

ملخص المذكرة الإخبارية

شركة أليانس دارنا S.A

إصدار سندات أليانس دارنا المقررة في الجمع العام العادي بتاريخ 2012/05/09

10 000

عدد السندات المقرّر إصدارها

100 000 درهم

قيمة الوحدة الإسمية

1 000 000 000 درهم

المبلغ الإجمالي للعملية

الهيئة الاستشارية والمنسق العام



رئيس مشارك لمجموعة توظيف الأموال



نائب رئيس مشارك لمجموعة توظيف الأموال



تأشيرة مجلس القيم المنقولة

الصادر في 1-93-212 وفقا لأحكام منشور مجلس القيم المنقولة الذي دخل حيز التنفيذ يوم الفاتح من أبريل 2012، والمتخذ طبقا للمادة 14 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم على الاكنتاب العام بصيغته المعدلة والمتممة، أُنشر النص الأصلي من 21 شنتبر 1993 والمتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنويين التي تعتمد هذه المذكرة الإخبارية من قبل مجلس القيم المنقولة في 03 غشت 2012 تحت المرجعية V/EM/027/2012

## تحذير

لا تعني تأشيرة مجلس القيم المنقولة موافقة هذا الأخير على ملاءمة العملية أو توثيقه للمعلومات المقدمة، بل تم منح هذه التأشيرة بعد التأكد من موثوقية واتساق المعلومات المقدمة في سياق العملية المقترحة على المستثمرين.  
أشّر مجلس القيم المنقولة بتاريخ 03 غشت 2012 مذكرة إخبارية بشأن إصدار سندات أليانس دارنا.  
المذكرة الإخبارية المؤشر عليها من طرف مجلس القيم المنقولة متوفرة في كل وقت:

- في مقر أليانس دارنا: منطقة التجهيز السياحي، أكادال ، إقامة القنطرة ، 40000، مراكش
- في مقر البنك المركزي الشعبي 101، شارع الزرقطوني ، الدار البيضاء ؛
- في مقر CDG CAPITAL : برج المامونية، ساحة مولاي الحسن، الرباط ؛
- على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة ([www.cdvm.gov.ma](http://www.cdvm.gov.ma)) ؛
- في مقر بورصة القيم وعلى موقعها الإلكتروني [www.casablanca-bourse.com](http://www.casablanca-bourse.com) .

## 1. تقديم العملية

### 1.1. أهداف العملية

يمثل قطاع السكن الاجتماعي و المتوسط سوقاً مزدهرةً تتميز بتصاعد هام لوتيرة إنتاج المساكن ، استجابة للطلب المتزايد الذي تعمل سياسة الدولة التطوعية على تخفيفه ، في إطار امتصاص العجز الذي يعاني منه قطاع السكن.

و حالياً ، تتوفر أليانس دارنا، التي تنشط في هذا القطاع منذ أكثر من 6 سنوات، ضمن محافظتها العقارية على 21 مشروع عقاري قيد الإنجاز.

وتهدف شركة أليانس دارنا، من خلال إصدار هذه السندات إلى تحقيق الأهداف التالية :

- تنويع مصادر التمويل الخارجية للشركة،
- توفير رأس المال العامل الذي يتطلبه إنجاز مختلف المشاريع ؛
- مواصلة مسلسل تعزيز الاحتياطي العقاري الاستراتيجي الذي انطلق سنة 2010،
- الحفاظ على الرصيد الإيجابي للخزينة الذي يمكن الشركة من اقتناء عقارات إضافية وكذا إنجاز مشاريع عقارية ؛
- امتلاك رافعة بتكلفة معقولة ومواجهة الاحتياجات الدقيقة لخزينة مجموعة أليانس دارنا ؛
- تعزيز صورة الشركة لدى المستثمرين المؤسسيين من خلال ترسيخ حضورها في سوق الرساميل ؛

### 1.2. معلومات حول السندات المقرر إصدارها

#### 1. خصائص سندات الشطر "أ" : السندات ذات العائد القابل للتعديل المدرجة في بورصة الدار البيضاء

#### خصائص سندات الشطر "أ" هي كالآتي :

طبيعة الأوراق المالية	سندات مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تم تحويلها من الشكل العيني إلى الشكل الرمزي عبر التسجيل بهيئة الإيداع المركزي (ماروكليز) وتقييدها بحساب بنكي لدى الفروع المرخص لها.
الطبيعة القانونية	سندات لحاملها
مسطرة عملية التسعير الأول	تسعير مباشر وفقاً للمادتين 6-2-1 و 22-2-1 للنظام العام لبورصة القيم
سقف الشطر	1000000000 درهم
العدد الأقصى للأوراق المالية القابلة للإصدار	10000 سند
قيمة الوحدة الاسمية	100 000 درهم
مدة السلف	خمس سنوات
مدة الاكتتاب	من 17 غشت 2012 إلى 23 غشت 2012 بإدراج الغائتين
تاريخ التمتع بالعرض	31 غشت 2012
تاريخ الاستحقاق	31 غشت 2017
منحة المجازفة	بين 130 و 145 نقطة أساسية
ثمن الإصدار	بالتكافؤ، أي 100 000 درهم عند تاريخ التمتع
طريقة التخصيص	مناقصة على الطريقة الفرنسية مع إعطاء الأولوية للشطرين "ب" و "د"
تداول السندات	قابلة للتداول بحرية ببورصة الدار البيضاء. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.
تسعير السندات	سيتم تسعير سندات الشطر "أ" في بورصة الدار البيضاء، حيث ستكون موضوع طلب تسجيل في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء. ويتوقع تسعيرها بتاريخ 28 غشت 2012 بسوق السندات تحت رمز 990160 وشارة OB160 . ويشترط في التسعير ببورصة الدار البيضاء أن يفوق أو يساوي مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" 20 مليون درهم. عند إقفال مدة الاكتتاب، إذا كان مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" أقل من 20 مليون درهم، يتم إلغاء الاكتتابات المتعلقة بهذه الأشطر.
سعر الفائدة الرمزي	سعر الفائدة قابل للتعديل سنوياً. بالنسبة للسنة الأولى، سعر الفائدة الرمزي هو السعر الموافق للسعر الكامل لسنة واحدة (السعر الحسابي). يحتسب سعر الفائدة الرمزي اعتباراً من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة مستحققات السداد لـ 16 غشت المنشور من طرف بنك المغرب زائد منحة المجازفة المحددة بين 130 و 145 نقطة أساسية. في كل ذكرى سنوية، يتم تحديد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى السعر الكامل لسنة واحدة والذي يحتسب اعتباراً من آخر منحنى ثانوي للسندات المنشورة من طرف بنك المغرب، قبل 5 أيام بورصة على الأقل من تاريخ سداد القسيمة. ثم تضاف إلى سعر الفائدة المحصل منحة المجازفة المحددة بين 130 و 145

