

ملخص المذكرة الإخبارية



الشركة العامة العقارية

إصدار سندات اقتراض

المبلغ الأقصى للعملية: 1 500 000 000 درهم

الشرط غير مدرج	الشرط ج غير مدرج	الشرط ب مدرج	الشرط أ مدرج	
1 500 000 000 درهم	1 500 000 000 درهم	1 500 000 000 درهم	1 500 000 000 درهم	السقف
15 000 سند	15 000 سند	15 000 سند	15 000 سند	العدد
100 000 درهم	100 000 درهم	100 000 درهم	100 000 درهم	القيمة الاسمية
المستثمرون I: 100 000 درهم المستثمرون II: بين 98.714% و 100.857%. أي 98 714 و 100 857 درهم	المستثمرون I: 100 000 درهم المستثمرون II: بين 98.714% و 100.857%. أي 98 714 و 100 857 درهم	المستثمرون I: 100 000 درهم المستثمرون II: بين 98.714% و 100.857%. أي 98 714 و 100 857 درهم	المستثمرون I: 100 000 درهم المستثمرون II: بين 98.714% و 100.857%. أي 98 714 و 100 857 درهم	سعر الإصدار
5 سنوات	5 سنوات	5 سنوات	5 سنوات	أجل الاستحقاق
بين 140 و 160 نقطة الأساس	بين 140 و 160 نقطة الأساس	بين 140 و 160 نقطة الأساس	بين 140 و 160 نقطة الأساس	علاوة المخاطر الاسمية
بين 5.22% و 5.42% ثابت وفق سندات الخزينة 5 سنوات زيادة قسط المخاطر	بين 4.60% و 4.80% مراجع سنويا وفق السعر المرجعي 52 أسبوع زيادة قسط المخاطر	بين 5.22% و 5.42% ثابت وفق سندات الخزينة 5 سنوات زيادة قسط المخاطر	بين 4.60% و 4.80% مراجع سنويا وفق السعر المرجعي 52 أسبوع زيادة قسط المخاطر	النسبة الاسمية
باتفاق متبادل (خارج البورصة)	باتفاق متبادل (خارج البورصة)	ببورصة الدار البيضاء	ببورصة الدار البيضاء	تداول السندات
بدون ضمانات	بدون ضمانات	بدون ضمانات	بدون ضمانات	الضمانة
في النهاية	في النهاية	في النهاية	في النهاية	نمط التسديد

فترة الاكتتاب: من 23 إلى 27 يونيو 2014

إصدار مخصص لفئتين من المستثمرين:

المستثمرين I: المؤهلين والأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون المغربي والأجنبي، الذين يرغبون في الاكتتاب في إطار إصدار عادي.
المستثمرين II: كل الحاملين لسندات الشركة العامة العقارية الصادرة سنة 2010، التي تصبح مستحقة الدفع في دجنبر 2015 و الذين يودون الاكتتاب في إطار عملية للتبادل.

الهيئة المكلفة بالتوظيف

الهيئة الممركزة

الهيئة الاستشارية



CDG CAPITAL
GROUPE CDG
Leading the Standards



CDG CAPITAL
GROUPE CDG
Leading the Standards

CDG CAPITAL
GROUPE CDG
Leading the Standards

تأسييرة مجلس القيم المنقولة

طبقا لأحكام منشور مجلس القيم المنقولة، القاضي بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 و الصادر في 21 شتنبر 1993، المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة من الأشخاص المعنويين التي تدعو العموم إلى الادخار كإتمام تعديله وتنظيمه، قام مجلس القيم المنقولة بالتأشير على أصل هذه المذكرة الإخبارية بتاريخ 13 يونيو 2014، تحت مرجع VI/EM/015/2014

تنبيه

أشـر مجلس القيم المنقولة بتاريخ 13 يونيو 2014 على مذكرة إخبارية تتعلق بإصدار الشركة العامة العقارية لسندات اقتراض.

المذكرة الإخبارية التي أشـر عليها مجلس القيم المنقولة متوفرة في أي وقت بمقر الشركة العامة العقارية ولدى مستشارها المالي صندوق الإيداع والتدبير كابتال. وهي متوفرة أيضا داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المنظمة لأوامر الزبناء.

توجد المذكرة رهن إشارة العموم بمقر بورصة الدار البيضاء وفي موقعها للأنترنيت www.casablanca-bourse.com، وهي متوفرة أيضا في موقع الأنترنيت لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma

I. تقديم العملية

أ- أهداف العملية

في إطار البرنامج التنموي للشركة العامة العقارية، برمجت هذه الأخيرة القيام باستثمارات مهمة في إطار نشاطها الخاص وعبر الشركات التابعة لها على حد سواء. وبالتالي فإن هدف الشركة من خلال إصدار سندات اقتراض بمبلغ أقصى يصل إلى 1 500 مليون درهم، موضوع هذه المذكرة الإخبارية، يتمثل في ما يلي:

- تمويل جزء من برنامجها الاستثماري خلال الفترة 2014-2016؛
- مواكبة نمو أنشطتها؛
- التدبير الاستباقي لخصومها؛

وبالفعل، فإن البرنامج الاستثماري للشركة العامة العقارية خلال الفترة 2014-2016 هو على الشكل التالي:

بملايين الدراهم	2013	2014p	2015p	2016p	مجموع 2014-2016
استثمارات الشركة العامة العقارية بالأموال الخاصة	2 564	2 890	3 160	3 610	9 660
ب % لمجموع الاستثمار	66%	58%	68%	74%	
استثمارات الشركات التابعة	1 311	2 120	1 510	1 280	4 910
ب % لمجموع الاستثمار	34%	42%	32%	26%	
مجموع الاستثمار	3 875	5 010	4 670	4 890	14 570

المصدر: الشركة العامة العقارية

تتكون استثمارات الشركة العامة العقارية من اقتناء العقار بوتيرة متوسطة تبلغ 910 مليون درهم/سنة وكذا استثمارات خارج العقار بمتوسط يبلغ 2 308 ملايين درهم/سنة خلال الفترة 2014-2016.

تتأثر استثمارات الشركات التابعة للشركة العامة العقارية خلال الفترة 2014-2016 أساسا بتسريع وتيرة الإنتاج في «السكن الاقتصادي» من خلال ثلاث شركات تابعة، هي ديار المنصور و"SEPGB" و"Immolog" التي تمت مزاولتها مع أجل استحقاق الشركة التابعة "المنار".

من الضروري، بالنظر إلى الحاجة إلى وتيرة الاستثمار المهم الذي شرعت الشركة العامة العقارية في إنجازه، تنويع مصادرها التمويلية وترشيدها.

وبالفعل، فإن استراتيجية تمويل الشركة العامة العقارية تقوم على ما يلي:

- إعطاء الأولوية للتمويلات البنكية (بقرض المنعش العقاري) على مجموع الاستثمارات المناسبة لذلك؛

- تحقيق مستوى أمثل للولوج إلى أسواق الرساميل؛

- الحفاظ على هامش للتمويل على المدى القصير لسد الحاجة إلى التمويل عند الحاجة في انتظار إيجاد حلول على الأمد المتوسط وعلى الأمد البعيد.

ب- بنية العملية

تتناول هذه العملية مبلغ إجمالاً أقصى بقيمة 1.500.000.000 (مليار وخمس مائة مليون) درهم
تعتزم الشركة العامة العقارية إصدار 15 000 من السندات بقيمة اسمية تبلغ 100 000 مدرجة في
بورصة الدار البيضاء وغير مدرجة
وهي تنقسم إلى أربعة أشرطة:

- الشطر أ بنسبة قابلة للمراجعة، مدرج في بورصة الدار البيضاء بسقف يبلغ 1.500.000.000 (مليار وخمس مائة مليون) درهم، وقيمة اسمية تبلغ 100 000 (مائة ألف) درهم.
- الشطر ب بنسبة ثابتة مدرج في بورصة الدار البيضاء بسقف يبلغ 1.500.000.000 (مليار وخمس مائة مليون) درهم، وقيمة اسمية تبلغ 100 000 (مائة ألف) درهم.
- الشطر ج بنسبة قابلة للمراجعة غير مدرج في بورصة الدار البيضاء بسقف يبلغ 1.500.000.000 (مليار وخمس مائة مليون) درهم، وقيمة اسمية تبلغ 100 000 (مائة ألف) درهم.
- الشطر د بنسبة ثابتة، غير مدرج في بورصة الدار البيضاء بسقف يبلغ 1.500.000.000 (مليار وخمس مائة مليون) درهم، وقيمة اسمية تبلغ 100 000 (مائة ألف) درهم.

لا يجب أن يتجاوز المبلغ الكلي المتوصل إليه برسم الأشرطة الأربعة في أي حال من الأحوال مبلغ 1.500.000.000 (مليار وخمس مائة مليون) درهم.

ستكون العملية مخصصة لفئتين من المستثمرين:

- المستثمرون I: كل المستثمرين المؤهلين والأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون المغربي والأجنبي، الذين يرغبون في الاكتتاب في إطار إصدار عادي.

يبلغ عدد السندات الممنوحة لهذه الفئة من المستثمرين 7 500 سند اسمي بقيمة 100 000، أي مبلغ 750.000.000 (سبع مائة وخمسون مليون) درهم.

- المستثمرون II: كل الحاملين لسندات الشركة العامة العقارية الصادرة سنة 2010، التي تصبح مستحقة الدفع في دجنبر 2015 والمحددة شفرتها التعرف عليها في: (سند مدرج) MA0000021461 و MA0000091266 (سند غير مدرج) ، الذين يودون الاكتتاب في إطار عملية للتبادل.

يبلغ عدد السندات الممنوحة لهذه الفئة من المستثمرين 7 500 سند اسمي بقيمة 100 000، أي مبلغ 750.000.000 (سبع مائة وخمسون مليون) درهم.

إذا كان عدد السندات المكتتب بها من لدن فئة المستثمرين (أ أو ب) أقل من العرض المقابل لذلك، يُمنح الفرق للفئة الأخرى من المستثمرين (أ أو ب).

