

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2018

1. BILAN CONSOLIDÉ

(En milliers de dirhams : KMAD)

(En milliers de dirhams : KMAD)

ACTIF	Notes	31-déc-18	31-déc-17
Ecart d'acquisition	5.1.1.4 et 5.2.1.1	217 979	243 783
Immobilisations incorporelles	5.1.2.1 et 5.2.1.2	5 390	6 866
Immobilisations corporelles	5.1.2.2 et 5.2.1.3	669 327	690 217
Immobilisations financières	5.1.2.3 et 5.2.1.4	104 090	113 577
Titres mis en équivalence		345	345
Impôts différés actifs	5.1.2.4 et 5.2.2	12 821	22 089
Actif immobilisé		1 009 953	1 076 876
Stocks	5.1.2.5 et 5.2.3	6 589 247	8 110 028
Fournisseurs, avances et acomptes	5.2.4	450 796	358 379
Clients et comptes rattachés	5.1.2.6 et 5.2.5	3 157 925	3 616 124
Personnel		1 577	1 777
Etat débiteur	5.2.6	1 274 589	1 417 731
Comptes courants d'associés	5.2.7	150 921	98 017
Autres débiteurs	5.2.8	503 137	514 254
Comptes de régularisation – actif	5.2.9	80 674	98 685
Titres et valeurs de placement	5.2.10	93	880
Actif circulant		12 208 958	14 215 875
Disponibilités		344 196	92 361
Total actif		13 563 107	15 385 112

PASSIF	Notes	31-déc-18	31-déc-17
Capitaux propres du Groupe	5.2.11	3 052 094	1 743 944
Capital		1 907 859	1 264 893
Primes d'émission		1 224 021	870 390
Réserves consolidées		- 381 687	-569 550
Ecart de conversion	5.1.1.4	-401	3 688
Résultat net de l'exercice (part du Groupe)	5.3	302 302	174 523
Intérêts des minoritaires	5.2.12	506 495	488 798
Capitaux propres de l'ensemble consolidé		3 558 589	2 232 742
Obligations Remboursables en Actions	5.2.13	-	996 600
Dettes financières	5.2.14	1 761 917	2 652 890
Impôts différés passifs	5.1.2.4 et 5.2.2	161 683	178 864
Provisions durables pour risques et charges	5.2.15	870 357	873 015
Passif immobilisé		6 352 546	6 934 111
Fournisseurs et comptes rattachés	5.2.16	2 426 241	2 533 796
Clients, avances et acomptes	5.2.17	1 542 674	1 326 684
Personnel et organismes sociaux		30 018	30 892
Etat créateur	5.2.18	976 569	1 037 265
Compte de régularisation – passif	5.2.19	417 570	542 034
Autres provisions pour risques et charges	5.2.20	17 945	28 104
Comptes courants d'associés	5.2.21	557 649	566 194
Autres dettes	5.2.22	370 116	867 769
Passif circulant		6 338 783	6 932 739
Trésorerie – passif		871 778	1 518 262
Total passif		13 563 107	15 385 112

2. COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ

(En milliers de dirhams : KMAD)	Notes	2018	2017
Produits d'exploitation		1 735 298	1 945 680
Chiffre d'affaires	5.3.1	3 279 899	3 015 740
Variation des stocks	5.3.2	-1 568 516	-1 084 903
Production immobilisée		2 678	2 614
Autres produits d'exploitation		325	100
Reprises d'exploitation	5.3.3	20 913	12 128
Charges d'exploitation		1 202 948	1 447 385
Achats consommés de matières et fournitures	5.3.4	785 000	1 021 485
Autres charges externes		179 890	152 531
Impôts et taxes	5.3.5	49 571	80 565
Charges de personnel	5.3.6	152 366	159 329
Autres charges d'exploitation		6 984	4 242
Dotations d'exploitation	5.3.7	29 136	29 233
Résultat d'exploitation		532 350	498 295
Produits financiers		26 482	22 264
Charges financières		169 353	170 414
Résultat financier	5.3.8	-142 872	-148 150
Produits non courants		4 880	12 080
Charges non courantes		13 538	42 204
Résultat non courant	5.3.9	-8 658	-30 125
Résultat avant impôt		380 820	320 021
Impôts sur les sociétés	5.1.2.4	41 267	67 435
Impôts différés	et 5.2.2	-7 964	-29 526
Reprises d'amortissement sur écarts d'acquisition	5.2.1.1	1 638	10 963
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		25 803	41 842
Résultat après impôt des sociétés intégrées		323 351	251 233
Résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		323 351	251 233
Part du groupe	5.3	302 302	174 523
Part des minoritaires	5.2.12	21 049	76 711

3. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

T.F.T (En milliers de dirhams)	31-déc-18	31-déc-17
Résultat net consolidé	323 351	251 233
Dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises	52 005	56 886
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat de cession	2 288	3 660
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt	377 644	311 779
Elimination du coût de l'endettement financier net	160 339	165 801
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net d'impôt	537 983	477 580
Incidence de variation du BFR lié à l'activité	1 418 604	1 626 994
Variation des impôts différés	-7 964	-29 526
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	1 948 624	2 075 048
Incidence de variation de périmètre	-148	-1 262
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-301	-949
Acquisition d'immobilisations corporelles	-7 277	-31 562
Acquisition de titres non consolidés	-393	-
Cessions d'immobilisations	1 395	854
Flux de trésorerie nette des prêts à long terme	6 517	-1 928
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-208	-34 847
Augmentation de capital	996 597	30
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	-	-
Emission des obligations remboursables en actions	-	-
Emission de nouveaux emprunts	386 277	215 468
Remboursements d'emprunts	-2 272 633	-1 695 132
Intérêts financiers nets versés	-160 339	-165 801
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-1 050 097	-1 645 436
Variation de trésorerie nette	898 319	394 766
Trésorerie nette d'ouverture	-1 425 901	-1 820 666
Trésorerie nette de clôture	-527 582	-1 425 901

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

	Capital	Primes d'émission	Réserves consolidées part du Groupe	Résultat consolidé part du Groupe	Intérêts des minoritaires	Total
Capitaux propres au 01/01/2018	1 264 893	870 390	-565 862	174 523	488 798	2 232 742
Augmentation de capital	642 966	353 631				996 597
Effet des changements de méthodes comptables			897		153	1 050
Autres retraitements			12 443		-2 210	10 233
Mouvement : Imputation Résultat net de l'exercice			174 523	-174 523		
Dividendes						
Résultat consolidé de l'exercice				302 302	21 049	323 351
Ecart de conversion			-4 089		-1 295	-5 384
Capitaux propres au 31/12/2018	1 907 859	1 224 021	-382 088	302 302	506 495	3 558 589

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2018

Les immobilisations financières correspondent aux :

(1) Titres de participation non consolidés qui se détaillent comme suit :

Société	Valeur Brute des titres (KMAD)	Provision (KDH)	Net (KDH)	% détention	Commentaire
EHC	97 532	-	97 532	8%	Pas de contrôle
EMT	176 221	176 221	-	68%	Liquidation judiciaire
EMT BATIMENT	50 000	50 000	-	100%	Liquidation judiciaire
EMT ROUTE	18 020	18 020	-	100%	Liquidation judiciaire
AUTRES	4 301	1 413	2 888	-	-
Total	346 073	245 653	100 419		

(2) Les créances à long terme dont la diminution concerne principalement les cautions récupérées par Al Darna et Najila.

5.2.2. Impôts différés

Le détail des impôts différés actifs et passifs au 31 décembre 2018 par nature de retraitement se présente comme suit :

Libellé	Résultat	Réserves	Total
ID sur retraitement crédit-bail	-29	-6 289	-6 318
ID sur réévaluation des stocks	17 174	-172 496	-155 322
ID sur autres retraitements (*)	-990	6 812	5 822
ID sur Marges sur stock et frais de commercialisation	-8 191	15 147	6 956
Total	7 964	-156 825	-148 862

(*) Les autres retraitements concernent principalement l'annulation des immobilisations en non valeurs.