نقطة أساسية.	
تاريخ تحديد سعر الفائدة	ستعدّل القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 31 غشت من كل سنة. و سيتم إبلاغ البورصة بالسعر الجديد من طرف BCP في مدة لا تتجاوز 5 أيام بورصة قبل موعد الذكرى. و سينشر السعر المعدل في جريدة للإعلانات القانونية.
طريقة حساب السعر المرجعي	يحدد السعر عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توطران النضج المكتمل لسندات الخزينة مستحقة السداد على مدى 52 أسبوعا (الأساس النقدي). ويتم هذا الإسقاط الخطي بعد تحويل السعر الأقل مباشرة من نضج 52 أسبوع إلى السعر الحسابي المطابق. وتحدد صيغة حساب السعر كالتالي: (1+ (السعر النقدي X العدد الدقيق للأيام / 360) / k) ^ (العدد الدقيق للأيام) - 1 أو k = عدد أيام بين تاريخ التمتع و تاريخ سداد القسيمة
سداد القسيمة	ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 31 غشت من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 31 غشت إذا لم يكن هذا اليوم موافقا ليوم عمل . تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية : [السعر الاسمي x السعر الرمزي]. تنتهي صلاحية القسائم يوم نشرع أليانس دارنا S.A. في سداد رأس المال. لن يسمح بأي تأجيل للفائدة في هذه العملية.
استيفاء رأس المال	ستسدد القروض السندية لشركة أليانس دارنا S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول لشركة أليانس دارنا S.A. خلال مدة القرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان لشركة أليانس دارنا S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.
السداد المبكر	تتمتع شركة أليانس دارنا S.A. ، طوال مدة القرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار. إلا أن شركة أليانس دارنا S.A. تحتفظ لنفسها بالحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتب يرغب في الحفاظ على سنداته حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للاستخدام العادي. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.
بند الاستيعاب	لم تستوعب أية سندات سابقة - تنطبق إليها هذه المذكرة الإخبارية- ضمن هذه العملية . وتستطيع شركة أليانس دارنا S.A. ، في حال أصدرت في وقت لاحق أسهما جديدة تتمتع كليا بحقوق ماثلة لتلك التابعة للشطر "أ"، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعا ، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتسبين القدماء، موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.
الرتبة / التبعية	تشكل السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. وفوائدها التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة وغير خاضعة للجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع جميع الديون الأخرى، حاضرا ومستقبلا، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.
ضمان السداد	لا تخضع السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. لأية ضمانات محددة.
التصنيف	لم يخضع هذا الإصدار لأية عملية تصنيف
القانون المطبق / السططة القضائية المختصة	القانون المغربي، وتمثل المحكمة التجارية بالدار البيضاء السططة القضائية المختصة.
تمثيل كتلة أصحاب الأسهم	في انتظار انعقاد الجمع العام لحاملي السندات، عين مجلس إدارة شركة أليانس دارنا S.A. السيد لورانس سابليه كوكيل ، وذلك بصفة مؤقتة. يدخل هذا القرار حيز التنفيذ مع افتتاح فترة الاكتتاب. وتجدر الإشارة إلى أن نفس هذا الوكيل المؤقت عين لكل من الأشطر: أ،ب،ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت في صلب كتلة واحدة.

## 2. خصائص السندات من الشطر "ب" : سندات ذات عائد ثابت مدرجة في بورصة الدار البيضاء

### خصائص سندات الشطر "ب" هي كالتالي:

طبيعة الأوراق المالية	سندات مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تم تحويلها من الشكل العيني إلى الشكل الرمزي عبر التسجيل بجهة الإيداع المركزي (ماروكليبر) وتقييدها بحساب بنكي لدى الفروع المرخص لها.
الطبيعة القانونية	سندات لحاملها
مسطرة عملية التسعير الأول	تسعير مباشر وفقا للمادتين 6-2-1 و 22-2-1 للنظام العام لبورصة القيم
سقف الشطر	1000000000 درهم
العدد الأقصى للأوراق المالية القابلة للإصدار	10000 سند
قيمة الوحدة الاسمية	100 000 درهم

مدة السلف	خمس سنوات
مدة الاكتتاب	من 17 غشت 2012 إلى 23 غشت 2012 بإدراج الغائتين
تاريخ التمتع بالعرض	31 غشت 2012
تاريخ الاستحقاق	31 غشت 2017
منحة المجازفة	بين 145 و 160 نقطة أساسية
ثمن الإصدار	بالتكافؤ، أي 100 000 درهم عند تاريخ التمتع
طريقة التخصيص	مناقصة على الطريقة الفرنسية مع إعطاء الأولوية للشطرين "ب" و "د"
تداول السندات	قابلة للتداول بحرية ببورصة الدار البيضاء. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.
تسعير السندات	سيتم تسعير سندات الشطر "ب" في بورصة الدار البيضاء، حيث ستكون موضوع طلب تسجيل في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء. ويتوقع تسعيرها بتاريخ 28 غشت 2012 بسوق السندات تحت رمز 990161 وشارة OB161. ويشترط في التسعير ببورصة الدار البيضاء أن يفوق أو يساوي مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" 20 مليون درهم. عند إقفال مدة الاكتتاب، إذا كان مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" أقل من 20 مليون درهم، يتم إلغاء الاكتتابات المتعلقة بهذه الأشرطة. سعر الفائدة ثابت.
سعر الفائدة الرمزي	يتم تحديد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى السعر الكامل لـ 5 سنوات يحتسب اعتبارا من المنحنى الثانوي لسندات 16 غشت المنشورة من طرف بنك المغرب، يضاف إليها منحة المجازفة المحددة بين 145 و 160 نقطة أساسية. يتحدد السعر المرجعي عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توتران النضج المكتمل على مدى 5 سنوات (القاعدة الحسابية).
سداد القسيمة	ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 31 غشت من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 31 غشت إذا لم يكن هذا اليوم موافقا ليوم عمل. تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية: [السعر الاسمي x السعر الرمزي]. تنتهي صلاحية القسائم يوم تشرع أليانس دارنا S.A. في سداد رأس المال. لن يسمح بأي تأجيل للفائدة في هذه العملية.
استيفاء رأس المال	ستسدد القروض السنوية لشركة أليانس دارنا S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول لشركة أليانس دارنا S.A. خلال مدة القرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان لشركة أليانس دارنا S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.
السداد المبكر	تمتنع شركة أليانس دارنا S.A.، طوال مدة القرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار. إلا أن شركة أليانس دارنا S.A. تحتفظ لنفسها بالحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتب يرغب في الحفاظ على سنداته حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للاستخدام العادي. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.
بند الاستيعاب	لم تستوعب أية سندات سابقة - تتطرق إليها هذه المذكرة الإخبارية - ضمن هذه العملية. وتستطيع شركة أليانس دارنا S.A.، في حال أصدرت في وقت لاحق أسهما جديدة تتمتع كليا بحقوق مماثلة لتلك التابعة للشطر "أ"، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعا، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتتبين القدماء، موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.
الرتبة / التبعية	تشكل السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. وفوائدها التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة وغير خاضعة للجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع جميع الديون الأخرى، حاضرا ومستقبلا، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.
ضمان السداد	لا تخضع السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. لأية ضمانات محددة.
التصنيف	لم يخضع هذا الإصدار لأية عملية تصنيف
القانون المطبق / السطة القضائية المختصة	القانون المغربي، وتمثل المحكمة التجارية بالدار البيضاء السطة القضائية المختصة.
تمثيل كتلة أصحاب الأسهم	في انتظار انعقاد الجمع العام لحاملي السندات، عين مجلس إدارة شركة أليانس دارنا S.A. السيد لورانس سابلية كوكيل، وذلك بصفة مؤقتة. يدخل هذا القرار حيز التنفيذ مع افتتاح فترة الاكتتاب. وتجدر الإشارة إلى أن نفس هذا الوكيل المؤقت عين لكل من الأشرطة: أ، ب، ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت في صلب كتلة واحدة.

