

أليانس للتطوير العقاري



ALLIANCES

ملخص بيان المعلومات

إصدار اقتراض سندي قابل للتسديد بالأسهم (أشطر مدرجة وغير مدرجة)

المبلغ الإجمالي للإصدار: 1 000 000 000 درهم

الشرط ب : سندات مدرجة بنسبة فائدة ثابتة قابلة للتسديد على سنتين و 8 أشهر	الشرط أ : سندات غير مدرجة بنسبة فائدة ثابتة قابلة للتسديد على سنتين و 8 أشهر
سقف الإصدار	سقف الإصدار
1 000 000 000 درهم	1 000 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات	العدد الأقصى للسندات
10 000 000 سند	10 000 000 سند
القيمة الاسمية	القيمة الاسمية
100 درهم	100 درهم
أجل الاستحقاق	أجل الاستحقاق
سنتان و 8 أشهر	سنتان و 8 أشهر
نسبة الفائدة	نسبة الفائدة
ثابتة: بالرجوع إلى قيمة أذون الخزينة في السوق البالغ أجل استحقاقها سنتين و 8 أشهر والمحصل عليها عن طريق استكمال خطي لمنحني الأسعار المنشور من طرف بنك المغرب بتاريخ 20/11/2012 وتتم إضافة علاوة المخاطر على نسبة الفائدة المرجعية المحصل عليها.	ثابتة: بالرجوع إلى قيمة أذون الخزينة في السوق البالغ أجل استحقاقها سنتين و 8 أشهر والمحصل عليها عن طريق استكمال خطي لمنحني الأسعار المنشور من طرف بنك المغرب بتاريخ 20/11/2012 وتتم إضافة علاوة المخاطر على نسبة الفائدة المرجعية المحصل عليها.
سعر الإصدار	سعر الإصدار
100 درهم	100 درهم
علاوة المخاطر	علاوة المخاطر
230 نقطة أساس	230 نقطة أساس
قابلية التداول	قابلية التداول
في بورصة الدار البيضاء	بالتراضي
التسديد	التسديد
في النهاية (بالأسهم)	في النهاية (بالأسهم)

فترة الاكتتاب: من 22/11/2012 إلى 19/12/2012 مع احتساب اليوم الأول والأخير

اكتتاب مخصص للمساهمين القدامى وحاملي حقوق أفضلية الاكتتاب

هيئة الاستشارة والمنسق العام	
الهيئة المركزية للعملية	
المؤسسة الموطن لديها السندات والمكلفة بالخدمة المالية للمؤسسة المصدرة	الهيئة المكلفة بتسجيل العملية في بورصة الدار البيضاء

تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقا لأحكام منشور مجلس القيم المنقولة، القاضي بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 والصادر في 21 شتنبر 1993 والمتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها كما وقع تعديله وتتميمه، قام مجلس القيم المنقولة بالتأشير على أصل هذا البيان الخاص بالمعلومات بتاريخ 08/11/2012 تحت المرجع VI/EM/039/2012.

تنبيه

قام مجلس القيم المنقولة بتاريخ 08/11/2012 بالتأشير على بيان المعلومات المتعلق بإصدار السندات القابلة للتسديد بالأسهم لشركة أليانس للتطوير العقاري (والمشار إليها في ما يلي بـ: «أليانس» أو «الشركة»).
ويمكن في كل حين الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بالمقر الرئيسي للشركة ولدى مستشارها المالي. كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.
كما يوضع بيان المعلومات رهن إشارة العموم بمقر بورصة الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-bourse.ma وكذلك على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma.

الفصل الأول : تقديم العملية

1. أهداف العملية

يندرج إصدار سندات قابلة للتسديد بالأسهم بمبلغ 1 000 000 000 درهم في إطار تمويل المخطط التنموي لمجموعة أليانس. وسيخصص عائد هذا الإصدار لتأمين احتياجات المجموعة من الأموال الذاتية.

ومن خلال هذه العملية، تهدف المجموعة أساسا إلى:

- تمويل برامجها العقارية المقررة في سنة 2013؛
- اقتناء وعاء عقاري إضافي في الأقطاب الحضرية الكبرى بالمغرب؛
- مواكبة نمو أنشطتها الخاصة بالسكن الاجتماعي و السكن الفاخر؛
- تعزيز الأموال الذاتية للمجموعة.

ويتوزع البرنامج الذي وضعته مجموعة أليانس لاستخدام العائد المحصل من إصدار السندات القابلة للتسديد بالأسهم كما يلي :

الملايين الدراهم	
140	عمليات على رأس المال
710	شراء أراضي
150	استخدامات أخرى
1 000	المجموع

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

*شركة Orchidée Sud هي في طور الشراء من طرف مجموعة أليانس

11. معلومات تتعلق بالسندات المصدرة

11.1. خصائص السندات التي يتضمنها الشطر "أ" (سندات غير مدرجة بنسبة فائدة ثابتة)

يتشكل الشطر "أ" من سندات بنسبة فائدة ثابتة، قابلة للتداول بالتراضي وقابلة للتسديد في النهاية وذات أجل استحقاق يبلغ سنتين و 8 أشهر. وفيما يلي خصائص الشطر "أ" :

طبيعة السندات	سندات قابلة للتسديد بالأسهم تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها لدى الوديع المركزي وتقييد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين
الشكل القانوني	لحامها
العدد الأقصى للسندات القابلة للتسديد بالأسهم المصدرة.	10 000 000 سند
المبلغ الأقصى	1 000 000 000 درهم
القيمة الإسمية	100 درهم
سعر الإصدار	بشكل تعادلي، أي 100 درهم
أجل استحقاق السندات القابلة للتسديد بالأسهم.	سنتان و 8 أشهر. ويشار إلى تاريخ انقضاء مدة سنتان و 8 أشهر في ما يلي بـ: « تاريخ الاستحقاق ».

بحكم المادة 188 من القانون 95-17، يجب ألا يتجاوز الأجل الفاصل بين تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي سترخص بالزيادة في رأس المال وتاريخ إنجاز عملية الزيادة في رأس المال 3 سنوات.

وبالنظر لهذا الإكراه، يجب أن يتم التسديد النهائي للسندات القابلة للتسديد بالأسهم (وبالتالي عملية زيادة رأس المال المرتبطة بها) داخل أجل أقصاه ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي سترخص بهذه العملية والزيادة في رأس المال المخصصة لتسديد السندات القابلة للتسديد بالأسهم، أي 7 شتبر 2012. وبالنظر للشكليات القانونية والتنظيمية لمعاينة الانتفاع بهذه السندات، يبلغ أجل استحقاق هذه الأخيرة، أي الفرق بين تاريخ الاستحقاق وتاريخ الانتفاع، سنتين و 8 أشهر.

فترة الإكتتاب	من 22/11/2012 إلى 19/12/2012 مع احتساب اليوم الأول والأخير
تاريخ الانتفاع بالسندات	31/12/2012
تاريخ الاستحقاق	31/08/2015
تاريخ التسديد	يوافق تاريخ التسديد تاريخ الاستحقاق.
نسبة التسديد	يتم تسديد السندات موضوع هذه العملية بأسهم جديدة للشركة يتم إصدارها حسب سعر يحدد لاحقا عند تاريخ التسديد.

وسيوافق سعر إصدار السهم متوسط السعر المرجح لأسهم أليانس للتطوير العقاري خلال الثلاثة أشهر التي تسبق تاريخ تحديد نسبة التسديد كما تمت معاينتها في السوق المركزية لبورصة الدار البيضاء، ويطبق عليها خصم بنسبة 20 % ويتم جبرها للعدد الصحيح الأعلى، مع الإشارة إلى أن سعر الإصدار لا يمكنه في جميع الأحوال أن يكون أقل من القيمة الإسمية لأسهم الشركة، وذلك تطبيقا للمادة 185 من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تنميته وتعديله بواسطة القانون رقم 05-20.

ويتم الحصول على السعر المتوسط المرجح بحساب النسبة بين القيمة الإجمالية لتبادل أسهم أليانس للتطوير العقاري بالدرهم و العدد الإجمالي للأسهم المتبادلة خلال الثلاثة أشهر التي تسبق تاريخ تحديد نسبة التسديد. وبالتالي، تساوي نسبة التسديد خارج القسمة بين سعر إصدار الأسهم الجديدة المصدرة و القيمة الإسمية للسندات القابلة للتسديد بالأسهم.

عندما لا يوافق عدد الأسهم الذي يخول لحامله حقوقا عند تاريخ التسديد عددا صحيحا

طبيعياً، يتسلم حاملو السندات العدد الصحيح من الأسهم الأدنى بعد ذلك مباشرة وفي هذه الحالة ، يتسلمون نقداً مبلغاً يساوي حاصل كسر السهم وقيمة السهم المحسوبة بناء على سعر الإصدار في تاريخ تحديد نسبة التسييد المعتبرة. وستخضع الأسهم المصدرة لتسييد السندات القابلة للتسييد بأسهم ، بمجرد إنشائها، لجميع مقتضيات النظام الأساسي

علاوة المخاطر

230 نقطة اساس. وستظل هذه العلاوة ثابتة طيلة مدة الاقتراض.

نسبة ثابتة

تحدد نسبة الفائدة الاسمية بناء على نسبة الفائدة الحسابية المحددة بالرجوع إلى المنحنى الثانوي لأذون الخزينة لمدة سنتين و 8 أشهر كما تم نشره بتاريخ 20/11/2012 من طرف بنك المغرب ، مع زيادة علاوة المخاطرة البالغة 230 نقطة اساس.

ستقوم الشركة بنشر نسبة الفائدة الاسمية في تاريخ أقصاه 21/11/2012 بصحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية ."

نسبة الفائدة الاسمية

سيتم تحديد نسبة الفائدة المرجعية الثابتة بواسطة طريقة الاستكمال الخطي من خلال استعمال النقطتين اللتين تؤطران أجل سنتين و 8 أشهر في منحنى أسعار السوق الثانوية المنشور من طرف بنك المغرب بتاريخ 20/11/2012.

طريقة الحساب

تسدد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنوياً تاريخ انتقاع الإصدار، أي في 31 دجنبر من كل سنة.

وفي تاريخ تسييد السندات القابلة للتسييد بالأسهم، تؤدي الفوائد المستحقة برسم سنة التسييد حسب المدة.

ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في يوم العمل في البورصة الذي يليه إذا كان هذا اليوم يصادف يوم عطلة.

ستتوقف الفوائد عن السريان في تاريخ الاستحقاق. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذه العملية.

أداء الفوائد

يشكل أصل وفوائد السندات القابلة للتسييد بالأسهم التزامات دائنة عادية ومباشرة وعامة وغير مشروطة وغير ثانوية ولا ترتبط بضمانات وتأتي (مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل) في نفس الرتبة فيما بينها وفي نفس الرتبة مع جميع الديون وضمانات الدين العادية الأخرى، الراهنة والمستقبلية، لمجموعة أليانس للتطوير العقاري.

رتبة السندات القابلة للتسييد بالأسهم

يتم تحرير الأسهم المصدرة لتسييد السندات من خلال تعويض مع مبلغ السندات القابلة للتسييد بالأسهم المملوكة من طرف حاملي هذه السندات. وسيشكل الدين على الشركة الذي يوافق مبلغ السندات القابلة للتسييد بالأسهم موضوع حصر حساب يعده مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري ويصدق عليه من طرف مراقبي الحسابات.

في حسابات الشركة، تتم معالجة السندات القابلة للتسييد بالأسهم كافتراضات سندية تقليدية. في الحسابات الموطدة، يمكن تصنيف السندات القابلة للتسييد بالأسهم في مستوى وسيط بين الأموال الذاتية الموطدة و الديون الموطدة.

تصنيف السندات القابلة للتسييد بالأسهم

بالتراضي (خارج البورصة).

قابلية تداول السندات

لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على قابلية التداول الحر لسندات الشطر "أ".

لا يوجد أي تماثل بين السندات موضوع هذا البيان وسندات أي إصدار سابق.

إذا قامت أليانس للتطوير العقاري لاحقاً بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها أن تجري تماثلاً لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتبديل هذه السندات وتداولها.

بند التماثل

حقوق أفضلية الاكتتاب

من أجل اكتتاب السندات القابلة للتسديد بالأسهم، سيتم منح حقوق أفضلية الاكتتاب لمساهمي الشركة على أساس حق واحد لأفضلية الاكتتاب لكل سهم موجود.

وطيلة فترة الاكتتاب، تعتبر حقوق أفضلية الاكتتاب الممنوحة للمساهمين قابلة للتداول بكل حرية في بورصة الدار البيضاء. ويجب ان يمارس حق أفضلية الاكتتاب سواء كان قابلا أو غير قابل للتخفيض، طيلة هذا الأجل تحت طائلة سقوط هذا الحق..

يجوز لحاملي السندات القابلة للتسديد بالأسهم اكتتاب بشكل غير قابل للتخفيض، على أساس مئة (100) سند قابل للتسديد بأسهم تبلغ قيمتها الإسمية مئة (100) درهم لكل سهم مقابل مئة واحد وعشرين (121) من حقوق أفضلية الاكتتاب.

