>	284	273	-3,9%	340	24,5%
<i>Dotations financières</i>	279	48 783	>100%	1 806	-96,3%
Résultat financier	-81 574	-105 556	29,4%	-59 402	-43,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

Le résultat financier consolidé du Groupe se creuse à -105,6 MMAD à fin 2023 contre -81,6 MMAD enregistré en 2022. Cette situation s'explique principalement par les éléments suivants :

- La diminution des produits financiers de 42,9% à 3,2 MMAD compte tenu de (i) la forte baisse des reprises financières à 0,1 (vs. 4 MMAD un an auparavant) et (ii) la hausse de 91,2% des autres produits financiers à 3,2 MMAD ;
- L'accroissement de 24,7% des charges financières à 108,8 MMAD consécutivement à (i) la forte hausse de +175x des dotations financières à 48,8 MMAD en raison de la constatation d'une provision relative à la participation du Groupe dans la société d'exploitation hôtelière du FOUR SEASONS, atténuée par (ii) la baisse des charges d'intérêts qui passent de 86,7 MMAD en 2022 à 59,7 MMAD en 2023 dans le cadre du processus de désendettement engagé par le Groupe. A noter que L'hôtel FOUR SEASONS est exploité par la société EHC MAROC, détenue à hauteur de 9% par GOLF RESORT PALACE. La provision est constatée pour couvrir le risque de dépréciation de la situation nette de la société en attendant le business plan actualisé de l'hôtel. En détail, le Pôle Résidentiel et Golfique accapare presque 50% du total des charges financières, suivi par le Pôle Services avec une part de 34%.

Exercice 2024 :

Le résultat financier consolidé du Groupe demeure négatif mais s'améliore à -58,9 MMAD à fin 2024 contre -105,6 MMAD un an auparavant. Cette situation s'explique principalement par les éléments suivants :

- Le triplement des produits financiers à 10,2 MMAD compte tenu du fort bond de +3,2x des autres produits financiers à 10,1 MMAD. Cette situation s'explique par le fait que le Groupe disposait en 2024 d'une trésorerie importante placée générant des produits financiers ;
- La contraction de 36% des charges financières à 69,1 MMAD tenant compte de la forte baisse de 97,4% des dotations financières à 1,3 MMAD en raison de la provision d'une partie de la participation dans la

société d'exploitation hôtelière du FOUR SEASONS en 2023, limitée partiellement par la hausse des charges d'intérêts qui passent de 59,7 MMAD en 2023 à 67,5 MMAD en 2024 suite au processus de désendettement engagé par le Groupe. En détail, une part de 66% des charges financières revient au Pôle Services contre 31% pour le Pôle Intermédiaire et Social.

Les autres charges financières sur la période 2022-2024 se détaillent comme suit :

Tableau 156. Evolution des Chagres financières par pôle sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Pôle Services	48 572	36 718	-24,4%	45 325	23,4%
Pôle Résidentiel et Golfique	4 501	54 048	>100%	2 665	-95,1%
Pôle Intermédiaire et Social	33 536	18 010	-46,3%	21 621	18,9%
Pôle Construction	0	0	-	0	-
Pôle Afrique	501	20	-96,0%	0	<-100%
Total des charges financières	87 110	108 796	24,9%	69 611	-36,5%

Source : Alliances Développement Immobilier

V.6. Le résultat non courant

L'évolution du résultat non courant sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 157. Evolution du résultat non courant sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
+ Produits non courants	59 874	38 491	-35,7%	71 514	85,8%
- Charges non courantes	66 575	18 411	-72,3%	54 891	>100%
Résultat non courant	-6 701	20 080	>100%	16 623	-17,2%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les mouvements du résultat non courant sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 158. Constitution du résultat non courant du Groupe sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Plus-value sur cession d'immobilisations	-2 166	0	100,0%	-106	<-100%
Dotations non courantes	0	0	-	0	-
Reprises non courantes sur provisions	0	0	-	35 025	100,0%
Autres produits et charges non courants	-4 535	20 080	>100%	-18 295	<-100%
Résultat non courant	-6 701	20 080	>100%	16 624	-17,2%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

Le résultat non courant consolidé du Groupe ressort positif à 20,1 MMAD en 2023 contre -6,7 MMAD un an auparavant tenant compte de (i) la baisse de 35,7% des produits non courants à 38,5 MMAD couplée à (ii) celle des charges non courantes de 72,3% à 18,4 MMAD.

A noter que les autres produits non courants correspondent à la reprise des dettes prescrites tandis que les charges portent sur des créances devenues irrécouvrables.

Exercice 2024 :

Le résultat non courant consolidé du Groupe demeure positif mais recule à 16,6 MMAD en 2024 contre 20,1 MMAD en 2023 intégrant (i) l'amélioration des reprises non courantes sur provisions (correspondant à la reprise d'une provision hors groupe sans objet, constatée en 2015) qui se fixent à 35 MMAD en 2024 limitée par (ii) un solde négatif des autres produits et charges non courantes de 18,3 MMAD (vs. un solde positif en 2023 de 20,1 MMAD).

A noter que les autres produits non courants correspondent à la reprise des dettes prescrites tandis que les charges non courantes correspondent principalement à des rappels d'impôts (droits d'enregistrement) et des pénalités de retard liées à des paiements tardives des impôts et taxes.

V.7. Le résultat net

L'évolution du résultat net sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 159. Evolution du résultat net sur la période 2022-2024 :

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Résultat avant impôts	232 655	324 597	39,5%	402 897	24,1%
- Impôt sur les bénéfices	21 391	30 562	42,9%	44 149	44,5%
- Impôts différés	-14 100	685	>100%	2 107	>100%
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	56 856	57 133	0,5%	56 856	-0,5%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	5 659	5 659	0,0%	5 659	0,0%
Résultats après impôts	174 168	241 876	38,9%	305 444	26,3%
Résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	-	0	-
Résultat net	174 168	241 876	38,9%	305 444	26,3%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>10,9%</i>	<i>12,0%</i>	<i>1,1 pts</i>	<i>12,92%</i>	<i>0,9 pts</i>
- Parts des minoritaires	-4 218	3 003	>100%	3 528	17,5%
Résultat net part du groupe	178 385	238 873	33,9%	301 915	26,39%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le tableau suivant présente la contribution de chaque filiale au résultat net entre 2022 et 2024 :

Tableau 160. Evolution de la contribution au résultat net par filiale sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Alliances Développement Immobilier	-72 908	-12 495	-82,9%	-94 752	<-100%
Algest	-122	-450	<-100%	-3 060	<-100%
Alliances MOD	10 248	1 607	-84,3%	25	-98,4%
Altadec	-115	-66	-42,6%	-204	<-100%
Alvi	610	-482	<-100%	1 493	>100%
AAA	-3 099	-1 837	-40,7%	-4 464	<-100%
Prestige Desk	-	-	-	2 273	-
Total Sociétés de Services	-65 385	-13 723	-79,0%	-98 689	<-100%
Altag	88	-499	<-100%	-352	-29,5%
Allixus 2	-2 775	51	>100%	-464	<-100%
AAB Roseraie	-226	33	>100%	168	>100%
Aghouatim Al Baraka	-4 937	-7 148	44,8%	-2 215	-69,0%
Alliances Sud Développement	-1 515	-1 912	26,2%	-1 199	-37,3%
Alpha Palace	736	925	25,7%	-386	<-100%
Atlas Nakhil	-334	23 381	>100%	-33 471	<-100%
La Belle Roseraie	-5	-5	0,0%	-5	0,0%
Cogedim	-145	96	>100%	-232	<-100%
Golf Akenza Resort	-87	451	>100%	-1 695	<-100%
Golf Resort Palace	-14 310	10 901	>100%	15 825	45,2%
Holding Essaouira Mogador	-2 724	-2 712	-0,4%	-2 284	-15,8%
Les Jardins du Littoral	20 693	-8 464	<-100%	-2 095	>100%

Société Immobilière Jardins Narcisse	-6 615	-59	-99,1%	-40	-32,2%
Piron Maroc Holding	-90	-231	<-100%	-97	-58,0%
Promogam	21	-7 192	<-100%	-22 640	<-100%
Remal Morocco Hospitality	68	-14	<-100%	-29	<-100%
Société d'aménagement Lixus	-19 024	-3 857	-79,7%	-4 133	7,2%
Salixus Club	-1 191	447	>100%	-1 242	<-100%
Société de Participation Lixus	-227	1 162	>100%	1 193	2,7%
Société Immobilière Valériane	-459	887	>100%	-6	<-100%
Société Immobilière Zerkaouia	-52	-25 570	<-100%	-35	-99,9%
Alliances Taghazout	12	-297	<-100%	-924	<-100%
Alliances Maaden Collection	-	-20	<-100%	-736	<-100%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	-33 096	-19 646	-40,6%	-57 094	<-100%
Alliances Darna Al Aouayel Immobilier	-256	-6	-97,7%	-477	<-100%
Al Experiencia Immobilier	-2 404	63	>100%	-636	<-100%
Alliances Darna	308 027	260 104	-15,6%	408 022	56,9%
Belya Star Reality	162	-5	<-100%	-4	-20,0%
Bidayat Al Kheir	-309	-176	-43,0%	168	>100%
Dar Al Mourad Immobilier	-248	4 468	>100%	-5	<-100%
Errahma Park	-9 112	2 417	>100%	3 386	40,1%
Lagune Invest Immo.	-1 675	-1 158	-30,9%	-5 969	<-100%
Maremco	-3 303	-14 918	<-100%	-2 953	-80,2%
M'deq Développement	-10 910	-16 335	49,7%	-11 931	-27,0%
Najila	-6 033	-17 965	<-100%	92	>100%
Najila II	-432	2 268	>100%	-1 533	<-100%
Société Immobilière Nejmat Saiss	232	-261	<-100%	-465	78,2%
Rent Negoce	1 875	2 426	29,4%	-4 052	<-100%
Riad Soltan	-1 319	-1 814	37,5%	-1 894	4,4%
Rmila Resort	100	-24	<-100%	-9	-62,5%
Tanger Resort	13 669	13 091	-4,2%	24 147	84,5%
La Vallée aux golfs	-76	-7	-90,8%	-18	157,1%
Oued Negrico Immobilier	-19 534	-1 667	-91,5%	-13 058	<-100%
Alliances Kénitra	6 494	44 236	>100%	67 356	52,3%
Alliances Mehdiia	-7	194	>100%	287	47,9%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	274 941	274 931	0,0%	460 454	67,5%
ALCI	-4 239	-3 369	-20,5%	-2 968	-11,9%
ACC	674				
ACA	1 272	3 686	>100%	3 741	1,5%
Total Afrique	-2 293	317	<-100%	773	>100%
Total	174 168	241 876	38,90%	305 444	26,30%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

A fin 2023, le résultat net consolidé d'Alliances Développement Immobilier enregistre une forte croissance de 38,9% à 241,9 MMAD, portant ainsi la marge nette du Groupe à 12% contre 10,9% un an auparavant.

Cette progression est essentiellement expliquée par les éléments suivants :

- La hausse de 39,5% du résultat avant impôt du Groupe à 324,6 MMAD compte tenu de (i) l'accroissement de 27,2% du résultat courant avant impôts à 304,5 MMAD intégrant la progression du résultat d'exploitation de 27,8% à 410,1 MMAD limitée par un résultat financier négatif qui passe de -81,6 MMAD en 2022 à -105,6 MMAD, couplé à (ii) l'évolution favorable du résultat non courant qui s'établit à 20,1 MMAD (vs. -6,7 MMAD en 2022).
- L'augmentation des impôts sur les bénéfices entre 2022 et 2023 de +9 MMAD pour se fixer à 30,6 MMAD dans le sillage de l'accélération de l'activité du Groupe ;
- Le passage des impôts différés de -14,1 MMAD en 2022 à 0,7 MMAD en 2023 et dont le détail par nature de retraitement se présente comme suit :

La répartition des dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition par filiales se présente comme suit :

Tableau 161. Evolution des dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition par filiales sur la période 2022-2024

Dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
ALDRANA	15.002	15.002	0,00%	15.002	0,00%
RIAD SOLTAN	1.776	1.776	0,00%	1.776	0,00%
GRP	7.981	7.981	0,00%	7.981	0,00%
AGHOUATIM	5.261	5.261	0,00%	5.261	0,00%
MAREMCO	1.757	1.757	0,00%	1.757	0,00%
SPL	144	144	0,00%	144	0,00%
SALIXUS	1.499	1.499	0,00%	1.499	0,00%
HEM	2.705	2.705	0,00%	2.705	0,00%
ALCI	1.647	1.647	0,00%	1.647	0,00%
ONI	9.359	9.359	0,00%	9.359	0,00%
M'DEQ	9.725	9.725	0,00%	9.725	0,00%
A.TAGHAZOUT	0	277,204		0	-100,00%
Total	56.856	57.133	0,49%	56.856	-0,49%

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 162. Présentation des impôts différés actifs et passifs à fin 2023

En KMAD	Résultat	Réserves	Total
ID sur retraitement crédit-bail	51	-5 912	-5 861
ID sur réévaluation des stocks	5 640	-117 840	-112 200
ID sur autres retraitements (*)	-4 307	10 913	6 606
ID sur marges sur stock et frais de commercialisation	-2 069	6 104	4 035
Total	-685	-106 735	-107 240

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Les autres retraitements concernent principalement l'annulation des immobilisations en non-valeurs

- En détail, le Pôle Habitat Intermédiaire et Social (principalement ALLIANCES DARNA avec 260,1 MMAD) contribue positivement à hauteur de 274,9 MMAD dans le résultat net consolidé tandis que les Sociétés de Services (principalement ADI avec -12,5 MMAD) et le Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire (principalement SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA qui passe de -52 KMAD à -25,6 MMAD, suite à la constatation en charges non courantes des avances de trésoreries Groupe) affichent des contributions négatives respectives de 13,7 MMAD et 19,6 MMAD.

Dans ce sillage, le RNPG affiche une progression de 33,9% à 238,9 MMAD tenant compte des parts des minoritaires de 3 MMAD (vs. -4,2 MMAD en 2022).

Exercice 2024 :

A fin 2024, le résultat net consolidé d'Alliances Développement Immobilier ressort en progression de 26,3% à 305,4 MMAD, renforçant ainsi la marge nette du Groupe de 0,9 pts à 12,9% par rapport à un an auparavant.

Cette amélioration notable est redevable aux éléments suivants :

- La progression de 24,1% du résultat avant impôt du Groupe à 402,9 MMAD compte tenu de (i) l'amélioration de 26,8% du résultat courant avant impôts à 386,3 MMAD intégrant la progression du résultat d'exploitation de 8,6% à 445,2 MMAD atténuée par un résultat financier négatif de -59,4 MMAD (vs. -105,6 MMAD un an auparavant) et (ii) la détérioration de 17,2% du résultat non courant à 16,6 MMAD.
- L'augmentation des impôts sur les bénéfices en 2024 de 44,5% à 44,1 MMAD dans le sillage de la progression de l'activité du Groupe ;
- Le passage des impôts différés de 0,7 MMAD en 2023 à 2,1 MMAD en 2024 et dont le détail par nature de retraitement se présente comme suit :

Tableau 163. Présentation des impôts différés actifs et passifs à fin 2024

En KMAD	Résultat	Réserves	Total
ID sur retraitement crédit-bail	-927	-5 951	-6 878
ID sur réévaluation des stocks	2 794	-112 200	-109 406
ID sur autres retraitements (*)	-3 072	6 617	3 545
ID sur marges sur stock et frais de commercialisation	-902	4 035	3 133
Total	-2 107	-107 498	-109 606

Source : Alliances Développement Immobilier

(*) Les autres retraitements concernent principalement l'annulation des immobilisations en non-valeurs

- En détail, le Pôle Habitat Intermédiaire et Social (principalement ALLIANCES DARNA avec 408 MMAD, ALLIANCES KENITRA avec 67,4 MMAD et TANGER RESORT avec 24,1 MMAD) continue de contribuer positivement à hauteur de 460,5 MMAD dans le résultat net consolidé en hausse de 67,5% par rapport à 2023, tandis que les Sociétés de Services (principalement ADI avec -94,8 MMAD contre -12,5 MMAD en 2023, en raison de la comptabilisation en 2023 d'un chiffre d'affaires sur un contrat clés en main pour la réalisation d'un hôtel qui a été livré courant 2024, ce qui explique la baisse du résultat. Par ailleurs, l'année 2024 a aussi été marquée par une diminution des dividendes et des dotations aux provisions sur des avances de trésorerie du pôle construction pour 110 MMAD et le Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire (principalement ATLAS NAKHIL avec -33,5 MMAD (vs. 23,4 MMAD), en raison d'une marge négative sur le chiffre d'affaires) et PROMOGAM avec -22,6 MMAD (vs. -7,2 MMAD), en raison de provisions sur des avances fournisseurs des Emts pour 22 MMAD, affichent des contributions négatives respectives de 98,7 MMAD et 57,1 MMAD.

Partant, le RNPG ressort en hausse de 26,4% à 301,9 MMAD intégrant une augmentation de 17,5% des parts des minoritaires à 3,5 MMAD par rapport à 2023.