خصائص السندات من الشطر "ج" هي كالآتي:

طبيعة الأوراق المالية	سندات غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تم تحويلها من الشكل العيني إلى الشكل الرمزي عبر التسجيل بهيئة الإيداع المركزي (ماروكوير) وتقييدها بحساب بنكي لدى الفروع المرخص لها.
الطبيعة القانونية	سندات لحاملها
التداول	غير متداولة
سقف الشطر	1000000000 درهم
العدد الأقصى للأوراق المالية القابلة للإصدار	10000 سند
قيمة الوحدة الاسمية	100 000 درهم
مدة السلف	خمس سنوات
مدة الاكتتاب	من 17 غشت 2012 إلى 23 غشت 2012 بإدراج الغائتين
تاريخ التمتع بالعرض	31 غشت 2012
تاريخ الاستحقاق	31 غشت 2017
منحة المجازفة	بين 130 و 145 نقطة أساسية
ثمن الإصدار	بالتكافؤ، أي 100 000 درهم عند تاريخ التمتع
طريقة التخصيص	مناقصة على الطريقة الفرنسية مع إعطاء الأولوية للشطرين "ب" و "د"
تداول السندات	بصورة مباشرة. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.
تاريخ تحديد سعر الفائدة	يتم تعديل القسيمة سنويا في الذكرى الموافقة لتاريخ التمتع بالسلف ، أي 31 غشت من كل سنة. يتم الإعلان عن السعر الجديد من طرف الهيئة الممركزة 5 أيام بورصة قبل الذكرى السنوية في جريدة إعلانات.
سعر الفائدة الرمزي	سعر الفائدة قابل للتعديل سنويا. بالنسبة للسنة الأولى، سعر الفائدة الرمزي هو السعر الموافق للسعر الكامل لسنة واحدة (السعر الحسابي) يحتسب سعر الفائدة الرمزي اعتبارا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة مستحقات السداد لـ 16 غشت المنشور من طرف بنك المغرب، زائد منحة المجازفة المحددة 130 و 145 نقطة أساسية. في كل ذكرى سنوية، يتم تحديد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى السعر الكامل لسنة واحدة والذي يحتسب اعتبارا من آخر منحنى ثانوي للسندات المنشورة من طرف بنك المغرب، قبل 5 أيام بورصة على الأقل من تاريخ سداد القسيمة. ثم تضاف إلى سعر الفائدة المحصل منحة المجازفة المحددة بين 130 و 145 نقطة أساسية. ويتم الإعلان عن السعر الجديد من طرف الهيئة الممركزة في جريدة إعلانات 5 أيام بورصة على الأكثر قبل الذكرى السنوية. كما يتم الإعلان عنه في جدول أسعار بورصة الدار البيضاء.
طريقة حساب السعر المرجعي	يحدد السعر عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توطران النضج المكتمل لسندات الخزينة مستحقة السداد على مدى 52 أسبوعا . ويتم هذا الإسقاط الخطي بعد تحويل السعر الأقل مباشرة من نضج 52 أسبوع (الأساس النقدي) إلى السعر الحسابي المطابق. وتتحدد صيغة حساب السعر كالتالي: $(1 + (\text{السعر النقدي} \times \text{العدد الدقيق للأيام} / 360) / k) \wedge (\text{العدد الدقيق للأيام}) - 1 = k$ أو $k = 1$ = عدد أيام بين تاريخ التمتع و تاريخ سداد القسيمة.
سداد القسيمة	ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 31 غشت من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 31 غشت إذا لم يكن هذا اليوم موافقا ليوم عمل . تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية : [السعر الاسمي x السعر الرمزي]. تنتهي صلاحية القسائم يوم نشرع أليانس دارنا S.A. في سداد رأس المال. ولن يسمح بأي تأجيل للفائدة في هذه العملية.
استيفاء رأس المال	ستسدد الفروض السنوية لشركة أليانس دارنا S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول لشركة أليانس دارنا S.A. خلال مدة الفرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان شركة أليانس دارنا S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.
السداد المبكر	تمتنع شركة أليانس دارنا S.A. ، طوال مدة الفرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار. إلا أن شركة أليانس دارنا S.A. تحتفظ لنفسها بالحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتتب يرغب في الحفاظ على سنداته حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للاستخدام العادي. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها. لم تستوعب أية سندات سابقة - تنطبق إليها هذه المذكرة الإخبارية- ضمن هذه

بند الاستيعاب	العملية . وتستطيع شركة أليانس دارنا S.A. ، في حال أصدرت في وقت لاحق أسهما جديدة تتمتع كليا بحقوق مماثلة لتلك التابعة للشطر "ج"، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعا ، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتتبين القدماء، موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.
الرتبة / التبعية	تشكل السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. وفوائدها التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة و غير خاضعة للجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع جميع الديون الأخرى، حاضرا ومستقبلا، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.
ضمان السداد	لا تخضع السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. لأية ضمانات محددة.
التصنيف	لم يخضع هذا الإصدار لأية عملية تصنيف
القانون المطبق / السلطة القضائية المختصة	القانون المغربي، وتمثل المحكمة التجارية بالدار البيضاء السلطة القضائية المختصة.
تمثيل كتلة أصحاب الأسهم	في انتظار انعقاد الجمع العام لحاملي السندات، عين مجلس إدارة شركة أليانس دارنا S.A. السيد لورانس سابليه، وكيلًا وذلك بصفة مؤقتة. يدخل هذا القرار حيز التنفيذ مع افتتاح فترة الاكتتاب. وتجدر الإشارة إلى أن نفس هذا الوكيل المؤقت عين لكل من الأشطر: أ،ب،ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت في صلب كتلة واحدة.

#### 4. خصائص السندات من الشطر "د" : سندات ذات عائد ثابت غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء

خصائص السندات من الشطر "د" هي كالتالي :

طبيعة الأوراق المالية	سندات غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تم تحويلها من الشكل العيني إلى الشكل الرمزي عبر التسجيل بجهة الإيداع المركزي (ماروكبير) وتقييدها بحساب بنكي لدى الفروع المرخص لها.
الطبيعة القانونية	سندات لحاملها
التداول	غير متداولة
سقف الشطر	1000000000 درهم
العدد الأقصى للأوراق المالية القابلة للإصدار	10000 سند
قيمة الوحدة الاسمية	100 000 درهم
مدة السلف	خمس سنوات
مدة الاكتتاب	من 17 غشت 2012 إلى 23 غشت 2012 بإدراج الغابيتين
تاريخ التمتع بالعرض	31 غشت 2012
تاريخ الاستحقاق	31 غشت 2017
منحة المجازفة	بين 145 و 160 نقطة أساسية
ثمن الإصدار	بالتكافؤ، أي 100 000 درهم عند تاريخ التمتع
طريقة التخصيص	مناقصة على الطريقة الفرنسية مع إعطاء الأولوية للشطرين "ب" و "د"
تداول السندات	بصورة مباشرة. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.
سعر الفائدة الرمزي	سعر الفائدة ثابت. يتم تحديد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى السعر الكامل لـ 5 سنوات يحتسب اعتبارا من المنحنى الثانوي لسندات 16 غشت المنشورة من طرف بنك المغرب، يضاف إليها منحة المجازفة المحددة بين 145 و 160 نقطة أساسية. يحدد السعر المرجعي عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توتران النضج المكتمل على مدى 5 سنوات (القاعدة الحسابية).
سداد القسيمة	ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 31 غشت من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 31 غشت إذا لم يكن هذا اليوم موافقا ليوم عمل . تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية : [السعر الاسمي x السعر الرمزي]. تنتهي صلاحية القسائم يوم تشرع أليانس دارنا S.A. في سداد رأس المال. ولن يسمح بأي تأجيل للفائدة في هذه العملية.
استيفاء رأس المال	ستسدد القروض السندية لشركة أليانس دارنا S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول لشركة أليانس دارنا S.A. خلال مدة القرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان شركة أليانس