من ناحية أخرى، يمكن لكل مكتتب إذا أراد ذلك التخلي بشكل فردي عن حقه في أفضلية الاكتتاب.

وسيتم عند الاقتضاء توزيع السندات القابلة للتسديد بالأسهم غير المستوعبة في الاكتتاب بشكل غير قابل للتخفيض ومنحها للمكتتبين بشكل قابل للتخفيض.

ويوافق عدد السندات التي سيتم منحها لمكتتب بشكل قابل للتخفيض حاصل ضرب عدد السندات غير المكتتبه بشكل غير قابل للتخفيض ونسبة الحقوق الممارسة من طرف المكتتب بشكل قابل للتخفيض ضمن العدد الإجمالي للحقوق الممارسة بشكل غير قابل للتخفيض وذلك في حدود الطلب المعبر عنه من طرف المكتتب ودون مراعاة الكسور. ويمكن إعادة هذه العملية إلى حين انقضاء السندات المرصدة أو استيفاء كافة الطلبات.

ويتوفر المساهمون الذين يرغبون في استعمال حقه في أفضلية الاكتتاب على أجل 20 يوم في البورصة ابتداء من 22/11/2012.

لا يمكن ممارسة حقوق أفضلية الاكتتاب إلا في حدود عدد حقوق أفضلية الاكتتاب يسمح باكتتاب عدد صحيح من السندات. يمكن للمساهمين أو مفوتي الحقوق الذين لا يمتلكون برسم اكتتاباتهم بشكل غير قابل للتخفيض عددا كافيا من السندات الموجودة للحصول على عدد صحيح من السندات القيام بشراء أو بيع أسهم قبل فترة الاكتتاب وشراء أو بيع حقوقهم وفق شروط السوق خلال فترة الاكتتاب.

ويمكن تفويت أو تنميط الحقوق الكسرية لأفضلية الاكتتاب في السوق خلال فترة الاكتتاب.

الحقوق المرتبطة

تخول السندات القابلة للتسديد بالأسهم لحامليها حق في القسيمة السنوية والتسديد النهائي للأصل بأسهم جديدة للشركة

ضمانة تسديد الإقتراض

لا يشكل هذا الإصدار موضوع أية ضمانة

تنقيط الإقتراض

لا يشكل هذا الإصدار موضوع أي تنقيط

تمثيل حاملي السندات

في انتظار عقد الجمعية العامة لحاملي السندات، عين مجلس إدارة الشركة السيد عبد الرحمان فريش بصفته وكيلنا مؤقتا.

ويسري مفعول هذا القرار عند فتح فترة الاكتتاب. علما أن الوكيل المؤقت الذي تم تعيينه هو نفسه بالنسبة للشطرين "أ" و "ب" من الإصدار، والذين يتم تجميعهما في كتلة وحيدة.

القانون المطبق

القانون المغربي

المحكمة المختصة

المحكمة التجارية للدار البيضاء

2.11. خصائص السندات التي يتضمنها الشرط "ب" (سندات غير مدرجة بنسبة فائدة ثابتة)

يتشكل الشرط "ب" من سندات بنسبة فائدة ثابتة، قابلة للتداول ببورصة الدار البيضاء وقابلة للتسديد في النهاية وذات أجل استحقاق يبلغ سنتين و 8 أشهر. وفيما يلي خصائص الشرط "ب" :

طبيعة السندات	سندات قابلة للتسديد بالأسهم تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها لدى الوديع المركزي وتفيد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين
الشكل القانوني	لحامها
العدد الأقصى للسندات القابلة للتسديد بالأسهم المصدرة.	10 000 000 سند
المبلغ الأقصى	1 000 000 000 درهم
القيمة الإسمية	100 درهم
سعر الإصدار	بشكل إسمي، أي 100 درهم
أجل استحقاق السندات القابلة للتسديد بالأسهم.	سنتان و 8 أشهر. ويشار إلى تاريخ انقضاء مدة سنتان و 8 أشهر في ما يلي :- « تاريخ الاستحقاق ».

بحكم المادة 188 من القانون 95-17، يجب ألا يتجاوز الأجل الفاصل بين تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي سترخص بالزيادة في رأس المال وتاريخ إنجاز عملية الزيادة في رأس المال 3 سنوات.

وبالنظر لهذا الإكراه، يجب أن يتم التسديد النهائي للسندات القابلة للتسديد بالأسهم (وبالتالي عملية زيادة رأس المال المرتبطة بها داخل أجل أقصاه ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية التي سترخص بهذه العملية والزيادة في رأس المال المخصصة لتسديد السندات القابلة للتسديد بالأسهم، أي 7 شتبر 2012. وبالنظر للشكليات القانونية والتنظيمية لمعانة الانتفاع بهذه السندات، يبلغ أجل استحقاق هذه الأخيرة، أي الفرق بين تاريخ الاستحقاق وتاريخ الانتفاع، سنتين و [8] أشهر.

1.1.1

فترة الاكتتاب	من 22/11/2012 إلى 19/12/2012 مع احتساب اليوم الأول والأخير
تاريخ الانتفاع بالسندات	31/12/2012
تاريخ الاستحقاق	31/08/2015
تاريخ التسديد	يوافق تاريخ التسديد تاريخ الاستحقاق.

نسبة التسديد
يتم تسديد السندات موضوع هذه العملية بأسهم جديدة للشركة يتم إصدارها حسب سعر يحدد لاحقا عند تاريخ التسديد.

وسيوافق سعر إصدار السهم متوسط السعر المرجح لأسهم أليانس للتطوير العقاري خلال الثلاثة أشهر التي تسبق تاريخ تحديد نسبة التسديد كما تمت معاينتها في السوق المركزية لبورصة الدار البيضاء، ويطبق عليها خصم بنسبة 20 % ويتم جبرها للعدد الصحيح الأعلى، مع الإشارة إلى أن سعر الإصدار لا يمكنه في جميع الأحوال أن يكون أقل من القيمة الإسمية لأسهم الشركة ، وذلك تطبيقا للمادة 185 من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تنميته وتعديله بواسطة القانون رقم 05-20 .

ويتم الحصول على السعر المتوسط المرجح بحساب النسبة بين القيمة الإجمالية لتبادل أسهم أليانس للتطوير العقاري بالدرهم و العدد الإجمالي للأسهم المتبادلة خلال الثلاثة أشهر التي تسبق تاريخ تحديد نسبة التسديد. وبالتالي، تساوي نسبة التسديد خارج القسمة بين سعر إصدار الأسهم الجديدة المصدرة و القيمة الإسمية للسندات القابلة للتسديد بالأسهم.

عندما لا يوافق عدد الأسهم الذي يخول لحامله حقوقا عند تاريخ التسديد عددا صحيحا طبيعيا، يتسلم حاملو السندات العدد الصحيح من الأسهم الأدنى بعد ذلك مباشرة وفي هذه

الحالة ، يتسلمون نقداً مبلغاً يساوي حاصل كسر السهم وقيمة السهم المحسوبة بناء على سعر الإصدار في تاريخ تحديد نسبة التسديد المعتمدة.

علاوة المخاطر

230 نقطة أساس. وستظل هذه العلاوة ثابتة طيلة مدة الاقتراض.

نسبة الفائدة الاسمية

نسبة ثابتة

تحدد نسبة الفائدة الاسمية بناء على نسبة الفائدة الحسابية المحددة بالرجوع إلى المنحنى الثانوي لأذون الخزينة لمدة سنتين و 8 أشهر كما تم نشره بتاريخ 20/11/2012 من طرف بنك المغرب ، مع زيادة علاوة المخاطرة البالغة 230 نقطة أساس.

سنقوم الشركة بنشر نسبة الفائدة الاسمية في تاريخ أقصاه 21/11/ بصحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية .

ويتم توجيهها لبورصة الدار البيضاء في نفس اليوم.

طريقة الحساب

سيتم تحديد نسبة الفائدة المرجعية الثابتة بواسطة طريقة الاستكمال الخطي من خلال استعمال النقطتين اللتين تؤطران أجل سنتين و 8 أشهر في منحنى أسعار السوق الثانوية المنشور من طرف بنك المغرب بتاريخ 21/11/2012 .

أداء الفوائد

تسدد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنوياً تاريخ انتفاع الإصدار، أي في 31 دجنبر من كل سنة.

وفي تاريخ تسديد السندات القابلة للتسديد بالأسهم، تؤدي الفوائد المستحقة برسم سنة التسديد حسب المدة.

ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في يوم العمل في البورصة الذي يليه إذا كان هذا اليوم يصادف يوم عطلة.

ستتوقف الفوائد عن السريان في تاريخ الاستحقاق. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذه العملية.

رتبة السندات القابلة للتسديد بالأسهم

يشكل أصل وفوائد السندات القابلة للتسديد بالأسهم التزامات دائنة عادية ومباشرة وعامة وغير مشروطة وغير ثانوية ولا ترتبط بضمانات وتأتي (مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل) في نفس الرتبة فيما بينها وفي نفس الرتبة مع جميع الديون وضمانات الدين العادية الأخرى، الراهنة والمستقبلية، لمجموعة أليانس للتطوير العقاري.

يتم تحرير الأسهم المصدرة لتسديد السندات من خلال تعويض مع مبلغ السندات القابلة للتسديد بالأسهم المملوكة من طرف حاملي هذه السندات. وسيشكل الدين على الشركة الذي يوافق مبلغ السندات القابلة للتسديد بالأسهم موضوع حصر حساب يعده مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري ويصدق عليه من طرف مراقبي الحسابات.

تصنيف السندات القابلة للتسديد بالأسهم

في حسابات الشركة، تتم معالجة السندات القابلة للتسديد بالأسهم كافتراضات سنوية تقليدية. في الحسابات الموطدة، يمكن تصنيف السندات القابلة للتسديد بالأسهم في مستوى وسيط بين الأموال الذاتية الموطدة و الديون الموطدة.

مسطرة الإدراج الأول

إدراج مباشر طبقاً للمادتين 1.2.6 و 1.2.22 من النظام العام لبورصة الدار البيضاء

قابلية تداول السندات

سيتم إدراج السندات القابلة للتسديد بالأسهم في الشطر "ب" في بورصة الدار البيضاء بالنسبة المئوية.

لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على قابلية التداول الحر لسندات الشطر "ب".

إدراج السندات القابلة للتسديد بأسهم

يتم إدراج السندات القابلة للتسديد بأسهم في بورصة الدار البيضاء ويشكلون بالتالي موضوع طلب قبول في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء. وتقرر تاريخ إدراجها في 2012/12/31 في مقصورة السندات ، تحت الرمز 990 160 والشريط OB 160

وللإدراج في بورصة الدار البيضاء، يجب أن يفوق المبلغ المخصص للشطر "ب" أو يساوي 20 000 000 درهم.

وإذا كان خلال إقبال فترة الاكتتاب، المبلغ المخصص للشطر "ب" أقل من 20 000 000 درهم، سيتم إلغاء الاكتتابات المتعلقة بهذا الشطر.

بند التماثل

لا يوجد أي تماثل بين السندات موضوع هذا البيان وسندات أي إصدار سابق.

إذا قامت أليانس للتطوير العقاري لاحقاً بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، وشريطة أن تنص على ذلك عقود الإصدار، أن تجري تماثلاً لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.

حقوق أفضلية الاكتتاب

من أجل اكتتاب السندات القابلة للتسديد بالأسهم، سيتم منح حقوق أفضلية الاكتتاب لمساهمي الشركة على أساس حق واحد لأفضلية الاكتتاب لكل سهم موجود.

وطيلة فترة الاكتتاب، تعتبر حقوق أفضلية الاكتتاب الممنوحة للمساهمين قابلة للتداول بكل حرية في بورصة الدار البيضاء. ويجب ان يمارس حق أفضلية الاكتتاب سواء كان قابلاً أو غير قابل للتخفيض، طيلة هذا الأجل تحت طائلة سقوط هذا الحق..

يجوز لحاملي السندات القابلة للتسديد بالأسهم اكتتاب بشكل غير قابل للتخفيض، على أساس مئة (100) سند قابل للتسديد بأسهم تبلغ قيمتها الإسمية مئة (100) درهم لكل سهم مقابل مئة وواحد وعشرين (121) من حقوق أفضلية الاكتتاب.

من ناحية أخرى، يمكن لكل مكتتب إذا أراد ذلك التخلي بشكل فردي عن حقه في أفضلية الاكتتاب.

وسيتم عند الاقتضاء توزيع السندات القابلة للتسديد بالأسهم غير المستوعبة في الاكتتاب بشكل غير قابل للتخفيض ومنحها للمكتتبين بشكل قابل للتخفيض.

ويوافق عدد السندات التي سيتم منحها لمكتتب بشكل قابل للتخفيض حاصل ضرب عدد السندات غير المكتتبه بشكل غير قابل للتخفيض ونسبة الحقوق الممارسة من طرف المكتتب بشكل قابل للتخفيض ضمن العدد الإجمالي للحقوق الممارسة بشكل غير قابل للتخفيض وذلك في حدود الطلب المعبر عنه من طرف المكتتب ودون مراعاة الكسور. ويمكن إعادة هذه العملية إلى حين انقضاء السندات المرصدة أو استيفاء كافة الطلبات.