ت- خصائص العملية

السطر أ مدرج	السطر ب مدرج	السطر ج غير مدرج	السطر د غير مدرج	
1 500 000 000	1 500 000 000	1 500 000 000	1 500 000 000	السطح
15 000 سند	15 000 سند	15 000 سند	15 000 سند	العدد
100 000 درهم	100 000 درهم	100 000 درهم	100 000 درهم	القيمة الاسمية
المستثمرون: 100 000 درهم المستثمرون: بين 98.714% و 100.857%. أي 100 857 و 98 714 درهم	المستثمرون: 100 000 درهم المستثمرون: بين 98.714% و 100.857%. أي 100 857 و 98 714 درهم	المستثمرون: 100 000 درهم المستثمرون: بين 98.714% و 100.857%. أي 100 857 و 98 714 درهم	المستثمرون: 100 000 درهم المستثمرون: بين 98.714% و 100.857%. أي 100 857 و 98 714 درهم	سعر الإصدار
5 سنوات	5 سنوات	5 سنوات	5 سنوات	أجل الاستحقاق
بين 140 و 160 نقطة الأساس	بين 140 و 160 نقطة الأساس	بين 140 و 160 نقطة الأساس	بين 140 و 160 نقطة الأساس	علاوة المخاطر
بين 5.22% و 5.42% ثابت وفق سندات الخزينة 5 سنوات زيادة قسط المخاطر	بين 4.60% و 4.80% مراجع سنويا وفق السعر المرجعي 52 أسبوع زيادة قسط المخاطر	بين 5.22% و 5.42% ثابت وفق سندات الخزينة 5 سنوات زيادة قسط المخاطر	بين 4.60% و 4.80% مراجع سنويا وفق السعر المرجعي 52 أسبوع زيادة قسط المخاطر	النسبة
باتفاق متبادل (خارج البورصة)	باتفاق متبادل (خارج البورصة)	ببورصة الدار البيضاء	ببورصة الدار البيضاء	تداول السندات
بدون ضمانات	بدون ضمانات	بدون ضمانات	بدون ضمانات	الضمانة
في النهاية	في النهاية	في النهاية	في النهاية	نمط التسديد

العملية مخصصة لفئتين من المستثمرين: المؤهلين والأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون المغربي والأجنبي، الذين يرغبون في الاكتتاب في إطار إصدار عادي و كل حاملين لسندات الشركة العامة العقارية الصادرة سنة 2010، التي تصبح مستحقة الدفع في دجنبر 2015 و الذين يودون الاكتتاب في إطار عملية للتبادل.

ث- الجدول الزمني للعملية

الأجال على أبعد تقدير	المراحل
يونيو 13 2014	استلام بورصة الدار البيضاء الملف الكامل للعملية
يونيو 13 2014	<ul style="list-style-type: none"> إصدار بورصة الدار البيضاء الإشعار بالموافقة الحصول على تأشيرة مجلس القيم المنقولة
يونيو 13 2014	استلام بورصة الدار البيضاء للمذكرة الإخبارية المؤشر عليها من طرف مجلس القيم المنقولة
يونيو 16 2014	نشر الإشعار بإدخال السندات الصادرة في إطار الشطرين أ و ب في مجلة السومة
يونيو 17 2014	نشر مستخلص المذكرة الإخبارية
يونيو 23 2014	افتتاح فترة الاكتتاب
يونيو 27 2014	إقفال فترة الاكتتاب
يونيو 30 2014	استلام بورصة الدار البيضاء لنتائج العملية
يوليوز 4 2014	<ul style="list-style-type: none"> قبول السندات الجديدة الإعلان عن نتائج العملية في مجلة السومة تسجيل المعاملات في البورصة: اكتتاب السندات الجديدة وإعادة شراء سندات 2010
يوليوز 9 2014	<ul style="list-style-type: none"> تسديد تسليم العمليات إلغاء سندات 2010 في حالة شراء كامل

II. معلومات عن مُصدر السندات

أ- تقديم عام للشركة العامة العقارية

الشركة العامة العقارية، شركة مساهمة (CGI)	تسمية الشركة
عمارة صندوق الإيداع والتدبير، ساحة مولاي الحسن، الرباط	مقر الشركة
شركة مساهمة بمجلس إدارة	الشكل القانوني
<p>يتمثل موضوع الشركة، حسب ما ورد في المادة 3 من القانون الأساسي للشركة العامة العقارية، في إنجاز ما يلي، بالمغرب وبالأخارج على حد سواء:</p> <ul style="list-style-type: none"> كل العمليات العقارية المتعلقة بالأراضي العارية والأراضي التي توجد بها بنايات يجب هدمها؛ إنجاز كل المشاريع العقارية لحسابها الخاص أو لحساب الغير؛ المساهمة بكل أشكالها، بما في ذلك الاكتتاب في كل الشركات أو إحداث أي شركة أو مقولة قد يكون نشاطها مماثلا أو مقرونا أو من طبيعة من شأنها 	موضوع الشركة

<p>أن توفر الظروف المناسبة لتنمية الأنشطة المذكورة أعلاه؛</p> <p>وبصفة عامة، كل العمليات التجارية والمالية، المنقولة أو العقارية التي يمكن أن ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بالمواضيع سالفة الذكر.</p>	
<p>18 408 000 درهم مقسما إلى 18 408 000 أسهم بقيمة اسمية تبلغ 100 درهم: كلها من نفس الفئة.</p>	<p>رأس مال الشركة الحالي</p>
<p>المصدر: الشركة العامة العقارية</p>	