دارنا S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.	
تمتتع شركة أليانس دارنا S.A. ، طوال مدة القرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار. إلا أن شركة أليانس دارنا S.A. تحتفظ لنفسها بالحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتب يرغب في الحفاظ على سندات حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للاستخدام العادي. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.	السداد المبكر
لم تستوعب أية سندات سابقة - تتطرق إليها هذه المذكرة الإخبارية- ضمن هذه العملية. وتستطيع شركة أليانس دارنا S.A. ، في حال أصدرت في وقت لاحق أسهما جديدة تتمتع كلياً بحقوق مماثلة لتلك التابعة للشطر " د "، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعاً ، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتسبين القداماء، موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.	بند الاستيعاب
تشكل السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. وفوائدها التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة و غير خاضعة للجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع جميع الديون الأخرى، حاضراً ومستقبلاً، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.	الرتبة / التبعية
لا تخضع السندات الصادرة عن شركة أليانس دارنا S.A. لأية ضمانات محددة.	ضمان السداد
لم يخضع هذا الإصدار لأية عملية تصنيف	التصنيف
القانون المغربي، وتمثل المحكمة التجارية بالدار البيضاء السلطة القضائية المختصة.	القانون المطبق / السلطة القضائية المختصة
في انتظار انعقاد الجمع العام لحاملي السندات، عين مجلس إدارة شركة أليانس دارنا S.A. السيد لورانس سابليه، وكيلًا وذلك بصفة مؤقتة. يدخل هذا القرار حيز التنفيذ مع افتتاح فترة الاكتتاب. وتجدر الإشارة إلى أن نفس هذا الوكيل المؤقت عين لكل من الأشطر: أ،ب،ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت في صلب كتلة واحدة.	تمثيل كتلة أصحاب الأسهم

### 1.3 الجدول الزمني للعملية

الترتيب	المراحل	آخر أجل
1	استلام بورصة الدار البيضاء للملف الكامل للعملية	03 غشت 2012
2	إصدار بورصة الدار البيضاء لإعلان الموافقة والجدول الزمني للعملية	03 غشت 2012
3	استلام بورصة الدار البيضاء للمذكرة الإخبارية المؤشر عليها من طرف مجلس القيم المنقولة	03 غشت 2012
4	صدور إعلان إدراج السندات في إطار الشطرين "أ" و "ب"، في جدول أسعار البورصة.	06 غشت 2012
5	نشر مقتطف من المذكرة الإخبارية في جريدة للإعلانات القانونية	08 غشت 2012
6	نشر الأسعار المرجعية في جريدة للإعلانات القانونية	17 غشت 2012
6	افتتاح فترة الاكتتاب	17 غشت 2012
7	إقفال فترة الاكتتاب	23 غشت 2012
8	استقبال بورصة الدار البيضاء لنتائج العملية و الأسعار المستخدمة	24 غشت 2012
9	- تسعير السندات ؛ - إعلان نتائج العملية في جدول أسعار البورصة ؛ - تسجيل العملية في البورصة.	28 غشت 2012
10	نشر نتائج العملية في جريدة للإعلانات القانونية	30 غشت 2012
11	الدفع / التسليم	31 غشت 2012

العنوان	التسمية	نوع الوسيط المالي
الهيئة الاستشارية والمنسق العام	Upline Corporate Finance	37، شارع عبد اللطيف بن قذور، الدار البيضاء الهاتف : 05 22 99 71 71
رئيس مشارك لمجموعة توظيف الأموال	البنك المركزي الشعبي	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء الهاتف 05 22 20 04 07
نائب رئيس مشارك لمجموعة توظيف الأموال	CDG CAPITAL	برج المامونية، ساحة مولاي الحسن، الرباط الهاتف : 05 37 66 90 00
مؤسسة تدبير السندات	البنك المركزي الشعبي	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء الهاتف 05 22 20 04 07
هيئة الإيداع المركزي	ماروكليز	18، حي لايا، طريق الجديدة، الدار البيضاء الهاتف 05 22 98 31 31
المؤسسة الممرزة والموظنة	البنك المركزي الشعبي	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء الهاتف 05 22 20 04 07
المؤسسة المسؤولة عن تسجيل المعاملات في بورصة الدار البيضاء	Upline securities	37، شارع عبد اللطيف بن قذور، الدار البيضاء الهاتف : 22 99 71 71

## .II معلومات حول الجهة المصدرة

## .II.1 نظرة عامة

تفصيل	
الإسم	أليانس دارنا . الإسم المختصر : آل دارنا
المقر الرئيسي	منطقة التجهيز السياحي، أكادال، إقامة القنطرة، 40 000، مراكش
رقم الهاتف	+212 5 24 38 15 15
رقم الفاكس	+212 5 24 38 19 30
العنوان الإلكتروني	<a href="mailto:info@alliancesdarna.ma">info@alliancesdarna.ma</a>
الموقع الإلكتروني	<a href="http://www.alliancesdarna.ma/">http://www.alliancesdarna.ma/</a>
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة، خاضعة للقانون رقم 95/17 المتعلق بشركات المساهمة الصادر بتاريخ 30 غشت 1996 والمتعلق بشركات المساهمة حسبما جاء تنميته وتعديله بالقانون رقم 05/20 الصادر بتاريخ 23 مايو 2008.
تاريخ التأسيس	نونبر 2006.
مدة الشركة	حددت مدة الشركة في 99 سنة، إلا في حالة الحل المبكر أو التمديد المنصوص عليهما في القانون الأساسي و/أو النصوص القانونية.
تحدد أهداف الشركة في :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• التنمية العقارية بجميع أشكالها ؛</li> <li>• شراء وتدبير الأراضي الشاغرة أو المباني القابلة للهدم وكل الممتلكات أو الحقوق المنقولة أو غير المنقولة، بكل الوسائل الشرعية ؛</li> <li>• إنجاز كل عمليات التقسيم الممكنة فوق هذه الأراضي، وتشبيد كل أنواع البناءات السكنية أو التجارية أو المهنية أو الإدارية ؛</li> <li>• تعزيز قطاعي السياحة والعقار عبر دراسة وصياغة وإنجاز وبناء وتدبير كل مشروع أو شركة والتسويق المباشر وغير المباشر لكل منتج مرتبط بالأنشطة المذكورة،</li> <li>• استغلال أصول الشركة المكوّنة من العمليات المذكورة أعلاه من خلال البيع أو التأجير أو الاستعمال الشخصي للأراضي المقسّمة والمباني المشيّدّة؛</li> <li>• القيام بكل العمليات التي من شأنها تحقيق الأغراض المنصوص عليها سابقا، وأخذ الفائدة أو المشاركة بمساهمة جزئية، باندماج، باشتراك أو بشراء السندات في كل شركة مشكلة أو في طور التشكيل لها غرض مماثل أو ذي صلة ؛</li> <li>• و بصفة عامة، القيام بكل العمليات المرتبطة مباشرة أو بصفة غير مباشرة كليا أو جزئيا بإحدى العمليات المذكورة أعلاه، بما يسهل أو يبيح أو يطور نشاط الشركة . وكذا جميع المشاركات المباشرة أو غير المباشرة، بأي شكل كان، في شركات لها أهداف مماثلة أو ذات صلة.</li> </ul>	
السنة المالية	تطلق الدورة المحاسبية يوم الفاتح من يناير وتنتهي يوم 31 دجنبر.
رأسمال الشركة إلى غاية 2011/12/31	857 000 000 درهم تتألف من 8 570 000 سهم بقيمة اسمية تبلغ 100 درهم
أماكن الحصول على الوثائق القانونية	الوثائق الاجتماعية، ووثائق المحاسبة والوثائق القانونية التي يتم الكشف عنها بموجب القانون إضافة إلى النظام الأساسي متوفرة في المقر الرئيسي لأليانس دارنا.