Preuve d'impôt :

Eléments	2018
Résultat avant impôt	380 820
Impôt théorique	116 129
Impôt exigible comptabilisé	41 267
Impôt différé comptabilisé	-7 964
Différence	82 825
Charges non déductibles	32 801
Produits non imposables	-194
Retraitements n'ayant pas donné lieu à un impôt différé	-53 456
Déficits fiscaux de l'exercice non activés	32 231
Autres décalages	2 713
Reprise des déficits antérieurs	-90 495
Impôts /Résultat exonéré	-6 426

5.2.3. Stocks

Les stocks nets par secteur d'activité au 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc.-18	31-déc.-17
Prestations de Services	114 217	44 410
Promotion Immobilière	6 475 029	8 065 618
Total	6 589 247	8 110 028

Les provisions pour dépréciation des stocks se présentent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc.-18	31-déc.-17
Prestations de Services	46 814	47 691
Promotion Immobilière	16 947	16 947
Total	63 761	64 638

Les stocks nets consolidés ont enregistré en 2018 une baisse de plus de 1,5 milliard de dirhams. Cette baisse s'explique par le volume du déstockage de l'exercice.

5.2.4. Fournisseurs avances et acomptes

Les avances fournisseurs au 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc.-18	31-déc.-17
Prestations de Services	147 908	135 408
Promotion Immobilière	302 888	222 971
Total	450 796	358 379

Le solde des avances accordées aux fournisseurs a connu une augmentation de 92 millions de dirhams et concerne essentiellement Aldarna avec 88 millions de dirhams dans le cadre de développement des nouveaux projets.

5.2.5. Clients et comptes rattachés

Les créances clients nettes par secteur d'activité au 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	956 273	1 010 452
Promotion Immobilière	2 201 652	2 605 672
Total	3 157 925	3 616 124

La provision pour dépréciation des créances clients au 31 décembre 2018 et 2017 se détaille comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	108 158	108 680
Promotion Immobilière	185 919	185 919
Total	294 077	294 599

Les créances clients ont connu une baisse d'environ 460 millions de dirhams expliquée principalement par l'effort de recouvrement en 2018.

5.2.6. Etat débiteur

Les créances envers l'Etat au 31 décembre 2018 et 2017, par secteur d'activité, se détaillent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	193 199	193 714
Promotion Immobilière	1 081 390	1 224 017
Total	1 274 589	1 417 731

Le solde des comptes « Etat débiteur » a connu une diminution d'environ 140 millions de dirhams, cette variation s'explique principalement par l'effet de l'absorption du crédit TVA chez certaines filiales suite au recouvrement de l'exercice et la baisse des dettes fournisseurs qui se répercute sur la TVA récupérable;

5.2.7. Comptes courants d'associés

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	-	-
Promotion Immobilière	150 921	98 017
Total	150 921	98 017

Les comptes courant d'associés débiteurs correspondent exclusivement à des comptes courants de filiales hors périmètre.

5.2.8. Autres débiteurs

Les autres débiteurs au 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	258 003	242 219
Promotion Immobilière	245 134	272 035
Total	503 137	514 254

Le compte « Autres-débiteurs » a connu une baisse de 11 millions de dirhams correspondant principalement aux libérations des règlements clients par les notaires.

5.2.9. Comptes de régularisation - actif

Les comptes de régularisation-actif au 31 décembre 2018 et 2017, par secteur d'activité, se détaillent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	22 575	36 716
Promotion Immobilière	58 099	61 970
Total	80 674	98 685

Ce compte correspond essentiellement aux frais de commercialisation engagés sur les biens non encore livrés sur différents projets du Groupe.

5.2.10. Titres et valeurs de placement

Les titres et valeurs de placement au 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	-	-
Promotion Immobilière	93	880
Total	93	880

5.2.11. Capitaux propres part du Groupe

La contribution des différents secteurs d'activité aux capitaux propres du Groupe (y compris le résultat) au 31 décembre 2018 et 2017 se détaille comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	1 732 799	714 088
Promotion Immobilière	1 319 295	1 029 855
Total	3 052 094	1 743 944

Le détail de la variation est présenté au niveau du tableau de variation des capitaux propres consolidés « titre 4 ».

5.2.12. Intérêts des minoritaires

Intérêts des minoritaires	31-déc-18	31-déc-17
Réserves minoritaires	485 446	412 087
Résultats minoritaires	21 049	76 711
Total	506 495	488 798

Le détail de la variation est présenté au niveau du tableau de variation des capitaux propres consolidés « titre 4 ».