VI. Analyse du bilan – Comptes consolidés

VI.1. Principaux indicateurs du bilan consolidé pour la période 2022-2024

Les tableaux suivants reprennent les principaux indicateurs du bilan consolidé d'Alliances Développement Immobilier pour la période 2022-2024 :

Tableau 164. Bilan-Actif consolidé du Groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024

ACTIF - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Ecart d'acquisition	574 225	517 093	-9,9%	460 237	-11,0%
Immobilisations incorporelles	1 244	1 194	-4,0%	815	-31,7%
Immobilisations corporelles	650 367	669 219	2,9%	686 231	2,5%
Immobilisations financières	102 791	189 032	83,9%	187 331	-0,6%
Titres mis en équivalence	58	58	0,0%	58	0,0%
Impôts différés actif	17 017	10 832	-36,3%	6 692	-38,2%
Actif Immobilisé	1 345 702	1 387 428	3,1%	1 341 364	-3,3%
<i>En % du total Actif</i>	<i>10,5%</i>	<i>12,0%</i>	<i>1,5 pts</i>	<i>13,5%</i>	<i>1,5 pts</i>
Stocks	6 170 433	5 788 618	-6,2%	5 106 391	-11,8%
Fournisseurs avances et acomptes	514 604	244 213	-52,5%	137 249	-43,8%
Clients	2 648 355	2 092 254	-21,0%	1 281 756	-38,8%
Personnel	388	621	60,1%	498	-19,8%
Etat Débiteur	1 258 496	1 061 581	-15,6%	912 443	-14,0%
Comptes d'associés	107 429	107 410	0,0%	107 399	0,0%
Autres débiteurs	389 261	355 433	-8,7%	268 769	-24,4%
Comptes de régularisation-actif	101 984	88 355	-13,4%	44 473	-49,7%
Titres et valeurs de placement	66	265 635	402377,3%	25 126	-90,5%
Actif Circulant	11 191 016	10 004 120	-10,6%	7 884 105	-21,2%
<i>En % du total Actif</i>	<i>87,3%</i>	<i>86,4%</i>	<i>-0,9 pts</i>	<i>79,3%</i>	<i>-7,1 pts</i>
Trésorerie – Actif	281 348	183 113	-34,9%	711 134	>100%
<i>En % du total Actif</i>	<i>2,2%</i>	<i>1,6%</i>	<i>-0,6 pts</i>	<i>7,2%</i>	<i>5,6 pts</i>
Total Actif	12 818 066	11 574 661	-9,7%	9 936 604	-14,2%

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 165. Bilan-Passif consolidé du Groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024

PASSIF - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Capital	2 207 859	2 207 859	0,0%	2 207 859	0,0%
Prime d'émission	1 224 021	0	-100,0%	0	-
Réserves consolidées	-417 845	988 043	>100%	1 159 542	17,4%
Ecart de conversion	6 289	-564	<-100%	-1 030	-82,6%
Résultat net part du groupe	178 385	238 874	33,9%	301 915	26,4%
Capitaux propres du Groupe	3 198 709	3 434 212	7,4%	3 668 286	6,8%
Réserves des minoritaires	206 956	71 918	-65,2%	74 389	3,4%
Résultats minoritaires	-4 218	3 003	>100%	3 528	17,5%
Intérêts des minoritaires	202 738	74 921	-63,0%	77 914	4,0%
Capitaux propres consolidés	3 401 447	3 509 133	3,2%	3 746 200	6,8%
Dettes financières	2 007 466	1 945 718	-3,1%	1 681 143	-13,6%
Impôts différés passif	123 752	118 252	-4,4%	116 298	-1,7%
Provisions durables pour risques et charges	895 552	889 816	-0,6%	849 799	-4,5%
Passif immobilisé	6 428 217	6 462 919	0,5%	6 393 440	-1,1%
<i>En % du total Passif</i>	<i>50,1%</i>	<i>55,8%</i>	<i>5,7 pts</i>	<i>64,3%</i>	<i>8,5 pts</i>
Fournisseurs et comptes rattachés	1 805 609	1 520 063	-15,8%	1 328 810	-12,6%
Clients avances et acomptes	2 140 560	1 803 838	-15,7%	684 706	-62,0%
Personnel et organismes sociaux	22 232	21 915	-1,4%	22 028	0,5%
Etat créiteur	1 120 154	892 525	-20,3%	826 859	-7,4%
Compte de régularisation passif	173 741	154 294	-11,2%	147 668	-4,3%
Autres provisions pour risques et charges	18 060	18 060	0,0%	17 490	-3,2%
Comptes courants d'associés créditeurs	33 719	29 424	-12,7%	28 999	-1,4%
Autres dettes	636 215	455 090	-28,5%	295 070	-35,2%
Passif circulant	5 950 290	4 895 209	-17,7%	3 351 630	-31,5%
<i>En % du total Passif</i>	<i>46,4%</i>	<i>42,3%</i>	<i>-4,1 pts</i>	<i>33,7%</i>	<i>-8,6 pts</i>
Trésorerie – Passif	439 558	216 533	-50,7%	191 534	-11,5%
<i>En % du total Passif</i>	<i>3,4%</i>	<i>1,9%</i>	<i>-1,6 pts</i>	<i>1,9%</i>	<i>0,1 pts</i>
Total Passif	12 818 067	11 574 661	-11,9%	9 936 604	-14,2%

Source : Alliances Développement Immobilier

VI.2. Actif Immobilisé

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actif immobilisé sur la période 2022-2024 :

Tableau 166. Evolution de l'actif immobilisé sur la période 2022-2024

ACTIF - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Ecart d'acquisition	574 225	517 093	-9,9%	460 237	-11,0%
Immobilisations incorporelles	1 244	1 194	-4,0%	815	-31,7%
Immobilisations corporelles	650 367	669 219	2,9%	686 231	2,5%
Immobilisations financières	102 791	189 032	83,9%	187 331	-0,9%
Titres mis en équivalence	58	58	0,0%	58	0,0%
Impôts différés actif	17 017	10 832	-36,3%	6 692	-38,2%
Actif Immobilisé	1 345 702	1 387 428	3,1%	1 341 364	-3,3%
<i>En % du total Actif</i>	<i>10,5%</i>	<i>12,0%</i>	<i>1,5 pts</i>	<i>13,5%</i>	<i>1,5 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2023, l'actif immobilisé du Groupe ressort en hausse de 3,1% à 1 387,4 MMAD par rapport à un an auparavant, ce qui représente 12% du total de l'actif contre 10,5% en 2022.

En 2024, l'actif immobilisé du Groupe affiche une baisse de 3,3% à 1 341,4 MMAD par rapport à un an auparavant, ce qui représente 13,5% du total de l'actif contre 12% en 2023.

i- Ecart d'acquisition

La répartition des écarts d'acquisition par filiales se présente comme suit :

Tableau 167. Evolution des écarts d'acquisition nets par filiales sur la période 2022-2024

Ecart d'acquisition nets - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
ALDRANA	270 039	255 037	-5,6%	240 035	-5,9%
RIAD SOLTAN	3 552	1 776	-50,0%	0	-100,0%
GRP	39 903	31 922	-20,0%	23 943	-25,0%
AGHOUATIM	26 304	21 043	-20,0%	15 782	-25,0%
MAREMCO	10 543	8 786	-16,7%	7 028	-20,0%
SPL	866	722	-16,6%	577	-20,1%
SALIXUS	8 992	7 493	-16,7%	5 994	-20,0%
HEM	18 934	16 229	-14,3%	13 524	-16,7%
ALCI	23 059	21 412	-7,1%	19 765	-7,7%
ONI	84 230	74 871	-11,1%	65 513	-12,5%
M'DEQ	87 526	77 801	-11,1%	68 076	-12,5%
A.TAGHAZOUT	277	0	-100,0%	0	-
Total	574 225	517 092	-9,9%	460 237	-11,0%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

La baisse des écarts d'acquisition de 9,9% à 517,1 MMAD en 2023 tient compte d'une augmentation de 57,1 MMAD des amortissements relatifs aux filiales du Groupe notamment ALDARNA, GRP, ONI et M'DEQ dont les écarts d'acquisition nets affichent des baisses respectives de 5,6% à 255 MMAD, de 20% à 31,9 MMAD, et de 11,1% à 74,9 MMAD et 77,8 MMAD.

Exercice 2024 :

L'écart d'acquisition poursuit sa baisse et recule de 11% à 460,2 MMAD en 2024 suite notamment à la baisse des écarts d'acquisition relatifs aux filiales du Groupe notamment ALDARNA, M'DEQ, ONI et GRP de 5,9% à 240 MMAD, de 12,5% à 68,1 MMAD, de 12,5% à 65,5 MMAD et de 25% à 23,9 MMAD, respectivement.

ii- Immobilisations corporelles

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit :

Tableau 168. Evolution des immobilisations corporelles sur la période 2022-2024

Immobilisations corporelles - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Terrains	6 142	6 448	5,0%	6 448	0,0%
Constructions	419 961	424 837	1,2%	424 991	0,0%
Matériel et Outillage	174 401	136 391	-21,8%	136 875	0,4%
Matériel de transport	41 340	27 984	-32,3%	31 018	10,8%
Mobilier, mat. bureau & aménagement divers	126 922	126 306	-0,5%	131 543	4,1%
Autres immobilisations corporelles	74 475	75 148	0,9%	76 086	1,2%
Immobilisations corporelles en cours	145 614	167 171	14,8%	185 717	11,1%
Immobilisation corporelles brutes	988 855	964 285	-2,5%	992 678	2,9%
Amortissements	338 487	295 067	-12,8%	306 447	3,9%
Immobilisations corporelles nettes	650 368	669 218	2,9%	686 231	2,5%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

La hausse des immobilisations corporelles nette de 2,9% à 669,2 MMAD entre 2022 et 2023 intègre principalement les éléments suivants :

- La légère hausse de 1,2% des constructions à 424,8 MMAD ;
- La hausse des immobilisations corporelles en cours de 14,8% à 167,2 MMAD dans le sillage des travaux d'aménagement du Golf de la filiale AKENZA ;
- La baisse du poste matériel et outillage de 21,8% à 136,4 MMAD.
- La contraction des amortissements sur l'ensemble des immobilisations du Groupe qui baissent de 12,8% à 259,1 MMAD à fin 2023.

Exercice 2024 :

L'augmentation des immobilisations corporelles nette de 2,5% à 686,2 MMAD en 2024 s'explique principalement par les éléments suivants :

- La hausse des immobilisations corporelles en cours de 11,1% à 185,7 MMAD dans le sillage de l'accélération des travaux sur le projet AKENZA du pôle golfique ;
- L'accroissement du poste Mobilier, mat. bureau & aménagement divers de 4,1% à 131,5 MMAD.
- La hausse des amortissements sur l'ensemble des immobilisations du Groupe qui passent de 295,1 MMAD à fin 2023 à 306,4 MMAD en 2024.

iii- Immobilisations financières

Le détail des immobilisations financières se présente comme suit :

Tableau 169. Evolution des immobilisations financières sur la période 2022-2024

Immobilisations financières - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Titres de participation non consolidés	343 525	478 692	39,3%	478 682	0,0%
Autres titres immobilisés	560	560	0,0%	560	0,0%
Cautionnement et prêt	4 431	4 270	-3,6%	4 347	1,8%
Immobilisation financières brutes	348 516	483 523	38,7%	483 589	0,0%
Provisions	245 725	294 491	19,8%	296 258	0,0%
Immobilisation financières nettes	102 791	189 032	83,9%	187 331	-0,03%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

En 2023, les immobilisations financières nettes enregistrent une forte croissance de 83,9% pour s'établir à 189 MMAD contre 102,8 MMAD en 2022. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- La forte hausse des titres de participation non consolidés de 39,3% à 478,7 MMAD qui résulte de la sortie du périmètre de sa filiale au Cameroun dont la valeur des titres de participation s'élève à de 135,1 MMAD ;
- La hausse des provisions sur immobilisations financières de 19,8% à 294,5 MMAD suite notamment à la constatation d'une provision portant sur une partie de la participation dans la société d'exploitation hôtelière du FOUR SEASONS.

Exercice 2024 :

En 2024, les immobilisations financières nettes ressortent en légère baisse de 0,03% à 187,3 MMAD. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- La stabilisation des titres de participation non consolidés à 478,7 MMAD ;
- La stagnation des provisions sur l'ensemble des immobilisations financières du Groupe de à 296,3 MMAD.

Tableau 170. Principales immobilisations financières au 31/12/2024

Société	Titres de participation non consolidés (KMAD)	Provision (KDH)	Net (KDH)
ALLIANCES CAMEROUN CONSTRUCTION	135.136		135.136
EHC	97.532	48.766	48.766
EMT	176.221	176.221	
EMT BATIMENT	50.000	50.000	
EMT ROUTE	18.020	18.020	
KNI	1.188	1.188	
AUTRES	586	296	290
Total	478.682	294.491	184.191

Source : Alliances Développement Immobilier

VI.3. Actif circulant

L'évolution de l'actif circulant d'Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024, se présente comme suit :

Tableau 171. Evolution de l'actif circulant du Groupe sur la période 2022-2024

ACTIF - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Stocks	6 170 433	5 788 618	-6,2%	5 106 391	-11,8%
Fournisseurs avances et acomptes	514 604	244 213	-52,5%	137 249	-43,8%
Clients	2 648 355	2 092 254	-21,0%	1 281 756	-38,7%
Personnel	388	621	60,1%	498	-19,8%
Etat Débiteur	1 258 496	1 061 581	-15,6%	912 443	-14,0%
Comptes d'associés	107 429	107 410	0,0%	107 399	0,0%
Autres débiteurs	389 261	355 433	-8,7%	268 769	-24,4%
Comptes de régularisation-actif	101 984	88 355	-13,4%	44 473	-49,7%
Titres et valeurs de placement	66	265 635	>100%	25 126	-90,5%
Actif Circulant	11 191 016	10 004 120	-10,6%	7 884 105	-21,2%
<i>En % du total Actif</i>	<i>87,3%</i>	<i>86,4%</i>	<i>-0,9 pts</i>	<i>79,3%</i>	<i>-7,1 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2023, l'actif circulant du Groupe ressort en baisse de 10,6% à 10 004,1 MMAD par rapport à un an auparavant, ce qui représente 86,4% du total de l'actif contre 87,3% en 2022.

En 2024, l'actif circulant affiche une baisse de 21,2% à 7 883,6 MMAD par rapport à un an auparavant, ce qui représente 79,3% du total de l'actif contre 86,4% en 2023.

i- Stocks

La ventilation des stocks nets consolidés sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 172. Ventilations des stocks nets consolidés du Groupe sur la période 2022-2024

Ventilation des stocks - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Terrains	2 861 426	2 693 116	-5,9%	2 599 954	-3,4%
Produits en cours	2 242 174	2 486 922	10,8%	1 813 871	-27,0%
Matières et fournitures consommables	1 423	1 398	2%	1 449	4%
Produits finis	1 065 410	607 182	-43,0%	691 117	13,8%
Stocks nets consolidés	6 170 433	5 788 618	-6,2%	5 106 391	-11,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

L'évolution des stocks nets consolidés par activité sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 173. Evolution des stocks nets consolidés par activité du Groupe sur la période 2022-2024

Stocks par secteur d'activité - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Prestation de service	89 360	36 969	-58,6%	98 016	>100%
Promotion immobilière	6 081 073	5 751 649	-5,4%	5 008 375	-12,9%
Stocks nets consolidés	6 170 433	5 788 618	-6,2%	5 106 391	-11,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les provisions pour dépréciation des stocks se présentent comme suit :

Tableau 174. Présentation des provisions pour dépréciation des stocks sur la période 2022-2024

Provisions pour dépréciation des stocks par secteur d'activité - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Prestation de service	47 686	47 686	0,0%	47 686	0,0%
Promotion immobilière	386 618	235 001	-39,2%	239 602	2,0%
Total	434 304	282 687	-34,9%	287 288	1,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

En 2023, les provisions pour dépréciation de stocks baissent de -34,9% en raison principalement du recul de celles relatives à la promotion immobilière.

En 2024, les provisions pour dépréciation de stocks augmentent de 1,6% en raison principalement de la hausse de celles relatives à la promotion immobilière.

Le détail des stocks par filiale se présente comme suit :

Tableau 175. Ventilation des stocks par filiale sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 23-22	2024	Var 24-23
Alliances Développement Immobilier	21 819	22 072	1,2%	22 269	0,9%
Algest	9	9	0,0%	9	0,0%
Prestige Desk	0	0	-	70 351	>100%
Total Sociétés de Services	21 828	22 081	1,2%	92 629	>100%
<i>En % du total des stocks</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,0 pts</i>	<i>1,8%</i>	<i>1,4 pts</i>
Aghouatim Al Baraka	30 476	30 642	0,5%	29 003	-5,3%
Alliances Sud Développement	38 407	19 443	-49,4%	2 269	-88,3%
Altag	48 315	48 315	0,0%	48 528	0,4%
Akenza	-677	-929	37,2%	-1010	8,7%
Atlas Nakhil	101 315	87 335	-13,8%	54 736	-37,3%
Société Alpha Palace	151	126	-16,6%	186	47,6%
La Belle Roseraie	42 101	42 396	0,7%	43 606	2,9%
Cogedim	5 305	5 305	0,0%	5 305	0,0%
Golf Resort Palace	161 698	97 345	-39,8%	60 184	-38,2%
Promogam	38 695	34 162	-11,7%	23 411	-31,5%
Salixus	661 128	684 033	3,5%	684 033	0,0%
Société Immobilière Jardins Narcisse	10 076	9 540	-5,3%	9 540	0,0%
AAB Roseraie	54 787	56 203	2,6%	57 258	1,9%
Allixus	4 368	4 368	0,0%	4 368	0,0%
Alliances Taghazout	61 835	85 218	37,8%	104 963	23,2%
Alliances Maaden Collection	0	91 186	>100%	167 265	83,4%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	1 257 980	1 294 688	2,9%	1 293 645	-0,1%
<i>En % du total des stocks</i>	<i>20,4%</i>	<i>22,4%</i>	<i>2,0 pts</i>	<i>25,3%</i>	<i>3,0 pts</i>
Al Aouayel Immobilier	17 805	0	-100,0%	0	-
Alliances Darna	1 931 971	2 149 387	11,3%	2 000 930	-6,9%
Bidayat Al Kheir	426 652	429 656	0,7%	425 029	-1,1%
Belya Star Reality	12 730	12 730	0,0%	12 730	0,0%
Errahma Park	181 228	117 779	-35,0%	57 790	-50,9%
Al Experiencia Immobilier	2 908	2 586	-11,1%	2 365	-8,5%

Lagune Invest Immo.	18 721	10 013	-46,5%	0	-100,0%
Maremco	50 496	38 017	-24,7%	12 722	-66,5%
M'deq Développement	590 927	538 732	-8,8%	538 120	-0,1%
Najila	95 416	62 738	-34,2%	62 571	-0,3%
Société Immobilière Nejmat Saiss	33 415	33 415	0,0%	33 415	0,0%
Oued Negrico Immobilier	576	576	0,0%	576	0,0%
Riad Soltan	57 309	57 362	0,1%	57 362	0,0%
Rmila Resort	87 035	87 035	0,0%	87 035	0,0%
Tanger Resort	284 101	259 594	-8,6%	211 319	-18,6%
Rent Negoce	128 023	81 165	-36,6%	24 050	-70,4%
Alliances Kénitra	848 734	525 049	-38,1%	140 570	-73,2%
Alliances Mehdiya	0	337	>100%	489	45,1%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	4 768 047	4 406 171	-7,6%	3 667 073	-16,8%
<i>En % du total des stocks</i>	<i>77,3%</i>	<i>76,1%</i>	<i>-1,2 pts</i>	<i>71,8%</i>	<i>-4,3 pts</i>
EMT Levage	1 263	1 263	0,0%	1 263	0,0%
Total Pôle Construction	1 263	1 263	0,0%	1 263	0,0%
<i>En % du total des stocks</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0 pts</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0 pts</i>
AC Cameroun	59 573	0	-100,0%	0	-
ALCI	55 046	50 790	-7,7%	47 658	-6,2%
ACA	6 696	13 625	>100%	4 123	-69,7%
Total Afrique	121 315	64 415	-46,9%	51 781	-19,6%
<i>En % du total des stocks</i>	<i>2,0%</i>	<i>1,1%</i>	<i>-0,9 pts</i>	<i>1,0%</i>	<i>-0,1 pts</i>
Total Stocks	6 170 433	5 788 618	-6,2%	5 106 391	-11,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

En 2023, les stocks nets consolidés du Groupe s'établissent à 5 788,6 MMAD, soit une baisse de 6,2% par rapport à 2022. Cette évolution intègre principalement :

- La baisse du stock relatif à l'activité de promotion immobilière de 5,4% à 5 751,6 MMAD dans le sillage de l'accélération de la politique de déstockage notamment pour les filiales ALLIANCES KENITRA dont le stock baisse de 323,7 MMAD et GOLF RESORT PALACE dont le stock recule de 64,4 MMAD contre une forte hausse du stock d'ALLIANCES DARNA (+217,4 MMAD) ;
- La baisse des reprises nettes des provisions sur stock pour un montant de 151,6 MMAD suite à l'actualisation des montages technico-financiers des filiales. Suite à la mise à jour des montages technico-financiers la provision ne se justifie plus. L'impact sur les comptes a été contracté par une actualisation du cout des projets et par la mise à jour des charges financières touchant certains projets.