حسب شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي رقم 95/17 المتعلق بشركات المساهمة الصادر بتاريخ 30 غشت 1996 والمتعلق بشركات المساهمة حسبما جاء تنميته وتعديله بالقانون رقم 05/20 الصادر بتاريخ 23 مايو 2008.

النصوص التشريعية والقانونية المطبقة على الشركة

من حيث نشاطاتها، تخضع الشركة للنصوص التالية :

- القانون رقم 25-90 الصادر بموجب الظهير رقم 1-92-7 في 17 يونيو عام 1992 والمتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون للالتزامات والعقود والمتمم بالقانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز،
- القانون رقم 18-00 الصادر في 03 أكتوبر 2002 والمتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛
- المادة 19 من قانون المالية لسنة 2008 المقررة للإعفاءات الضريبية لفائدة المنعشين العقاريين،
- المادة 92 من قانون المالية 2010 المقررة لإعفاءات ضريبية جديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
- بناء على عملية إصدار سندات الخزينة، تخضع الشركة للنصوص التالية:
- الظهير الشريف رقم 3-95-1 بتاريخ 24 من شعبان 1415 26 يناير 1995 الصادر بتنفيذه القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول،
- النظام العام لهيأة الإيداع المركزي المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 الصادر في 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصخصة والسياحة رقم 01-1961 بتاريخ 30 أكتوبر 2001،
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 21 شتنبر 1993 والمتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة على الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتهما بصيغته المعدلة والمكملة بموجب القانون عدد 23-01، عدد 26-05 و عدد 44-06؛
- النظام العام لمجلس القيم المنقولة بالصيغة التي أقرها وزير الاقتصاد والمالية تحت رقم 08-822 بتاريخ في 14 أبريل 2008،
- الظهير الشريف رقم 1-96-246 الصادر بتاريخ 9 يناير 1997 بمثابة قانون رقم 35-96 المتعلق بإنشاء هيئة للإيداع المركزي وبوضع نظام عام لتسجيل بعض القيم بالحسابات (بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 43-02)،

المحكمة التجارية بمراكش

المحكمة المختصة في حالة حدوث نزاع

تخضع شركة أليانس دارنا للتشريع الضريبي للقانون العام بنسبة 30% من الضرائب على الشركات وضريبة القيمة المضافة على جميع عملياتها بنسبة 20%. كما تتمتع أليانس دارنا بامتيازات ضريبية بموجب قانون المالية لسنة 2008 وقانون المالية لسنة 2010.

نظام الضريبة المطبق على الشركة

## 11.2 المساهمة

يمثل الجدول التالي سجل المساهمات في شركة أليانس دارنا حتى تاريخ 31 دجنبر 2011 :

31/12/2011		
المساهمون	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت
أليانس التنمية العقارية (عضو في مجلس الإدارة)	8 569 975	100%
الأشخاص الذاتيون الأعضاء في مجلس الإدارة	15	0%
السيد محمد العلمي النفاخ لزرق	10	0%
السيد محمد مصطفى النفاخ لزرق	5	0%
السيد أحمد أملول	0	0%
<u>مساهمون آخرون</u>	10	0%
السيد جمال حمداوي	5	0%
السيد كريم بلمعاشي	0	0%
السيد حكيم شرادي	5	0%
المجموع	8 570 000	100,00%

المصدر: شركة أليانس دارنا

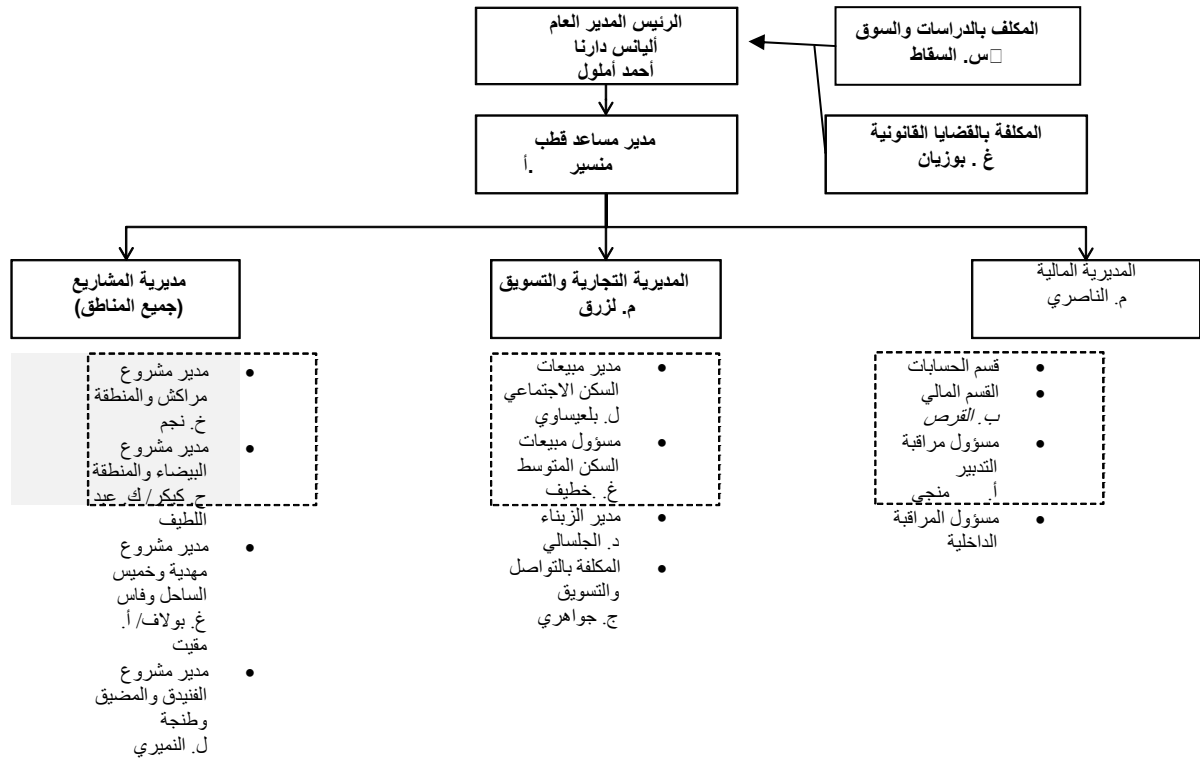
إلى غاية 30 أبريل 2012، تظل بنية المساهمات في شركة أليانس دارنا على النحو الذي كانت عليه في الدورة المحاسبية لسنة 2011.