ويتوفر المساهمون الذين يرغبون في استعمال حَقهم في أفضلية الاكتتاب على أجل 20 يوم في البورصة ابتداء من 22/11/2012.

لا يمكن ممارسة حقوق أفضلية الاكتتاب إلا في حدود عدد حقوق أفضلية الاكتتاب يسمح باكتتاب عدد صحيح من السندات. يمكن للمساهمين أو مفوتي الحقوق الذين لا يمتلكون برسم اكتتاباتهم بشكل غير قابل للتخفيض عدداً كافياً من السندات الموجودة للحصول على عدد صحيح من السندات القيام بشراء أو بيع أسهم قبل فترة الاكتتاب وشراء أو بيع حقوقهم وفق شروط السوق خلال فترة الاكتتاب.

ويمكن تفويت أو تنميط الحقوق الكسرية لأفضلية الاكتتاب في السوق خلال فترة الاكتتاب.

الحقوق المرتبطة

تخول السندات القابلة للتسديد بالأسهم لحاملها حق في القسيمة السنوية والتسديد النهائي للأصل بأسهم جديدة للشركة

ضمانة تسديد الاقتراض

لا يشكل هذا الإصدار موضوع أية ضمانة

تنقيط الاقتراض

لا يشكل هذا الإصدار موضوع أي تنقيط

في انتظار عقد الجمعية العامة لحاملي السندات، عين مجلس إدارة الشركة السيد عبد الرحمان فريش بصفته وكيلًا مؤقتًا. ويسري مفعول هذا القرار عند فتح فترة الاكتتاب. علما أن الوكيل المؤقت الذي تم تعيينه هو نفسه بالنسبة للشطرين "أ" و "ب" من الإصدار، واللذين يتم تجميعهما في كتلة وحيدة.

تمثيل حاملي السندات

القانون المغربي

القانون المطبق

المحكمة التجارية للدار البيضاء

المحكمة المختصة

III. خصائص الأسهم المصدرة لتسديد السندات موضوع هذا البيان

الشكل القانوني	أسهم لحاملها
تاريخ الانتفاع	انتفاع رجعي إلى غاية فاتح يناير من سنة التسديد
الحقوق المرتبطة بالأسهم الجديدة	بعد مصادقة مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري على الزيادة في رأس المال من خلال إصدار أسهم لتسديد السندات ، يتعين على المصدر الاتصال بالبورصة بغية تحديد خصائص الأسهم الجديدة وتاريخ الإدراج. وستخضع الأسهم المصدرة لتسديد السندات القابلة للتسديد بأسهم ، بمجرد إنشائها، لجميع مقتضيات النظام الأساسي لأليانس للتطوير العقاري وستعطي الحق برسم السنة المالية التي تم فيها التسديد و في السنوات الموالية ، بقيمة إسمية متكافئة، لنفس الربحية التي يمكن تخصيصها للأسهم الأخرى التي لها نفس الانتفاع.
إدراج الأسهم الجديدة المنبثقة عن تسديد السندات	تجدر الإشارة بالخصوص أن كل سهم يعطي الحق في تقاسم الأرباح وعلاوة التصفية بحصة تساوي نسبة رأسمال الشركة التي تمثلها. ومن ناحية أخرى، ستخضع هذه الأسهم للمقتضيات التنظيمية لاسيما تلك التي تتعلق بتوزيع الأرباح والجمعيات العامة. وستخضع الأسهم المصدرة لتسديد السندات القابلة للتسديد بالأسهم، بمجرد إنشائها، لجميع مقتضيات النظام الأساسي للشركة ويمكن الانتفاع بها في فاتح يناير من تاريخ الاستحقاق.
معالجة الكسور عند تسديد السندات القابلة للتسديد بالأسهم	وسينم قبول الأسهم المنبثقة عن هذه التسديدات في بورصة الدار البيضاء في نفس الخط مثل الأسهم السابقة.
	عندما لا يوافق عدد الأسهم الذي يخول لحامله حقوقا عند تاريخ التسديد عددا صحيحا طبيعيا، يتسلم حاملو السندات العدد الصحيح من الأسهم الأدنى بعد ذلك مباشرة وفي هذه الحالة ، يتسلمون نقدا مبلغا يساوي حاصل كسر السهم وقيمة السهم المحسوبة بناء على سعر الإصدار في تاريخ تحديد نسبة التسديد المعتمدة.

1.1.4. الإدراج في البورصة

1.1.4.1. خصائص إدراج حقوق أفضلية الاكتتاب

22/11/2012	تاريخ الإدراج المقرر
11 201	الرمز
ADIA	الشريط
ADIA(AN 12 100P121)	التسمية

1.1.4.2. خصائص إدراج السندات القابلة للتسديد بأسهم

وحدها السندات القابلة للتسديد بأسهم التي يتضمنها الشطر "ب" موضوع هذا البيان قابلة للتداول في بورصة الدار البيضاء.

الجدول 1 : إدراج بورصة الدار البيضاء

الشطر "ب"	الفئة
31/12/2012	التاريخ المقرر لإدراج السندات
990 160	رمز السندات القابلة للتسديد بأسهم
OB160	الشريط
إدراج مباشر	مسطرة الإدراج الأول
BMCE Capital Bourse	المؤسسة المركزية للعملية
BMCE Capital Bourse	المؤسسة المكلفة بتسجيل العملية في بورصة الدار البيضاء

يتم قبول السندات القابلة للتسديد بأسهم من الشطر "ب" في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء، شريطة أن يفوق المبلغ المخصص لهذا الشطر أو يساوي 20 000 000 درهم.

1.1.4.3. الجدول الزمني للعملية

التواريخ	المراحل
07/11/2012	1 توصل بورصة الدار البيضاء بملف كامل عن العملية
08/11/2012	2 إرسال بورصة الدار البيضاء لإعلان المصادقة والجدول الزمني للعملية
08/11/2012	3 تأشير مجلس القيم المنقولة على بيان المعلومات
08/11/2012	4 توصل بورصة الدار البيضاء ببيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة
09/11/2012	5 نشر إعلان الإصدار السندي القابل للتسديد بالأسهم في نشرة الإدراج بالنسبة للشطر المدرج
10/11/2012	6 نشر موجز بيان المعلومات في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية
19/11/2012	7 فصل حق الاكتتاب و تفريغ دفاتر الأوامر من قيمة ألبانس للتطوير العقاري
21/11/2012	8 نشر نسبة الفائدة المرجعية من طرف المصدر في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية
22/11/2012	9 فتح فترة الاكتتاب وإدراج حقوق الاكتتاب
19/12/2012	10 إقفال فترة الاكتتاب
20/12/2012	11 شطب حقوق الاكتتاب

24/12/2012	مركزة أوامر الاكتتاب	12
26/12/2012	رصد أوامر الاكتتاب	13
27/12/2012	عقد مجلس الإدارة الذي سيثبت إنجاز العملية	14
27/12/2012 قبل الثانية عشر زوالا	التوصل بمحضر المجلس الإداري الذي أثبت إنجاز العملية وصادق على المبلغ المصدر	15
27/12/2012 قبل الثانية عشر زوالا	توصل بورصة الدار البيضاء و المكلفين بجمع الأوائر بنتائج الرصد	16
31/12/2012	التسديد / التسليم	17
31/12/2012	إدراج السندات القابلة للتسديد بأسهم	18
	تسجيل العملية بالبورصة	
	إعلان بورصة الدار البيضاء عن نتائج العملية بنشرة الإدراج	
02/01/2013	اقتطاع عمولة القبول ببورصة الدار البيضاء	19
03/01/2013	الإعلان عن نتائج الإصدار من طرف المؤسسة المصدرة في جريدة مخول لها نشر الإعلانات القانونية	20

.VI الوطاء المالىون

يعرض الجدول التالى للوططاء المالىين المتدخلين فى إطار هذا الإصدار للسندات القابلة للتسديد بأسهم :

الجدول 2 : الوطاء المالىون

الوططاء المالىون	اسم المؤسسة	العنوان
المستشار المالى والمنسق العام	BMCE Capital Conseil	63، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
المؤسسة المركزية للعملية	BMCE Capital Bourse	140، شارع الحسن الثانى، 20 000 الدار البيضاء
المؤسسة المكلفة بتسجيل العملية ببورصة الدار البيضاء	BMCE Capital Bourse	140، شارع الحسن الثانى، 20 000 الدار البيضاء
المؤسسة الموطن لديها والمكلفة بالخدمة المالية للمؤسسة المصدرة	BMCE Bank	140، شارع الحسن الثانى، 20 000 الدار البيضاء

الفصل الثاني : تقديم عام لشركة أليانس للتطوير العقاري

VII. معلومات عامة

الجدول 3: معلومات عامة

أليانس للتطوير العقاري	تسمية الشركة
16، زنقة علي عبد الرازق، الدار البيضاء	المقر الرئيسي
05 22 99 34 84/63	رقم الهاتف
05 22 99 34 81	رقم الفاكس
www.alliances.co.ma	الموقع الإلكتروني
infos@alliances.co.ma	البريد الإلكتروني
شركة مساهمة خاضعة لمقتضيات ظهير شريف رقم 1-96-124 بتاريخ 14 ربيع الثاني 1417 (30 غشت 1996) الصادر بتنفيذ القانون رقم 95-17 المتعلق بشركة المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه بواسطة القانون رقم 05-20.	الشكل القانوني
13 يونيو 1994	تاريخ التأسيس
تحدد مدة حياة الشركة في 99 سنة. عدا في حالة حل مسبق للشركة أو تمديد منصوص عليه في الأنظمة الأساسية أو بحكم القانون.	مدة حياة الشركة
74703، الدار البيضاء	رقم السجل التجاري
من فاتح يناير إلى 31 دجنبر	السنة المالية للشركة
1 210 000 000 درهم موزع على 12 100 000 سهم بقيمة 100 درهم للسهم، تنتمي جميعها لنفس الفئة وتحرر بشكل كامل	رأسمال الشركة في 31/12/2011
يمكن الاطلاع على النظام الأساسي ومحاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات وتقارير التدبير بمقر أليانس للتطوير العقاري الكائن في 16، زنقة علي عبد الرازق، الدار البيضاء .	الاطلاع على الوثائق القانونية
حسب المادة 4 من النظام الأساسي، يتمثل غرض الشركة في :	غرض الشركة
<ul style="list-style-type: none"> ▪ المساهمة بشكل مباشر أو غير مباشر في جميع العمليات والمشاريع عن طريق إنشاء شركات أو المساهمة في إنشائها أو الزيادة في رأسمال شركات موجودة أو شراء سندات أو حقوق في الشركة أو غيرها؛ ▪ النهوض بالقطاعات السياحي والعقاري من خلال إجراء عمليات الدراسة والتصوير والإنجاز والبناء والتدبير المتعلقة بأي مشروع أو شركة والتسويق المباشر أو غير المباشر لأي منتج مرتبط بأنشطة القطاعات المذكورة أعلاه؛ ▪ شراء وبيع وتبادل القيم المنقولة على اختلافها ؛ ▪ اقتناء وبيع وتبادل جميع العقارات والمجموعات العقارية المبنية وغيرها وبناء جميع أشكال المنشآت ؛ ▪ جميع العمليات المتعلقة بتنفيذ الأشغال العمومية والخاصة وخصوصا تلك التي تتطلب تقنيات متقدم سواء على صعيد مخطط التصور أو على مستوى التنفيذ؛ ▪ شراء وبناء وتسويق جميع العقارات المندرجة في إطار الصناعة السياحية عموما لاسيما إنشاء جميع المشاريع السياحية والعقارية والمالية والتجارية ؛ 	

■ الإشراف المفوض على المشاريع ؛

■ وعموما جميع العمليات الصناعية والتجارية والمنقولة والعقارية التي ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر، جزئيا أو كليا بأي من العمليات المشار إليها أعلاه، بشكل يسهل أو يشجع على تطوير نشاط الشركة.