ب- بنية المساهمة في رأس المال

مايو 2014		دجنبر-13		دجنبر-12		دجنبر-11		المساهمون
عدد	% رأس المال	عدد	% رأس المال	عدد	% رأس المال	عدد	% رأس المال	
14 015 095	76,1%	14 015 095	76,1%	14 015 095	76,1%	14 567 335	79,1%	صندوق الإيداع والتدبير للتنمية
1 566 061	8,5%	1 566 061	8,5%	1 566 051	8,5%	1 566 044	8,5%	إريما وطنية
2 826 844	15,4%	2 826 844	15,4%	2 826 854	15,4%	2 274 621	12,4%	عائم
18 408 000	100%	18 408 000	100%	18 408 000	100%	18 408 000	100%	المجموع

ملحوظة: النسبة المئوية لرأس المال تقابل النسبة المئوية لحقوق التصويت

المصدر: الشركة العامة العقارية

فتحت الشركة العامة العقارية سنة 2007 رأس مالها للمستثمرين، في إطار عملية إدخال إلى البورصة بالزيادة في الأسهم وبيع الأسهم المتعلقة على هذا النحو بمساهمة صندوق الإيداع والتدبير للتنمية ب 80%. وقد تناولت العملية على هذا النحو بيع 1 473 600 سهم، وإحداث 2 208 000 سهم جديد. وارتفعت حصة العائم على هذا النحو إلى 20%، أي 3 681 600 سهم.

في سنة 2010، دخلت إريما وطنية RMA Watanya في رأس مال الشركة العامة العقارية في حدود 8 %، أي ما يعادل 1 481 844 سندا.

في نهاية سنة 2013، أصبحت الشركة العامة العقارية مملوكة لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية بنسبة 76,1% من رأس المال، وكذا إريما وطنية بنسبة 8,5% من رأس المال. ويمثل العائم 15,4% من رأس المال.

ت- تكوين مجلس الإدارة

تُدار الشركة، طبقا للمادة 14 من القانون الأساسي للشركة العامة العقارية، من طرف مجلس للإدارة يتكون من ثلاثة (3) أعضاء على الأقل ومن خمسة عشر (15) عضوا على الأكثر، يؤخذون من بين المساهمين ويتم تعيينهم في الجمعية العامة.

يجب أن يكون كل عضو مالكا لسهم واحد (1) على الأقل من أية فئة من الفئات الموجودة خلال مدة مزاولته لوظائفه بأكملها. وإذا لم يكن العضو يوم تعيينه مالكا لعدد الأسهم المطلوبة أو إذا لم يعد مالكا لها خلال مدة انتدابه، فإنه يصبح مستقبلا بقوة القانون إذا لم يسوِّ وضعيته داخل أجل ثلاثة أشهر.

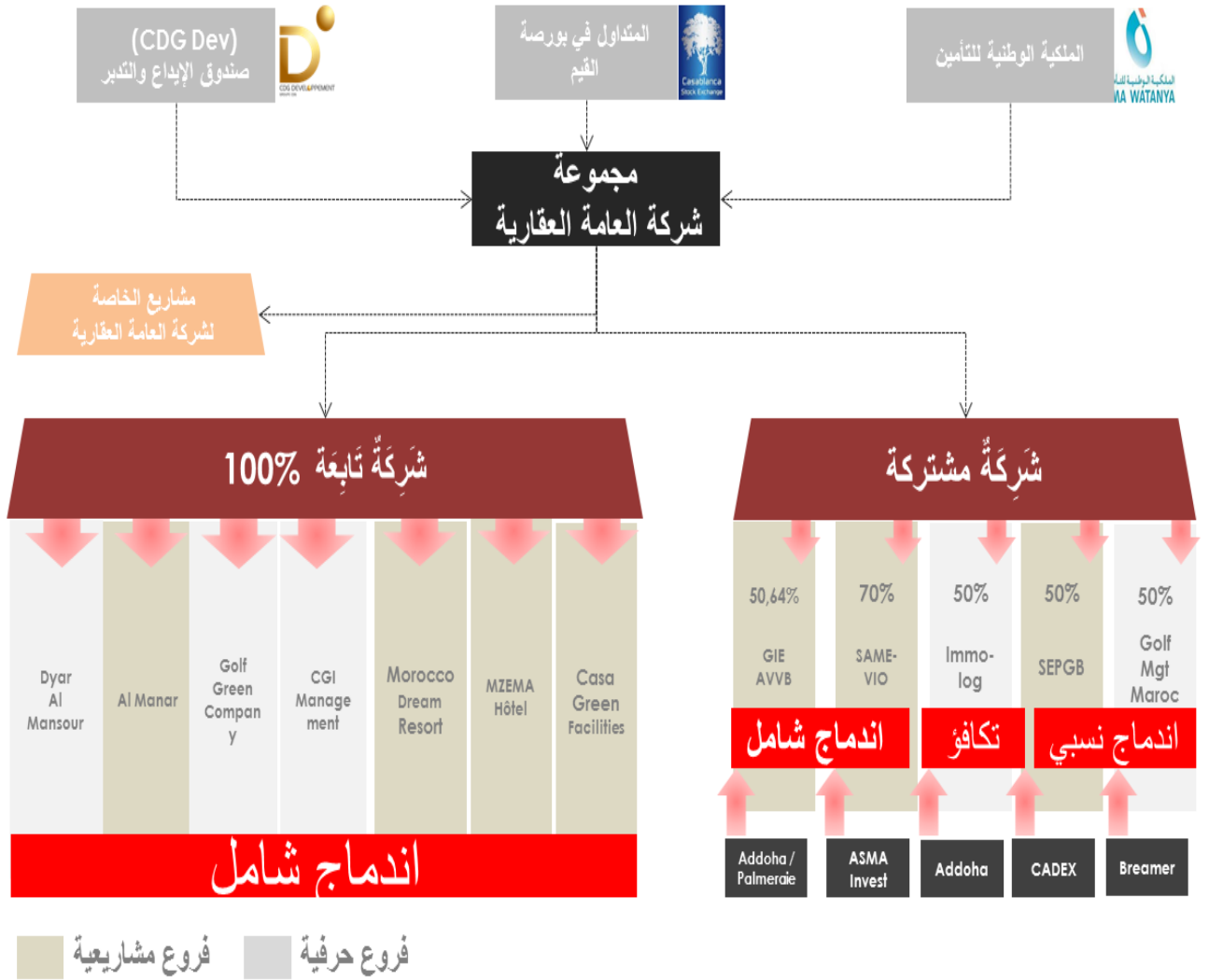
بتاريخ 31 دجنبر 2013، كان مجلس الإدارة متكونا على الشكل التالي:

اتصرام مدة الانتداب	تاريخ التعيين	الوظيفة	الاسم العائلي والشخصي
الجمعية العامة العادية التي تبنت بخصوص الحسابات المقفلة في 31.12.2014	2009/06/06	رئيس مجلس الإدارة	أنس هوير العلمي
الجمعية العامة العادية التي تبنت بخصوص الحسابات المقفلة في 31.12.2014	2009/06/06	عضو	سعيد لفتيت
الجمعية العامة العادية التي تبنت بخصوص الحسابات المقفلة في 31.12.2014	2011/06/13	عضو	محمد أمين بنحليمة
الجمعية العامة العادية التي تبنت بخصوص الحسابات المقفلة في 31.12.2014	2014/06/09	عضو	صندوق الإيداع والتدبير للتنمية ممثلا من طرف السيد أنس هوير العلمي
الجمعية العامة العادية التي تبنت بخصوص الحسابات المقفلة في 31.12.2014	2010/06/28	عضو	إريما وطنية ممثلة من طرف السيد زهير بنسعيد

المصدر: الشركة العامة العقارية

ث- المبيان التنظيمي القانوني للشركة العامة العقارية

المبيان التنظيمي القانوني للشركة العامة العقارية بتاريخ 31 دجنبر 2013 هو على الشكل التالي:



المصدر: للشركة العامة العقارية

ج- نشاط الشركة العامة العقارية

تأخذ الشركة العامة العقارية مواقعها على مجموع أجزاء المجال العقاري، أي المستوى المتوسط والمستوى العالي والاجتماعي والاقتصادي. وبالفعل فإن الشركة العامة العقارية تغطي من الآن فصاعدا مجموع مكونات التنمية العقارية، سواء فيما يتعلق بكونها صاحبة المشروع أو بكونها صاحبة المشروع بالتفويض.

وفي إطار استراتيجيتها التنموية، أحدثت الشركة العامة العقارية سنة 2012 شركة تابعة هي "الشركة العامة العقارية للتدبير" CGI Management متخصصة في التدبير المفوض لمشاريع عقارية مختلفة لحساب أصحاب المشاريع.

يتم القيام بالبرامج الأساسية المنجزة من طرف الشركة العامة العقارية، لحساب الشركة العامة العقارية الخاص من خلال عمليات تكون فيها صاحبة المشروع. ويتم الباقي، أي العمليات التي تنجزها بتفويض لتكون صاحبة المشروع لحساب الهيئات العمومية والخاصة التي تلجأ إلى مهارة الشركة العامة العقارية والشركة التابعة لها CGI Management لإنجاح مشاريعهم العقارية.

يقدم الجدول الموالي تطور وتوزيع رقم المعاملات المدمج حسب النشاط خلال الفترة 2011-2013

Var	2013	Var	2012	2011	En Kdh
25%	3 708 717	13%	2 967 679	2 621 030	رقم المعاملات باعتبارها صاحبة المشروع
40%	20 076	21%	33 345	42 416	رقم المعاملات باعتبارها مفوضة لتكون صاحبة المشروع
-	1 568	-100%	-	3 955	منتجات أخرى
24%	3 730 361	13%	3 001 024	2 667 401	رقم المعاملات المدمج

المصدر: الشركة العامة العقارية

في نهاية سنة 2013، بلغ رقم معاملات مجموعة الشركة العامة العقارية 3 730 مليون درهم مقابل 001 3 مليون درهم المعلن عنها في نهاية سنة 2012، أي بزيادة بلغت 24% خلال تلك الفترة. وقد تحقق رقم المعاملات المدمج في حدود 99% بنشاط كانت فيه الشركة هي صاحبة المشروع.

تتدخل الشركة العامة العقارية في الجزء الاقتصادي والاجتماعي من خلال شركتها التابعة "ديار المنصور" وكذا شركة إمولوغ Immolog، وهي شركة مدمجة تكافؤيا.