## 11.3 مجلس الإدارة

بتاريخ 30 أبريل 2012 ، يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التاليين:

الإسم	الوظيفة	تاريخ انطلاق أو تجديد فترة النيابة	تاريخ انتهاء فترة النيابة	القرابة
السيد محمد العلمي النفاخ لزرق	الرئيس المدير العام	29 - يونيو -09	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2014	المؤسس
السيد أحمد أملول	مدير	24 - مايو-07	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2012	لا قرابة
أليانس التنمية العقارية ممثلة بالسيد كريم بلمعاشي	مدير	29 - يونيو -09	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2014	لا قرابة
السيد مصطفى النفاخ لزرق	مدير	24 - مايو -07	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2012	أخ

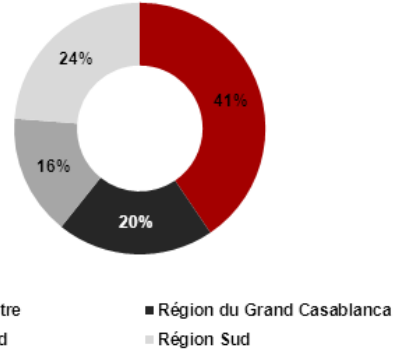
المصدر أليانس دارنا



المصدر: إليانيس دارنا

## II.5. أنشطة أليانس دارنا

باشرت أليانس دارنا سنة 2008، إنجاز مشروع الشويطر بمدينة مراكش، على مساحة 215 هكتار. و المتكون من 15 143 وحدة سكنية وقطعة أرضية. كما طورت الشركة وأطلقت عدة مشاريع بلغ عددها 21 مشروع في نهاية سنة 2011. وتتوزع المشاريع العقارية لأليانس دارنا جغرافيا (حسب عدد الوحدات السكنية) كما يلي :



المصدر: أليانس دارنا  
24% المنطقة الجنوبية 20% الدار البيضاء الكبرى 41% المنطقة الوسطى 16% المنطقة الشمالية

وتقع مشاريع أليانس دارنا في الأقطاب الحضريّة الكبرى حيث يتمركز قسم كبير من الطلب على السكن الاجتماعي:

- 41% في المنطقة الوسطى (محور الرباط / القنيطرة/ فاس)،
- 20% في منطقة الدار البيضاء الكبرى ،
- 16% في المنطقة الشمالية (محور طنجة – تطوان)،
- 24% في المنطقة الجنوبية (مراكش)

ويقدم الجدول التالي توزيع رقم المعاملات حسب فروع المجموعة على السنوات المالية 2009، 2010 و 2011:

الشركة/المشروع	رقم المعاملات) بالمليون درهم)	الوحدات المسلمة	رقم المعاملات) بالمليون درهم)	الوحدات المسلمة	رقم المعاملات) بالمليون درهم)	الوحدات المسلمة
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
شركة نجيلة	-	-	5 917	1 509	-	-
رياض الحي الحسني	-	-	4 357	1 118	-	-
رياض سيدي مومن	-	-	1 560	391	-	-
شركة الويل	-	-	2 031	511	-	-
رياض البرنوصي	-	-	2 031	511	-	-
شركة مريمكو	129	499	707	240	546	244
الشويطر	129	499	707	240	546	244
شركة أدارنا	-	-	1 962	532	2 778	477
مهديّة	-	-	1 852	510	2 659	454
الشويطر	-	-	110	22	119	23
شركة أوني	-	-	-	-	-	21
باب سبتة	-	-	-	-	-	21
مشاريع أخرى	17	34	-	16	-	34
<b>المجموع</b>	<b>145</b>	<b>499</b>	<b>10 617</b>	<b>2 807</b>	<b>3 324</b>	<b>776</b>

المصدر: أليانس دارنا

سلمت شركة أليانس دارنا على مدى الدورات المحاسبية الثلاثة المنقضية 14 440 وحدة بمجموع رقم معاملات بلغ 3 729,1 م د.

سنة 2009، قامت شركة أليانس دارنا بتسليم 499 وحدة ، ضمن مشروع الشويطر المحمول من طرف شركة مارمكو ، برقم معاملات بلغ 128,5 م د .

سنة 2010، بلغ رقم المعاملات الموطد لشركة أليانس دارنا 776,4 م د مطابقة أساسا للوحدات المسلمة في إطار مشروع مهديّة والشويطر.

وفي سنة 2011، سلمت شركة أليانس دارنا 10 1617 وحدة، في إطار مشاريع رياض الحي الحسني ورياض سيدي مومن ورياض البرنوصي ، ومواصلة عمليات التسليم في إطار مشروع الشويطر ومهديّة. وبذلك تحدد رقم المعاملات المحقق في سنة 2011 في 2 807,4 م د.

يشكل تدبير المخاطر مسلسلا متوасلا بالنسبة لمجموعة أليانس دارنا بحيث يمثل محورا مركزيا في استراتيجيتها الشاملة وألوية حيوية بالنسبة لمجلس إدارتها. بهذا ، يكون المستثمرون مدعويين لأن يأخذوا بعين الاعتبار مجموع المخاطر المعروضة في المذكورة الإخبارية. ويتعلق الأمر بالمخاطر الكامنة في صلب القطاع الذي تنتمي إليه أنشطة مجموعة أليانس دارنا.

### 111.1 مخاطر مرتبطة بالمحيط الاقتصادي

تتأثر النتائج المحققة من طرف شركة أليانس دارنا وأفاق نموها بقوة بالظروف الاقتصادية الوطنية وأثمنة مواد البناء وكذا بمستوى أسعار الفائدة. لكن هذا الخطر يظل محدودا نظرا لكون شركة أليانس دارنا تنشط فقط في قطاع السكن المتوسط الذي يشكل أولوية وطنية.

### 111.2 مخاطر مرتبطة بالمنافسة

إن غياب الحواجز عند الولوج وأفاق الربح الواسعة التي يفتحها القطاع كان ولازال يجتذب عددا كبيرا من الفاعلين إلى سوق العقار. ولذلك، قد يحدث تزايد عدد الفاعلين الوطنيين منهم والدوليين :

- تآكل هوامش الربح بفعل المنافسة المتصاعدة،
  - تصاعد تكلفة العقار في بعض المناطق التي تعرف طلبا قويا من طرف المنعشين العقاريين،
  - تزايد صعوبة الحصول على التمويل،
  - تقلص عدد الاختيارات المتعلقة بالمنازل،
- لهذا ، تعمل شركة أليانس دارنا على تقديم منتجات تتميز بالجودة والمعيارية وتمتلك مميزات عديدة تؤهلها للمحافظة على موقعها الريادي.

### 111.3 مخاطر مرتبطة بتغير نظام الضرائب

إن تغير القوانين الضريبية وخاصة تخفيض الامتيازات الضريبية الممنوحة للمنعشين العقاريين و مشتري الوحدات السكنية الاقتصادية قد تحدث أثرا سلبيا على سوق العقار ، وبالتالي على الوضعية المالية للفاعلين في هذا القطاع . غير أن هذا الخطر يظل محدودا نظرا لكون الإجراءات المتخذة من طرف قانون المالية لسنة 2010 تظل سارية إلى حدود 2020 ، مما يوفر استقرارا جبارا لقطاع بناء السكن الاجتماعي.

### 111.4 مخاطر مرتبطة بارتفاع تكلفة الأراضي

أدت جاذبية الشروط المتعلقة بالقروض والعجز الكبير في مجال السكن إلى الرفع من الطلب ودفع تكلفة الأراضي نحو اتجاه تصاعدي ملحوظ منذ عدة سنوات. وقد يحدث هذا التصاعد أثرا مباشرا على هوامش شركة أليانس دارنا. كما أن هذا الخطر يظل قائما بشكل أكبر بالنسبة للسكن الاجتماعي الخاضع لقانون المالية لسنة 2010 نظرا لكون أئمنة البيع محدودة على الأكثر في 250 ك د ه. وللد من تأثير هذه المخاطر، لابد من الإشارة على مستوى أليانس دارنا إلى:

- أهمية الاحتياطات العقارية المؤمنة من طرف الشركة،
  - توقيع اتفاقيات استثمار في إطار شراكات عمومية وخاصة من أجل إنجاز العديد من برامج السكن المتوسط ، مما يمكن شركة أليانس دارنا من الاستفادة من مخزون إضافي معتبر من الأراضي.
- من جهة أخرى، تتوي السلطات العمومية على المستوى الوطني أن تشرع في توسيع المدار الحضري لعدة مدن من المملكة وكذا إنشاء 15 مدينة جديدة في أفق سنة 2020. ومن المتوقع أيضا أن يتمدد الوعاء العقاري الجاهز بشكل ملحوظ ، مما سيخفف من ارتفاع أئمنة الأراضي.