النصوص القانونية والتنظيمية

باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي رقم 95-17 بتنفيذ ظهير شريف رقم 96-1-124 صادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتنميته بواسطة القانون 05-20 الصادر في 23 ماي 2008 وكذا لنظامها الأساسي. بحكم نشاطها، تخضع الشركة للنصوص التالية :

- قانون رقم 90-25 الصادر بموجب الظهير رقم 7-92-1 الصادر في 17 يونيو 1992 والمتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- ظهير شريف صادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون للالتزامات والعقود كما تم تعديله وتنميته بموجب القانون رقم 00-44 الصادر في 3 أكتوبر 2002 والمتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز؛
- القانون رقم 00-18 الصادر في 3 أكتوبر 2002 و المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛
- المادة 92 من قانون المالية لسنة 2010 المحدث لإعفاءات ضريبية جديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
- بحكم إدراجها في بورصة الدار البيضاء، تخضع الشركة للمقتضيات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالسوق المالية :
- النظام العام لمجلس القيم المنقولة المصدق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 08-822 صادر في 14 أبريل 2008؛
- ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 211-93-1 صادر في 21 شتنبر 1993 المتعلق ببورصة الدار البيضاء كما وقع تعديله وتنميته بواسطة القوانين 52-00، 96-34، 01 و 06-45.
- النظام العام لبورصة الدار البيضاء المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-499 والصادر في 27 يوليوز 1998 والمعدل والمتمم بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 01-1960 والصادر في 30 أكتوبر 2001. وقد تم تغيير هذا الخبر بتعديل يونيو 2004 والذي دخل حيز التنفيذ في نونبر 2004 والقرار رقم 08-1268 الصادر في 7 يوليوز 2008.
- ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 212-93-1 صادر في 21 شتنبر 1993 المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتهما كما تم تعديله وتنميته بموجب القوانين رقم 01-23 و 05-36 و 06-44؛
- ظهير شريف رقم 1.96.246 صادر في 29 منشعبان 1417 (9 يناير 1997). بتنفيذ القانون رقم 96.35 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب،المغير و المتمم بواسطة القانون رقم 02-43.
- النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 صادر في 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخصوصية والسياحة رقم 01-1961 صادر في 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 05-77 الصادر في 17 مارس 2005؛
- ظهير شريف رقم 21-04-1 صادر في فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004)

بالتفويض القانون رقم 03-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة متمم و مغير
بالقانون رقم (06-46) ؛

المحكمة التجارية للدار البيضاء

المحكمة المختصة في حالة نزاع

تخضع شركة أليانس للتطوير العقاري للضريبة على الشركات (30%) و للضريبة على القيمة
المضافة (20%) .

النظام الضريبي المطبق

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

VIII. بنية المساهمين

1.VIII. تاريخ بنية رأس المال

يعرض الجدول التالي لتاريخ بنية المساهمين في مجموعة أليانس للتطوير العقاري في الفترة الممتدة ما بين 31 دجنبر 2009 وتاريخ نشر هذا البيان للمعلومات.

الجدول 4 : تاريخ بنية المساهمين

31/12/2009		31/12/2010		31/12/2011		30/06/2012		المساهمون
عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	
7 278 110	60,1%	7 278 110	60,1%	7 278 110	60,1%	7 278 150	60,2%	عائلة الأزرق
7 001 020	57,9%	7 001 020	57,9%	7 001 020	57,9%	7 001 060	57,9%	محمد علمي نفاخ الأزرق
136 730	1,1%	136 730	1,1%	136 730	1,1%	136 730	1,1%	فريدة البلغمي
45 980	0,4%	45 980	0,4%	45 980	0,4%	45 980	0,4%	عثمان نفاخ الأزرق
45 980	0,4%	45 980	0,4%	45 980	0,4%	45 980	0,4%	منى نفاخ الأزرق
45 980	0,4%	45 980	0,4%	45 980	0,4%	45 980	0,4%	عمر نفاخ الأزرق
2 420	0,0%	2 420	0,0%	2 420	0,0%	2 420	0,0%	مصطفى نفاخ الأزرق
40	0,0%	40	0,0%	40	0,0%	40	0,0%	المسيرون
10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	كريم بالمعاشي
10	0,0%	-	-	-	-	-	-	عبد الإلاه الزرطيطي
-	-	10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	يونس السبتى
10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	جمال حمداوي
10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%	أحمد أملول
1 543 960	12,8%	1 179 750	9,8%	1 179 750	9,8%	1 703 419	14,1%	المستثمرون
272 250	2,3%	272 250	2,3%	272 250	2,3%	290 227	2,4%	التعاضدية الفلاحية المغربية للتأمينات
272 250	2,3%	272 250	2,3%	272 250	2,3%	283 677	2,3%	التعاضدية المركزية المغربية للتأمين
181 500	1,5%	181 500	1,5%	181 500	1,5%	30 470	0,3%	صوميد
364 210	3,0%	-	-	-	-	-	-	القدرة
-	-	-	-	-	-	614680	5,1%	النظام الجماعي لمنح رواتب التقاعد
181 500	1,5%	181 500	1,5%	181 500	1,5%	211 638	1,7%	تأمين الوفاء
181 500	1,5%	181 500	1,5%	181 500	1,5%	181 818	1,5%	الصندوق المهني المغربي للتقاعد
90 750	0,8%	90 750	0,8%	90 750	0,8%	90 909	0,8%	أبلاين أنفستمنت فوند
3 277 890	27,1%	3 631 767	30,0%	3 615 986	29,9%	3 105 941	25,7%	مساهمون آخرون
-	-	10 333	0,1%	26 114	0,2%	12 450	0,1%	أسهم مملوكة ذاتيا
12 100 000	100,00%	12 100 000	100,00%	12 100 000	100,00%	12 100 000	100,00%	المجموع

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

تتوفر أليانس للتطوير العقاري على بنية مساهمين ذات أغلبية عائلية ممثلة في مساهمها المؤسس، السيد محمد علمي نفاخ الأزرق. وباعتبارهم أعضاء في مجلس الإدارة، يمتلك السادة كريم بالمعاشي ويونس السبتي وجمال حمداوي وأحمد أملول 10 أسهم ضمان لكل واحد منهم.

IX. أجهزة الإدارة

تعتبر المادتين 11 و 19 من النظام الأساسي لشركة أليانس للتطوير العقاري المتعلقتان بأشكال الدعوة لحضور مجلس إدارة الشركة واختصاصه وتسييره ونصابه مطابقة للقانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 05-20.

تشكيل مجلس الإدارة

تنص المادتان 11 و 12 من النظام الأساسي للشركة على العناصر التالية في مجال إدارة الشركة :

- تدار الشركة من طرف مجلس إدارة يتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل وخمسة عشر عضوا كحد أقصى ؛
- يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيسا، شخصا ذاتيا، يمارس مهامه طيلة مدة انتدابه كمتصرف ؛
- يعين المجلس أيضا ، بناء على اقتراح من الرئيس، الشخص الذي يتعين عليه القيام بمهام الكاتب والذي يمكن اختياره من خارج أعضاء المجلس والمساهمين.

يتولى السيد محمد علمي نفاخ الأزرق رئاسة مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري وتم تجديد مهامه خلال الجمعية العامة العادية المنعقدة في 21 يونيو 2012.

الجدول 5 : تشكيل مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 31 دجنبر 2011

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب الحالي	تاريخ التعيين أو التجديد	تاريخ انتهاء مدة الانتخاب	القرابة مع الرئيس
السيد محمد علمي نفاخ الأزرق الرئيس المدير العام	الرئيس المدير العام	21/06/2012	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2017	هو نفسه
السيد محمد مصطفى نفاخ الأزرق	متصرف	07/01/2005	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2016	أخ الرئيس
السيدة فريدة البلغمي	متصرف	21/06/2012	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2017	زوجة الرئيس
السيد كريم بالمعاشي مدير عام	متصرف	09/02/2009	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
السيد يونس السبتي مدير عام لقطب المالية والدعامات	متصرف	14/06/2010	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
السيد جمال حمداوي مستشار الرئيس مكلف بالتنمية	متصرف	09/06/2008	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
السيد أحمد أملول مدير عام أليانس دارنا	متصرف	09/06/2008	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
الصندوق المهني المغربي للتقاعد ويمثله السيد خالد شداوي الرئيس المدير العام	متصرف	09/06/2008	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
التعاضدية الفلاحية المغربية للتأمينات ويمثلها السيد هشام بالمراح الرئيس المدير العام	متصرف	09/06/2008	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

يتولى السيد محمد علمي نفاخ الأزرق رئاسة مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري وتم تجديد مهامه خلال الجمعية العامة العادية المنعقدة في 21 يونيو 2012. كما يتكون باقي أعضاء مجلس الإدارة من السيد محمد مصطفى نفاخ الأزرق والسيد فريدة البلغمي و 4 متصرفين من الفريق المسير للشركة وعضوين يمثلون المستثمرين المكتتبين في عملية الزيادة في راس المال خلال شهر فبراير 2008.

X. أجهزة التسيير

1.X. تسيير الشركة

فيما يلي أعضاء اللجنة التنفيذية لشركة أليانس للتطوير العقاري :

الجدول 6 : الأعضاء الرئيسيون للجنة التنفيذية لشركة أليانس للتطوير العقاري

الاسم العائلي والشخصي	المهام	تاريخ الالتحاق بالعمل في المجموعة
السيد محمد علمي نفاخ الأزرق	الرئيس	01/09/1994
السيد كريم بالمعاشي	عضو في اللجنة	01/11/2008
السيد جمال حمداوي	عضو في اللجنة	01/01/1998
السيد أحمد أملول	عضو في اللجنة	01/06/2007
السيد يونس السبتى	عضو في اللجنة	01/09/2009
السيد كريم السبتى	عضو في اللجنة	01/02/2009
السيد عثمان الأزرق	عضو في اللجنة	02/01/2012

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الفصل الثالث : نشاط شركة أليانس للتطوير العقاري

1. نبذة تاريخية

وتأسست مجموعة أليانس للتنمية العقارية سنة 1994 من طرف السيد محمد العلمي نفاخ الأزرق. ومنذ نشأتها، تخصصت الشركة في دراسة وتركيب وقيادة منجزات عقارية وسياحية مهمة لحساب مستثمرين أجانب ومؤسساتيين مغاربة. وهكذا، تمكنت مجموعة أليانس من التفوق في إنجاز مشاريع التهيئة الموكولة لها من طرف مؤسساتيين محليين ومجموعات دولية اعتبرتها الشريك المفضل (مجموعة أكور، سلسلة فنادق الفصول الأربعة، نوادي كلوب ميد، توي، لوسيانباربير،...).

ونوعت مجموعة أليانس من أنشطتها مع مر السنين لتتبوأ اليوم مكانة أول فاعل عقاري وسياحي مندمج بالمغرب يتدخل في مختلف حلقات سلسلة القيمة : التطوير والترويج والتسويق والتدبير.

وبندرج إنشاء مختلف فروع الخدمات والمشاريع في إطار استراتيجية عامة لاندماج المجموعة . وبالتالي تطور موقع أليانس للتنمية العقارية أولا بأول من مقدم خدمات للإنجاز إلى منعش عقاري في أربع مجالات متكاملة ويقدم تشكيلة من الخدمات العقارية (التطوير، الإنجاز، التسويق وتدبير الأصول).

وتم إنشاء مختلف شركات المشاريع تبعا لقطاع السوق التي تشتغل بها كل شركة وتبعا لنموذج الشراكة المبرمة. وتم تأسيس شركات الخدمات التابعة للمجموعة للاستجابة لانتظارات السوق (مثلا أجيست) ولتقديم خدمات للفروع المكلفة بالمشاريع (مثلا " شركة ألي" فيما يخص قطب الإقامة والغولف).

في سنة 2011، قامت مجموعة أليانس بتحسين بنيتها التنظيمية. بحيث صارت أليانس للتنمية العقارية تضطلع بدور مجموعة قابضة ذات وظائف استراتيجية ولها شركات تابعة سواء في قطب الغولف أو في السكن المتوسط والتي تتمتع الآن باستقلالية التسيير وتشرف عليها فرق تقنية وتجارية ومالية قائمة بذاتها.

كما أدخلت تعديلات على مستوى الأقطاب الموجودة، لا سيما تجميع قطبي الإقامة الفاخرة والغولف في قطب واحد للإنعاش العقاري المخصص للسكن الفاخر.

وأحدثت مجموعة أليانس قطبا جديدا للاستغلال الفندقية سيضم أنشطة استغلال مسالك غولف ونوادي ومطاعم مشاريع إقامات الغولف.

II. انتماء أليانس للتطوير العقاري لمجموعة

تمتلك غالبية أسهم أليانس للتطوير العقاري عائلة نفاخ الأزرق (أشخاص ذاتيين فقط)، يمثلها السيد محمد العلمي نفاخ الأزرق، المساهم الذي له الأغلبية والرئيس المدير العام للشركة.

ولغاية اليوم، لا تنتمي أليانس للتطوير العقاري لأية مجموعة.