Dans ce contexte, le Pôle Habitat Intermédiaire et Social représente une part de 76,1% dans le total des stocks du Groupe contre 22,4% pour le Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire. Les filiales ALLIANCES DARNA, SALIXUS et M'DEQ affichent des parts respectives de 37,1%, de 11,8% et de 9,3% du total des stocks.

Notons que le stock du Groupe est constitué à hauteur de 46,5% des terrains et de 43% des produits en cours pour des montants respectifs de 2 693,1 MMAD et de 2 486,9 MMAD.

Exercice 2024 :

En 2024, les stocks nets consolidés du Groupe s'établissent à 5 106,4 MMAD, soit une baisse de 11,8% par rapport à 2023. Cette évolution s'explique notamment par :

- La baisse du stock relatif à l'activité de promotion immobilière de 12,9% à 5 008,4 MMAD dans le sillage de l'accélération de la politique de déstockage notamment pour les filiales ALLIANCES KENITRA dont le stock se contracte de 384,5 MMAD et ALLIANCES DARNA dont le stock baisse de 148,5 MMAD contre une

forte hausse du stock de PRESTIGE DESK (+70,4 MMAD) et de celui d'ALLIANCES MAADEN COLLECTION (+76,1 MMAD) ;

- La hausse de 2% des provisions sur stock, du secteur de la promotion immobilière, à 239,6 MMAD notamment sur le stock de la filiale LAGUNE INVEST IMMO du pôle social. Il s'agit de la dépréciation des dernières unités selon le principe de comptable de la prudence.

Dans ce contexte, le Pôle Habitat Intermédiaire et Social représente près de 72% dans le total des stocks du Groupe contre 25,3% pour le Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire. Les filiales ALLIANCES DARNA, SALIXUS et M'DEQ affichent des parts respectives de 39,2%, de 13,4% et de 10,5% du total des stocks.

Notons que le stock du Groupe est constitué à hauteur de 50,9% des terrains et de 35,5% des produits en cours pour des montants respectifs de 2 600 MMAD et de 1 813,9 MMAD.

i- Clients et comptes rattachés

Le détail des créances clients nettes par ancienneté se présente comme suit :

Tableau 176. Répartition des créances clients par ancienneté sur la période 2022-2024

Créances clients par ancienneté - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Moins d'un an	2 462 970	1 945 796	-21,0%	1 191 554	-38,8%
Plus d'un an	132 418	104 613	-21,0%	64 062	-38,8%
Plus de 5 ans	52 967	41 845	-21,0%	25 625	-38,8%
Total des créances clients nettes	2 648 355	2 092 254	-21,0%	1 281 756	-38,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

La ventilation des créances clients nettes se présente comme suit :

Tableau 177. Répartition des créances clients par type sur la période 2022-2024

KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Prestation de service	1 438 356	1 045 115	-27,34%	213 024	-79,62%
Promotion immobilière	1 209 999	1 047 139	-21,00%	1 068 732*	2,01%
Total des créances clients nettes	2 648 355	2 092 254	-21,0%	1 281 756	-38,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

*Le chiffre communiqué au niveau du rapport CAC 2024 est erroné.

Les provisions pour dépréciation des créances clients se détaillent comme suit :

Tableau 178. Présentation des provisions pour dépréciation des créances sur la période 2022-2024

Provisions pour dépréciation des créances clients par secteur d'activité - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Prestation de service	118 515	118 515	0,0%	124 302	4,9%
Promotion immobilière	296 296	277 285	-6,4%	277 372	0,03%
Total	414 811	395 780	-4,6%	401 673	1,5%
Taux de provisionnement ¹⁸	14%	16%	+2 pts	24%	+8 pts
Taux de contentieux ¹⁹	0%	0%	-	0%	-

Source : Alliances Développement Immobilier

En 2023, les provisions pour dépréciation des créances clients baissent de -4,6% en raison principalement de celles relatives à la promotion immobilière, pour un taux de provisionnement en hausse de +2 pts à 16%.

En 2024, les provisions pour dépréciation des créances clients augmentent de +1,6% en raison principalement de celles relatives à la prestation de service, pour un taux de provisionnement en hausse de +8 pts à 24%.

¹⁸ Taux de provisionnement = Provisions totale / créances brutes

¹⁹ Créances en litige / créances brutes

La répartition des créances clients nettes par filiales entre 2022 et 2024 se présente comme suit :

Tableau 179. Répartition des créances clients par filiale sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 23-22	2024	Var 24-23
Alliances Développement Immobilier	779 409	917 472	17,7%	22 684	-97,5%
Algest	10 570	10 152	-4,0%	7 152	-29,6%
Alliances MOD	2 288	6 618	>100%	2 226	-66,4%
Altadec	1 380	3 869	>100%	1 172	-69,7%
Alvi	10	10	0,0%	10	0,0%
AAA	147	1586	>100%	1534	-3,3%
Total Sociétés de Services	793 804	939 707	18,4%	34 778	-96,3%
<i>En % du total des créances</i>	<i>30,0%</i>	<i>44,9%</i>	<i>14,9 pts</i>	<i>2,7%</i>	<i>-42,2 pts</i>
AAB Roseraie	40	40	0,0%	0	-100,0%
Alliances Sud Développement	7 989	2 130	-73,3%	0	-100,0%
Aghouatim Al Baraka	39 528	30 065	-23,9%	22 984	-23,6%
Société Alpha Palace	2 837	2 820	-0,6%	2 657	-5,8%
Atlas Nakhil	1 488	3 035	>100%	11 863	>100%
Cogedim	1 713	1 699	-0,8%	1 699	0,0%
Golf Resort Palace	43 960	30 964	-29,6%	36 292	17,2%
Holding Essaouira Mogador	224	224	0,0%	-515	<-100%
Les Jardins Littoral	11 291	10 231	-9,4%	6 213	-39,3%
Promogam	75 934	35 966	-52,6%	35 966	0,0%
Piron Maroc Holding	204	117	-42,6%	117	0,0%
Salixus	19 507	697	-96,4%	697	0,0%
Salixus Club	4 127	2 643	-36,0%	2 643	0,0%
Société Immobilière Jardins Narcisse	2 029	1 993	-1,8%	1 993	0,0%
Total Pôle Resorts Golfiques, Résidentiel et Tertiaire	210 870	122 623	-41,8%	122 608	0,0%
<i>En % du total des créances</i>	<i>8,0%</i>	<i>5,9%</i>	<i>-2,1 pts</i>	<i>9,6%</i>	<i>3,7 pts</i>
Al Experiencia Immobilier	19 273	13 947	-27,6%	14 811	6,2%
Al Aouayel Immobilier	10 486	8 780	-16,3%	8 780	0,0%
Alliances Darna	646 503	535 345	-17,2%	528 145	-1,3%
Errahma Park	2 928	2 306	-21,2%	1 383	-40,0%
Maremco	3 131	15 676	>100%	29 214	86,4%
M'deq Développement	16 329	4 190	-74,3%	4 622	10,3%
Najila	142 150	141 062	-0,8%	126 366	-10,4%
Najila II	5 822	4 569	-21,5%	4 569	0,0%
Société Immobilière Nejmat Saiss	11 873	11 873	0,0%	11 873	0,0%
Oued Negrice Immobilier	205	205	0,0%	-4,819	<-100%
Rent Negoce	82 192	55 230	-32,8%	52 187	-5,5%
Tanger Resort	41 778	13 480	-67,7%	8 937	-33,7%
LAGUNE INVEST Immo	9 503	3 589	-62,2%	1 981	-44,8%
Alliances Kénitra	0	111 241	>100%	157 453	41,5%
Alliances Mehdiya	6 691	3 011	-55,0%	200	-93,4%
Total Pôle Habitat Intermédiaire et Social	998 865	924 505	-7,4%	950 516	2,8%
<i>En % du total des créances</i>	<i>37,7%</i>	<i>44,2%</i>	<i>6,5 pts</i>	<i>73,8%</i>	<i>29,6 pts</i>

Almes	32 878	32 878	0,0%	32 878	0,0%
EMT Agregats	358	358	0,0%	358	0,0%
EMT Levage	45 768	45 768	0,0%	45 768	0,0%
Total Pôle Construction	79 005	79 005	0,0%	79 005	0,0%
<i>En % du total des créances</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,8%</i>	<i>0,8 pts</i>	<i>6,2%</i>	<i>2,4 pts</i>
AC Cameroun	458 069	0	-100,0%	0	
ALCI	264	0	-100,0%	-93	
ACA	107 479	26 413	-75,4%	99 242	>100%
Total Afrique	565 812	26 413	-95,3%	99 149	>100%
<i>En % du total des créances</i>	<i>21,4%</i>	<i>1,3%</i>	<i>-20,1 pts</i>	<i>7,7%</i>	<i>6,5 pts</i>
Total créances clients	2 648 355	2 092 254	-21,0%	1 281 241	-38,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

En 2023, les créances clients nettes du Groupe ressortent en baisse de 21% à 2 092,3 MMAD par rapport à 2022. Cette évolution s'explique principalement par :

- Une baisse globale des créances sur toutes les anciennetés et principalement celles à moins d'un an qui baissent de 517,2 MMAD à 1 945,8 MMAD entre 2022 et 2023. Les filiales AC CAMEROUN et ALLIANCES DARNA ont vu leurs créances baisser respectivement de 458,1 MMAD et de 111,2 MMAD tandis que les créances de ADI et de la filiale ALLIANCES KENITRA avancent de 138,1 MMAD et de 111,2 MMAD respectivement ;
- L'encaissement d'un montant total de 1 578 MMAD dans le sillage de la poursuite des efforts de recouvrement entamés par le Groupe depuis plusieurs années notamment en ce qui concerne l'activité de la promotion immobilière.

Dans ce contexte, le Pôle Sociétés de Services et celui d'Habitat Intermédiaire et Social représentent des parts respectives de 44,9% et de 44,2% dans le total des créances du Groupe. La société ADI et la filiale ALLIANCES DARNA affichent des parts respectives de 43,9% et de 25,6% du total des créances.

Exercice 2024 :

En 2024, les créances clients nettes du Groupe affichent une contraction de 38,8% à 1 281,2 MMAD par rapport à 2023. Cette évolution s'explique principalement par :

- Une baisse globale des créances sur toutes les anciennetés et principalement celles à moins d'un an qui baissent de 2 648.3 MMAD à 2 092.2 MMAD entre 2023 et 2024. La société ADI a vu ses créances reculer fortement de 97,5% à 22,7 MMAD tandis que les créances des filiales ACA et ALLIANCES KENITRA avancent de 72,8 MMAD et de 46,2 MMAD respectivement. A noter qu'ALCI affiche une créance négative s'expliquant par la non-reprise d'une provision sur une créance soldée.
- L'encaissement d'un montant total de 1 646 MMAD dans le sillage de la poursuite des efforts de recouvrement.

Dans ce contexte, le Pôle Habitat Intermédiaire et Social représente 73,8% dans le total des créances du Groupe. Les filiales ALLIANCES DARNA et ALLIANCES KENITRA affichent des parts respectives de 41,2% et de 12,3% du total des créances.

ii- Autres créances de l'actif circulant

Avances fournisseurs par ancienneté se présente comme suit :

Tableau 180. Avances fournisseurs par ancienneté sur la période 2022-2024

Avances et acomptes fournisseurs par ancienneté - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Moins d'un an	478.582	227.118	-21,00%	127.642	-43,80%
Plus d'un an	25.730	12.211	-21,00%	6.862	-43,80%

Plus de 5 ans	10.292	4.884	-21,00%	2.745	-43,80%
Total Avances et acomptes fournisseurs	514.604	244.213	-21,00%	137.249	-43,80%

Source : Alliances Développement Immobilier

A noter que les principaux projets finalisés sont ceux de HELLALA et les tranches des projets RIAD BENI MILLAL et RIAD MARRAKECH.

Exercice 2023 :

La baisse de l'actif circulant du Groupe en 2023 tient compte également des éléments suivants :

- La contraction de 52,5% à 244,2 MMAD du poste des fournisseurs avances et acomptes notamment sur l'ancienneté de moins d'un an (passant de 494 MMAD à 234,4 MMAD) suite à la finalisation des prestations réalisées par les fournisseurs principalement au niveau des projets de la promotion immobilière ;
- La baisse du poste état débiteur qui s'établit à 1 061,6 MMAD à fin 2023 contre 1 258,5 MMAD à fin 2022 consécutivement à la réduction des crédits de TVA de certaines filiales (notamment ALLIANCES DARNA et AGHOUATIM) suite au recouvrement de l'exercice notamment sur les créances d'une ancienneté de plus d'un an et moins de 5 ans (944,8 MMAD en 2023 vs. 1 120,1 MMAD en 2022) ;
- La stabilisation des comptes d'associés à 107,4 MMAD à fin 2023 qui correspondent à deux filiales non consolidées (participations minoritaires) DILAM et EHC MAROC ;
- La diminution de 8,7% du poste autres débiteurs qui se fixe à 355,4 MMAD à fin 2023. Cette baisse s'explique principalement par les libérations des règlements clients retenus chez les notaires à la finalisation des ventes ;
- Le recul de 13,4% du poste de régularisation actif qui ressort à 88,4 MMAD à fin 2023 et correspond essentiellement aux frais de commercialisation engagés sur les biens non encore livrés sur différents projets du Groupe.

Exercice 2024 :

La contraction de l'actif circulant du Groupe en 2024 intègre également les éléments suivants :

- La baisse de 43,8% à 137,2 MMAD du poste des fournisseurs avances et acomptes dans le sillage de la finalisation des prestations réalisées par les fournisseurs principalement au niveau des projets de la promotion immobilière ;
- Le recul du poste état débiteur qui s'établit à 912,4 MMAD à fin 2024 contre 1 061,6 MMAD à fin 2023 consécutivement à la réduction des crédits de TVA de certaines filiales (notamment ADI et ALLIANCES KENITRA) suite au recouvrement de l'exercice notamment sur les créances ;
- La stagnation des comptes d'associés à 107,4 MMAD à fin 2024 correspondant principalement à deux filiales non consolidées (participations minoritaires) DILAM et EHC MAROC ;
- La baisse de 24,4% du poste autres débiteurs qui se fixe à 268,8 MMAD à fin 2024 s'explique principalement par la provision du reliquat des avances de trésorerie octroyées aux filiales du pôle construction pour M MAD 103 constatée au niveau des dotations de l'exercice ;
- La diminution de 49,7% du poste de régularisation actif à 44,5 MMAD à fin 2024 et correspond essentiellement aux frais de commercialisation déstockés parallèlement aux ventes réalisées au cours de l'exercice.

iii- Titres et valeurs de placement

Exercice 2023 :

En 2023, les titres et valeurs de placement enregistrent un fort bond de +4 024x à 265,6 MMAD suite au déploiement de la politique de placement mise par le Groupe et qui lui permet de générer des produits financiers récurrents avec un risque maîtrisé et anticiper les engagements à honorer.

Par secteur d'activité, les TVP relatifs aux prestations de service s'établissent à 210,5 MMAD (vs. 66 KMAD en 2022) au moment où ceux relatifs à la promotion immobilière ressortent à 55,1 MMAD.

Dans ce sillage, le Groupe a pu dégager le cash nécessaire au remboursement de l'échéance de 117 MMAD de la dette privée, tout en assurant le paiement dans les délais de ses engagements opérationnels et maintenir un niveau d'activité stable.

Exercice 2024 :

En 2024, les titres et valeurs de placement affichent une forte baisse à 25,1 MMAD suite au rachat ayant eu lieu en décembre.

Par secteur d'activité, les TVP relatifs aux prestations de service s'établissent à 16,1 MMAD (vs. 210,5 MMAD en 2023) au moment où ceux relatifs à la promotion immobilière ressortent à 9 MMAD.

VI.4. Fonds propres

Le tableau suivant détaille l'évolution des capitaux propres consolidés sur la période 2022-2024 :

Tableau 181. Evolution des capitaux propres consolidés sur la période 2022-2024

PASSIF - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Capital	2 207 859	2 207 859	0,0%	2 207 859	0,0%
Prime d'émission	1 224 021	0	-100,0%	0	-
Réserves consolidées	-417 845	988 043	>100%	1 159 542	17,4%
Ecart de conversion	6 289	-564	<-100%	-1 030	-82,6%
Résultat net part du groupe	178 385	238 874	33,9%	301 915	26,4%
Capitaux propres du Groupe	3 198 709	3 434 212	7,4%	3 668 286	6,8%
Réserves des minoritaires	206 956	71 918	-65,2%	74 389	3,4%
Résultats minoritaires	-4 218	3 003	>100%	3 528	17,5%
Intérêts des minoritaires	202 738	74 921	-63,0%	77 914	4,0%
Capitaux propres consolidés	3 401 447	3 509 133	3,2%	3 746 200	6,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

Les capitaux propres consolidés du Groupe s'élèvent à 3 509,1 MMAD à fin 2023 contre 3 401,4 MMAD à fin 2022 soit une hausse de 3,2% intégrant (i) une progression de 7,4% des capitaux propres du Groupe à 3 434,2 MMAD limitée par (ii) la baisse de 63% des intérêts des minoritaires à 74,9 MMAD. Cette évolution s'explique en détails par les éléments ci-dessous :

- La stabilisation du capital social à 2 207,9 MMAD ;
- La hausse du RNPG de 33,9% à 238,9 MMAD suite à la forte progression du niveau de l'activité en 2023 ;
- L'imputation de la prime d'émission (1 224 MMAD) sur le report à nouveau débiteur couplée à l'affectation du solde disponible en réserves facultatives, cette opération a pour objet de permettre de procéder ultérieurement à toute distribution de dividendes conformément aux dispositions légales ;
- La forte baisse des réserves des minoritaires passant de 207 MMAD en 2022 à 71,9 MMAD en 2023.

Exercice 2024 :

Les capitaux propres consolidés du Groupe s'établissent à 3 746,2 MMAD à fin 2024 contre 3 509,1 MMAD à fin 2023 soit une hausse de 6,8% intégrant (i) une progression de 6,8% des capitaux propres du Groupe à 3 668,5

MMAD couplée à (ii) la hausse de 4% des intérêts des minoritaires à 77,9 MMAD. Cette évolution s'explique en détails par les éléments ci-dessous :

- La stabilisation du capital social à 2 207,9 MMAD ;
- La hausse du RNPG de 26,4% à 301,9 MMAD suite à la forte progression du niveau de l'activité en 2024 ;
- La progression de 17,4% à 1 159,5 MMAD des réserves consolidées intégrant principalement la hausse de 113 MMAD des réserves facultatives.