### 111.5 مخاطر متعلقة بالمناولة

في إطار البرامج العقارية المنجزة من طرف أليانس دارنا، تلجأ هذه الأخيرة إلى المناولين من أجل بناء وحداتها السكنية. ولذلك ، تقوم شركة أليانس دارنا بصياغة دفتر تحملات يحدد آجال الإنجاز وكذا جودة الخدمات المطلوبة ، ثم تخضعه لطابحات عروض مقلصة لدى مقاولات منتقاة من قبل على أساس الوسائل والمرجعيات التي تتوفر عليها.

في هذا السياق، قد يتولد الخطر من عدم توفر عدد كاف من الشركات المؤهلة لتلبية متطلبات دفتر التحملات المتعلقة بجودة الخدمات وآجال الإنجاز. وهذا الخطر ، الناتج عن تزايد عدد المنافسين ، قد يعكس على الأئمنة المعتمدة من طرف المناولين.

للتخفيف من هذا الخطر، لابد من الإشارة إلى أن شركة أليانس دارنا أنشأت مع شركائها علاقة ثقة مبنية أساسا على الاحترام الصارم لآجال الأداء.

كما أن المجموعة أصبحت منذ 2006 تعتمد التفتيش عن شركاء متميزين على المستوى الدولي ، حتى تتمكن من تقليص الخطر المرتبط بنقص محتمل للمقاولات المؤهلة على المستوى الوطني.

أخيرا، تتوفر المجموعة منذ يونيو 2009 على قطب "بناء".

### 111.6 مخاطر مرتبطة بتغيرات سوق العقار

إن انخفاض الطلب سيؤثر سلبا على صحة القطاع بصفة عامة، وعلى حجم معاملات أليانس دارنا خاصة.

مع ذلك ، ينبغي التذكير بأن السوق يعرف طلبا متزايدا على السكن بفعل النمو الديمغرافي والهجرة القروية المتزايدة منذ الثمانينات والمتولدة عن فترات الجفاف المتكررة. وقد واكب هذا التوسع الحضري المتسارع تمدد عشوائى للمدن ، ارتبط بنقص بنيات الاستقبال التحتية والذي أنتج نقصا حادا في السكن بلغ سنة 2010 حوالي 1 070 000 وحدة ، تقابلها 122 000 مسكن يتم بناؤها سنويا على المستوى الوطني.

من جهة أخرى ، وقبل إعطاء الانطلاقة للمشاريع العقارية الضخمة ، تقوم شركة أليانس دارنا بدراسة السوق بشكل دقيق ، من أجل التأكد من جهة ، من النجاح التجاري للمشروع واختيار الموقع المناسب من جهة أخرى.

### III. 7 مخاطر مرتبطة بأسعار الفائدة

قد يولد ارتفاع معتبر لأسعار الفائدة المطبقة على القروض التي يوقعها المتملكون عاملا يحد من طلب السكن الخاص بالأسر. مما قد يؤثر نسبيا وبصفة هامة على رقم معاملات أليانس دارنا. للتخفيف من هذا الخطر ، لابد من الإشارة إلى أن أليانس دارنا توقع بصفة منتظمة اتفاقيات مع شركائها البنكيين ، حتى يتمكن مشترون منتوجاتها من الاستفادة من قروض بأسعار مغرية.

### III. 8 مخاطر مرتبطة بالاستفادة من التمويل

إن نمو المجموعة يمر بالضرورة عبر تلبية احتياجاتها إلى التمويل الخارجي. فشركة أليانس دارنا تمول مشاريعها بأرصدها الذاتية وبواسطة خطوط الاقتراض والدفعات المقدمة سلفا من طرف الزبناء. ومبديا ، تتمكن شركة أليانس دارنا من استباق احتياجاتها التمويلية المتزايدة .

### III. 9 مخاطر مرتبطة بتطور السكن الاجتماعي

وفقا للاتحاد الوطني للتطوير العقاري (FNP)، يقدر العجز الكلي في السكن في ما يقرب من 608000 وحدة في أواخر عام 2011. تظل الإمكانات الإنمائية لقطاع الإسكان مهمة .

ومع ذلك، هناك بعض العوامل التي تعيق تطور القطاع بما في ذلك :

- عجز في توفير الأراضي القابلة للاستغلال
- يقع جزء كبير من الطلب على السكن الاجتماعي في حدود المدن. لكن عدم توفر الأراضي للبناء (التسجيل، والخدمات، الخ.) في المناطق الحضرية يؤدي إلى زيادة كبيرة في أسعار الأصول من الأراضي، مما يقلل من مرونة المستثمرين الراغبين في الاستثمار في القطاع.
- الإجراءات الإدارية البطيئة
- التأخير الإداري، عند إصدار تراخيص البناء، أدت إلى التأخير في تنفيذ المشاريع، مما يؤثر ارتفاع تكاليف الإنتاج .
- ضعف مهارات القوى العاملة
- يتوفر القطاع العقاري على واحد من أضعف نسب التأطير. بالإضافة إلى ذلك، أكثر من ثلثي القوى العاملة في القطاع لا تستفيد من تعليم مدرسي .
- عدم وجود ديناميكية في سوق الإيجار
- يجتمع أكثر من ثلث العرض من المساكن المؤجرة في المناطق الحضرية. أدى عدم وجود حوافز ضريبية للقطاع الإيجاري إلى الزيادة في المنازعات بين الملاك والمستأجرين وتعقيد الإجراءات الإدارية لتسوية المنازعات.
- تأثير القطاع غير الرسمي
- الوزن الثقيل لإنتاج المساكن غير الرسمية (حوالي 80٪) وفقا لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية) هو العائق الحقيقي لتنمية قطاع السكن الاجتماعي.
- الحساسية الاقتصادية

يتأثر القطاع العقاري بشكل خاص بالعوامل التالية :

- التقلبات في أسعار المواد الأساسية. تبلغ أسعار البيع 250000 درهم على حد أقصى؛
- زيادة الضريبة الخاصة على الإسمنت : 150 درهما للطن الواحد؛
- مستوى السعر لا يزال مرتفعا مشكلا عائقا للوصول للملكية خاصة خلال الأزمات؛
- عدم وجود تنويع العرض في مجالات الإسكان؛
- التركيز الجغرافي للإنتاج السكني، مما يشكل تحديا يتمثل في إنتاج السكن وفقا للاحتياجات الإقليمية؛

إتخذت الحكومة مجموعة من التوجهات الاستراتيجية للتصدي لهذه القيود:

- الترويج لسياسة جديدة للأراضي التي تعتمد على تسهيل الحصول على الأراضي القابلة للبناء ضمن برنامج أخبار التحضر المنطقية (ZUN) ومجالات التنمية التقدمية (ZAP)؛
- إشراك النظام المالي في تمويل الإسكان؛
- إقامة شراكة بين الحكومة والمستثمرين لتعزيز العلاقات بين الطرفين؛
- ترشيد ضريبة الأملاك، والتكيف مع الظروف المحلية من أجل تنمية الاستثمار في قطاع الإسكان.
- وعلاوة على ذلك، تم تشكيل لجنة وساطة لدعم الاستثمار في هذا القطاع. هذه اللجنة الثلاثية (وزارة الداخلية، وزارة الاقتصاد والمالية ووزارة الإسكان) مسؤولة عن توجيه ومراقبة المساكن الاجتماعية . وتهدف اللجنة إلى مساعدة المستثمرين في مختلف مراحل مشاريعهم.