III. الشركات التابعة لأليانس للتطوير العقاري

1.III. الهيكل التنظيمي القانوني

يتمحور الهيكل التنظيمي القانوني لأليانس للتطوير العقاري أسفله والذي يبين مختلف الشركات التابعة للمجموعة حول عدة مجالات للنشاط :

- الشركات التابعة المكلفة بالخدمات التي تمتلك خبرات في مجال التطوير والإنجاز والتسويق وتدبير الأصول؛
- الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري على صعيد ثلاث شرائح من القطاع العقاري والسياحي :
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري الخاص بالسكن الفاخر
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري الخاص بإقامات الغولف؛
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري الخاص بالسكن المتوسط

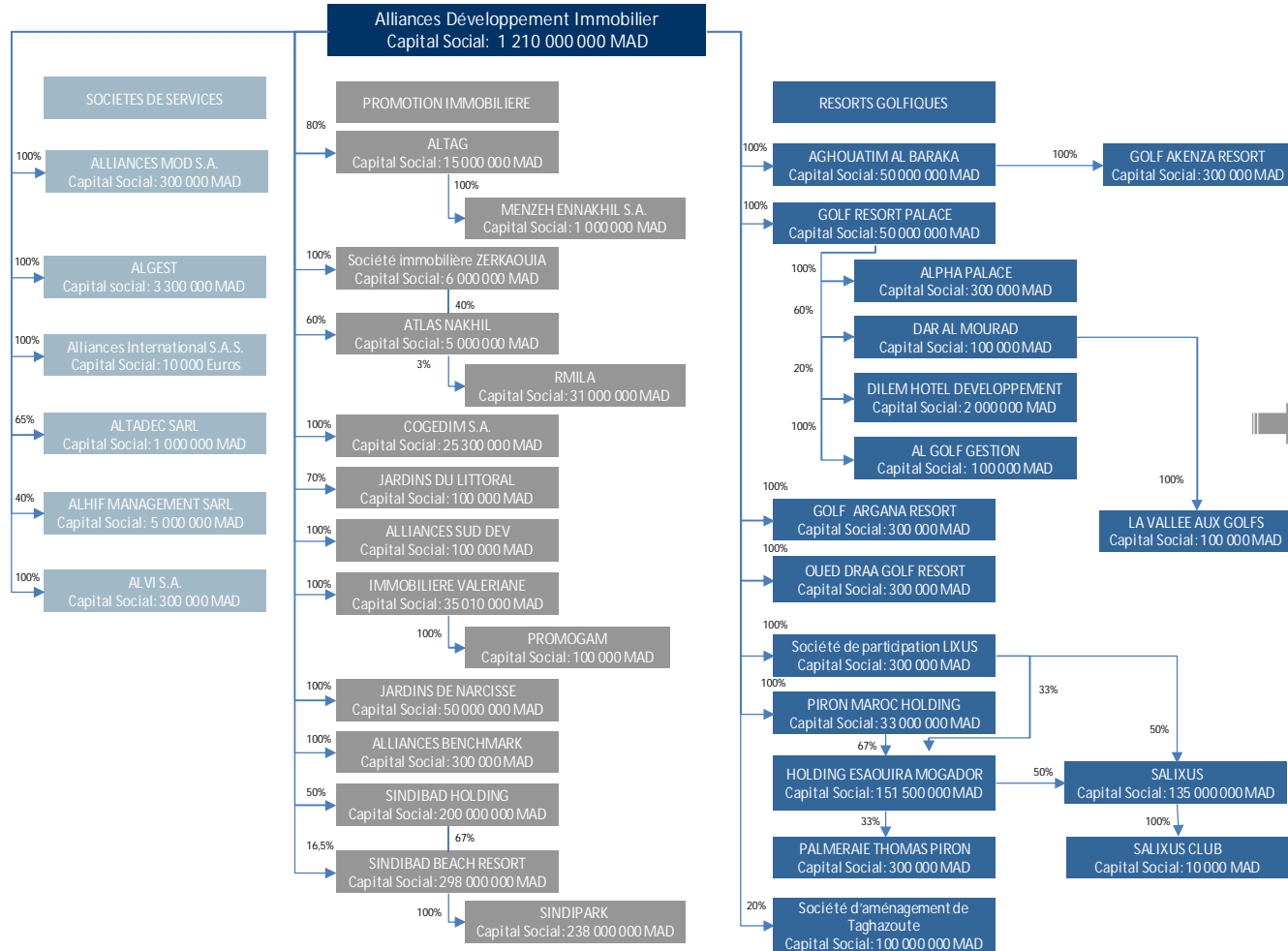
■ الشركات التابعة للبناء (EMT و EMT Leverage)

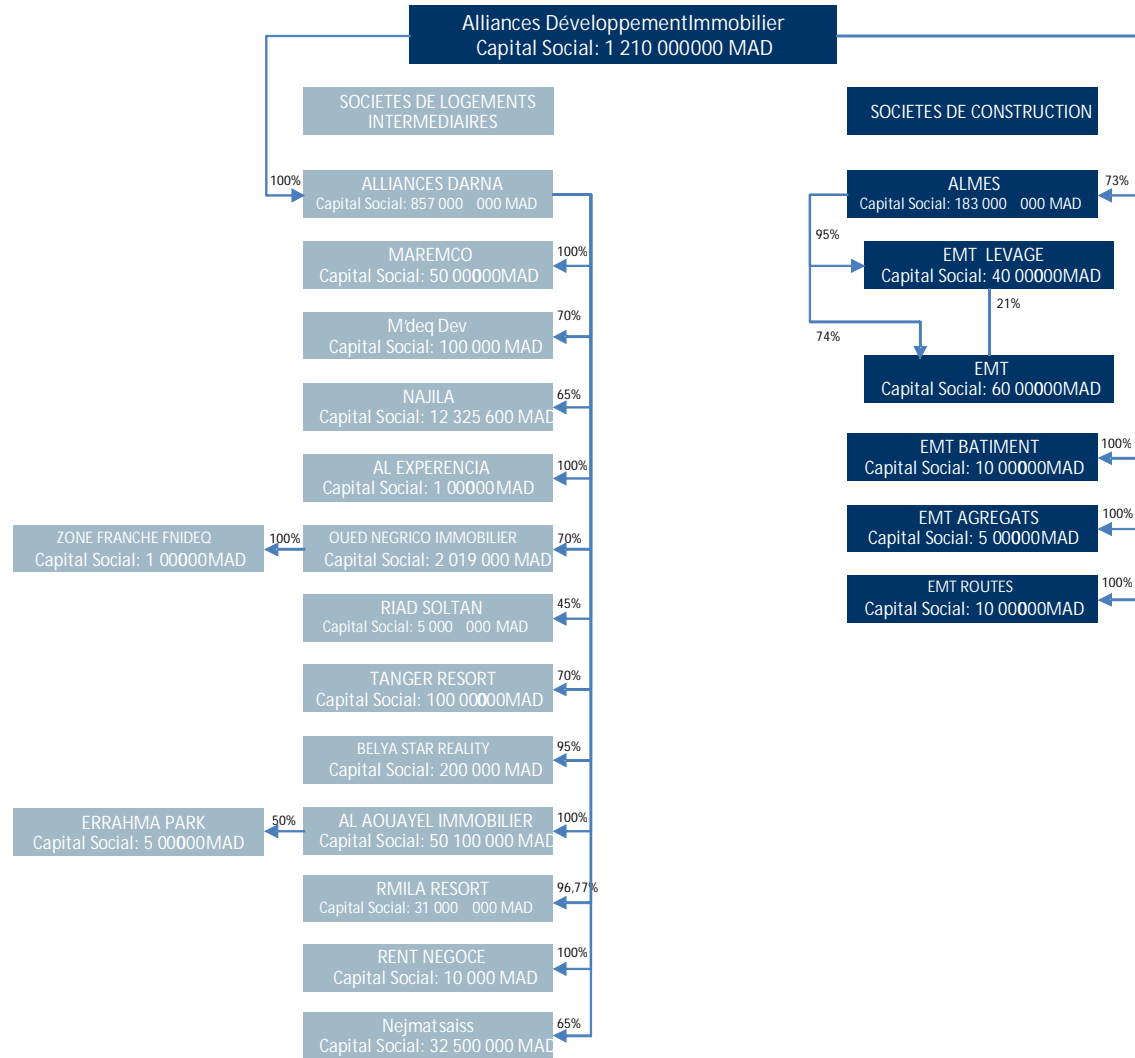
في سنة 2011، قامت مجموعة أليانس بتحيين بنيتها التنظيمية. بحيث صارت أليانس للتنمية العقارية تضطلع بدور مجموعة قابضة ذات وظائف استراتيجية ولها شركات تابعة سواء في قطب الغولف أو في السكن المتوسط والتي تتمتع الآن باستقلالية التسيير وتشرف عليها فرق تقنية وتجارية ومالية قائمة بذاتها.

كما أدخلت تعديلات على مستوى الأقطاب الموجودة، لا سيما تجميع قطبي الإقامات الفاخرة والغولف في قطب واحد للإعاش العقاري المخصص للسكن الفاخر.

وأحدثت مجموعة أليانس قطبا جديدا للاستغلال الفندقي سيضم أنشطة استغلال مسالك غولف ونوادي ومطاعم مشاريع إقامات الغولف.

مساهمات أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2012





Source :

Alliances

Développement

Immobilier

2.1.1.11. نشاط أليانس للتطوير العقاري

2.1.1.11. تقديم نشاط أليانس للتطوير العقاري

منذ نشأتها في سنة 1994، تخصصت أليانس للتطوير العقاري في الإشراف على مشاريع (دراسة وتصميم وقيادة) المنجزات العقارية والسياحية المهمة لحساب مستثمرين دوليين ومؤسساتيين مغاربة.

وهكذا، تميزت مجموعة أليانس كرائد في إنشاء الوحدات الفندقية بالمغرب باعتباره الشريك المرجعي للمؤسساتيين والفنادق الدولية (مجموعة أكور، سلسلة فنادق الفصول الأربعة، نوادي كولومبيد، نوي، لوسيانباريير....)

واليوم، تعتبر مجموعة أليانس أول فاعل عقاري وسياحي مندمج بالمغرب يتدخل في مختلف حلقات سلسلة القيمة بالقطاع العقاري والسياحي :

- التطوير؛
- الإنجاز والبناء؛
- التسويق؛
- تدبير الأصول العقارية والفندقية الموازية

سلسلة القيمة لمجموعة أليانس

التدبير الفندقي الموازي	التسويق	الإنجاز البناء	التطوير	
تدبير الإيجار الإشراف على الخدمات تسيير العقارات الصيانة	استراتيجية التسويق والتواصل سياسة الأسعار البيع المباشر البيع عن طريق مقدمي خدمات خارجيين إدارة المبيعات التسليم	الإشراف على المشاريع العقد العام أشغال التهيئة والحفر والبناء	تحديد العقار دراسة الجدوى المضمون المعماري العلاقة مع الإدارة تركيب التمويل تتبع مراحل الإنجاز والتسويق والتدبير الفندقي الموازي	مشاريع لحسابها الخاص
		الإشراف المنتدب على المشاريع الإشراف المنتدب والموسع على المشاريع تعاقد عام تعاقد جاهز للاستعمال أشغال التهيئة والحفر والبناء	الاستشارة الاستراتيجية الدعم للعقار الدراسة اقتراحات معمارية العلاقة مع الإدارة إعداد التقارير للزبون	مشاريع لحساب الغير
الموارد البشرية/نظم المعلومات/الوسائل العامة/المحاسبة/الشؤون القانونية/التواصل/مراقبة التدبير/الافتتاح				

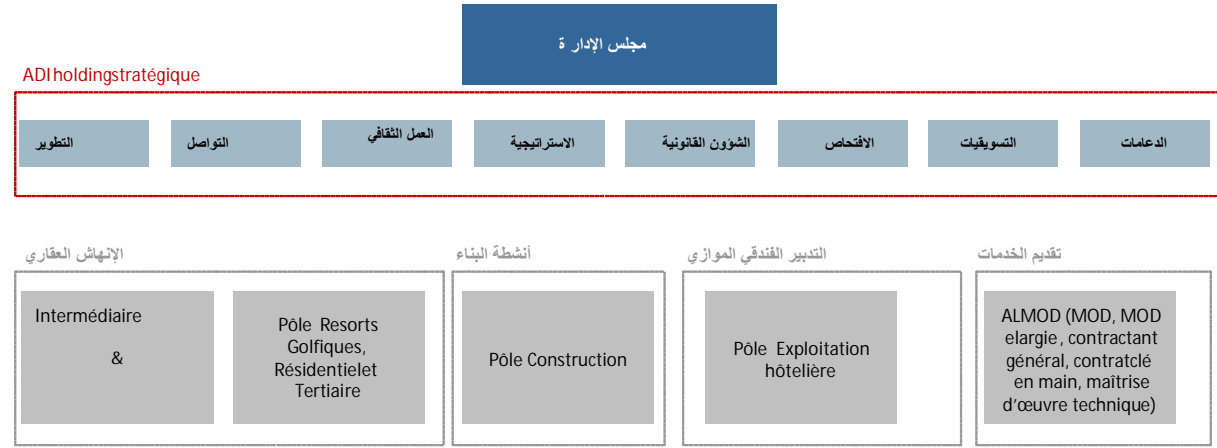
المصدر: أليانس للتطوير العقاري

تتوزع أنشطة المجموعة على النحو الآتي :

- النهوض بمجال إقامات الغولف والسكن الفاخر والسياحي والسكن المتوسط، مما يجعلها تغطي كافة مستويات العقار السياحي والفاخر ؛
- عرض خدمات في تدبير المشاريع (الإشراف المنتدب على المشاريع بشكله العادي والموسع والتعاقد العام والجاهز للاستعمال) للتطوير والإنجاز لحساب الغير لاسيما في القطاع الفندقي والتهينات السياحية ؛
- الحفر والتهيئة والبناء لحساب الشركات التابعة للمجموعة والغير
- التدبير الفندقي الموازي.