VI.5. Passif non courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution du passif non courant consolidé sur la période 2022-2024 :

Tableau 182. Evolution du passif non courant consolidé sur la période 2022-2024

Passif non courant – En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Dettes financières	2 007 466	1 945 718	-3,1%	1 681 143	-13,6%
Impôts différés passif	123 752	118 252	-4,4%	116 298	-1,7%
Provisions durables pour risques et charges	895 552	889 816	-0,6%	849 799	-4,5%
Total du passif non courant	3 026 770	2 953 786	-2,4%	2 647 240	-10,4%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le tableau ci-après détaille les dettes de financement par nature et par échéances sur la période 2022-2024 :

Tableau 183. Répartition des dettes de financement sur la période 2022-2024

Dettes de financement - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Emprunts obligataires	1 821 132	1 846 636	1,4%	1 583 797	-14,2%
Moins d'un an	4 558	251 122	5409,5%	215 379	-14,2%
Plus d'un an	998 650	1 004 488	0,6%	1 004 488	-
Plus de 5 ans	817 924	591 026	-27,7%	328 186	-44,5%
Autres dettes de financement	186 334	99 082	-46,8%	97 347	-1,8%
Moins d'un an	111 800	59 449	-46,8%	58 408	-1,8%
Plus d'un an	74 534	39 633	-46,8%	38 939	-1,8%
Plus de 5 ans	0	0	-	0	-
Total des dettes de financement	2 007 466	1 945 718	-3,1%	1 681 143	-13,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le tableau suivant présente l'évolution des provisions durables pour risques et charges sur la période 2022-2024 :

Tableau 184. Répartition des provisions durables pour risques et charges sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Provision pour risques et charges	849 536	849 459	-0,1%	815 100	-4%
Prestation de service	849 112	849 026	-0,1%	814 665	-4,1%
Promotion immobilière	424	433	2,1%	435	0,5%
Ecart d'acquisition négatif	46 016	40 357	-12,3%	34 698	-14,0%
Promotion immobilière	46 016	40 357	-12,3%	34 698	-14,0%
Total	895 552	889 816	-0,6%	849 799	-4,5%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

Le passif non courant consolidé du Groupe s'établit à 2 953,8 MMAD en baisse de 2,4% par rapport à 2022. Cette évolution intègre les éléments suivants :

- L'allègement de 3,1% des dettes financières à 1 945,7 MMAD suite au remboursement des engagements auprès des banques qui ne représentent que 5% de l'endettement global du groupe. En détail, les emprunts obligataires ressortent en alourdissement de 1,4% à 1 846 MMAD suite à la capitalisation des intérêts tandis que les autres dettes de financement ressortent en allègement de 46,8% à 99,1 MMAD consécutivement à la contraction des emprunts auprès des établissements passant de 160,6 MMAD en 2022 à 93,5 MMAD en 2023 ;

- La quasi-stagnation (-0,6%) des provisions durables pour risques et charges qui correspondent exclusivement à l'opération de déconsolidation des trois filiales du pôle construction (EMT, EMT ROUTE et EMT BATIMENT) opérée en 2015 pour 848 MMAD et assurant ainsi au Groupe une sécurité quant à tout éventuel impact négatif sur les comptes de la liquidation définitive du pôle construction. Pour sa part, la baisse de l'écart d'acquisition négatif pour environ 6 MMAD correspond exclusivement à la reprise de l'exercice ;
- La baisse des impôts différés passifs de 4,4% à 118,3 MMAD compte tenu du volume des retraitements.

Exercice 2024 :

Le passif non courant consolidé du Groupe s'établit à 2 647,2 MMAD en baisse de 10,4% par rapport à 2023. Cette évolution intègre les éléments suivants :

- L'allègement de 13,6% des dettes financières à 1 681,1 MMAD suite au remboursement de la première échéance de reprofilage Groupe en janvier 2024 et le remboursement des dettes bancaires. En détail, les emprunts obligataires ressortent en allègement de 14,2% à 1 583,8 MMAD tandis que les autres dettes de financement ressortent également en légère baisse de 1,8% à 97,4 MMAD intégrant le recul de 62% des dettes bancaires à 35,1 MMAD en 2024. Le montant de l'échéance payée en janvier 2024 est de 251 MMAD ;
- La baisse de 4,5% des provisions durables pour risques et charges à 849,6 MMAD consécutivement à la reprise de la provision de la filiale EMT ROUTES suite à sa liquidation. On note en 2024, la radiation définitive du registre de commerce de la filiale EMT ROUTES pour laquelle une reprise de 34 MMAD a été constatée ;
- La baisse des impôts différés passifs de 1,7% à 116,3 MMAD tenant compte du volume des retraitements.

VI.6. Passif circulant

Le tableau suivant détaille l'évolution des dettes courantes entre 2022 et 2024 :

Tableau 185. Evolution du passif circulant sur la période 2022-2024

PASSIF - En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Fournisseurs et comptes rattachés	1 805 609	1 520 063	-15,8%	1 328 810	-12,6%
Clients avances et acomptes	2 140 560	1 803 838	-15,7%	684 706	-62,0%
Personnel et organismes sociaux	22 232	21 915	-1,4%	22 028	0,5%
Etat crédeur	1 120 154	892 525	-20,3%	826 859	-7,4%
Compte de régularisation passif	173 741	154 294	-11,2%	147 668	-4,3%
Autres provisions pour risques et charges	18 060	18 060	0,0%	17 490	-3,2%
Comptes courants d'associés créditeurs	33 719	29 424	-12,7%	28 999	-1,4%
Autres dettes	636 215	455 090	-28,5%	295 070	-35,2%
Passif circulant	5 950 290	4 895 209	-17,7%	3 351 630	-31,5%
<i>En % du total Passif</i>	<i>46,4%</i>	<i>42,3%</i>	<i>-4,1 pts</i>	<i>33,7%</i>	<i>-8,6 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin 2023, le passif circulant du Groupe ressort en baisse de 17,7% à 4 895,2 MMAD par rapport à un an auparavant, ce qui représente 42,3% du total du passif contre 46,4% en 2022.

En 2024, le passif circulant du Groupe affiche une contraction de 31,5% à 3 351,6 MMAD par rapport à un an auparavant, ce qui représente 33,7% du total du passif contre 42,3% en 2023.

i- Fournisseurs et comptes rattachés

La ventilation des dettes fournisseurs par pôles sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 186. Répartition des dettes fournisseurs par pôle sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Pôle Services	166 258	154 770	-6,9%	94 653	-38,8%
Pôle Résidentiel et Golfique	251 729	237 581	-5,6%	216 017	-9,1%
Pôle Intermédiaire et Social	1 192 686	1 064 607	-10,7%	859 272	-19,3%
Pôle Construction	31 688	31 688	0,0%	31 688	0,0%
Total Afrique	163 248	31 416	-80,8%	127 181	>100%
Total dettes fournisseurs	1 805 609	1 520 063	-15,8%	1 328 810	-12,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le délai moyen de paiement des fournisseurs sur la période étudiée se présente comme suit :

Tableau 187. Evolution des délais de paiement fournisseurs sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Fournisseurs	1 805 609	1 520 063	-15,8%	1 328 810	-12,6%
Fournisseurs avances & acomptes	514 604	244 213	-52,5%	137 249	-43,8%
Fournisseurs net H.T ⁽¹⁾	1 075 838	1 063 208	-1,2%	992 968	-6,6%
Achats consommés	1 526 501	1 233 182	-19,2%	837 120	-32,1%
Charges externes	96 219	84 832	-11,8%	87 578	3,2%
Délai moyen fournisseur*	239	290	21,7%	387	33,30%

Source : Alliances Développement Immobilier

(1) Taux utilisé de 20%

(*) Délai moyen fournisseurs = Fournisseurs HT / (Achats consommés + Charges externes) *360

Exercice 2023 :

A fin 2023, les dettes fournisseurs affichent une baisse de 15,8% à 1 520,1 MMAD suite essentiellement par les efforts du Groupe en matière de réduction des dettes. Cette évolution s’explique notamment par :

- La baisse des dettes fournisseurs de moins d’un an passant de 1 245,9 MMAD en 2022 à 1 048,8 MMAD en 2023 ;
- La contraction des dettes fournisseurs de plus d’un an à 471,2 MMAD en 2023 contre 559,7 MMAD un an auparavant.

Dans ce contexte, le Pôle Intermédiaire et Social représente une part de 70% dans le total des dettes fournisseurs du Groupe suivi par le Pôle Résidentiel et Golfique avec une part de 15,6%.

Pour sa part, le délai moyen fournisseur ressort en rallongement à 290 jours en 2023 contre 239 jours en 2022 grâce à la baisse significative des achats consommés.

Exercice 2024

En 2024, les dettes fournisseurs affichent un repli de 12,6% à 1 328,8 MMAD grâce aux efforts du Groupe en matière de réduction des dettes. Cette évolution intègre :

- La baisse des dettes fournisseurs de moins d’un an passant de 1 048,8 MMAD en 2023 à 916,8 MMAD en 2024 ;
- La contraction des dettes fournisseurs de plus d’un an à 411,9 MMAD en 2024 contre 471,2 MMAD un an auparavant.

Dans ce contexte, le Pôle Intermédiaire et Social représente une part de 64,7% dans le total des dettes fournisseurs du Groupe suivi par le Pôle Résidentiel et Golfique avec une part de 16,3%.

Pour sa part, le délai moyen fournisseur gagne près de 100 jours supplémentaires à 387 jours en 2024 grâce à la baisse significative des achats consommés.

ii- Clients avances et acomptes

La ventilation du poste clients créditeurs par pôles sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 188. Répartition du poste clients créditeurs par pôle sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Pôle Services	769 154	919 900	19,6%	51	-99,9%
Pôle Résidentiel et Golfique	45 420	74 380	63,8%	178 906	>100%
Pôle Intermédiaire et Social	927 726	684 046	-26,3%	437 390	-36,1%
Pôle Construction	36	36	0,0%	36	0,0%
Total Afrique	398 223	125 477	-68,5%	68 323	-45,5%
Total Clients créditeurs	2 140 560	1 803 838	-15,7%	684 706	-62,0%
<i>Moins d’un an</i>	<i>1 198 714</i>	<i>1 010 149</i>	<i>-15,7%</i>	<i>383 435</i>	<i>-62,0%</i>
<i>Plus d’un an</i>	<i>941 846</i>	<i>793 689</i>	<i>-15,7%</i>	<i>301 271</i>	<i>-62,0%</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

A fin 2023, les avances clients affichent une baisse de 15,7% à 1 803,8 MMAD suite principalement à la finalisation des ventes pour lesquelles le Groupe avait déjà encaissé des avances clients, notamment au niveau du Pôle Intermédiaire et Social (-243,7 MMAD) et du Pôle Afrique (-272,7 MMAD). Cette évolution intègre notamment :

- La baisse des avances clients de moins d’un an passant de 1 198,7 MMAD en 2022 à 1 010,1 MMAD en 2023 ;
- La contraction des avances clients de plus d’un an à 793,7 MMAD en 2023 contre 941,8 MMAD un an auparavant.

Dans ce contexte, le Pôle Services représente une part de 51% dans le total des avances clients du Groupe suivi par le Pôle Intermédiaire et Social (37,9%).

Exercice 2024 :

A fin 2024, les avances clients affichent une forte contraction de 62% à 684,7 MMAD suite principalement à la finalisation des ventes pour lesquelles le Groupe avait déjà encaissé des avances clients, notamment au niveau du Pôle Services (-919,8 MMAD) et du Pôle Intermédiaire et Social (-246,7 MMAD).

Dans ce contexte, le Pôle Intermédiaire et Social représente une part de 63,9% dans le total des avances clients du Groupe suivi par le Pôle Résidentiel et Golfique (26,1%) tandis que la part du Pôle Afrique s'établit à 10%.

iii- Autres dettes du passif circulant**Exercice 2023 :**

La baisse du passif circulant en 2023 tient compte également des éléments suivants :

- Le poste Personnel et organismes sociaux qui recule légèrement de 1,4% à 21,9 MMAD en 2023 contre 22,2 MMAD en 2022 ;
- La baisse du poste Etat créateur (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 892,5 MMAD à fin 2023 contre 1 120,2 MMAD à fin 2022. Cette baisse est expliquée principalement par l'importance du recouvrement des créances client de l'exercice qui a induit la baisse des comptes de la TVA facturée suite aux déclarations de l'exercice notamment pour les filiales AGHOUATIM, ALLIANCES DARNA et NAJILA ;
- La baisse de 11,2% du compte de régularisation passif qui passe à 154,3 MMAD en 2023. Le solde de ce poste correspond principalement aux provisions des intérêts courus sur les dettes de financement du Groupe.
- La contraction des comptes courants créateurs passant de 33,7 MMAD en 2022 à 29,4 MMAD en 2023 ;
- Le repli du poste Autres dettes qui s'élève à 455,1 MMAD en 2023 contre 636,2 MMAD en 2022. Le solde de ce poste correspond essentiellement aux remboursements des dettes relatives aux protocoles d'accord avec certains partenaires pour environ 180 M MAD notamment la CIMR et la RCAR. A noter qu'en 2019, le Groupe a acheté en 2019 la participation de RCAR dans le capital de ALDARNA pour 517 AMMD avec un échéancier de paiement et qu'en 2021 le Groupe a acheté en 2021 la participation de CIMR dans le capital des filiales TANGER RESORT et MDEQ DEVELOPPEMENT et pour 340 AMMD avec un échéancier de paiement ;
- La stabilisation des autres provisions pour risques et charges à 18,1 MMAD en 2023 par rapport à un an auparavant réparties sur 17,1 MMAD pour l'activité de prestation de service et 1 MMAD pour la promotion immobilière. Ce solde correspond principalement aux provisions des engagements hors bilan donnés par la société mère aux filiales du pôle construction en liquidation et des provisions pour risque divers au niveau de certaines filiales de la promotion immobilière.

Exercice 2024 :

La contraction du passif circulant en 2024 intègre également les éléments suivants :

- Le poste Personnel et organismes sociaux qui augmente de 0,5% à 22 MMAD en 2024 ;
- Le recul du poste Etat créateur (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 826,9 MMAD à fin 2024 contre 892,5 MMAD à fin 2023. Cette baisse est expliquée principalement par l'importance du recouvrement des créances client de l'exercice qui a induit la baisse des comptes de la TVA facturée suite aux déclarations de l'exercice notamment pour filiales JARDINS NARCISSE, NAJILA et ALLIANCES MOD ;
- La baisse de 4,3% du compte de régularisation passif qui passe à 147,7 MMAD en 2024. Le solde de ce poste correspond principalement aux provisions des intérêts courus sur les dettes de financement du Groupe.
- La légère diminution de 1,4% des comptes courants créateurs à 29 MMAD en 2024 ;
- La baisse du poste Autres dettes de 35,2% à 295,1 MMAD en 2024. Le solde de ce poste correspond essentiellement aux remboursements des dettes relatives aux protocoles d'accord avec certains partenaires pour environ 180 MMAD notamment la CIMR et la RCAR. Le Groupe honore ainsi depuis 2020 tous les engagements financiers signés avec ses partenaires.

- La contraction de 3,2% des autres provisions pour risques et charges à 17,5 MMAD en 2023 par rapport à un an auparavant, réparties sur 17,1 MMAD pour l'activité de prestation de service et 0,4 MMAD pour la promotion immobilière. Ce solde correspond principalement aux provisions des engagements hors bilan donnés par la société mère aux filiales du pôle construction en liquidation et des provisions pour risque divers au niveau de certaines filiales de la promotion immobilière.

VI.7. Etude de l'équilibre financier

L'évolution de l'équilibre financier du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 189. Evolution de l'équilibre financier sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
<i>Financement permanent</i>	6 428 217	6 462 919	0,5%	6 393 440	-1,1%
<i>Actif immobilisé</i>	1 345 702	1 387 428	3,1%	1 341 364	-3,3%
Fonds de roulement	5 082 515	5 075 491	-0,1%	5 052 076	-0,5%
<i>Actif circulant (hors TVP)</i>	11 190 950	9 738 485	-13,0%	7 858 979	-19,3%
<i>Passif circulant</i>	5 950 290	4 895 209	-17,7%	3 351 630	-31,5%
Besoin en fonds de roulement	5 240 660	4 843 276	-7,6%	4 507 349	-6,9%
<i>FR/BFR</i>	<i>97,0%</i>	<i>104,8%</i>	<i>7,8 pts</i>	<i>112,1%</i>	<i>7,3 pts</i>
Trésorerie nette	-158 145	232 215	>100%	544 728	>100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

Le niveau du fonds de roulement ressort en quasi-stagnation (-0,1%) en 2023 et s'établit à 5 075,5 MMAD par rapport à 2022. Cette situation intègre (i) une quasi-stagnation (+0,5%) du niveau du financement permanent couplée à (ii) une hausse de 3,1% de l'actif immobilisé suite à l'augmentation des immobilisations financières.

Le besoin en fonds de roulement recule de 7,6% pour s'établir en 2023 à 4 843,3 MMAD suite principalement à la baisse des stocks et des créances clients.

Dans ce contexte, la trésorerie nette ressort positive à 232,2 MMAD en 2023 contre -158,1 MMAD en 2022.

Exercice 2024 :

En 2024, le fonds de roulement affiche une en légère baisse (-0,5%) à 5 052,1 MMAD par rapport à 2023. Cette situation intègre (i) un recul de 1,1% du financement permanent conjugué à (ii) une contraction de 3,3% de l'actif immobilisé suite à la baisse de 11% de l'écart d'acquisition.

Le besoin en fonds de roulement s'allège de 6,9% pour s'établir en 2024 à 4 507,3 MMAD intégrant un fort recul des stocks de près de -600 MMAD et des créances clients de presque -800 MMAD.

Dans ce contexte, la trésorerie nette avance significativement à 544,7 MMAD en 2024 contre 232,1 MMAD en 2023.

VI.8. Endettement financier net

L'évolution de l'endettement financier net du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 190. Evolution de l'endettement net sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Dettes financières non courantes	2 007 466	1 945 718	-3,1%	1 681 143	-13,6%
Trésorerie-passif	439 558	216 533	-50,7%	191 534	-11,5%
Trésorerie-actif	281 348	183 113	-34,9%	711 134	>100%
Titres et valeurs de placement	66	265 635	>100%	25 126	-90,5%
Endettement net²⁰	2 165 610	1 713 503	-20,9%	1 136 417	-33,7%
Capitaux propres	3 401 447	3 509 133	3,2%	3 746 200	6,8%
<i>Ratio d'endettement²¹</i>	<i>63,7%</i>	<i>48,8%</i>	<i>-14,9 pts</i>	<i>30,3%</i>	<i>-18,5 pts</i>
<i>Ratio de solvabilité²²</i>	<i>59,0%</i>	<i>55,4%</i>	<i>-3,6 pts</i>	<i>44,9%</i>	<i>-10,5 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Exercice 2023 :

A fin 2023, l'endettement net du groupe s'établit à 1 713,5 MMAD en allègement de 20,9% par rapport à un an auparavant. Cette situation résulte essentiellement des baisses des dettes financières non courantes de 3,1% à 1 945,7 MMAD, de la trésorerie-passif de 50,7% à 216,5 MMAD et celle de la trésorerie-actif de 34,9% à 183,1 MMAD et ce, en dépit d'une forte hausse des titres et valeurs de placement à 265,6 MMAD.