5.2.13. Obligations Remboursables en Actions

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de service	-	996 600
Total	-	996 600

Alliances Développement Immobilier avait procédé, en 2012, à l'émission d'obligations remboursables en actions pour un montant d'un milliard de dirhams, cette émission a été renouvelée en 2015. Ces obligations remboursables en actions ont été totalement converties en avril 2018.

5.2.14. Dettes financières

Les dettes financières au 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par nature comme suit :

Libellé	31-déc-18	31-déc-17
Emprunts obligataires	1 133 600	1 782 900
Dettes liées aux contrats de crédit-bail	3 648	4 715
Emprunts auprès des établissements de crédit	616 919	804 528
Autres emprunts	7 750	60 747
Total	1 761 917	2 652 890

La baisse des dettes de financement s'explique par la poursuite du processus de restructuration de la dette du Groupe et le remboursement des CPI parallèlement aux livraisons réalisées.

5.2.15. Provisions durables pour risques et charges

Filiale	31-déc-18	31-déc-17
Provision pour risques et charges	853 975	853 929
Prestations de Services	849 047	849 027
Promotion immobilière	4 928	4 901
Ecart d'acquisition négatif	16 382	19 087
Promotion immobilière	16 382	19 087
Total	870 357	873 015

La provision durable pour risques et charges correspond principalement à l'effet de la déconsolidation des trois filiales du pôle construction opérée en 2015.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2018

5.2.16. Fournisseurs

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	271 375	275 032
Promotion Immobilière	2 154 866	2 258 765
Total	2 426 241	2 533 796

Les dettes fournisseurs aux 31 décembre 2018 ont connu une baisse de 108 millions de dirhams correspondant essentiellement à un effort en matière de règlement fournisseurs.

5.2.17. Clients avances et acomptes

Les avances et acomptes clients aux 31 décembre 2018 et 2017, par secteur d'activité, se détaillent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	952 633	771 152
Promotion Immobilière	590 041	555 533
Total	1 542 674	1 326 684

L'augmentation des avances et acomptes clients s'explique principalement par les nouvelles avances acquéreurs sur différents projets du Groupe.

5.2.18. État créditeur

Les dettes envers l'Etat se détaillent, par secteur d'activité, comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	236 303	217 604
Promotion Immobilière	740 266	819 662
Total	976 569	1 037 265

La baisse du solde « Etat créditeur » est relative principalement à la baisse des créances clients, qui a permis de réduire la TVA collectée et le crédit TVA.

5.2.19. Compte de régularisation-passif

Les comptes de régularisation-passif aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	277 942	289 901
Promotion Immobilière	139 629	252 132
Total	417 570	542 034

Le solde des comptes de régularisation passif correspond principalement aux provisions des intérêts courus sur la dette privée du Groupe. La baisse constatée est relative à l'exécution des protocoles de restructuration.

5.2.20. Autres provisions pour risques et charges

Les autres provisions pour risques et charges aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	17 110	17 110
Promotion Immobilière	834	10 993
Total	17 945	28 104

Le solde des autres provisions pour risques et charges correspond exclusivement aux engagements hors bilan donnés par la société mère aux filiales en liquidation du pôle construction.

La baisse correspond à la reprise de la provision pour risque fiscal chez une filiale, suite au dénouement du contrôle fiscal.

5.2.21. Comptes courants d'associés créditeurs

Les comptes courants d'associés créditeurs aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	371 088	373 197
Promotion Immobilière	186 560	192 997
Total	557 649	566 194

Le solde des comptes courants d'associés créditeurs correspond principalement au compte courant de l'actionnaire majoritaire.

5.2.22. Autres dettes

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	178 916	353 235
Promotion Immobilière	191 200	514 534
Total	370 116	867 769

La baisse des autres dettes correspond à l'exécution du protocole d'accord relatif à la phase I de la restructuration.

5.3. INFORMATIONS SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

5.3.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaille par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	396 813	778 933
Promotion Immobilière	2 883 086	2 236 807
Total	3 279 899	3 015 740

Le chiffre d'affaires de 2018 a connu une augmentation de 0,3 milliard de dirhams par rapport à 2017. Cette évolution est principalement due à la relance de l'activité du Groupe.