IV. 1 الحصيلة الموطدة

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للحصيلة الموطدة لشركة أليانس دارنا خلال الفترة 2009 - 2011 :

Var. 11-10	2011	Var-10 .09	2010	2009	بالمليون درهم
>100%	161 594	>100%	76 522	33 385	قيم معدومة ملحقه بالأصول الثابتة
-14%	281	82%	328	180	الأصول غير الملموسة
35%	7 474	88%	5 521	2 937	الأصول الملموسة
24%	105	>100%	85	12	الأصول المالية
8%	11 376	>100%	10 508	1 995	أصول الضريبة المؤجلة
<b>95%</b>	<b>180 829</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>92 964</b>	<b>38 509</b>	<b>الأصول الثابتة</b>
27%	3 714 452	>100%	2 934 619	1 122 279	المخزون
>100%	3 492 002	>100%	667 623	162 084	مستحقات الأصول المتداولة
0%	315	0%	315	315	أسهم وسندات الضمان
0	0	0	0	0	فوارق التحويل بالأصول
<b>100%</b>	<b>7 206 769</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>3 602 557</b>	<b>1 284 678</b>	<b>الأصول المتداولة</b>
<b>19%</b>	<b>202 758</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>170 597</b>	<b>45 416</b>	<b>الأرصدة النقدية</b>
<b>96%</b>	<b>7 590 356</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>3 866 118</b>	<b>1 368 603</b>	<b>مجموع أصول</b>
<b>%196</b>	<b>1 919 402</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>649 418</b>	<b>112 356</b>	<b>حق المساهم</b>
>100%	857 000	>100%	294 011	50 000	رأس مال الشركة أو رأس المال الخاص
-	0	-	0	0	علاوات إصدار وإدماج وتقديرة
>100%	225 010	-	62 346	-1 044	الاحتياطي القانوني
-	0	-	0	0	المستحقات المحتجزة
>100%	837 392	>100%	293 061	63 400	نتيجة صافية للدورة المحاسبية
<b>&gt;100%</b>	<b>414 507</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>14 021</b>	<b>2</b>	<b>فوائد الأقلية</b>
<b>78%</b>	<b>1 165 445</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>655 471</b>	<b>163 486</b>	<b>قروض التمويل</b>
<b>14%</b>	<b>91 185</b>	-	<b>79 702</b>	<b>0</b>	<b>الالتزامات الضريبية المؤجلة</b>
-	<b>8 819</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>أحكام لمواجهة المخاطر والتنمية المستدامة</b>
-	<b>3 599 358</b>	-	<b>1 398 612</b>	<b>275 844</b>	<b>مجموع التمويل الدائم</b>
>100%	1 184 498	>100%	343 280	139 770	الممولون والحسابات الدائنة
28%	457 953	54%	358 691	232 601	الزبناء الدائنون، التسبيقات والسلفات
22%	4 476	>100%	3 661	1 202	الموظفون-المؤسسات الاجتماعية
>100%	592 981	69%	128 158	75 869	الدولة
>100%	57 893	>100%	24 039	9 117	حسابات الشركاء
-77%	219 614	>100%	945 464	208 750	دائنين آخرين
59%	153 397	93%	96 596	50 132	حسابات تسوية بالخصوم
-	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>احتياطات أخرى ل C &amp; R</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>فوارق التحويل بالخصوم</b>
<b>41%</b>	<b>2 670 812</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>1 899 889</b>	<b>717 440</b>	<b>الخصوم المتداولة</b>
<b>&gt;100%</b>	<b>1 320 186</b>	<b>51%</b>	<b>567 617</b>	<b>375 319</b>	<b>خزينة بالخصوم</b>
<b>96%</b>	<b>7 590 356</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>3 866 118</b>	<b>1 368 603</b>	<b>مجموع الخصوم</b>

المصدر : أليانس دارنا

1.1. بيان قائمة نتائج الأعمال لأليانس دارنا

يقدم الجدول التالي بيانات قائمة نتائج الأعمال لشركة أليانس دارنا للدورات المحاسبية 2009 ، 2010 و 2011.

TCAM 11-09	Var. 11-10	2011	Var. 10-09	2010	2009	بالمليون درهم
>100%	>100%	2 807 478	>100%	776 404	145 226	رقم الأعمال
-26%	-65%	242 931	60%	699 142	438 003	تغيير مخزونات المنتجات
>100%	>100%	3 050 409	>100%	1 475 546	583 229	إنتاج الدورة المحاسبية
>100%	92%	1 848 792	>100%	960 421	408 151	مشتريات مستهلكة من مواد ولوازم
62%	74%	83 311	52%	47 987	31 587	تكاليف أخرى خارجية
>100%	92%	1 932 103	>100%	1 008 408	439 738	استهلاك الدورة المحاسبية
>100%	>100%	1 118 306	>100%	467 138	143 491	قيمة مضافة
	-20,3pts	39,83%	-38,6pts	60,17%	98,81%	ضريبة القيمة المضافة/ رقم المعاملات
>100%	>100%	27289	>100%	8510	145	ضرائب ورسوم
63%	56%	35 823	70%	23 009	13 500	مصاريف الموظفين
>100%	>100%	1 055 194	>100%	435 619	129 846	إجمالي فائض الاستغلال
	-18,5pts	37,59%	-33,3pts	56,10%	89,40%	ضريبة إ. ف. س/ رقم المعاملات
-100%	-100%	0	>100%	19 118	2 314	منتجات أخرى للاستغلال
Ns	-100%	0	Ns	4541	0	تكاليف أخرى للاستغلال
Ns	>100%	119 297	Ns	26229	0	استردادات الاستغلال، تحويلات المصاريف
>100%	>100%	28 732	64%	1203	734	مخصصات الاستغلال
>100%	>100%	1 145 759	>100%	475 222	131 426	نتيجة الاستغلال
	-20,4pts	40,81%	-29,2pts	61,21%	90,50%	هامش الاستغلال (REX/CA)
9%	-3%	1 101	24%	1139	921	المنتجات المالية
84%	18%	128 425	>100%	108 398	37 740	التكاليف المالية
-16%	-66%	-127 324	>100%	-107 259	-36 819	النتيجة المالية
>100%	>100%	1 018 435	>100%	367 963	94 607	النتيجة الجارية
Ns	>100%	77 278	Ns	6 749	-27	النتيجة غير الجارية
>100%	>100%	1 095 713	>100%	374 712	94 580	النتيجة قبل خصم الضرائب
>100%	66%	125 618	>100%	75 620	29 762	ضرائب على الأرباح
<100%	<100%	-7947	>100%	-1795	-340	ضرائب مؤجلة
35%	-59%	3 203	>100%	7 856	1 757	مخصصات استخدامات فارق الاقتناء
	>100%	8 819	Ns	3	0	استرجاع مخصصات استخدامات فارق الاقتناء
>100%	>100%	983 659	>100%	293 031	63 401	النتيجة بعد خصم الضرائب
	-2,70pts	35,04%	-5,91pts	37,74%	43,66%	ضريبة النتيجة الصافية/ رقم المعاملات
>100%	>100%	837 392	>100%	293 061	63 400	النتيجة الصافية لحصة المجموعة
>100%	>100%	146 267	<100%	-30	1	حصة الأقلية

المصدر : أليانس دارنا

تشبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من هذه المذكرة الإخبارية التي أشر عليها مجلس القيم المنقولة تحت رقم VI/EM/027/2012 بتاريخ 03 غشت 2012 . يوصي مجلس القيم المنقولة بقراءة كامل المذكرة الإخبارية المتوفرة للعموم باللغة الفرنسية.