Dans ce contexte, le ratio d'endettement ressort à 48,8% en 2023 contre 63,7% à fin 2022 au moment où le taux de solvabilité s'établit à 55,4% contre 59% un an auparavant.

Exercice 2024 :

A fin 2024, l'endettement net du groupe s'établit à 1 136,4 MMAD en allègement de 33,7% par rapport à un an auparavant. Cette évolution favorable intègre les baisses des dettes financières non courantes de 13,6% à 1 681,1 MMAD et de la trésorerie-passif de 11,5% à 191,5 MMAD face au bond de +3,9x de la trésorerie-actif à 711 MMAD limité par la forte baisse des titres et valeurs de placement à 25,1 MMAD (vs. 265,6 MMAD en 2023).

Dans ce contexte, le ratio d'endettement recule à 30,3% en 2024 contre 48,8% à fin 2023 au moment où le ratio de solvabilité s'établit à 44,9% contre 55,4% un an auparavant.

²⁰ Endettement net = Dettes financières non courantes + trésorerie passif – trésorerie actif – Titres et valeurs de placement

²¹ Endettement net / Capitaux propres

²² Dettes de financement moyen long terme / capitaux propres

VI.9. Coût de la dette et couverture de la dette

Le tableau suivant présente le coût d'endettement du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024 :

Tableau 191. Evolution du coût de la dette sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
<i>Dettes financières non courantes</i>	2 007 466	1 945 718	-3,1%	1 681 143	-13,6%
<i>Trésorerie-passif</i>	439 558	216 533	-50,7%	191 534	-11,5%
Total dettes	2 447 024	2 162 251	-11,6%	1 872 677	-13,4%
Coût de l'endettement net	85 121	56 732	-33,4%	57 394	1,2%
Coût de la dette nette²³	3,4%	2,5%	-0,91 pts	2,8%	0,38 pts

Source : Alliances Développement Immobilier

Le coût de la dette est maîtrisé sur l'ensemble de la période et s'établit en moyenne à 2,9% sur la période 2022-2024.

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024.

Tableau 192. Evolution du ratio de couverture de la dette sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Remboursements d'emprunts	337 955	117 042	-65,4%	326 335	>100%
Coût de l'endettement net	85 121	56 732	-33,4%	57 394	1,2%
EBE	243 438	140 710	-42,2%	568 043	>100%
Ratio de couverture de la dette²⁴	0,58	0,81		1,48	

Source : Alliances Développement Immobilier

Le ratio de couverture s'améliore significativement en passant de 0,58 à 0,81 avant d'avancer significativement à 1,48 en 2024. Cette évolution s'explique principalement par la poursuite de la croissance du EBE couplée à la hausse des remboursements d'emprunts.

²³ Coût de la dette = Coût de l'endettement financier net / Moyenne Total dette N et N-1

²⁴ Ratio de couverture de la dette = EBE / (coût de l'endettement net + remboursements d'emprunts)

VI.10. Ratios de rentabilité

L'évolution des ratios de rentabilité du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 193. Evolution des ratios de rentabilité sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Rentabilité des fonds propres (ROE) ²⁵	5,2%	6,8%	1,6 pts	8,1%	1,3 pts
Rentabilité des actifs (ROA) ²⁶	1,4%	2,1%	0,7 pts	3,1%	1 pts

Source : Alliances Développement Immobilier

Le ROE avance de 1,6 pts et s'établit à 6,8% à fin 2023 avant de s'améliorer davantage de 1,3 pts en 2024 à 8,1%. Cette augmentation s'explique essentiellement par (i) la hausse de 33,9% du Résultat net part du Groupe à 238,9 MMAD en 2023 et de 26,4% en 2024 à 301,9 MMAD.

Dans le même contexte, le ROA passe de 1,4% en 2022 à 2,1% en 2023 profitant de la progression du résultat net de 38,9% à 241,9 MMAD avant de gagner un autre point à 3,1% à fin 2024 suite à l'amélioration du résultat net de 26,3% à 305,4 MMAD.

²⁵ Résultat net part du groupe / Capitaux propres part du groupe

²⁶ Résultat net de l'ensemble consolidé / Total Actif

VI.11. Ratios de liquidité

L'évolution des ratios de liquidité du groupe Alliances Développement Immobilier sur la période 2022-2024 se présente comme suit :

Tableau 194. Evolution des ratios de liquidité sur la période 2022-2024

EN KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Rotation du crédit clients (<i>en jrs du CA TTC</i>) ²⁷	495	311	-37,2%	163	-47,7%
Rotation du crédit fournisseurs (<i>en jrs d'achats consommés TTC</i>) ²⁸	355	370	4,2%	476	28,8%
Rotation des stocks de produits finis (<i>en jrs de CA HT</i>) ²⁹	239	108	-54,7%	105	-2,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

En 2023, les délais de recouvrement des crédits clients et de rotation des crédits fournisseurs s'établissent respectivement à 311 jours (vs. 495 jours en 2022) et à 370 (vs. 355 jours en 2022).

D'une part, la baisse du premier s'explique par la hausse du chiffre d'affaires et la baisse des créances traduisant l'effort du recouvrement déployé par le Groupe.

D'une autre part, la hausse du ratio de rotation des crédits fournisseurs en 2023 est principalement due à la diminution des achats consommés de matières et marchandises sur la même période.

Dans le même sillage, les délais de recouvrement des crédits clients et de rotation des crédits fournisseurs poursuivent leur amélioration en 2024 s'établissent respectivement à 163 jours (vs. 311 jours en 2023) et à 476 (vs. 370 jours en 2023).

Pour sa part, le ratio de rotation des stocks de produits finis passe de 239 jours en 2022 à 108 jours en 2023. Cette évolution s'explique notamment par la forte baisse de 43% des stocks de produits finis. En 2024, le ratio ressort à 105 jours (vs. 108 en 2023) intégrant l'amélioration du chiffre d'affaires et la hausse des stocks de produits finis de 13,8%.

²⁷ Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/Chiffre d'affaires TTC)*360

²⁸ Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dette fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC))*360

²⁹ Rotation des Produits Finis= (Produits finis/Chiffre d'affaires)*360

VII. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé

Le tableau de flux de trésorerie du Groupe pour les trois derniers exercices se présente comme suit :

Tableau 195. Tableau de flux de trésorerie consolidé sur la période 2022-2024

En KMAD	2022	2023	Var 22-23	2024	Var 23-24
Résultat net consolidé	174 168	241 877	38,9%	305 444	26,3%
Dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises	62 043	112 669	81,6%	30 457	-73%
QP des sociétés mises en équivalence	0	0	-	0	-
Résultat de cession	2 167	0	-100,0%	106	100%
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt	238 377	354 546	48,7%	336 006	-5,2%
Elimination du coût de l'endettement financier net	85 121	56 734	-33,3%	57 394	-0,6%
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net d'impôt	323 498	411 280	27,1%	393 401	-4,4%
Incidence variation du BFR lié à l'activité	8 033	320 122	>100%	393 669	23%
Variation des impôts différés	-14 100	685	>100%	2 107	>100%
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	317 431	732 087	>100%	789 177	7,8%
Incidence de variation de périmètre	-9	-189 250	<-100%	223	>100%
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-396	-409	-3,3%	-15	96,3%
Acquisition d'immobilisations corporelles	-35 273	-34 142	+3,2%	-29 019	15,0%
Acquisition de titres non consolidés	0	-10	-	0	-
Cessions d'immobilisations	75	0	-100,0%	79	>100%
Flux de trésorerie nette des prêts à long terme	8	96	>100%	-79	<-100%
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-35 595	-223 716	<-100%	-28 811	87,1%
Augmentation de capital	0	0	-	0	-
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-50 103	-74	99,9%	-66 461	<-100%
Emission des obligations remboursables en actions	23 024	9 438	-59,0%	2 337	-75,2%
Emission de nouveaux emprunts	49 126	45 857	-6,7%	0	-100,0%
Remboursement d'emprunts	-337 955	-117 042	65,4%	-326 335	<-100%
Intérêts financiers nets versés	-85 121	-56 734	33,3%	-57 394	-1,2%
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-401 029	-118 555	70,4%	-447 854	<-100%
Variation de trésorerie nette	-119 193	389 816	>100%	312 512	-19,8%
Trésorerie début de période	-38 408	-157 601	<-100%	232 215	>100%
Trésorerie nette de clôture	-157 601	232 215	>100%	544 726	>100%

Source : Alliances Développement Immobilier

En 2023 et tenant compte de l'allègement du besoin en fonds de roulement par rapport à 2022, la variation de la trésorerie s'établit à un niveau positif de 389,8 MMAD.

En 2024, la variation de la trésorerie s'établit à 312,5 MMAD suite principalement à la hausse du résultat net et l'amélioration du besoin en fonds de roulement par rapport à un an auparavant.

i- Flux nets de trésorerie générés par l'activité

Exercice 2023 :

A fin 2023, l'activité du Groupe parvient à doubler son flux de trésorerie passant de 317,4 MMAD en 2022 à 732,1 MMAD. Cette évolution s'explique principalement par l'amélioration de l'activité du Groupe couplée à la variation favorable du BFR lié à l'activité.

Exercice 2024 :

A fin 2024, le flux de trésorerie du Groupe a progressé de 7,8% à 789,2 MMAD. Cette évolution est redevable notamment à la progression de l'activité du Groupe conjuguée à une variation favorable du BFR lié à l'activité.

ii- Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement**Exercice 2023 :**

S'agissant des opérations d'investissements, ces flux ressortent à -223,7 MMAD en 2023 contre -35,6 MMAD un an auparavant suite notamment à la variation du périmètre et à l'acquisition d'immobilisation corporelles pour 34,1 MMAD.

Exercice 2024 :

En ce qui concerne les opérations d'investissements, ces flux ressortent négatifs mais en amélioration à -28,8 MMAD en 2024 contre -223,7 MMAD en 2023 suite principalement à la variation du périmètre.

iii- Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement**Exercice 2023 :**

En 2023, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'établissent à -118,6 MMAD (vs. -401 MMAD en 2022). Cette évolution s'explique principalement par la forte baisse des remboursements d'emprunts de 65,4% à 117 MMAD limitée par des nouvelles émissions pour 45,9 MMAD en baisse de 6,7% par rapport à un an auparavant.

Exercice 2024 :

En 2024, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement se creusent à -447,9 MMAD contre -118,6 MMAD en 2023. Cette dégradation s'explique principalement par une sortie des dividendes de 66,5 MMAD couplée à des remboursements d'emprunts de 326,3 MMAD contre 117 MMAD en 2023.

VIII. Analyse des comptes consolidés semestriels au S1 2025

VIII.1. Périmètre de consolidation au 30 juin 2025

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 30 juin 2025 :

Tableau 196. Périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 30 juin 2025

Nom de société	% de Contrôle	% d'intérêt	Nature de Contrôle	Méthode de consolidation ³⁰
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES MOD	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALGEST	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALTADEC	97,9%	97,9%	Contrôle exclusif	IG
ALMES	72,6%	72,6%	Contrôle exclusif	IG
EMT LEVAGE	95,0%	69,0%	Contrôle exclusif	IG
EMT AGREGATS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES ADVISORY AFRICA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALVI	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALTAG	80,0%	80,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF RESORT PALACE	99,9%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AGHOUATIM AL BARAKA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RIAD SOLTAN	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LA BELLE ROSERAIE	50,0%	50,0%	Contrôle conjoint	IP
ATLAS NAKHIL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
MAREMCO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,1%	30,1%	Influence notable	MEE
BELYA STAR REALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
OUED NEGRICO IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RMILA RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
TANGER RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
M'DEQ DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PIRON MAROC HOLDING	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,3%	33,3%	Influence notable	MEE
BIDAYAT AL KHEIR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALPHA PALACE SA	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
REMAL MOROCCO HOSPITALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LA VALLEE AUX GOLFS	100,0%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
COGEDIM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LES JARDINS DU LITTORAL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG

³⁰ Méthodes de consolidation : Intégration globale (IG), Intégration proportionnelle (IP), Mise en équivalence (MEE).

NAJILA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
AL EXPERENCIA IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PROMOGAM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SALIXUS CLUB	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF AKENZA RESORT	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
ERRAHMA PARK	50,0%	49,9%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS DE NARCISSE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RENT NEGOCE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA II	98,0%	98,0%	Contrôle exclusif	IG
AAB ROSERAIE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LAGUNE INVEST IMMO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIXUS 2	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES COTE D'IVOIRE	49,9%	49,9%	Contrôle conjoint	IP
ALLIANCES DARNA MEHDIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA KENITRA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE	50,1%	50,1%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES TAGHAZOUT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
AL MAADEN COLLECTION	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
PRESTIGE DESK	100,0%	97,9%	Contrôle exclusif	IG
ZIDAL	51,0%	51,0%	Contrôle exclusif	IG

Source : Alliances Développement Immobilier

VIII.2. Périmètre de consolidation au 30 juin 2024

Le tableau suivant présente le périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 30 juin 2024 :

Tableau 197. Périmètre de consolidation du Groupe ALLIANCES au 30 juin 2024

Nom de société	% de Contrôle	% d'intérêt	Nature de Contrôle	Méthode de consolidation ³¹
ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES MOD	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALGEST	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALTADEC	97,9%	97,9%	Contrôle exclusif	IG
ALMES	72,6%	72,6%	Contrôle exclusif	IG
EMT LEVAGE	95,0%	69,0%	Contrôle exclusif	IG
EMT AGREGATS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES ADVISORY AFRICA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES CONSTRUCTION AFRIQUE	50,7%	50,7%	Contrôle exclusif	IG
ALVI	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALTAG	80,0%	80,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF RESORT PALACE	99,9%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AGHOUATIM AL BARAKA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RIAD SOLTAN	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE ZERKAOUIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LA BELLE ROSERAIE	50,0%	50,0%	Contrôle conjoint	IP
ATLAS NAKHIL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
MAREMCO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
DAR AL MOURAD IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
DILEM HOTEL DEVELOPEMENT	30,1%	30,1%	Influence notable	MEE
BELYA STAR REALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
OUED NEGRICO IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RMILA RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
TANGER RESORT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
M'DEQ DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE DE PARTICIPATION LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE D'AMENAGEMENT LIXUS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PIRON MAROC HOLDING	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
HOLDING ESSAOUIRA MOGADOR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PALMERAIE THOMAS PIRON	33,3%	33,3%	Influence notable	MEE
BIDAYAT AL KHEIR	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALPHA PALACE SA	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
REMA MOROCCO HOSPITALITY	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LA VALLEE AUX GOLFS	100,0%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
COGEDIM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LES JARDINS DU LITTORAL	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG

³¹ Méthodes de consolidation : Intégration globale (IG), Intégration proportionnelle (IP), Mise en équivalence (MEE).

AL EXPERENCIA IMMOBILIER	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES SUD DEVELOPPEMENT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE VALERIANE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
PROMOGAM	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SALIXUS CLUB	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
GOLF AKENZA RESORT	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG
AL AOUAYEL IMMOBILIER	99,8%	99,8%	Contrôle exclusif	IG
ERRAHMA PARK	50,0%	49,9%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE NEJMAT SAISS	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
SOCIETE IMMOBILIERE JARDINS DE NARCISSE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
RENT NEGOCE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
NAJILA II	98,0%	98,0%	Contrôle exclusif	IG
AAB ROSERAIE	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
LAGUNE INVEST IMMO	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIXUS 2	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES COTE D'IVOIRE	49,9%	49,9%	Contrôle conjoint	IP
ALLIANCES DARNA MEHDIA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES DARNA KENITRA	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
ALLIANCES TAGHAZOUT	100,0%	100,0%	Contrôle exclusif	IG
AL MAADEN COLLECTION	100,0%	99,9%	Contrôle exclusif	IG

Source : Alliances Développement Immobilier

IX. Analyse des comptes consolidés semestriels au S1 2025

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs du compte de résultat consolidé d'Alliances Développement Immobilier au S1 2025 :

Tableau 198. Compte de résultat entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Chiffre d'affaires	1 208 622	1 333 468	10,3%
Variation de stocks de produits	-437 416	-43 257	90,1%
Production immobilisée	10 214	7 752	-24,1%
Production	781 420	1 297 963	66,1%
- Achats consommés de matières et fournitures	413 840	835 316	>100%
- Autres charges externes	47 394	46 620	-1,6%
Consommation de l'exercice	461 234	881 936	91,2%
Valeur ajoutée	320 186	416 027	29,9%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>26,5%</i>	<i>31,2%</i>	<i>4,7 pts</i>
- Impôts et taxes	31 562	37 881	20,0%
- Charges de personnel	36 389	35 979	-1,1%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	252 235	342 167	35,7%
+ Autres produits d'exploitation	0	51	>100%
- Autres charges d'exploitation	1 936	3 088	59,5%
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	3 923	2 917	-25,6%
- Dotation d'exploitation	10 949	21 560	96,9%
Résultat d'exploitation	243 272	320 485	31,7%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>20,1%</i>	<i>24,0%</i>	<i>3,9 pts</i>
+ Produits financiers	1 567	1 476	-5,8%
- Charges financières	30 603	26 175	-14,5%
Résultat financier	-29 036	-24 699	14,9%
Résultat courant avant impôts	214 236	295 786	38,1%
+ Produits non courants	12 798	2 889	-77,4%
- Charges non courantes	8 753	24 281	>100%
Résultat non courant	4 045	-21 392	<-100%
Résultat avant impôts	218 280	274 393	25,7%
- Impôt sur les bénéfices	25 322	35 574	40,5%
- Impôts différés	840	-1 543	<-100%
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	28 428	27 540	-3,1%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	2 829	2 829	0,0%
Résultats après impôts	166 519	215 651	29,5%
Résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	-
Résultat net	166 519	215 651	29,5%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>13,8%</i>	<i>16,2%</i>	<i>2,4 pts</i>
- Parts des minoritaires	1 900	5 380	>100%
Résultat net part du Groupe	164 619	210 272	27,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

IX.1. Le chiffre d'affaires consolidé

La ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 199. Chiffre d'affaires consolidé par secteur d'activité entre S1 2024 et S1 2025

Chiffre d'affaires par secteur d'activité - En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Prestation de service	168 855	187 052	10,8%
Promotion immobilière	1 039 767	1 146 416	10,3%
Chiffre d'affaires	1 208 622	1 333 468	10,3%

Source : Alliances Développement Immobilier

S1 2025 :

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe a continué son évolution en passant de 1 208,6 MMAD au S1 2024 à 1 333,5 MMAD au S1 2025, soit une amélioration de +10,3%.