5.3.2. Variation des stocks

La variation de stocks aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaille, par secteur d'activité, comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	10 585	-75 133
Promotion Immobilière	-1 579 101	-1 009 770
Total	-1 568 516	-1 084 903

La baisse de la variation de stock du groupe s'explique par l'importance du rythme du déstockage en 2018.

5.3.3. Reprises d'exploitation et transferts de charges

Les reprises d'exploitation et transferts de charges aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	12 539	4 742
Promotion Immobilière	8 374	7 387
Total	20 913	12 128

Ce poste loge principalement le transfert des charges de commercialisation comptabilisées au cours de l'exercice.

5.3.4. Achats consommés de matières et fournitures

Les achats consommés de matières et fournitures aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	280 908	468 411
Promotion Immobilière	504 092	553 074
Total	785 000	1 021 485

Les achats consommés ont connu une baisse d'environ 240 millions de dirhams en 2018. Cette évolution s'explique par la baisse de la production entre les deux périodes, principalement au niveau de la filiale Promogam dont le projet clos des pins a été livré en 2017.

5.3.5. Impôts et taxes

Les impôts et taxes aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	5 522	6 224
Promotion Immobilière	44 050	74 342
Total	49 571	80 565

Ce poste correspond principalement au coût de l'éclatement des titres fonciers au niveau de plusieurs projets du Groupe.

5.3.6. Charges de personnel

Les charges de personnel se détaillent comme suit pour les exercices 2018 et 2017 :

Libellé	31-déc-18	31-déc-17
Rémunérations du personnel	123 046	126 608
Charges sociales	29 321	32 721
Total	152 366	159 329

Les charges de personnel aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent par secteur d'activité comme suit :

Secteur d'activité	31-déc-18	31-déc-17
Prestations de Services	56 210	56 784
Promotion Immobilière	96 157	102 545
Total	152 366	159 329

Les effectifs des sociétés consolidées au 31 décembre 2018, par secteur d'activité et par filiale, se présentent comme suit :

FILIALES	EFFECTIF
ADI	33
ALMOD	26
ALTADEC	2
Prestation de Service	61
ALDARNA	184
AL GOLF	54
GRP	59
SALIXUS CLUB	34
AGHOUATIM	13
ALPHA PALACE	14
ALVI	10
SALIXUS	3
Promotion Immobilière	371
TOTAL	432

Les charges de personnel ont enregistré une baisse de 4,4% en 2018, soit -7 millions de dirhams. Les effectifs du Groupe sont passés par ailleurs, de 583 collaborateurs en 2017 à 432 collaborateurs en 2018. Cette baisse est le résultat de la poursuite de la stratégie de la réduction des charges de structure.

5.3.7. Dotations d'exploitation

Les dotations d'exploitation aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaillent comme suit :

Libellé	31-déc-18	31-déc-17
Dotations aux amortissements	28 910	26 284
Dotations aux provisions	226	2 949
Total	29 136	29 233

5.3.8. Résultat financier

Le résultat financier aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaille comme suit :

Libellé	31-déc-18	31-déc-17
Autres produits financiers	1 112	1 345
Reprises financières	25 370	20 919
Produits Financiers	26 482	22 264
Charges d'intérêts	160 667	165 830
Autres charges financières	8 065	4 120
Dotations financières	621	464
Charges financières	169 353	170 414
Résultat financier	-142 872	-148 150

Les charges financières correspondent principalement aux charges d'intérêts sur les dettes financières du Groupe, leur baisse s'inscrit dans le cadre du processus de désendettement engagé par le Groupe.

5.3.9. Résultat non courant

Le résultat non courant aux 31 décembre 2018 et 2017 se détaille comme suit :

Libellé	31-déc-18	31-déc-17
Plus-value sur cession des immobilisations	-2 288	-3 660
Dotations non courantes	-32	-
Reprises non courantes sur provisions	-	-
Autres produits non courants	3 485	11 225
Autres charges non courants	-9 824	-37 690
Résultat non courant	-8 658	-30 125