1. الشركة العامة العقارية كصاحبة المشروع

تأخذ الشركة العامة العقارية (صاحبة المشروع) مبادرة الإنجازات العقارية وتتحمل مسؤولية تمويل العمليات وتنسيقها. فللشركة بالفعل مسؤولية تتبع العمليات وتصميم وإنجاز البرامج العقارية (اختيار الأراضي، تحديد ودراسة البرامج، تفويت صفقات الأشغال، تتبع عمليات البناء، بيع المنتجات النهائية وخدمة ما بعد البيع). ويمثل هذا النشاط قرابة 81% من رقم معاملات الشركة العامة العقارية سنة 2013.

تقترح الشركة العامة العقارية من بين خدماتها المقدمة في إطار كونها صاحبة المشروع بالتفويض المندوب القيام بجميع العمليات بدون استثناء. وهي تتكفل على هذا النحو بالمشروع بكلفة تحدّد مسبقا بمعية صاحب المشروع. فالشركة العامة العقارية تعمل على هذا النحو في استقلال تام وتسيير ميزانيتها وتدبر مواعيد الإنجاز وتتحمل المخاطر المالية تحملا تاما. ويمثل هذا النشاط قرابة 17% من رقم معاملات الشركة العامة العقارية سنة 2013. ومع ذلك فإن التفويض المندوب (MODCEM) تمثل من الناحية المحاسبية صاحب المشروع.

يفصّل الجدول المقدم أسفله تطور وتوزيع رقم المعاملات المدمج لنشاط صاحب المشروع حسب المنتج خلال الفترة 2013-2011

التغير	2013	التغير	2012	2011	بالآلاف الدراهم
42%	3 248 299	16%	2 285 971	1 969 126	السكن والبيع الأرضية
-	-	>100%	306 000	26 609	الأراضي
23%	460 418	-40%	375 708	625 295	التفويض المندوب (MODCEM)
25%	3 708 717	13%	2 967 679	2 621 030	رقم معاملات صاحبة المشروع

المصدر: الشركة العامة العقارية

خلال الفترة 2013-2012 شهد رقم المعاملات الخاص بنشاط ارتفاعا بنسبة 25% ليبلغ 3 709 مليون درهم سنة 2013 مقابل 2 968 مليون درهم سنة 2012. ويجد هذا الارتفاع تفسيره في:

2. الشركة العامة العقارية كصاحبة المشروع

يستعمل اللجوء إلى صاحب المشروع بالتفويض بشكل متواتر من طرف مجموعة صندوق الإيداع والتدبير ومن طرف أصحاب المشروع الخارجيين، سواء أكانوا عموميين أو خواص وذلك في إطار عمليات بالتراضي أو استشارات محدودة مفتوحة (ليس هناك لجوء إلى طلبات العروض). وقد مثل هذا النشاط قرابة 1% من رقم معاملات الشركة العامة العقارية سنة 2013.

في إطار عمليات صاحب المشروع بالتفويض، تتدخل الشركة العامة العقارية و الشركة العامة العقارية للتدبير في إنجاز تجهيزات جماعية مثل البنايات الإدارية ومقرات الشركات والمصحات والمستشفيات والمساجد وغيرها. من جهة أخرى، وابتداء من سنة 2012، تدخلت الشركة العامة العقارية للتدبير، وهي شركة تابعة بنسبة 100 % للشركة العامة العقارية، تدخلت حصريا بالنسبة لصاحب المشروع بالتفويض على مستوى كل العقود التي سيتم التوقيع عليها.

يفصل الجدول المقدم أسفله تطور وتوزيع رقم المعاملات المدمج لنشاط صاحب المشروع بالتفويض خلال الفترة 2011-2013:

Var	2013	Var	2012	2011	En Kdh
-61%	9 739	-21%	24 808	31 490	مجموعة صندوق الإيداع والتدبير
21%	10 337	-22%	8 537	10 926	عدا مجموعة صندوق الإيداع والتدبير
-40%	20 076	-21%	33 345	42 416	رقم معاملات صاحبة المشروع بالتفويض

المصدر: الشركة العامة العقارية

في نهاية سنة 2013، بلغ رقم معاملات صاحبة المشروع بالتفويض المدمج 20 مليون درهم مقابل 33 مليون درهم في نهاية سنة 2011، أي بانخفاض بلغ 40 % خلال الفترة المذكورة. ويجد هذا التطور تفسيره أساسا في انخفاض رقم معاملات صاحبة المشروع بالتفويض بنسبة 61 % بمجموعة صندوق الإيداع والتدبير.