Cette évolution favorable s'explique notamment par la hausse de 10,3% des revenus provenant du secteur d'activité de promotion immobilière qui s'établissent à 1 146,4 MMAD à fin juin 2025, soit une part de 86% du chiffre d'affaires global en stabilisation par rapport au S1 2024.

IX.2. La valeur ajoutée

Le tableau ci-dessous détaille l'évolution de la valeur ajoutée à fin juin 2025 :

Tableau 200. Evolution de la valeur ajoutée consolidée entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Chiffre d'affaires	1 208 622	1 333 468	10,3%
Variation de stocks de produits	-437 416	-43 257	90,1%
Production immobilisée	10 214	7 752	-24,1%
Production	781 420	1 297 963	66,1%
- Achats consommés de matières et fournitures	413 840	835 316	>100%
- Autres charges externes	47 394	46 620	-1,6%
Consommation de l'exercice	461 234	881 936	91,2%
Valeur ajoutée	320 186	416 027	29,9%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>26,5%</i>	<i>31,2%</i>	<i>4,7 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

S1 2025 :

La valeur ajoutée consolidée du Groupe Alliances affiche une forte progression de 29,9% au S1 2025 par rapport à un an auparavant pour s'établir à 416 MMAD. Cette évolution intègre principalement les éléments suivants :

- La forte amélioration de la production du Groupe de 66,1% à 1 298 MMAD tenant compte de (i) la progression du chiffre d'affaires de 10,3% à 1 333,5 MMAD limitée partiellement par (ii) une variation de stocks passant négatif mais qui passe de -437,4 MMAD à -43,3 MMAD ; Le Groupe alliances se trouve en phase destockage d'un projet majeur ce qui explique que la variation de stock soit négative pour le premier semestre 2025.
- La forte hausse de 91,2% de la consommation du Groupe à 881,9 MMAD au S1 2025 intégrant (i) le bond de +2x des achats consommés de matières et fournitures à 835,3 MMAD notamment sur le secteur de la promotion immobilière dont les achats consommés ressortent à 668,2 MMAD contre 278,7 MMAD dans un contexte marqué par l'accélération de la cadence de production au S1 2025, et (ii) la légère baisse de 1,6% des autres charges externes à 46,6 MMAD grâce à la politique de maîtrise des frais de gestion déployée par le Groupe.

La répartition des achats consommés par secteur d'activité à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 201. Ventilation des achats consommés par secteur d'activité entre S1 2024 et S1 2025

Achats consommés par secteur d'activité - En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Prestation de service	135 166	167 104	23,6%

Promotion immobilière	278 674	668 213	>100%
Total achats consommés	413 840	835 317	>100%

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des autres charges externes par secteur d'activité à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 202. Ventilation des autres charges externes par secteur d'activité entre S1 2024 et S1 2025

Autres charges externes par secteur d'activité - En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Prestation de service	14 261	17 439	22,3%
Promotion immobilière	33 133	29 182	-11,9%
Total autres charges externes	47 394	46 621	-1,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

IX.3. L'excédent brut d'exploitation (EBE)

L'évolution de l'excédent brut d'exploitation à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 203. Evolution de l'excédent brut d'exploitation entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Valeur ajoutée	320 186	416 027	29,9%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>26,5%</i>	<i>31,2%</i>	<i>4,7 pts</i>
- Impôts et taxes	31 562	37 881	20,0%
- Charges de personnel	36 389	35 979	-1,1%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	252 235	342 167	35,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

S1 2025 :

A fin juin 2025, l'excédent brut d'exploitation (EBE) affiche une amélioration de 35,7% à 342,2 MMAD par rapport à un an auparavant. Cette évolution intègre les éléments suivants :

- La progression de la valeur ajoutée de 29,9% à 416 MMAD ;
- La hausse du poste des impôts et taxes de 20% à 37,9 MMAD notamment sur l'activité de promotion immobilière (hausse de 23,8% à 35,9 MMAD) ;
- La légère baisse des charges du personnel de 1,1% pour s'établir à 36 MMAD à fin juin 2024 dans le sillage de la poursuite de la stratégie de la réduction des charges de structure et de renforcement des compétences des équipes.

La répartition des impôts et taxes par secteur d'activité à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 204. Ventilation des impôts et taxes par secteur d'activité entre S1 2024 et S1 2025

Impôts et taxes par secteur d'activité - En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Prestation de service	2 534	1 946	-23,2%
Promotion immobilière	29 028	35 935	23,8%
Total impôts et taxes	31 562	37 881	20,0%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les charges de personnel à fin juin 2025 se présentent comme suit :

Tableau 205. Ventilation des charges de personnel par secteur d'activité entre S1 2024 et S1 2025

Charges de personnel - En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Rémunérations du personnel	27 829	27 987	0,6%
Charges sociales	8 560	7 992	-6,6%
Total charges de personnel	36 389	35 979	-1,1%

Source : Alliances Développement Immobilier

IX.4. Le résultat d'exploitation

L'évolution du résultat d'exploitation à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 206. Evolution du résultat d'exploitation entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	252 235	342 167	35,7%
+ Autres produits d'exploitation	0	51	>100%
- Autres charges d'exploitation	1 936	3 088	59,5%
+ Reprises d'exploitation, transfert de charges	3 923	2 917	-25,6%
- Dotation d'exploitation	10 949	21 560	96,9%
Résultat d'exploitation	243 272	320 485	31,7%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>20,1%</i>	<i>24,0%</i>	<i>3,9 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

S1 2025 :

A fin juin 2025, le résultat d'exploitation ressort en forte amélioration de 31,7% pour s'établir à 320,5 MMAD par rapport à un an auparavant, soit une marge opérationnelle de 24% (vs. 20,1% à fin juin 2024). Cette évolution s'explique notamment par les éléments suivants :

- La forte hausse de l'excédent brut d'exploitation de 35,7% à 342,2 MMAD ;
- Hausse des autres charges d'exploitation de 59,5%, à 3,1 MMAD;
- La baisse des reprises d'exploitation et transferts de charges de 25,6%, à 2,9 MMAD liées principalement à la promotion immobilière ;
- La forte augmentation de 96,9% des dotations d'exploitation passant de 10,9 MMAD à fin juin 2024 à 21,6 MMAD au S1 2025 et concerne principalement les dotations aux provisions qui s'établissent à 15,2 MMAD contre 4,8 MMAD un an auparavant au moment où les dotations aux amortissements ressortent quasiment stables à 6,4 MMAD (vs. 6,1 MMAD auparavant).

La répartition des reprises d'exploitation et transferts de charges par secteur d'activité à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 207. Ventilation des reprises d'exploitation et transferts de charges par secteur d'activité entre S1 2024 et S1 2025

Reprises d'exploitation et transferts de charges par secteur d'activité - En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Prestation de service	-	-	-
Promotion immobilière	3 923	2 917	-25,6%
Total reprises d'exploitation et transferts de charges	3 923	2 917	-25,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

La répartition des dotations d'exploitation à fin juin 2025 se présentent comme suit :

Tableau 208. Ventilation des dotations d'exploitation par secteur d'activité entre S1 2024 et S1 2025

Dotations d'exploitation par secteur d'activité - En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Dotations aux amortissements	6 140	6 410	4,4%
Dotations aux provisions	4 809	15 150	>100%
Total dotations d'exploitation	10 949	21 560	>100%

Source : Alliances Développement Immobilier

IX.5. Le résultat financier

L'évolution du résultat financier à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 209. Evolution du résultat financier entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
+ Produits financiers	1 567	1 476	-5,8%
<i>Produits de titres de placement</i>	-	-	-
<i>Autres produits financiers</i>	1 550	1 469	-5,2%
<i>Reprises financières</i>	17	7	-58,8%
- Charges financières	30 603	26 175	-14,5%
<i>Charges d'intérêts</i>	30 317	26 083	-14,0%
<i>Autres charges financières</i>	255	83	-67,5%
<i>Dotations financières</i>	31	9	-71,0%
Résultat financier	-29 036	-24 699	14,9%

Source : Alliances Développement Immobilier

S1 2025 :

Le résultat financier consolidé du Groupe demeure négatif mais s'améliore à -24,7 MMAD à fin juin 2025 contre -29 MMAD un an auparavant. Cette situation s'explique principalement par la contraction de 14,5% des charges financières à 26,2 MMAD tenant compte de la baisse des charges d'intérêts qui passent de 30,3 MMAD au S1 2024 à 26,1 MMAD au S1 2025 suite au processus de désendettement engagé par le Groupe.

IX.6. Le résultat non courant

L'évolution du résultat non courant à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 210. Evolution du résultat non courant entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
+ Produits non courants	12 798	2 889	-77,4%
- Charges non courantes	8 753	24 281	>100%
Résultat non courant	4 045	-21 392	<-100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les mouvements du résultat non courant à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 211. Constitution du résultat non courant du Groupe entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Plus-value sur cession d'immobilisations	-	-	-
Autres produits et charges non courants	4 045	-21 392	<-100%
Résultat non courant	4 045	-21 392	<-100%

Source : Alliances Développement Immobilier

S1 2025 :

Le résultat non courant consolidé du Groupe ressort négatif à -21,4 MMAD au S1 2025 contre 4 MMAD un an auparavant intégrant un solde négatif des autres produits et charges non courantes.

Les produits non courants sont principalement constitués des frais qui sont facturés aux clients lorsqu'ils se désistent d'un bien ou souhaitent transférer la propriété d'un bien. Leur baisse signifie qu'il y a eu moins de transfert.

L'augmentation des charges non courantes s'explique par le fait que le groupe a apuré sa situation fiscale sur les sociétés sur des droits d'enregistrement qui n'étaient pas provisionnés par les sociétés en question.

IX.7. Le résultat net

L'évolution du résultat net à fin juin 2025 se présente comme suit :

Tableau 212. Evolution du résultat net entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Résultat avant impôts	218 280	274 393	25,7%
- Impôt sur les bénéfices	25 322	35 574	40,5%
- Impôts différés	840	-1 543	<-100%
- Dotation aux amortissements de l'écart d'acquisition	28 428	27 540	-3,1%
+ Reprises d'amortissements de l'écart d'acquisition	2 829	2 829	0,0%
Résultats après impôts	166 519	215 651	29,5%
Résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	-
Résultat net	166 519	215 651	29,5%
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>13,8%</i>	<i>16,2%</i>	<i>2,4 pts</i>
- Parts des minoritaires	1 900	5 380	>100%
Résultat net part du Groupe	164 619	210 272	27,7%

Source : Alliances Développement Immobilier

S1 2025 :

A fin juin 2025, le résultat net consolidé d'Alliances Développement Immobilier ressort en forte progression de 29,5% à 215,7 MMAD, renforçant ainsi la marge nette du Groupe de 2,4 pts à 16,2% par rapport à un an auparavant.

Cette amélioration notable est redevable aux éléments suivants :

- La progression de 25,7% du résultat avant impôt du Groupe à 274,4 MMAD compte tenu de (i) l'amélioration de 38,1% du résultat courant avant impôts à 295,8 MMAD intégrant la progression du résultat d'exploitation de 31,7% à 320,5 MMAD limitée par un résultat financier négatif de -24,7 MMAD (vs. -29 MMAD un an auparavant) et (ii) la détérioration du résultat non courant à -21,4 MMAD (contre 4 MMAD au S1 2024).
- La hausse des impôts sur les bénéfices au S1 2025 de 40,5% à 35,6 MMAD dans le sillage de la progression de l'activité du Groupe ;

Partant, le RNPG ressort en hausse de 27,7% à 210,3 MMAD tenant compte d'un bond de +2,8x des parts des minoritaires à 5,4 MMAD par rapport à fin juin 2024.

X. Analyse du bilan – Comptes consolidés semestriels au S1 2025

X.1. Principaux indicateurs du bilan consolidé au S1 2025

Les tableaux suivants reprennent les principaux indicateurs du bilan consolidé d'Alliances Développement Immobilier au S1 2025 :

Tableau 213. Bilan-Actif consolidé du Groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025

ACTIF - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Ecart d'acquisition	460 237	495 846	7,7%
Immobilisations incorporelles	815	701	-14,0%
Immobilisations corporelles	686 231	696 313	1,5%
Immobilisations financières	187 331	189 072	0,9%
Titres mis en équivalence	58	58	0,0%
Impôts différés actif	6 692	5 977	-10,7%
Actif Immobilisé	1 341 364	1 387 967	3,5%
<i>En % du total Actif</i>	<i>13,5%</i>	<i>14,2%</i>	<i>0,7 pts</i>
Stocks	5 106 391	5 116 041	0,2%
Fournisseurs avances et acomptes	137 249	79 389	-42,2%
Clients	1 281 756	1 174 417	-8,4%
Personnel	498	621	24,7%
Etat Débiteur	912 443	922 572	1,1%
Comptes d'associés	107 399	107 410	0,0%
Autres débiteurs	268 769	244 152	-9,2%
Comptes de régularisation-actif	44 473	69 722	56,8%
Titres et valeurs de placement	25 126	226 168	>100%
Actif Circulant	7 884 105	7 940 492	0,7%
<i>En % du total Actif</i>	<i>79,3%</i>	<i>81,4%</i>	<i>2,1 pts</i>
Trésorerie – Actif	711 134	425 090	-40,2%
<i>En % du total Actif</i>	<i>7,2%</i>	<i>4,4%</i>	<i>-2,8 pts</i>
Total Actif	9 936 604	9 753 549	-1,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

Tableau 214. Bilan-Passif consolidé du Groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025

PASSIF - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Capital	2 207 859	2 207 859	0,0%
Prime d'émission	-	-	-
Réserves consolidées	1 159 542	1 379 335	19,0%
Ecart de conversion	-1 030	-747	-27,5%
Résultat net part du groupe	301 915	210 272	-30,4%
Capitaux propres du Groupe	3 668 286	3 796 719	3,5%
Intérêts des minoritaires	77 914	143 680	84,4%
Capitaux propres consolidés	3 746 200	3 940 399	5,2%
Dettes financières	1 681 143	1 406 827	-16,3%
Impôts différés passif	116 298	114 040	-1,9%
Provisions durables pour risques et charges	849 799	846 971	-0,3%
Passif immobilisé	6 393 440	6 308 237	-1,3%
<i>En % du total Passif</i>	<i>64,3%</i>	<i>64,7%</i>	<i>0,3 pts</i>
Fournisseurs et comptes rattachés	1 328 810	1 564 467	17,7%
Clients avances et acomptes	684 706	326 036	-52,4%
Personnel et organismes sociaux	22 028	22 950	4,2%
Etat créancier	826 859	779 691	-5,7%
Compte de régularisation passif	147 668	120 293	-18,5%
Autres provisions pour risques et charges	17 490	17 496	0,0%
Comptes courants d'associés créditeurs	28 999	177 535	>100%
Autres dettes	295 070	254 783	-13,7%
Passif circulant	3 351 630	3 263 251	-2,6%
<i>En % du total Passif</i>	<i>33,7%</i>	<i>33,5%</i>	<i>-0,3 pts</i>
Trésorerie – Passif	191 534	182 061	-4,9%
<i>En % du total Passif</i>	<i>1,9%</i>	<i>1,9%</i>	<i>-0,1 pts</i>
Total Passif	9 936 604	9 753 549	-1,8%

Source : Alliances Développement Immobilier

X.2. Actif Immobilisé

Le tableau suivant présente l'évolution de l'actif immobilisé au S1 2025 :

Tableau 215. Evolution de l'actif immobilisé au S1 2025

ACTIF - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Ecart d'acquisition	460 237	495 846	7,7%
Immobilisations incorporelles	815	701	-14,0%
Immobilisations corporelles	686 231	696 313	1,5%
Immobilisations financières	187 331	189 072	0,9%
Titres mis en équivalence	58	58	0,0%
Impôts différés actif	6 692	5 977	-10,7%
Actif Immobilisé	1 341 364	1 387 967	3,5%
<i>En % du total Actif</i>	<i>13,5%</i>	<i>14,2%</i>	<i>0,7 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2025, l'actif immobilisé du Groupe ressort en hausse de 3,5% à 1 388 MMAD par rapport à 2024, ce qui représente 14,2% du total de l'actif contre 13,5% à fin 2024.

i- Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition ressort en hausse de 7,7% à 495,8 MMAD à fin juin 2025 par rapport à fin 2024. Cette augmentation s'explique principalement par la prise de participation du Groupe à hauteur de 51% dans une société dénommée Zidal à raison de chargée de développer un projet dans la région du sud.

ii- Immobilisations corporelles

Le détail des immobilisations corporelles au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 216. Evolution des immobilisations corporelles au S1 2025

Immobilisations corporelles - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Terrains	6 448	6 448	0,0%
Constructions	424 991	425 024	0,0%
Matériel et Outillage	136 875	143 367	4,7%
Matériel de transport	31 018	32 885	6,0%
Mobilier, mat. bureau & aménagement divers	131 543	133 135	1,2%
Autres immobilisations corporelles	76 086	77 052	1,3%
Immobilisations corporelles en cours	185 717	191 176	2,9%
Immobilisation corporelles brutes	992 678	1 009 087	1,7%
Amortissements	306 447	312 774	2,1%
Immobilisations corporelles nettes	686 231	696 313	1,5%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les immobilisations corporelles correspondent principalement au montant des investissements réalisés dans les trois Golfs et Club House portés par le Groupe dont la superficie globale s'élève à 225 hectares. Il s'agit des golfs situés à EL Maaden et Akenza à Marrakech et dans celui de Lixus.

L'augmentation des immobilisations corporelles nette de 1,5% à 696,3 MMAD au S1 2025 s'explique principalement par les éléments suivants :

- La progression des immobilisations corporelles en cours de 2,9% à 191,2 MMAD dans le sillage de l'accélération des travaux d'aménagement du Golf de la filiale AKENZA ;
- L'accroissement du poste matériel et outillage de 4,7% à 143,4 MMAD.

- La hausse des amortissements sur l'ensemble des immobilisations du Groupe qui passent de 306,4 MMAD à fin 2024 à 312,8 MMAD à fin juin 2025.

iii- Immobilisations financières

Le détail des immobilisations financières au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 217. Evolution des immobilisations financières au S1 2025

Immobilisations financières - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Titres de participation non consolidés	478 682	478 682	0,0%
Autres titres immobilisés	560	560	0,0%
Cautionnement et prêt	4 347	6 088	40,1%
Immobilisation financières brutes	483 589	485 330	0,4%
Provisions	296 258	296 258	0,0%
Immobilisation financières nettes	187 331	189 072	0,9%

Source : Alliances Développement Immobilier

Au S1 2025, les immobilisations financières nettes ressortent en légère hausse de 0,9% à 189,1 MMAD suite notamment à la hausse des cautionnements pour un montant de 1,7 MMAD pour s'établir à 6,1 MMAD.