2.2.III. تقديم أنشطة ومهن أليانس للتطوير العقاري

تقديم أنشطة ومهن أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 31 دجنبر 2011



المصدر : أليانس للتطوير العقاري

(أ) نشاط الترويج

تتمثل أنشطة الترويج في العمليات المنجزة من طرف مجموعة أليانس لحسابها الخاص. وتأخذ أليانس للتطوير العقاري (المشرف على المشروع) مبادرة الإنجازات العقارية وتحمل مسؤولية تمويل وتنسيق العمليات. وبالفعل، تتحمل الشركة مسؤولية وتتبع عمليات تصور وإنجاز المشاريع العقارية (اختيار الأراضي، تحديد ودراسة البرامج، تمرير صفقات الأشغال، تتبع البناءات وبيع المواد النهائية والخدمة بعد البيع

(i) مركبات الغولف والإقامات السياحية

▪ مركبات الغولف

تم تطوير مركبات الكولف في الوجهات التي تعرف إقبالا كبيرا بالمغرب كمراكش (المعدن، أكنزرة) وأكادير تغازوت (ميناء لكوسوس). وتضم هذه المركبات الممتازة التي صممها مهندسون معماريون ومصممون مرموقون رياضات وفيلات فاخرة وفنادق تلفت حول مسالك الكولف.

ويسمح وضع عرض تدبير لمركبات الكولف والوحدات الفندقية والإقامات (المفوض لمجموعات فندقية مختصة) لشركة أليانس للتطوير العقاري بالحفاظ على التحكم في مشاريعها على الأمد الطويل وضمان استمرارية مداخيلها.

▪ السكن السياحي

تستيق مجموعة أليانس فرص التطوير واحتياجات الزبناء المحليين والأجانب في قطاع العقار الفاخر والسياحي معتمدة على التجارب التي راكمتها في إطار المشاريع قيد التطوير وكذا من خلال إنجاز دراسات للسوق أشرفت عليها مكاتب وطنية ودولية.

وهكذا، طورت مجموعة أليانس عرضا للإقامات السياحية بجودة عالية (شقق، رياضات وفيلات) تستجيب للمتطلبات المتزايدة لزبنائها المكونة من الزبناء المحليين والأجانب والمغاربة المقيمين بالخارج.

(ii) السكن المتوسط والاجتماعي

تندرج منجزات المجموعة في قطاع السكن المتوسط والاجتماعي في إطار تنويع عرض منتجاتها. وتحرض المجموعة اليوم على تفعيل استراتيجية التنويع من خلال نشاطها في قطاع السكن المتوسط عبر شركتها التابعة أليانس دارنا التي تجمع كافة الشركات التابعة المكلفة بتطوير مشاريع السكن المتوسط والاجتماعي.

وتتخرط أليانس للتطوير العقاري في إطار السياسة الوطنية لسد العجز في مجال السكن الاجتماعي وتهدف إلى اغتنام الفرص المتاحة في هذه السوق بالنظر للطلب القوي الذي تشهده والمحيط الضريبي المحفز للمنعشين.

وهكذا، وقعت أليانس دارنا عدة اتفاقيات في إطار قانون المالية 2010، مستفيدة من الامتيازات الضريبية الممنوحة لبناء مساكن اجتماعية التي يقل سعر بيعها أو يساوي 250 ألف درهم دون احتساب الرسوم. وعند التوقيع على هذه الاتفاقيات، كانت أليانس دارنا ملزمة بإنتاج 500 سكن اجتماعي في مدة أقصاها خمس سنوات.

وتهم الاتفاقيات الموقعة لحدود اليوم أزيد من 110 000 وحدة للسكن الاجتماعي بسعر بيع يبلغ 250 ألف درهم.

كما تحدد المجموعة الرغبة من خلال منتجها الخاص بالسكن المتوسط والاجتماعي والذي يسهر على تصميمه كفاءات وطنية ودولية في منح تصاميم معمارية وتعميرية جيدة تحرص على ضمان تنمية مستدامة. ويتجسد هذا الحرص في مشاريع المجموعة التي تراعي تواجد مساحات خضراء كبيرة في تصاميمها وتضمن بعض مفاهيم التنمية (كقرية الصناعات التقليدية و مدارس التكوين...).

(iii) تقديم الخدمات

■ تدبير المشاريع

تتمثل أنشطة تقديم الخدمات في عمليات الإشراف المفوض على المشاريع لفائدة زبناء مؤسساتيين مغاربة وأجانب (أكور، صوميد، TUI-Nouvelles frontières، أكتيف أنفيس،...) والتي تلجأ إلى خبرات المجموعة من أجل إنجاز مشاريعها العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركات التابعة لمجموعة أليانس المتخصصة في أنشطة الإنعاش تلجأ كذلك إلى أليانس للتطوير العقاري أو لفرعها أليانس ألود لإنجاز مشاريعها من خلال عقد لتقديم الخدمات.

كانت شركة أليانس للتطوير العقاري تاريخيا مكلفة بمجموع أنشطة تقديم الخدمات. وفي سنة 2011، أجرت المجموعة إعادة تنظيم لأنشطتها حيث صارت أليانس للتطوير العقاري مجموعة قابضة استراتيجية تتوفر على شركات تابعة مستقلة.

وباتت العقود الجديدة للخدمات تحت إدارة شركة ألود المتخصصة في نشاط تقديم الخدمات.

تتسلم شركة ألود (وكييل أو مشرف مفوض على المشروع) من المشرف على المشروع ترخيصا بإدارة بعض المشاريع باسمه، من خلال اتفاقية توكيل. وتحدد هذه الاتفاقية المهام الموكولة لشركة ألود وخصوصا انتقاء المقاولين والممولين وتدبير الأشغال...

وتتنوع كيفية تدخل الشركة تبعا لخصوصيات كل برنامج عقاري وسياحي :

الإشراف المفوض على المشاريع : تتبع المنجزات خارج مكاتب الدراسات والمهندسين المعماريين :

- 1) دعم المشرف على المشروع من خلال وضع فريق مكلف بضمان الإشراف على المشروع تقنيا وماليا وقانونيا ؛
- 2) ضمان الربط بين المستثمر وكافة المتدخلين في المشروع؛
- 3) السهر على احترام الميزانية وأجل إنجاز المشروع؛
- 4) تحسين كلفة الإنجاز مع احترام معايير الجودة والأجل.

وفي هذا النوع من العقود، تعتمد أتعاب شركة ألود على نسبة مئوية من مبلغ الاستثمار للمشروع طبقا لرقم المعاملات ودون أي تكلفة في المقابل. ويتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم المشرف على المشروع و لا تقوم شركة ألود بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن المخزونات.

الإشراف المفوض والموسع على المشاريع :شبيهه بالإشراف الأول المذكور سابقا مع إضافة التكفل بمهام الإشراف على المشاريع (مهندسين معماريين، مكاتب دراسات...)

وفي هذا النوع من العقود، تعتمد أتعاب شركة ألود على نسبة مئوية من مبلغ الاستثمار للمشروع طبقا لرقم المعاملات، مع تحمل في المقابل للتكاليف المرتبطة فقط بالمهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات. ويتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم المشرف على المشروع و لا تقوم شركة ألود بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن المخزونات.

التعاقد العام : التكفل الإجمالي بالعملية مع اعتماد شفافية في الميزانية تجاه المشرف على المشروع :

- 1) إنجاز المشروع من طرف المتعاقد العام بمبلغ جزافي وفي الأجل المحددة دون مخاطر تجاوز الميزانية ؛
- 2) التحكم في أجال الإنجاز.

وفي هذا النوع من العقود، يوافق رقم معاملات شركة المود كلفة المشروع مع إضافة مكافأة تعتمد على نسبة مئوية من كلفة المشروع (عموما بين 8% و 11%) مع تحمل كافة التكاليف المرتبطة بالمشروع في المقابل. يتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم شركة المودو تقوم بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن مخزوناتها.

التعاقد الجاهز : التكفل الإجمالي بالمشروع وفق كلفة ثابتة مع المشرف على المشروع. وتتصرف المود باستقلال تام (تتحمل شركة المود في هذه الحالة الربح أو الخسارة):

- 1) إنجاز المشروع من طرف المتعاقد الجاهز بمبلغ جزافي وفيا لأجل المحددة مع تحمل المخاطر المالية ؛
- 2) التحكم في ميزانية وأجل الإنجاز.

في هذا النوع من العقود، يوافق رقم معاملات شركة المود مبلغا جزافيا مع تحمل كافة التكاليف المرتبطة بالمشروع في المقابل) تتحمل شركة المود في هذه الحالة الربح أو الخسارة (يتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم شركة المود و تقوم بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن مخزوناتها. وفي حالة تأخر التسليم، يجب على المود دفع تعويضات عن التأخير لزبونها.

الإشراف التقني على المشاريع : تدبر المود جميع الخصوصيات التقنية المرتبطة بالمشروع. وتقرح المجموعة كذلك تدبير كافة الخدمات التقنية لوضع عرض مميز وملائم لاحتياجات زبائننا :

- 1) المهمة الشاملة التقنية التي تدرج جميع المتدخلين (مهندسون معماريون، مهندسو ديكور، مستشارون تقنيون...) ؛
- 2) يحظى المشرف على المشروع بمحاور وحيد على صعيد الإشراف التقني؛
- 3) التحكم في الميزانيو وأجل الإنجاز.

وبخصوص مجالات تدخل شركة المود في نشاط تقديم الخدمات، فتركز أساسا في القطاع الفندقي.

وهكذا، أبرمت مجموعة أليانس شركات مع فاعلين سياحيين دوليين مرجعيين. وتستفيد في هذا الصدد من خبرة مهمة في إنجاز الوحدات السياحية وتظل فاعلا لا غنى عنه في هذا المجال.

وبالفعل، تعد أليانس للتطوير العقاري الفاعل الذي أنجز أكبر عدد من الفنادق خلال العقد الأخير. ويتدخل بصفته :

1. متعاقد جاهزا أو مشرفا مفوضا على مشاريع يطلقها فاعلون مرجعيون (groupe Accor, TUI, Club Méditerranée, Lucien Barrière, Park Hyatt, Raffles ;

2. مستثمرا في إنجاز إقامات وفنادق فاخرة. وتكلفت مجموعة أليانس خصوصا بالتركيب المالي لإنجاز مجموعة إقامات وفنادق الفصول الأربعة بمراكش، من خلال الاستثمار إلى جانب الشركات الاستثمارية الفندقية KingdomHotelInvestments التي يملك غالبيتها الأمير الوليد بن طلال. وتم تفويت مساهمة 11% التي تملكها مجموعة أليانس في شركة المشروع (EHC Maroc) إلى صندوق الاستثمار ALHIF

وفي هذا النوع من العقود، تعتمد أتعاب شركة المود على نسبة مئوية من مبلغ الاستثمار للمشروع طبقا لرقم المعاملات ودون أي تكلفة في المقابل. ويتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم المشرف على المشروع و لا تقوم شركة المود بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن المخزونات.

(ب) أنشطة البناء

من خلال شرائها للمقاول المغربية للأشغال (EMT) وشركة EMT Levage وشركة EMT Route وشركة EMT Agrégats، أحدثت أليانس للتطوير العقاري قطبا للبناء سيسمح لها بتكامل تشكيلتها من الخدمات المدمجة و ان تؤكد حضورها في كافة حلقات سلسلة القيمة والارتقاء بخدماتها لأجود المعايير الدولية ومواكبة المشاريع الكبرى للبنيات التحتية في المغرب.

وفي سنة 2010، عززت المجموعة من قطبها للبناء من خلال إنشاء شركة EMT Bâtiment قصد تغطية سلسلة القيمة للبناء برمتها وذلك بفضل الشركات التالية :

- EMT : إنجاز المشاريع المركبة (سدود وأشغال الموانئ وأشغال التهيئة...)؛
- EMT Levage : تاجير وبيع معدات الرفع والنقل الخاصة ؛
- EMT Bâtiment : تشييد البنيات
- EMT Routes : بناء الطرق
- EMT Agrégats : استغلال المقالع

(ج) نشاط التدبير الفندقي الموازي

تتولى شركة أليانس نشاط تدبير الفندقي الموازي وراكت خبرة كبيرة في هذا المجال. و في هذا الإطار، تتدخل الشركة في تدبير وتسويق الشقق والفيلات المخصصة للتدبير الإيجاري ووضع بنيات للتسويق خاصة بوحدات التدبير الإيجاري.