III. المعطيات المالية

أ- الحصيات المُدمجة

الموجودات	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
الموجودات المستعقرة	627 182	639 939	817 322
فارق الاقتناء	201 024	188 460	175 896
المستعقرات غير المادية	8 696	13 650	18 303
المستعقرات المادية	131 894	142 480	351 375
السندات التي أصبحت مكافئة	239 596	246 369	212 660
المستعقرات المالية الأخرى	45 971	48 979	59 089
الموجودات المتداولة	13 111 697	15 416 072	17 456 823
المخزونات والموجودات الجارية	8 442 169	10 113 312	11 184 822
الزبناء والحسابات الملحقة	1 318 974	1 729 761	2 451 811
الحقوق والحسابات الأخرى للتسوية	2 442 658	2 920 552	3 443 848
قيم التوظيف المنقولة	120 000		
الخبزينة ومكافئات الخبزينة	787 895	652 447	376 342
مجموع الموجودات	13 738 878	16 056 011	18 274 146

الخصوم	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
رأس المال	1 840 800	1 840 800	1 840 800
أقساط الإصدار	1 881 216	1 881 216	1 881 216
الاحتياطيات المدمجة	388 353	415 925	378 857
النتيجة الصافية للسنة المالية (حصة المجموعة)	375 542	315 823	366 935
مجموع الرساميل الخاصة (حصة المجموعة)	4 485 910	4 453 764	4 467 808
فوائد الأقلية	10 112	9 928	19 200
مجموع الرساميل الخاصة	4 496 022	4 463 692	4 487 008
إعانة الاستثمار	8 987	8 486	8 486
سندات الاقتراض	1 500 000	1 500 000	1 500 000
الديون المالية الأخرى طويلة الأمد	776 214	1 839 413	2 562 032
مؤونات من أجل المخاطر والتكاليف الدائمة	72 425	75 182	26 029
الخصوم المتداولة	6 885 230	8 169 238	9 690 591
المزودون والحسابات الملحقة	2 357 753	2 541 645	3 577 990
الزبناء الدائنون، التسبيقات والدفعات	2 907 560	2 673 615	2 199 969
الديون الأخرى وحسابات التسوية	1 091 072	1 831 664	2 151 918
مؤونات أخرى من أجل المخاطر والتكاليف	61 549	83 559	40 383
الخبزينة المخصومة	467 296	1 038 756	1 720 331
مجموع الخصوم	13 738 878	16 056 011	18 274 146

ب- حساب الدخل والمصروفات المدمجة

31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	
2 667 401	3 001 024	3 730 361	رقم المعاملات
1 311 049	1 622 594	784 353	تغير مخزونات المنتجات
		161 692	الاستعقار المنتج من طرف المقاوله ذاتها
8 018	10 162	15 305	منتجات الاستغلال الأخرى
187 300	2 888	68 293	مرحلات الاستغلال، تحويل التكاليف
-3 467 809	-3 947 018	-3 874 831	المشتريات المستهلكة والمخزنة
-71 853	-66 362	-94 199	المشتريات غير المخزنة والتكاليف الخارجية الأخرى
-131 265	-142 435	-158 801	تكاليف المستخدمين
-7 627	-110	-32 573	تكاليف الاستغلال الأخرى
-6 923	-2 504	-7 286	الضرائب والرسوم
-30 694	-36 183	-27 423	مخصصات الاستغلال
457 598	442 054	564 890	نتيجة الاستغلال
-23 530	-30 152	-63 342	التكاليف والمنتجات المالية
434 068	411 902	501 548	النتيجة الجارية للمقاولات المدمجة
-17 282	-23 340	-9 682	التكاليف والمنتجات غير الجارية
-139 689	-129 693	-141 550	الضريبة على الشركات
277 097	258 869	350 316	النتيجة الصافية للمقاولات المدمجة
98 706	56 773	16 290	الحصة المطروحة في نتيجة الشركات التي أصبحت مكافئة
375 803	315 642	366 607	النتيجة الصافية للمجموع المدمج
-261	180	328	فوائد الأقلية
542 375	315 823	366 935	النتيجة الصافية (حصة المجموعة)

ت- جدول التمويل

31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	
			تدفقات الخزينة المرتبطة بالنشاط
375 803	315 642	366 607	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
-107 554	-50 380	-54 368	إقصاء التكاليف والمنتجات التي ليس لها تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بالنشاط:
14 457	30 510	-16 502	- المخصصات الصافية (1)
-23 305	-24 117	-21 576	- تغيرات الضرائب المؤجلة
			- قيم البيع المضافة، خالصة من الضريبة
-98 706	-56 773	-16 290	- الحصة المطروحة في نتيجة الشركات التي أصبحت مكافئة
268 249	265 262	312 239	قدرة الشركات المدمجة على التمويل الذاتي
100 000	50 000	50 000	الربحيات المتوصل بها من الشركات التي أصبحت مكافئة
-259 458	-1 703 157	-1 455 502	تغير الحاجة إلى أموال الروجان المرتبط بالنشاط (2)
11	13		آخر
108 802	-1 387 882	-1 093 264	التدفق الصافي للخزينة الذي يُدره النشاط
			تدفقات الخزينة المرتبطة بعمليات الاستثمار
-21 763	-31 232	-233 634	اقتناء المستعقرات
-100 000			زيادة المستعقرات المالية
			بيع المستعقرات، خالصة من الضريبة
-68 514	1 766	-3 139	تأثير تغيرات المحيط (3)
-190 277	-29 466	-236 773	تدفق الخزينة المرتبط بعمليات الاستثمار
			تدفقات الخزينة المرتبطة بعمليات التمويل
-331 344	-349 752	-349 752	الربحيات المدفوعة للمساهمين في الشركة الأم
			الربحيات المدفوعة لأقليات الشركات المدمجة
		9 600	الزيادة في رأس المال نقدا
-687	-3 008	-10 110	الديون المستعقرة الصافية
723 917	1 134 756	989 373	عمليات إصدار اقتراضات
-6 282	-71 556	-266 754	تسديد الاقتراضات
385 605	710 440	372 357	تدفق الخزينة المرتبط بعمليات التمويل
304 130	-706 908	-957 680	تغير الخزينة
16 469	320 599	-386 309	خزينة الافتتاح
320 599	-386 309	-1 343 989	خزينة الإغلاق
304 130	-706 908	-957 680	الفرق