Les TVP non consolidés se présentent comme suit à fin juin 2025 :

Tableau 218. Les titres de participation non consolidés au S1 2025

Société – En KMAD	Titres de participation non consolidés	Provision	Net
ALLIANCES CAMEROUN CONSTRUCTION	135 136		135 136
EHC	97 532	48 766	48 766
EMT	176 221	176 221	
EMT BATIMENT	50 000	50 000	
EMT ROUTE	18 020	18 020	
KNI	1 188	1188	
AUTRES	586	296	290
Total	478 682	294 491	184 191

Source : Alliances Développement Immobilier

X.3. Actif circulant

L'actif circulant d'Alliances Développement Immobilier au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 219. Evolution de l'actif circulant du Groupe au S1 2025

ACTIF - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Stocks	5 106 391	5 116 041	0,2%
Fournisseurs avances et acomptes	137 249	79 389	-42,2%
Clients	1 281 756	1 174 417	-8,4%
Personnel	498	621	24,7%
Etat Débiteur	912 443	922 572	1,1%
Comptes d'associés	107 399	107 410	0,0%
Autres débiteurs	268 769	244 152	-9,2%
Comptes de régularisation-actif	44 473	69 722	56,8%
Titres et valeurs de placement	25 126	226 168	>100%
Actif Circulant	7 884 105	7 940 492	0,7%
<i>En % du total Actif</i>	<i>79,3%</i>	<i>81,4%</i>	<i>2,1 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Au S1 2025, l'actif circulant affiche une légère hausse de 0,7% à 7 940,5 MMAD par rapport à 2024, ce qui représente 81,4% du total de l'actif contre 79,3% à fin 2024.

i- Stocks

La ventilation des stocks nets consolidés au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 220. Ventilations des stocks nets consolidés du Groupe au S1 2025

Ventilation des stocks - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Terrains	2 599 954	502 735	-80,7%
Produits en cours	1 813 871	4 512 633	>100%
Matières et fournitures consommables	1 449	1 451	0,1%
Produits finis	691 117	99 223	-85,6%
Stocks nets consolidés	5 106 391	5 116 041	0,2%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les stocks du Groupe correspondent essentiellement à la réserve foncière détenue notamment au niveau de Kénitra, Marrakech, Casablanca, Tanger, Mdiq, Béni Mellal et d'autres villes et aux travaux de construction et de lotissement sur l'ensemble des projets de promotion immobilière.

A fin juin 2025, les stocks nets consolidés du Groupe s'établissent à 5 116 MMAD, soit une légère hausse de 0,2% par rapport à 2024. Cette évolution s'explique notamment par :

- L'augmentation des produits en cours passant de 1 813,9 MMAD à 4 512,6 MMAD qui sont des terrains lotis ou en cours de lotissement ou constructions et qui seraient amenés à être développés par le Groupe ; les projets en cours sont principalement constitués :
 - Des projets en cours sur un terrain de 3.570.000 mètre carré situé à Béni-Mellal ;
 - Des projets en cours sur un terrain de 2.000.000 mètre carré situé à Marrakech et nommé Ryad Marrakech ;
 - De construction de villas sur un terrain de 70.000 mètre carré à Marrakech ;
 - De constructions d'elots sur la région de safi ;
- La forte baisse de 85,6% des produits finis dans le sillage de l'accélération des livraisons. Le projet concerné est principalement celui de Kénitra à Helalla, ainsi que des lots à Béni-Mellal.

Notons que le stock du Groupe est constitué à hauteur de 88,2% des produits en cours et de 9,8% des terrains pour des montants respectifs de 4 512,6 MMAD et de 502,7 MMAD.

ii- Clients et comptes rattachés

La ventilation des créances clients nettes au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 221. Répartition des créances clients par secteur d'activité au S1 2025

Créances clients par secteur d'activité - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Prestation de service	213 024	308 561	44,8%
Promotion immobilière	1 068 732	865 856	-19,0%
Total des créances clients nettes	1 281 756	1 174 417	-8,4%

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2025, les créances clients nettes du Groupe affichent une contraction de 8,4% à 1 174,4 MMAD par rapport à 2024. Cette évolution s'explique principalement par :

- La hausse des créances au niveau de la prestation de service de 44,8% à 308,6 MMAD. Le Groupe intervient dans la maîtrise d'ouvrage délégué de tous les projets développés par ses filiales et construit aussi en clé en main une tour à Abidjan.
- La baisse des créances relatives à la promotion immobilière de 19% à 865,9 MMAD traduisant ainsi les efforts de recouvrement entamés par le Groupe depuis plusieurs années. D'ailleurs, le premier semestre 2025 s'est soldé par un encaissement total de 938 MMAD

iii- Titres et valeurs de placement

Le Groupe a mis en place une politique de placement qui lui permet de générer des produits financiers récurrents avec un risque maîtrisé et anticiper les engagements à honorer. Ainsi, en 2024, le Groupe a pu dégager le cash nécessaire au remboursement de l'échéance de janvier 2025 pour plus de 304 MMAD de la dette privée, tout en assurant le paiement dans les délais de ses engagements opérationnels et maintenir un niveau d'activité stable.

La ventilation des titres et valeurs de placement au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 222. Répartition des titres et valeurs de placement par secteur d'activité au S1 2025

Titres et valeurs de placement par secteur d'activité - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Prestation de service	16 126	21 000	30,2%
Promotion immobilière	9 000	205 168	>100%
Total des titres et valeurs de placement	25 126	226 168	>100%

Source : Alliances Développement Immobilier

Au S1 2025, les titres et valeurs de placement affichent un bond de +9x à 226,2 MMAD suite notamment à la hausse des TVP relatifs à la promotion immobilière qui ressortent à 205,2 MMAD (vs. 9 MMAD en 2024) au moment où ceux relatifs aux prestations de service s'établissent à 21 MMAD (vs. 16,1 MMAD en 2024).

iv- Autres créances de l'actif circulant

L'évolution de l'actif circulant du Groupe au S1 2025 intègre également les éléments suivants :

- La baisse de 42,2% à 79,4 MMAD du poste des fournisseurs avances et acomptes dans le sillage de la finalisation des prestations réalisées par les fournisseurs principalement au niveau des projets de la promotion immobilière ;
- La légère hausse du poste état débiteur qui s'établit à 922,6 MMAD à fin juin 2025 contre 912,4 MMAD à fin 2024 ;

- La stagnation des comptes d'associés à 107,4 MMAD à fin 2024 correspondant principalement aux contributions du Groupe au niveau d'une filiale dans le cadre d'un projet touristique d'hôtels et de villas en cours d'autorisation sur la région de Marrakech.

X.4. Fonds propres

Le tableau suivant détaille l'évolution des capitaux propres consolidés au S1 2025 :

Tableau 223. Evolution des capitaux propres consolidés au S1 2025

PASSIF - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Capital	2 207 859	2 207 859	0,0%
Prime d'émission	-	-	-
Réserves consolidées	1 159 542	1 379 335	19,0%
Ecart de conversion	-1 030	-747	-27,5%
Résultat net part du groupe	301 915	210 272	-30,4%
Capitaux propres du Groupe	3 668 286	3 796 719	3,5%
Intérêts des minoritaires	77 914	143 680	84,4%
Capitaux propres consolidés	3 746 200	3 940 399	5,2%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les capitaux propres consolidés du Groupe s'établissent à 3 940,4 MMAD à fin juin 2025 contre 3 746,2 MMAD à fin 2024 soit une hausse de 5,2% intégrant (i) une progression de 3,5% des capitaux propres du Groupe à 3 796,7 MMAD couplée à (ii) la forte hausse de 84,4% des intérêts des minoritaires à 143,7 MMAD. Cette évolution s'explique en détails par les éléments ci-dessous :

- La stabilisation du capital social à 2 207,9 MMAD ;
- La baisse du résultat net part du Groupe de 30,4% à 210,3 MMAD ;
- La progression de 19% à 1 379,3 MMAD des réserves consolidées.

X.5. Passif non courant

Le tableau ci-après détaille l'évolution du passif non courant consolidé au S1 2025 :

Tableau 224. Evolution du passif non courant consolidé au S1 2025

Passif non courant – En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Dettes financières	1 681 143	1 406 827	-16,3%
Impôts différés passif	116 298	114 040	-1,9%
Provisions durables pour risques et charges	849 799	846 971	-0,3%
Total du passif non courant	2 647 240	2 367 838	-10,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

La ventilation des dettes financières au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 225. Répartition des dettes financières au S1 2025

Dettes de financement - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Emprunts obligataires	1 583 796	1 328 804	-16,1%
Dettes liées aux contrats de crédit-bail	61 968	60 980	-1,6%
Emprunts auprès des établissements de crédit	35 122	16 785	-52,2%
Autres emprunts	257	257	0,0%
Total dettes financières	1 681 143	1 406 826	-16,3%

Source : Alliances Développement Immobilier

Le passif non courant consolidé du Groupe s'établit à 2 367,8 MMAD en baisse de 10,6% par rapport à 2024. Cette évolution intègre les éléments suivants :

- La légère baisse de 0,3% des provisions durables pour risques et charges à 847 MMAD ;

- Le recul des impôts différés passifs de 1,9% à 114 MMAD ;
- L'allègement de 16,3% des dettes financières à 1 406,8 MMAD. En détail, les emprunts obligataires ressortent en allègement de 16,1% à 1 328,8 MMAD tandis que les autres dettes de financement ressortent également en légère baisse de 19,9% à 78 MMAD intégrant principalement le recul de 52,2% des dettes bancaires à 16,8 MMAD à fin juin 2025. Cette baisse s'explique par le remboursement des engagements du Groupe. Par ailleurs les engagements auprès des banques ne représentent que 1% de l'endettement global du Groupe. Ces engagements ont connu aussi une baisse de 18 MMAD suite aux remboursements réalisées.

X.6. Passif circulant

Le tableau suivant détaille l'évolution des dettes courantes au S1 2025 :

Tableau 226. Evolution du passif circulant au S1 2025

PASSIF - En KMAD	2024	S1 2025	Variation
Fournisseurs et comptes rattachés	1 328 810	1 564 467	17,7%
Clients avances et acomptes	684 706	326 036	-52,4%
Personnel et organismes sociaux	22 028	22 950	4,2%
Etat créditeur	826 859	779 691	-5,7%
Compte de régularisation passif	147 668	120 293	-18,5%
Autres provisions pour risques et charges	17 490	17 496	0,0%
Comptes courants d'associés créditeurs	28 999	177 535	>100%
Autres dettes	295 070	254 783	-13,7%
Passif circulant	3 351 630	3 263 251	-2,6%
<i>En % du total Passif</i>	<i>33,7%</i>	<i>33,5%</i>	<i>-0,3 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2025, le passif circulant du Groupe affiche une contraction de 2,6% à 3 263,3 MMAD par rapport à 2024, ce qui représente 33,5% du total du passif contre 33,7% en 2024.

i- Fournisseurs et comptes rattachés

Le détail des dettes fournisseurs nettes d'avances au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 227. Dettes fournisseurs nettes d'avances au S1 2025

EN KMAD	2024	S1 2025	Variation
Dettes fournisseurs	1 328 810	1 564 467	17,7%
Avances fournisseurs	137 249	79 389	-42,2%
Dettes fournisseurs nettes d'avances	1 191 561	1 485 078	24,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

Au S1 2025, les dettes fournisseurs nettes d'avances affichent une hausse de 24,6% à 1 485,1 MMAD intégrant notamment une progression des dettes fournisseurs de 17,7% à 1 564,5 MMAD et des avances en baisse de 42,2% à 79,4 MMAD et ce, dans le sillage l'accélération de la production.

ii- Autres dettes du passif circulant

La contraction du passif circulant au S1 2025 intègre également les éléments suivants :

- Le poste clients avances et acomptes qui recule de 52,4% à 326 MMAD par rapport à fin 2024 ;
- Le poste Personnel et organismes sociaux qui augmente de 4,2% à 23 MMAD au S1 2025 ;
- Le recul du 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 779,7 MMAD à fin juin 2025 contre

826,9 MMAD à fin 2024. Cette baisse est expliquée principalement par l'importance du recouvrement des créances client de l'exercice qui a induit la baisse des comptes de la TVA facturée suite aux déclarations de l'exercice ;

- La baisse de 18,5% du compte de régularisation passif qui passe à 120,3 MMAD à fin juin 2025. Le solde de ce poste correspond principalement aux provisions des intérêts courus sur les dettes de financement du Groupe ;
- Le bond de +6,1x des comptes courants d'associés à 177,5 MMAD à fin juin 2025 suite à la distribution des dividendes qui sera payée en juillet 2025 pour 79 MMAD et la participation du Groupe dans une nouvelle filiale portant un projet à Marrakech avec un montant de 57 MMAD ;
- La baisse du poste Autres dettes de 13,7% à 254,8 MMAD à fin juin 2025. Le solde de ce poste correspond essentiellement aux remboursements des dettes relatives aux protocoles d'accord avec certains partenaires pour environ 180 MMAD notamment la CIMR et la RCAR. Le Groupe honore ainsi depuis 2020 tous les engagements financiers signés avec ses partenaires.

X.7. Etude de l'équilibre financier

L'équilibre financier du groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 228. L'équilibre financier au S1 2025

EN KMAD	2024	S1 2025	Variation
<i>Financement permanent</i>	6 393 440	6 308 237	-1,3%
<i>Actif immobilisé</i>	1 341 364	1 387 967	3,5%
Fonds de roulement	5 052 076	4 920 270	-2,6%
<i>Actif circulant (hors TVP)</i>	7 858 978	7 714 324	-1,8%
<i>Passif circulant</i>	3 351 630	3 263 251	-2,6%
Besoin en fonds de roulement	4 507 348	4 451 073	-1,2%
<i>FR/BFR</i>	<i>112,1%</i>	<i>110,5%</i>	<i>-1,6 pts</i>
Trésorerie nette	544 728	469 197	-13,9%

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2025, le fonds de roulement affiche une en baisse de 2,6% à 4 920,3 MMAD par rapport à fin 2024. Cette situation intègre (i) un recul de 1,3% du financement permanent conjugué à (ii) une augmentation de 3,5% de l'actif immobilisé suite à la hausse de 7,7% de l'écart d'acquisition.

Le besoin en fonds de roulement s'allège de 1,2% pour s'établir à fin juin 2025 à 4 451,1 MMAD intégrant un fort recul des créances clients de près de -107 MMAD.

Dans ce contexte, la trésorerie nette baisse à 469,2 MMAD au S1 2025 contre 544,7 MMAD en 2024.

X.8. Endettement financier net

L'endettement financier net du groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025 se présente comme suit :

Tableau 229. L'endettement net au S1 2025

EN KMAD	2024	S1 2025	Variation
Dettes financières non courantes	1 681 143	1 406 827	-16,3%
Trésorerie-passif	191 534	182 061	-4,9%
Trésorerie-actif	711 134	425 090	-40,2%
Titres et valeurs de placement	25 126	226 168	>100%
Endettement net³²	1 136 417	937 630	-17,5%
Capitaux propres	3 746 200	3 940 399	5,2%
<i>Ratio d'endettement³³</i>	<i>30,3%</i>	<i>23,8%</i>	<i>-6,5 pts</i>
<i>Ratio de solvabilité³⁴</i>	<i>44,9%</i>	<i>35,7%</i>	<i>-9,2 pts</i>

Source : Alliances Développement Immobilier

Au S1 2025, l'endettement net du groupe s'établit à 937,6 MMAD en allègement de 17,5% par rapport à fin 2024. Cette évolution intègre les baisses (i) des dettes financières non courantes de 16,3% à 1 406,8 MMAD, (ii) de la trésorerie-passif de 4,9% à 182,1 MMAD, (iii) de 40,2% de la trésorerie-actif à 425,1 MMAD face à la forte hausse des titres et valeurs de placement à 226,2 MMAD (vs. 25,1 MMAD en 2024).

Dans ce contexte, le ratio d'endettement recule à 23,8% à fin juin 2025 contre 30,3% à fin 2024 au moment où le ratio de solvabilité passe de 44,9% en 2024 à 35,7% au S1 2025.

³² Endettement net = Dettes financières non courantes + trésorerie passif – trésorerie actif – Titres et valeurs de placement

³³ Endettement net / Capitaux propres

³⁴ Dettes de financement moyen long terme / capitaux propres

X.9. Coût de la dette et couverture de la dette

Le tableau suivant présente le coût d'endettement du groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025:

Tableau 230. Coût de la dette au S1 2025

EN KMAD	2024	S1 2025	Variation
<i>Dettes financières non courantes</i>	1 681 143	1 406 827	-16,3%
<i>Trésorerie-passif</i>	191 534	182 061	-4,9%
Total dettes	1 872 677	1 588 888	-15,2%
Coût de l'endettement net	57 394	24 727	-56,9%
Coût de la dette nette³⁵	2,74%	1,43%	-1,3 pts

Source : Alliances Développement Immobilier

Le coût de la dette demeure maîtrisé et s'établit à 1,44% au S1 2025, contre 2,74% à fin 2024.

Le tableau suivant présente le taux de couverture de la dette du groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025.

Tableau 231. Ratio de couverture de la dette au S1 2025

EN KMAD	2024	S1 2025	Variation
Remboursements d'emprunts	326 335	276 168	-15,4%
Coût de l'endettement net	57 394	24 727	-56,9%
EBE	568 043	342 167	-39,8%
Ratio de couverture de la dette³⁶	1,48	1,14	

Source : Alliances Développement Immobilier

Le ratio de couverture se fixe à 1,14 au S1 2025 tenant compte de la poursuite de la croissance du EBE couplée à la baisse des remboursements d'emprunts.

X.10. Ratios de rentabilité

Les ratios de rentabilité du groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025 se présentent comme suit :

Tableau 232. Les ratios de rentabilité au S1 2025

EN KMAD	2024	S1 2025	Variation
Rentabilité des fonds propres (ROE) ³⁷	8,2%	11,1%	2,8 pts
Rentabilité des actifs (ROA) ³⁸	3,1%	4,4%	1,3 pts

Source : Alliances Développement Immobilier

Au S1 2025, le ROE avance de 2,68pts et s'établit à 11,1% par rapport à fin 2024 au moment où le ROA passe de 3,1% à fin 2024 à 4,4% à fin juin 2025.

³⁵ Coût de la dette = Coût de l'endettement financier net au S1 / Moyenne Total dette au S1 N et N-1

³⁶ Ratio de couverture de la dette = EBE / (coût de l'endettement net + remboursements d'emprunts)

³⁷ Résultat net part du groupe au S1 * 2 / Capitaux propres part du groupe

³⁸ Résultat net de l'ensemble consolidé au S1 * 2 / Total Actif

X.11. Ratios de liquidité

Les ratios de liquidité du groupe Alliances Développement Immobilier au S1 2025 se présentent comme suit :

Tableau 233. Les ratios de liquidité au S1 2025

EN KMAD	2024	S1 2025	Variation
Rotation du crédit clients (<i>en jrs du CA TTC</i>) ³⁹	163	132	-19,0%
Rotation du crédit fournisseurs (<i>en jrs d'achats consommés TTC</i>) ⁴⁰	476	281	-41,0%
Rotation des stocks de produits finis (<i>en jrs de CA HT</i>) ⁴¹	105	13	-87,6%

Source : Alliances Développement Immobilier

Les délais de recouvrement des crédits clients et de rotation des crédits fournisseurs poursuivent leur amélioration au S1 2025 s'établissent respectivement à 132 jours (vs. 163 jours à fin 2024) et à 281 (vs. 476 jours à fin 2024). Pour sa part, la rotation des stocks de produits finis ressort en forte baisse à 13 jours suite principalement à la baisse significative des produits finis à 99,2 MMAD contre 691,1 MMAD à fin 2024.