الفصل : التحليل المالي لمجموعة أليانس

١. تحليل حساب العائدات والتكاليف - حسابات موطدة

يعرض الجدول التالي للمؤشرات الأساسية لبيان أرصدة التدبير الموطد لمجموعة أليانس للثلاث سنوات الماضية

التغير 11-10 pro forma	2011	2010 proforma	التغير 10-09 pro forma	2010	2009 proforma	2009	بالآلاف الدراهم
64,6%	4 341 075	2 637 959	13,8%	2 611 800	2 295 792	2 264 766	رقم المعاملات
2,9%	1 003 933	975 235	>100,0%	933 806	399 509	420 375	تغير مخزونات المنتجات
>100,0%	21 022	2 577	NS	2 577	-	-	عقارات تنتجها المقاوله لحسابها الخاص
48,4%	5 366 030	3 615 771	31,6%	3 548 183	2 695 301	2 685 141	الإنتاج
52,9%	3 367 846	2 202 816	47,4%	2 134 658	1 448 558	1 437 294	- مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
8,3%	260 851	240 789	-9,3%	240 003	264 671	262 266	- تكاليف خارجية أخرى
48,5%	3 628 697	2 443 605	38,6%	2 374 661	1 713 229	1 699 560	استهلاك السنة المالية
48,2%	1 737 333	1 172 166	19,5%	1 173 522	982 072	985 581	القيمة المضافة
>100,0%	61 059	22 652	-2,6%	22 567	23 169	23 140	- ضرائب ورسوم
29,3%	343 085	265 425	19,7%	264 285	220 824	219 705	- تكاليف المستخدمين
50,8%	1 333 189	884 089	20,1%	886 670	738 079	742 736	الفائض الإجمالي للاستغلال
26,6%	32 639	25 785	>100,0%	25 785	2 991	2 991	+ عائدات أخرى للاستغلال
-92,9%	1 626	22 929	9,9%	22 929	20 873	7 857	- تكاليف أخرى للاستغلال
>100,0%	159 793	1 646	-83,0%	1645	9 659	339	+ استرجاعات الاستغلال
75,5%	169 844	96 777	-1,4%	96 648	97 981	97 927	- مخصصات الاستغلال
71,0%	1 354 151	791 815	25,7%	794 523	631 875	640 282	نتيجة الاستغلال
1,2pts	31,2%	30,0%	2,9pts	30,4%	27,5%	28,3%	نسبة نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات
-41,6%	13 047	22 331	-35,5%	22 086	34 262	34 176	+ عائدات مالية
37,1%	298 965	218 119	64,4%	217 892	132 498	126 725	- تكاليف مالية
46,0%	-285 918	-195 787	99,3%	-195 806	-98 236	-92 549	النتيجة المالية
79,2%	1 068 233	596 028	12,2%	598 717	533 639	547 733	النتيجة الجارية قبل الضرائب
14,6%	181 298	158 162	-33,7%	157 443	237 597	123 835	+ عائدات غير جارية
-17,1%	111 054	133 989	7,7%	132 667	123 150	36 553	- تكاليف غير جارية
>100,0%	70 244	24 174	-78,4%	24 776	114 447	87 282	النتيجة غير الجارية
83,6%	1 138 477	620 201	-3,8%	623 493	648 086	635 015	النتيجة قبل الضريبة
-0,6%	166 615	167 616	-8,0%	167 506	182 028	173 451	- ضرائب على الأرباح
>100,0%	-23 794	-287	<100,0%	-285	15 404	19 399	- ضرائب مؤجلة
39,5%	39 603	28 394	-40,6%	23 708	39 902	41 334	- مخصصات استخدامات فارق الشراء
>100,0%	13 808	4 686	-	-	-	-	+ استرجاع استخدامات فارق الشراء
>100,0%	969 861	429 163	5,3%	432 564	410 752	400 831	النتيجة بعد الضريبة
>100,0%	3 129	-654	<100,0%	-654	556	-1 034	نتيجة الشركات التابعة محسوبة بطريقة حقوق الملكية
>100,0%	972 990	428 509	5,0%	431 910	411 308	399 797	النتيجة الموطدة
6,2pts	22,4%	16,2%	-1,4pts	16,5%	17,9%	17,7%	النتيجة الصافية/رقم المعاملات
96,9%	832 039	422 661	5,3%	423 681	402 179	363 662	النتيجة الصافية حصة المجموعة
>100,0%	140 951	5 849	-9,9%	8 229	9 129	36 135	حصة الأقلية

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

11. تحليل الحصيلة – الحسابات الموطدة

1.1. أهم مؤشرات الحصيلة الموطدة للسنوات المالية 2010 و 2011

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لمجموعة أليانس لسنوات 2010 و 2011 و pro forma 2011

التغير 11-10 pro forma	2011	2010 pro forma	2010	بالآلاف الدراهم
				الأصول
47,7%	1 902 844	1 288 386	1 245 764	أصول ثابتة
0,2pts	11,4%	11,3%	11,2%	أصول ثابتة/ مجموع الأصول (%)
1,0%	688 551	681 733	639 140	فارق الشراء
13,9%	12 479	10 958	10 956	مستعقرات غير مجسدة
107,4%	946 060	456 207	456 181	مستعقرات مجسدة
113,5%	179 269	83 956	83 955	مستعقرات مالية
-72,5%	5 727	20 847	20 847	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
104,0%	70 758	34 685	34 685	ضرائب أصول مؤجلة
50,2%	14 302 580	9 520 830	9 128 592	أصول متداولة
2,8pts	86,1%	83,3%	82,3%	أصول متداولة/ مجموع الأصول (%)
12,7%	6 723 678	5 963 453	5 617 715	مخزونات
111,1%	7 488 116	3 547 392	3 500 891	حقوق الأصول المتداولة
809,2%	90 786	9 986	9 986	سندات وقيم التوظيف
-33,8%	414 951	626 476	721 173	خزينة أصول
-3,0pts	2,5%	5,5%	6,5%	خزينة الأصول/مجموع الأصول (%)
45,3%	16 620 375	11 435 692	11 095 529	مجموع الأصول

التغير 11-10 pro forma	2011	2010 pro forma	2010	بالآلاف الدراهم
				الخصوم
44,5%	8 987 994	6 218 402	5 983 057	رسميل دائمة
1.1.2 -0,3pts	1.1.3 54,08%	54,38%	53,9%	رسميل دائمة/ مجموع الخصوم (%)
26,3%	3 436 671	2 721 667	2 722 599	رسميل ذاتية حصة المجموعة
0,0%	1 210 000	1210000	1210000	من ضمنها رأس المال
0,0%	643 500	643 500	643 500	من ضمنها علاوات الإصدار
68,6%	751 104	445 512	445 423	من ضمنها الاحتياطيات الموطدة
-582,7%	26	-5,386	-5	من ضمنها فارق التحويل
96,9%	832 041	422 661	423 681	من ضمنها النتيجة الصافية حصة المجموعة
57,9%	518 755	328 595	121 005	فوائد الأقلية
65,0%	4 687 017	2 841 356	2 828 961	ديون مالية
4,9%	299 089	285 139	268 848	ضرائب مؤجلة خصوم
11,6%	46 462	41 644	41 644	مؤن دائمة للمخاطر والتكاليف
65,5%	5 838 753	3 528 981	3 424 164	خصوم متداولة
4,3pts	35,1%	30,9%	30,9%	خصوم متداولة/ مجموع الخصوم (%)
71,7%	2 094 473	1 219 797	1 210 176	ممنونون
46,4%	2 215 924	1 513 824	1 444 927	زبناء، تسبيقات ودفعات
49,6%	35 790	23 922	23 884	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
158,1%	891 334	345 302	341 817	دولة دائمة

38,7%	193 236	139 271	138 976	حساب التسوية خصوم
61,5%	225 262	139 519	117 038	حسابات جارية للشركاء
37,9%	84 683	61 430	61 430	ديون أخرى
14,1%	98 051	85 916	85 916	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
6,2%	1 793 627	1 688 309	1 688 309	خزينة الخصوم
-4,0pts	10,8%	14,8%	15,2%	خزينة الخصوم /مجموع الخصوم (%)
45,3%	16 620 375	11 435 692	11 095 529	مجموع الخصوم

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري لسنوات (pro forma) 2009 و 2010 :

التغير 10-09 pro forma	2010	2009 pro forma	2009	بالآلاف الدراهم
				الأصول
12,2%	1 245 764	1 110 456	1 289 743	أصول ثابتة
-1,7pts	11,2%	12,9%	17,8%	أصول ثابتة/ مجموع الأصول (%)
-3,2%	639 140	659 972	768 776	فارق الشراء
434,7%	10 956	2 049	2 035	مستعقرات غير مجسدة
39,3%	456 181	327 579	335 329	مستعقرات مجسدة
1,4%	83 955	82 771	81 835	مستعقرات مالية
670,1%	20 847	2 707	75 473	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-2,0%	34 685	35 378	26 295	ضرائب أصول مؤجلة
32,0%	9 128 592	6 914 968	5 466 217	أصول متداولة
1,7pts	82,3%	80,5%	75,2%	أصول متداولة/ مجموع الأصول (%)
18,4%	5 617 715	4 743 768	3 446 670	مخزونات
62,0%	3 500 891	2 161 356	2 009 809	حقوق الأصول المتداولة
1,4%	9 986	9 844	9 738	سندات وقيم التوظيف
28,9%	721 173	559 495	508 609	خزينة أصول
0,0pts	6,5%	6,5%	7,0%	خزينة الأصول/مجموع الأصول (%)
29,2%	11 095 529	8 584 919	7 264 569	مجموع الأصول

التغير 10-09 pro forma	2010	2009 pro forma	2009	بالآلاف الدراهم
				الخصوم
19,9%	5 983 057	4 988 876	4 007 271	رساميل دائمة
-4,2pts	53,9%	58,1%	55,2%	رساميل دائمة/ مجموع الخصوم (%)
9,7%	2 722 599	2 482 474	2 492 073	رساميل ذاتية حصة المجموعة
0,0%	1210000	1210000	1 210 000	من ضمنها رأس المال
0,0%	643 500	643 500	643 500	من ضمنها علاوات الإصدار
96,4%	445 423	226 792	274 908	من ضمنها الاحتياطيات الموطدة
-266,7%	-5	3	3	من ضمنها فارق التحويل
5,3%	423 681	402 179	363 662	من ضمنها النتيجة الصافية حصة المجموعة
92,6%	121 005	62 830	173 686	فوائد الأقلية
32,0%	2 828 961	2 142 491	1 249 466	ديون مالية
3,5%	268 848	259 744	81 834	ضرائب مؤجلة خصوم
0,7%	41 644	41 337	10 212	مؤن دائمة للمخاطر والتكاليف
33,8%	3 424 164	2 558 358	2 230 528	خصوم متداولة
1,1pts	30,9%	29,8%	30,7%	خصوم متداولة/ مجموع الخصوم (%)
54,0%	1 210 176	785 724	772 458	ممولون
77,8%	1 444 927	812 516	810 751	زبناء، تسبيقات ودفعات
20,9%	23 884	19 759	19 690	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
27,2%	341 817	268 715	253 468	دولة دائنة
69,4%	138 976	82 061	80 845	حساب التسوية خصوم
-71,1%	117 038	405 412	199 432	حسابات جارية للشركاء
-49,7%	61 430	122 066	31 779	ديون أخرى
38,3%	85 916	62 105	62 105	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
62,7%	1 688 309	1 037 685	1 026 770	خزينة الخصوم
3,1pts	15,2%	12,1%	14,1%	خزينة الخصوم/مجموع الخصوم (%)
29,2%	11 095 529	8 584 919	7 264 569	مجموع الخصوم

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الفصل الخامس : التحليل المالي النصف سنوي الموطن لمجموعة أليانس

1. تحليل حساب العائدات والتكاليف إلى غاية 30 يونيو 2011 و 30 يونيو 2012

يبين الجدول التالي أهم مؤشرات بيان أرصدة التدبير الموطن لمجموعة أليانس إلى غاية 30 يونيو 2011 و 30 يونيو 2012

الجدول 7 : بيان أرصدة التدبير الموطن لمجموعة أليانس إلى غاية 30 يونيو 2011 و 30 يونيو 2012

التغير	30/06/2012	30/06/2011	بالآلاف الدراهم
14,1%	1 914 411	1 677 154	رقم المعاملات
99,0%	988 478	496 688	تغير مخزونات المنتجات
NS	6 171	-	عقارات تنتجها المقاوله لحسابها الخاص
33,8%	2 909 060	2 173 842	الإنتاج
28,8%	1 849 557	1 435 589	- مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
56,8%	164 820	105 098	- تكاليف خارجية أخرى
30,7%	2 014 377	1 540 687	استهلاك السنة المالية
41,3%	894 683	633 154	القيمة المضافة
-63,9%	8 382	23 210	- ضرائب ورسوم
19,8%	199 585	166 544	- تكاليف المستخدمين
54,9%	686 716	443 401	الفائض الإجمالي للاستغلال
-100,0%	6	36 707	+ عائدات أخرى للاستغلال
>100,0%	7 182	551	- تكاليف أخرى للاستغلال
39,2%	69 706	50 059	+ استرجاعات الاستغلال
6,1%	41 608	39 209	- مخصصات الاستغلال
44,3%	707 638	490 407	نتيجة الاستغلال
+6,8pts	37,0%	29,2%	نسبة نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات
11,6%	7 793	6 982	+ عائدات مالية
73,1%	204 669	118 211	- تكاليف مالية
77,0%	-196 877	-111 229	النتيجة المالية
34,7%	510 761	379 178	النتيجة الجارية قبل الضرائب
-29,5%	4 198	5 951	+ عائدات غير جارية
>100,0%	35 950	9 375	- تكاليف غير جارية
>100,0%	-31 752	-3 424	النتيجة غير الجارية
27,5%	479 009	375 753	النتيجة قبل الضريبة
-15,9%	74 814	88 923	- ضرائب على الأرباح
<100,0%	-2 743	7 834	- ضرائب مؤجلة
34,2%	24 861	18 527	- مخصصات استخدامات فارق الشراء
NS	5 229	-	+ استرجاع استخدامات فارق الشراء
48,7%	387 306	260 470	النتيجة بعد الضريبة
-58,9%	807	1 963	نتيجة الشركات التابعة محسوبة بطريقة حقوق الملكية
47,9%	388 113	262 433	النتيجة الموطدة
+4,7pts	20,3%	15,6%	النتيجة الصافية/رقم المعاملات
6,3%	274 136	257 784	النتيجة الصافية حصة المجموعة
>100,0%	113 976	4 649	حصة الأقلية