IV. العوامل المؤدية إلى المخاطر

أ. خطر المنافسة

تقدم سوق العقار فرص بروفيايلات وريع مهمة ولا تقدم حواجز للدخول المكره، وهو ما يشجع على مجيء عدة فاعلين وطنيين ودوليين. ومن شأن تعدد الفاعلين هذا أن يؤدي إلى احتدام المنافسة وأن يخلق انهيارا في هوامش الربح، خصوصا إلى أصبح العقار مكلفا أكثر.

ب. الخطر المرتبط بنسب الفائدة

من شأن الزيادة في نسب الفائدة الدائنية أن تؤدي إلى تحويل جزء من الادخار نحو الودائع البنكية وسندات الديون، وهو ما قد يؤثر سلبا على الطلب على سوق العقار.

قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة المدينية في ارتفاع نسبة القروض، وهي المصدر الرئيسي لتمويل العقار وأن تتسبب بالتالي في انخفاض الطلب على العقار.

ت. الخطر المرتبط بالمقاوله من الباطن

تستعين الشركة العامة العقارية بمقاولين من الباطن من أجل إنجاز المشاريع التي تقوم بتسويقها. وهؤلاء المقاولون من الباطن هم مقاولات في مجال البناء والأشغال العمومية يجب أن تستوفي شروط السعر وجودة الخدمات وأجال الإنجاز المدرجة في دفاتر التحملات التي تحررها الشركة العامة العقارية في مرحلة طلبات العروض.

تشكل عدم وفرة المقاولين من الباطن الذين بإمكانهم استيفاء هذه الشروط عامل خطر من طبيعة يمكن أن تؤثر على تكاليف اقتناء خدمات الشركة العامة العقارية وأجال إنجاز المشاريع وجودة المنتوجات القابلة للتسليم.

ث. خطر ارتفاع أسعار العقار

يشهد الطلب على الأراضي في المناطق الحضرية ارتفاعا مستمرا. وهو يزداد بالنمو الديموغرافي وسهولة الحصول على القرض. فأسعار العقار مرشحة إذن لمواصلة الميل إلى الارتفاع الذي شهدته منذ بضع سنوات. وهذه الوضعية تمثل عامل خطر بالنسبة للشركة العامة العقارية إذا لم تتمكن هذه الأخيرة من التأثير على ارتفاع أسعار الأراضي على سعر البيع بسبب المنافسة.

ج. الخطر المرتبط بالولوج إلى التمويل

تتطلب تنمية مجموعة الشركة العامة العقارية تمويلات خارجية. فالمجموعة تمويل ذاتها من خلال أموالها الخاصة وخطوط القروض البنكية وسندات الاقتراض وبالتسيقات التي يؤديها الزبناء. ومع ذلك، تتمكن الشركة من استباق حاجياتها التمويلية وتدرس عدة سبل أخرى للتمويل تمكنها على هذا النحو من تنويع مصادرها وتحسين تكلفتها التمويلية.

ح. الخطر المرتبط بتقلب السوق

من شأن تقلب السوق العقارية بانخفاض الطلب الوطني أو الأجنبي أن يؤثر بكيفية سلبية على حصة القطاع عموماً وعلى حجم مجموعة الشركة العامة العقارية.

مع ذلك، هناك ما يدعو إلى أن نسجل أن الشركة العامة العقارية والشركات التابعة لها تقوم بكيفية مسبقة وقبل انطلاق أية مشاريع عقارية على نطاق واسع، في البداية، بدراسة للسوق وثيقة الصلة بالموضوع للتأكد من النجاح التجاري للمشروع من جهة ولاختيار تموقع ملائم من جهة أخرى.

يضاف إلى ذلك أن المجموعة تأخذ مواقع في مختلف أجزاء القطاع العقاري (من الاجتماعي إلى المستوى العالي) وفي مختلف الأنشطة باعتبارها صاحبة المشروع حيث تمكن NODCEN و MOD على هذا النحو الشركة العامة العقارية من التوفر على محفظة متنوعة من المنتجات العقارية.

خ. الخطر المرتبط بالتخزين

تقوم المجموعة، تفادياً لخطر التخزين بالنسبة للمنتجات الواقعة في مدن بعيدة أو التي تأثرت بانخفاض الطلب، بأعمال تجارية تتعلق بعمليات تشجيعية وتخفيضات في الأسعار وخدمات وتجهيزات إضافية لتيسير تصريف المنتجات. وقد يتطلب الأمر إعادة تحديد أبعاد المشروع أو بيوعات الأراضي الحاملة لأشطر المشروع.

تنبيه

لا تشكل المعلومات سالفة الذكر سوى جزء من المذكرة الإخبارية التي أشر عليها مجلس القيم المنقولة تحت الرمز رقم VI/EM/015/2014 بتاريخ 13 يونيو 2014 ويوصي مجلس القيم المنقولة بقراءة المذكرة الإخبارية بأكملها وهي موضوعة رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.