³⁹ Rotation du Crédit Clients = (Créances clients nettes/(Chiffre d'affaires TTC*2))*360

⁴⁰ Rotation du Crédit Fournisseurs= (Dettes fournisseurs/ (achats consommés de matières et marchandises TTC*2))*360

⁴¹ Rotation des Produits Finis= (Produits finis/(Chiffre d'affaires*2)) *360

XI. Analyse du tableau de flux de trésorerie consolidé au S1 2025

Les flux de trésorerie du Groupe entre le S1 2024 et le S1 2025 se présentent comme suit :

Tableau 234. Tableau de flux de trésorerie consolidé entre S1 2024 et S1 2025

En KMAD	S1 2024	S1 2025	Variation
Résultat net consolidé	166 520	215 651	29,5%
Dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises	31 739	31 120	-2,0%
QP des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat de cession	-	-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt	198 259	246 772	24,5%
Elimination du coût de l'endettement financier net	28 798	24 727	-14,1%
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net d'impôt	227 056	271 499	19,6%
Incidence variation du BFR lié à l'activité	218 158	51 054	-76,6%
Variation des impôts différés	840	-1 543	<-100%
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	446 054	321 010	-28,0%
Incidence de variation de périmètre	-	160	>100%
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-	-	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	-15 584	-16 357	5,0%
Acquisition de titres non consolidés	-	-	-
Cessions d'immobilisations	-	-	-
Flux de trésorerie nette des prêts à long terme	-33	-1 740	<-100%
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-15 618	-17 938	14,9%
Augmentation de capital	-	-	-
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-66 474	-79 484	-19,6%
Emission de nouveaux emprunts	1 786	1 776	-0,6%
Remboursement d'emprunts	-287 115	-276 168	3,8%
Intérêts financiers nets versés	-28 798	-24 727	14,1%
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-380 601	-378 603	0,5%
Variation de trésorerie nette	49 836	-75 529	<-100%
Trésorerie début de période	-33 419	544 726	>100%
Trésorerie nette de clôture	16 417	469 197	>100%

Source : Alliances Développement Immobilier

A fin juin 2025, la variation de la trésorerie s'établit à -75,5 MMAD intégrant principalement la hausse du résultat net et l'amélioration moins importante du besoin en fonds de roulement par rapport à un an auparavant atténuées par les remboursements d'emprunts.

iv- Flux nets de trésorerie générés par l'activité

S1 2025 :

Au S1 2025, le flux de trésorerie du Groupe a baissé considérablement de 28% à 321 MMAD. Cette évolution tient compte notamment de la progression de l'activité du Groupe conjuguée à une variation moins favorable du BFR lié à l'activité.

v- Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement

S1 2025 :

En ce qui concerne les opérations d'investissements, ces flux ressortent négatifs mais en amélioration à -17,9 MMAD au S1 2025 contre -15,6 MMAD au S1 2024 suite principalement aux acquisitions d'immobilisations corporelles.

vi- Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement

S1 2025 :

A fin juin 2025, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement ressort à -378,6 MMAD contre -380,6 MMAD un an auparavant. Cette amélioration s'explique principalement par des remboursements d'emprunts moins importante de 276,2 MMAD contre 287,1 MMAD au S1 2024 et ce, en dépit d'une sortie des dividendes de 79,5 MMAD contre 66,5 MMAD un an auparavant.

**Partie V. STRATEGIE DU GROUPE ALLIANCES DEVELOPPEMENT
IMMOBILIER**

I. Axes de développement du groupe Alliances Développement Immobilier

Fondé en 1994, le Groupe Alliances est l'un des premiers groupes immobiliers marocains ayant fait du montage d'opérations immobilières d'envergure et de la prestation de services pour le compte de tiers, son cœur de métier.

Aujourd'hui, le Groupe couvre l'ensemble des segments de la promotion immobilière : le logement social & moyen standing, le résidentiel haut standing ainsi que les resorts golifiques. En termes de prestation de services, le Groupe intervient en tant que Maître d'Ouvrage Délégué ou Contractant clé en main aussi bien pour le compte de clients externes que pour les projets du Groupe.

Le Groupe Alliances est reconnu pour son expertise et son savoir-faire, atouts majeurs qui lui ont permis d'exporter ses activités vers l'Afrique, notamment en Côte d'Ivoire et au Cameroun.

Le Groupe a défini un nouveau business model, parfaitement ancré dans les réalités du marché. Celui-ci constitue un référentiel, qui a pour objectif de contrôler les niveaux de risques opérationnels et financiers auxquels le Groupe s'expose dans le cadre de ses activités. Ce nouveau business model s'articule autour de quatre grands axes stratégiques :

- Un développement adapté aux besoins réels des marchés, notamment à travers la mise en cohérence de l'offre du Groupe avec le budget des ménages marocains, l'amélioration de l'offre « Logement social », l'étude de projets moyen- standing dans différentes villes du Royaume, et l'aménagement de lotissements comprenant une offre de produits variée ;
- L'optimisation du financement des projets et la maîtrise du risque commercial, à travers la sécurisation d'un seuil minimal de commercialisation en fonction des projets, avant le démarrage des travaux, et l'adoption d'un processus de recouvrement plus strict ;
- L'intervention en Afrique en tant que contractant clé en main pour le compte des Etats, avec une garantie du financement, ou en tant que promoteur immobilier, en respectant des critères d'investissement et de sécurisation équivalents à ceux appliqués au Maroc, toujours dans une optique d'optimisation des risques ;
- Le développement de l'activité prestation de services, aussi bien en maîtrise d'ouvrage déléguée qu'en contrats clé en main, en capitalisant sur les références solides du Groupe et son expertise reconnue pour la réalisation d'importants projets de logements, bureaux et infrastructures ;

Dans le cadre de cette nouvelle vision stratégique, le Groupe Alliances a mis en œuvre un plan de développement solide et ambitieux, qui vise à répondre aux exigences de ses clients tout en assurant une rentabilité durable pour ses actionnaires).

II. Perspectives pour l'activité du Groupe

En 2025, Alliances confirme la solidité de sa stratégie de développement et poursuit l'exécution de ses projets structurants à travers le Royaume.

À Marrakech, de nouvelles tranches du projet Riad Marrakech ont été lancées et plusieurs d'entre elles sont déjà clôturées. Ces tranches incluent des lotissements et des résidences avec appartements ou villas. À Beni Mellal, le développement du pôle urbain se poursuit avec la réalisation de nouveaux lotissements et d'appartements, conformément au calendrier prévu. Ces deux projets, à Marrakech et Beni Mellal, contribueront fortement au chiffre d'affaires de 2026 et 2027.

Le projet Al Maaden Collections maintient un rythme de commercialisation important, confirmant son attractivité auprès d'une clientèle en recherche de résidences haut de gamme dans un cadre golfique unique. Le projet sera entièrement livré courant 2026.

En parallèle de ces projets déjà lancés et qui porteront la croissance du Groupe en 2026 et 2027, Alliances finalise à l'heure actuelle la préparation du lancement de nouveaux projets d'envergure pour un total de plus de 10 000 unités.

Un projet d'appartements et de lots pour villas est en cours d'autorisation à Casablanca et représente un potentiel de chiffre d'affaires de 4 milliards de dirhams.

Plusieurs nouveaux projets de construction sont en cours de lancement à Marrakech, pour un chiffre d'affaires potentiel de 2 milliards de dirhams.

Un projet de construction d'appartements et villas pavillonnaires est également en cours d'autorisation à Mdiq pour un potentiel de chiffre d'affaires de près de 2 milliards de dirhams.

Alliances dispose par ailleurs toujours d'une réserve foncière stratégique pour les prochaines années qui lui garantit un potentiel de chiffre d'affaires de plus de 19 Milliards de dirhams.

Enfin, le Groupe dispose en Côte d'Ivoire une superficie à développer de plus de 540.000 m² et vient de finaliser les discussions pour la construction d'une nouvelle tour de bureaux en clefs en main.

Grâce aux flux générés par les opérations en cours et à une gestion rigoureuse, Alliances conserve la capacité de financer ses futurs projets et de poursuivre sa croissance tout en respectant ses engagements.

III. 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.

III.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 d'un Conseil d'Administration avec 4 membres indépendant ainsi que 4 comités spécialisés avec des missions bien définies (comités d'audit, de rémunération, d'investissement et un comité exécutif présidé par le 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.
- e) **La réduction de l'endettement global du Groupe** : Avec un endettement net global à fin 2014 de 8,5 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 qui s'élevait à 4 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 a souscrit à

hauteur de 300 MMAD, il s'agit d'une augmentation de capital qui va être opérée par l'actionnaire de référence Monsieur Mohamed Alami NAFKHA LAZRAQ par conversion de compte courant d'associé. La réalisation effective de cette opération a été validée par le Conseil d'Administration de la société réuni en date du 9/10/2018.

Partie VI. 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 Document de référence. 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 de ce Document de référence.

I. Risques liés au Groupe

I.1. Risques liés à l'environnement économique

Le secteur immobilier est un secteur particulièrement sensible aux évolutions économiques nationales et internationales. Les fluctuations de la croissance, les variations des taux d'intérêt et les tendances économiques à l'international influencent directement l'offre et la demande immobilières. Ce qui pourrait impacter les résultats et les perspectives de croissance d'Alliances Développement Immobilier.

I.2. Risques liés à la concurrence

Le secteur immobilier est fortement concurrentiel, la concurrence s'exerce au niveau de l'acquisition du foncier, l'application des prix de vente, l'accès à la sous-traitance. Ces conditions de concurrence peuvent notamment :

- Rendre difficile l'acquisition de terrains adaptés
- Ralentir la réalisation des projets
- Réduire les marges des projets
- Réduire les ventes et/ou augmenter le taux de désistement des acquéreurs.

Chacun de ces facteurs peut avoir une incidence négative importante sur les résultats et la croissance des activités du groupe.

I.3. Risque d'évolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier

La réglementation applicable à l'immobilier de manière générale et celle applicable à la fiscalité en particulier sont en constante évolution. Cette évolution peut résulter en cas des changements défavorables impactant l'activité globale d'Alliances Développement Immobilier et plus précisément la planification des projets, leur rentabilité et donc, leur viabilité et ainsi ralentir voire entraver la réalisation des orientations stratégiques du Groupe.

I.4. Risques liés au foncier

Au cours des dernières années, le secteur immobilier au Maroc a été confronté aux plusieurs risques liés au foncier, impactant sa dynamique :

- Rareté du foncier au milieu urbain notamment (Casablanca, Tanger, Marrakech,...) contraint les promoteurs à se tourner vers des zones périphériques, souvent moins attractives pour les acquéreurs ;
- Augmentation significative des coûts du foncier dû à une demande accrue ;
- Retard dans la mise en place des plans d'aménagement et des zones d'urbanisation, crée une incertitude chez les promoteurs immobiliers pour investir ainsi entraîner un ralentissement des nouveaux projets.

I.5. 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 les travaux de lotissements et 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 entraîner un impact direct sur les marges générées par Alliances Développement Immobilier.

I.6. Risque lié aux taux d'intérêt

Une éventuelle hausse des taux d'intérêt débiteurs appliqués aux crédits contractés par les acquéreurs pourraient constituer un facteur limitatif quant à la demande ainsi impacter les ventes des activités du Groupe.

I.7. Risque lié à l'endettement

Le niveau actuellement du taux d'endettement d'Alliances Développement Immobilier s'est nettement baissé sur les dernières années, compte tenu de la stratégie de remboursement déployée par le groupe. Néanmoins Alliances Développement Immobilier continue à surveiller ce risque.

I.8. Risque d'accès au financement

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. La variation du secteur immobilier et ses effets sur l'activité ainsi que le risque de 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.9. 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 en Côte d'Ivoire. En effet, l'entreprise est exposée au risque de change MAD/FCFA.

I.10. Risque lié à la qualité des produits

Risque que les projets livrés par le Groupe, ne soient pas conformes aux spécifications contractuelles avec les sous-traitants, et aux attentes des clients, affectant la commercialisation des projets ainsi que l'image du Groupe.

I.11. Risque lié à l'activité de promotion immobilière

Compte tenu de la cyclicité de l'activité de la promotion immobilière, la variabilité du chiffre d'affaires peut impacter le résultat net ou induisant à des conséquences non favorables sur l'image du Groupe au niveau du marché financier.

I.12. Risque lié à l'activité de MOD

Le Groupe est confronté, à travers sa filiale Alliances Services à des risques inhérents à l'activité de maîtrise d'ouvrage délégué, en l'occurrence le retard & la qualité de l'exécution des projets contractés ainsi que la concurrence au niveau du marché des travaux.

I.13. Risque lié à la réduction de la demande

La réduction de la demande présente un facteur de risque, qui peut impacter l'avancement de la commercialisation des projets en cours et retardé le développement de nouveaux projets.

I.14. Risque lié à la constitution de stock d'inventu

Le risque généré par la constitution de stock d'inventu, réside dans la détérioration du stock ce qui peut générer des impacts financiers : coûts additionnels de restauration, Fonds investis qui ne génèrent pas de revenus.

**Partie VII. LITIGES, AFFAIRES CONTENTIEUSES ET FAITS
EXCEPTIONNELS**

A fin mai 2025, les sociétés du Groupe Alliances Développement Immobilier sont notamment concernées par un certain nombre de litiges et affaires contentieuses, susceptibles d’avoir une incidence sur la situation financière de l’activité desdites sociétés.

Les sociétés concernées sont comme suit :

Alliances Développement Immobilier

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du Contentieux	Montant enjeux
EDSN	ADI	Tribunal de Commerce Casablanca	Factures impayées pour des prestations de gardiennage.	966 093,34 MAD
SAHAM ASSURANCE	ADI + SYNDICAT DE LA RESIDENCE LES ALLEE MARINES + LES JARDINS DU LITTORAL	Cour d’Appel de Casablanca	Demande de règlement d’un montant de 2 640 000 MAD avec les intérêts judiciaires par ADI et JDL pour réparation des anomalies de construction apparues au niveau de la Résidence et règlement de 300 000 MAD à titre de préjudice.	2 940 000 MAD

ALVI

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du Contentieux	Montant enjeux
Personne physique	ALVI	Cour d’Appel de Casablanca	Demande d’indemnité de licenciement à hauteur de 342 769,74 MAD et commissions à hauteur de 53 720,10 MAD	396 489,84 MAD

JARDINS NARCISSE

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du Contentieux	Montant enjeux
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES TERRASSES DAR ESSALAM	JARDINS NARCISSE	Tribunal de première instance de Rabat	Ordonnance d’injonction de payer le reliquat des cotisations du syndic pour la période allant du juin 2016 au 30/05/2018, rendue par le tribunal de première instance de Rabat	1 175 581 MAD

LES JARDINS DU LITTORAL

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du Contentieux	Montant enjeux
SAHAM ASSURANCE	LES JARDINS DU LITTORAL + SYNDICAT DE LA RESIDENCE LES ALLEE MARINES + ADI	Cour d’Appel de Casablanca	Demande de règlement d’un montant de 2 640 000 MAD avec les intérêts judiciaires par ADI et JDL pour réparation des anomalies de construction apparues au niveau de la Résidence et règlement de 300 000 MAD à titre de préjudice.	2 940 000 MAD

Alliances Darna

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du litige	Montant des enjeux	Ville
Personne physique	Alliances Darna	Cour d'Appel	Demande des indemnités de licenciement.	487 852,64 MAD	Casablanca
Personne physique	Alliances Darna	Jugée en 1ère instance	Demande des indemnités de licenciement.	1 120 000 MAD	Marrakech
ARCHITECTURE DES ESE	Alliances Darna	En cour en 1ère instance	Factures impayées. - Projet Louizia	664 685,67 MAD	Marrakech
ALLIANCES DARNA	COMMUNE DE MEHDIA	Jugée 1ère instance	Taxe d'occupation temporaire du domaine communal.	5 712 000 MAD	Rabat
ALLIANCES DARNA	COMMUNE SIDI ABDELLAH EL GHIAT	Jugée 1ère instance	Taxe urbaine sur terrain non bâti	2 931 920,81 MAD	Marrakech

Riad Soltan

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du Litige	Montant des enjeux	Ville
RIAD SOLTAN	COMMUNE SIDI ABDELLAH EL GHIAT	Jugée 1ère instance	Taxe urbaine sur terrain non bâti	2 947 974,07 MAD	Marrakech

M'deq Developpement

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du Litige	Montant des enjeux	Ville
M'DEQ DEVELOPPEMENT	COMUNE DE M'DEQ	En cours en 1ère instance	Imposition de la taxe urbaine sur terrain non bâti.	7 402 900,08 MAD	TANGER

Bidayat EL Kheir

Demandeur	Défendeur	Juridiction	Objet du Litige	Montant des enjeux	Ville
-----------	-----------	-------------	-----------------	--------------------	-------

BIDAYAT EL KHEIR	COMMUNE DE DAR BOUAZZA	En cours en 1ère instance	TTNB	2.553.765,78	Casablanca
------------------	---------------------------	---------------------------------	------	--------------	------------

A noter que le groupe ADI n'a reçu aucune notification fiscale au 31/12/2024, ne fait l'objet d'aucun redressement fiscal au 31/12/2024 et n'a aucune saisie conservatoire inscrite à son encontre.

Partie VIII. ANNEXES

I. Annexes

I.1. Statuts

<https://www.alliances.co.ma/server/uploads/Statuts-Alliances-Darna.pdf>

I.2. Rapport financier annuel 2022

<https://www.alliances.co.ma/server/uploads/RAPPORT-FINANCIER-ANNUEL-ADI-2022-3.pdf>

I.3. Rapport financier annuel 2023

<https://www.alliances.co.ma/server/uploads/RAPPORT-FINANCIER-ANNUEL-ADI-2023.pdf>

I.4. Rapport financier annuel 2024

<https://www.alliances.co.ma/server/uploads/RAPPORT%20FINANCIER%20ANNUEL%20ADI2024%201.pdf>

I.5. Rapport financier semestriel S1 2024

<https://www.alliances.co.ma/server/uploads/RAPPORT-FINANCIER-ADI-juin-2024.pdf>

I.6. Rapport financier semestriel S1 2025

<https://www.alliances.co.ma/server/uploads/RAPPORT%20FINANCIER%20SEMESTRIEL%20ADI%202025.pdf>