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

Tableau 1. الجدول 8 : الحصيلة الموطدة إلى غاية 31 دجنبر 2011 و 30 يونيو 2012

التغير	30/06/2012	30/12/2011	بالآلاف الدراهم
			الأصول
-3,8%	662 642	688 551	فارق الشراء
6,5%	13 285	12 479	مستعقرات غير مجسدة
4,2%	985 504	946 060	مستعقرات مجسدة
2,0%	182 930	179 269	مستعقرات مالية
-35,1%	3 717	5 727	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
4,0%	73 571	70 758	ضرائب أصول مؤجلة
1,0%	1 921 648	1 902 845	مجموع الأصول الثابتة
-0,5pts	10,9%	11,4%	أصول ثابتة/ مجموع الأصول (%)
16,7%	7 847 096	6 723 678	مخزونات
-28,9%	496 869	699 159	ممولون ، تسبيقات ودفعات
-1,5%	4 387 635	4 452 375	زبناء
-2,2%	1 537	1 570	مستخدمون
8,7%	1 967 921	1 810 907	دولة مدينة
>100,0%	187 844	80 067	حسابات الشركاء
7,5%	350 954	326 572	مدينون آخرون
44,7%	170 019	117 466	حسابات التسوية - أصول
-75,8%	22 003	90 786	سندات وقيم التوظيف
7,9%	15 431 879	14 302 581	مجموع الأصول المتداولة
+1,4pts	87,5%	86,1%	(%)أصول متداولة / مجموع الأصول
-30,2%	289 468	414 951	متيسرات
-30,2%	289 468	414 951	خزينة-أصول
+0,9pts	1,6%	2,5%	خزينة الأصول /مجموع الأصول (%)
6,2%	17 642 995	16 620 377	مجموع الأصول

التغير	30/06/2012	30/12/2011	بالآلاف الدراهم
			الخصوم
3,1%	3 541 789	3 436 672	رساميل دائمة للمجموعة
0,0%	1 210 000	1 210 000	رأس المال
0,0%	643 500	643 500	علاوات الإصدار
88,3%	1 414 149	751 104	احتياطيات موطدة
-89,2%	3	26	فارق التحويل على تحويل الشركات التابعة بالعملة الأجنبية
-67,1%	274 136	832 041	النتيجة الصافية حصة المجموعة
51,5%	785 997	518 755	فوائد أقلية
77,9%	672 021	377 804	احتياطيات أقلية
-19,1%	113 976	140 951	نتائج أقلية
9,4%	4 327 786	3 955 427	رساميل ذاتية موطدة
2,1%	4 786 412	4 687 017	ديون مالية
6,4%	318 171	299 089	ضرائب مؤجلة - خصوم
-11,1%	41 285	46 462	مؤن مستدامة للمخاطر والتكاليف
5,4%	9 473 653	8 987 996	مجموع الرساميل الذاتية
-0,4pts	53,7%	54,1%	رساميل دائمة/ مجموع الخصوم (%)
13,2%	2 370 393	2 094 473	ممولون
-16,7%	1 845 404	2 215 924	زبناء
21,5%	43 472	35 790	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
1,5%	904 944	891 334	دولة دائنة
17,8%	227 560	193 236	حسابات التسوية -خصوم

-43,6%	55 323	98 051	مؤن اخرى للمخاطر والتكاليف
66,0%	373 993	225 262	حسابات جارية دائنة للشركاء
-0,2%	84 519	84 683	ديون اخرى
1,1%	5 905 608	5 838 754	مجموع الخصوم المتداولة
-1,6pts	33,5%	35,1%	خصوم متداولة/ مجموع الخصوم (%)
26,2%	2 263 733	1 793 627	خزينة الخصوم
+2,0pts	12,8%	10,8%	خزينة الخصوم/ مجموع الخصوم (%)
6,2%	17 642 995	16 620 377	مجموع الخصوم

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الفصل السادس : عوامل المخاطر

يعتبر التدبير المندمج للمخاطر منهاجا متوасلا في مجموعة أليانس و جانبا أساسيا في الاستراتيجية العامة و من أولويات المجلس الإداري.

وينبغي على المستثمرين أخذ جميع المخاطر المذكورة في بيان المعلومات بعين الاعتبار. ويتعلق الأمر بالمخاطر المرتبطة بقطاع نشاط مجموعة أليانس.

III. المخاطر المرتبطة بقطاع النشاط

1.III. المخاطر المرتبطة بالمحيط الاقتصادي

تتأثر نتائج مجموعة أليانس للتطوير العقاري وآفاقها التنموية بشكل قوي بالظروف الاقتصادية الوطنية والنمو الاقتصادي الدولي ومستوى أسعار الفائدة.

بيد ان مجموعة أليانس عرفت كيف تنوع أنشطتها وبالتالي مصادر مداخيلها :

- الإنعاش العقاري الذي يضم ثلاث أسواق مستقلة :

- مركبات الغولف والعقار السياحي والإقامات الثانوية

- السكن الاجتماعي

- الإقامة الفاخرة

- تقديم الخدمات التي تتمثل في المساعدة على إنجاز مجموعة فندقية وإقامات لحساب مستثمرين ؛
- البناء (الطرق والسدود والبنائيات...)

2.III. المخاطر المرتبطة بالمنافسة

إن غياب حواجز لدخول هذه السوق وآفاق الربح المتميزة التي يقدمها القطاع كان لها وما زال الفضل في استقطاب فاعلين جدد في سوق العقار. وقد ينتج عن تضاعف عدد الفاعلين الوطنيين والأجانب ما يلي:

- تقليص هوامش الربح، نتيجة المنافسة المتزايدة؛
- ارتفاع كلفة العقار في بعض المناطق التي تعرف طلبا قويا من لدن المنعشين العقاريين
- صعوبة الولوج للتمويل ؛
- اختيار أكثر صرامة للمتعهدين في الباطن ؛

3.III. المخاطر المرتبطة بتغيير الأنظمة الجبائية

إن تطور الأنظمة الجبائية وخصوصا تقليص الامتيازات الضريبية الممنوحة للمستثمرين و المشترين يمكن أن يؤثر سلبا على السوق العقارية وبالتالي على الوضعية المالية للفاعلين في القطاع. بيد أن هذه المخاطر تظل محدودة، ما دامت التدابير المنصوص عليها في قانون المالية 2010 تبقى سارية المفعول إلى غاية 2020، لتكفل استقرارا ضريبيا في إطار بناء مساكن اجتماعية.

IV. المخاطر المرتبطة بقطاع نشاط أليانس للتطوير العقاري

1.IV. المخاطر المرتبطة بارتفاع كلفة العقار

ساهمت الشروط المغربية للقروض والعجز الكبير على مستوى السكن في الرفع من الطلب وتوجيه كلفة العقار في المجال العقاري وفق منحنى تصاعدي ملحوظ منذ بضع سنوات خلت.

وبنفس الشكل، يمكن لكلفة العقار في المناطق السياحية أن تواصل منحها التصاعدي الذي انطلق منذ عدة سنين، بفعل المنافسة المحتمة بين الفاعلين في القطاع وبفعل الطلب القوي في هذه السوق.

ويؤثر ارتفاع كلفة الأراضي العقارية بشكل مباشر على هوامش ربح أليانس للتطوير العقاري. وتتخذ هذه المخاطر أبعاداً أكبر إذا لم يكن بوسع الشركة إدراج هذا الارتفاع في أسعارها النهائية للبيع..
وللحد من هذه المخاطر، تجدر الإشارة إلى العناصر التالية المتعلقة بأليانس للتطوير العقاري :

- الاحتياطات العقارية المهمة التي تؤمنها الشركة؛
- توقيع اتفاقيات استثمار في إطار شركات بين القطاعين العام والخاص لإنجاز عدة مشاريع للسكن المتوسط، مما سيسمح لأليانس للتطوير العقاري بالاستفادة من مخزون عقاري إضافي مهم.
- الحضور القوي للشركة في قطاعات السوق الخاصة بمركبات الكولف والعقار الفاخر. بحيث تتميز هذه القطاعات بحساسية أقل للطلب على الأسعار مقارنة مع القطاعات الأخرى كالسكن الاجتماعي والسكن المتوسط من جهة أخرى وعلى الصعيد الوطني، تعترم السلطات العمومية توسيع المجال الحضري لعدة مدن بالمملكة وكذا إنشاء 15 مدينة جديدة في أفق 2020. وهذا ما سيسمح بالرفع من الوعاء العقاري المتوفر بشكل ملحوظ، مساهماً في التخفيف من ارتفاع كلفة الأراضي العقارية.

2.IV. المخاطر المرتبطة بالمناولة

في إطار البرامج العقارية التي أطلقتها أليانس للتطوير العقاري، تلجأ هذه الأخيرة لمناولين من أجل بناء مساكن. ولهذا الغرض، أعدت أليانس للتطوير العقاري دفتر تحملات يوضح آجال الإنجاز وجودة الخدمات المطلوبة، عن طريق طلبات عروض محدودة تستهدف مقاولات تم اختيارها مسبقاً بناء على إمكانياتها ومراجعتها.

وقد تتجم مخاطر جراء عدم توفر عدد كاف من المقاولات المؤهلة والقادرة على الاستجابة لمتطلبات دفتر التحملات من حيث جودة الخدمات أو آجال التنفيذ. كما يمكن أن تؤثر هذه المخاطر، بفعل تضاعف عدد المنافسين، على الأسعار التي يعرضها هؤلاء المناولين.

بيد أنه من أجل التخفيف من حدة هذه المخاطر، تجدر الإشارة إلى أن أليانس للتطوير العقاري قد عقدت مع شركائها علاقة ثقة تقوم أساساً على الاحترام الصارم لآجال الأداء.

علاوة على ذلك، تقوم المجموعة منذ سنة 2006 بالتنقيب على شركاء مشهود لهم بالجودة على الصعيد الدولي قصد الحد من المخاطر المرتبطة بأي خصائص محتمل في المقاولات المؤهلة على الصعيد الوطني.

وأخيراً، تمتلك المجموعة منذ يونيو 2009 قطبا " للبناء".

3.IV. المخاطر المرتبطة بتغيرات سوق العقار

يؤثر انخفاض الطلب الوطني والدولي (نتيجة الظرفية الدولية الصعبة) بشكل سلبي على صحة القطاع بصفة عامة وعلى حجم معاملات أليانس للتطوير العقاري.

وفي المقابل تجدر الإشارة إلى الطلب المرتفع على السكن في السوق الذي يعزى جزئياً لارتفاع النمو الديموغرافي ولظاهرة الهجرة القروية القوية بسبب سنوات الجفاف المتتالية منذ ثمانينيات القرن الماضي. وواكب هذا التمدن المتسارع تطور عشوائي للمدن في ظل غياب البنيات التحتية للاستقبال، مما نجم عنه عجز مهم في السكن يقدر بـ 840 000 وحدة مقابل إنتاج سنوي قدره 122 000 سكن على الصعيد الوطني.

ومن ناحية ثانية، وقبل الشروع في إنجاز مشاريع عقارية مهمة، تقوم أليانس للتطوير العقاري مسبقاً بدراسة دقيقة للسوق، بغية التأكد من النجاح التجاري للمشروع من جهة واختيار الموقع الملائم من جهة أخرى.

وأخيراً، يتمثل أحد العناصر الأساسية للاستراتيجية المعتمدة من طرف أليانس للتطوير العقاري في تفضيل المنتجات السائلة ضمن محفظتها عل غرار منتجات السكن المتوسط وذلك ضمن منطقتي تنويع المخاطر.

.V المخاطر المالية

.1.V المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة

يشكل الارتفاع الملحوظ لأسعار الفائدة المدينة المطبقة على القروض التي يحصل عليها المشترون عاملا يحد من طلب الأسر على السكن.

مما سينجم عنه تأثير مفترض قوي نسبيا على رقم معاملات أليانس للتطوير العقاري وخصوصا رقم المعاملات الذي يدره قطاع السكن المتوسط.

وللتخفيف من هذه المخاطر، تجدر الإشارة إلى أن اليانس للتطوير العقاري توقع تلقائيا اتفاقيات مع شركائها البنكيين لكي يستفيد المشترون من قروض بشروط تفضيلية.

.2.V المخاطر المرتبطة بالحصول على تمويل

يمر تطوير المجموعة قطعا عبر احتياجات التمويل الخارجية. وتمول أليانس للتطوير العقاري مشاريعها عبر أموالها الذاتية وباللجوء لاعتمادات بنكية وتسيقات الزبناء. ومن حيث المبدأ، تتمكن الشركة من استباق احتياجاتها المتزايدة من التمويل.

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة تحت المرجع رقم VI/EM/039/2012 بتاريخ نونبر 2012.

ويوصي مجلس القيم المنقولة بقراءة بيان المعلومات كاملا والموضوعة رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.