

أليانس للتطوير العقاري



ملخص بيان المعلومات

زيادة في رأس المال مخصصة للشركة المالية الدولية

المبلغ الإجمالي للإصدار: 207 694 912 درهم

373 552	عدد الأسهم المصدرة
556 درهم	سعر الإصدار
100 درهم	القيمة الاسمية
207 694 912 درهم	المبلغ الإجمالي للعملية

إصدار مخصص للشركة المالية الدولية

هيئة الاستشارة والمنسق العام

الهيئة المكلفة بتسجيل العملية في بورصة الدار البيضاء


تأشير مجلس القيم المنقولة

طبقاً لأحكام منشور مجلس القيم المنقولة، القاضي بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 212-93-1 والصادر في 21 شتنبر 1993 والمتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها كما تم تعديله وتتميمه، قام مجلس القيم المنقولة بالتأشير على أصل هذا البيان الخاص بالمعلومات بتاريخ 24/03/2014 تحت المرجع VI/EM/006/2014 .

تنبيه

قام مجلس القيم المنقولة بتاريخ 24/03/2014 بالتأشير على بيان المعلومات المتعلق بزيادة في رأسمال شركة أليانس للتطوير العقاري (والمشار إليها في ما يلي باسم: «أليانس» أو «الشركة»)، مخصصة للشركة المالية الدولية. ويمكن في كل حين الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بالمقر الرئيسي للشركة ولدى مستشارها المالي. و يمكن الاطلاع عليه كذلك داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر. كما يوضع بيان المعلومات رهن إشارة العموم بمقر بورصة الدارالبيضاء وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-bourse.ma وكذلك على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma.

الفصل الأول: تقديم العملية

أ. السياق العام للعملية

صادقت أجهزة الحكامة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري والشركة المالية الدولية على مبدأ أخذ الشركة المالية الدولية لمساهمة في أليانس للتطوير العقاري عبر زيادة في رأس المال خاصة بمبلغ إجمالي يتضمنم علاوة إصدار قدره 207.694.912 درهم، يوافق قيمة مقابلة بالدرهم قدرها 25 000 000 دولار أمريكي (بناء على معدل صرف الدرهم مقابل الدولار الأمريكي قدره 8,3078 درهم).

ب. أهداف العملية

تهدف هذه العملية للزيادة في رأس المال إلى تعزيز الأموال الذاتية لمجموعة أليانس للتطوير العقاري وتزويد هذه الأخيرة بإمكانيات إضافية لضمان نمو أنشطتها كما تروم بالأساس مواصلة استراتيجيتها التتموية المتبعة في مجال السكن الاجتماعي والوسيط.

ج. معلومات متعلقة بالأسهم المصدرة

طبيعة السندات	أسهم أليانس للتطوير العقاري
عدد الأسهم	373 552
القيمة الإسمية	100 درهم
الشكل القانوني	أسهم لحاملها يتم التسجيل الإلكتروني لمملكتها بالكامل لدى المؤسسة المركزية للإيداع ماروكليبر
سعر الإصدار	556 درهم
علاوة الإصدار	456 درهم
مبلغ العملية	207 694 912 درهم
تحرير السندات	يتم تحرير الأسهم المصدرة بالكامل عند الاكتتاب
تحرير الأموال	07/04/2014-08/04/2014
تاريخ الانتفاع بالسندات	فاتح يناير 2014
خط الإدراج	يتم إدراج الأسهم الصادرة عن هذه الزيادة في رأس المال في الخط الأول.
حقوق أفضلية الاكتتاب	قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 10 مارس 2014 التي بنت في حذف حق أفضلية الاكتتاب لحصر الزيادة في رأس المال بكاملها على الشركة المالية الدولية.
قابلية تداول الأسهم	تعتبر الأسهم المخصصة للشركة المالية الدولية قابلة للتداول بكل حرية.
حقوق مرتبطة بالأسهم	تستفيد جميع الأسهم من نفس الحقوق سواء فيما يتعلق بتوزيع الأرباح أو في توزيع علاوة التصفية، ويمنح كل سهم لحامله الحق في التصويت عند انعقاد الجمعيات العامة.
تخفيف بنية المساهمين الحاليين	عقب هذه العملية، سيتم التخفيف من بنية المساهمين الحاليين في حدود 2,96%. وستبلغ حصتهم في رأسمال أليانس بعد العملية 97,04% مقارنة مع حصتهم قبل العملية.

.IV الجدول الزمني للعملية

التاريخ	المراحل	
24/03/2014	توصل بورصة الدارالبيضاء بملف كامل عن العملية	1
24/03/2014	إصدار بورصة الدارالبيضاء لإشعار الموافقة على العملية	2
24/03/2014	توصل بورصة الدارالبيضاء ببيان معلومات مؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة	3
25/03/2014	نشر الإعلان المتعلق بالعملية في نشرة الإدراج	4
27/03/2014	نشر ملخص بيان المعلومات في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية	5
07/04/2014	افتتاح فترة الاكتتاب (تحرير الأموال)	6
08/04/2014	إقفال فترة الاكتتاب	7
10/04/2014	المصادقة على العملية من طرف الهيئة المعنية	8
11/04/2014	توصل بورصة الدارالبيضاء بمحضر أو رسالة مصادقة على العملية من طرف الهيئة المعنية	9
14/04/2014	تسليم السندات	10
	✓ إدراج الأسهم الجديدة	
16/04/2014	✓ تسجيل العملية في البورصة	11
	✓ الإعلان عن نتائج العملية بنشرة الإدراج	
17/04/2014	اقتطاع العمولة من طرف بورصة الدارالبيضاء	12

الفصل الثاني : نبذة عامة عن أليانس للتطوير العقاري

V. معلومات عامة

الجدول 1 : معلومات عامة

أليانس للتطوير العقاري	تسمية الشركة
16، زنقة علي عبد الرزاق، الدارالبيضاء	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، الدارالبيضاء	رقم السجل التجاري
من فاتح يناير إلى 31 دجنبر	السنة المالية للشركة
1 224 137 600 درهم موزع على 12 241 376 سهما بقيمة 100 درهم للسهم، تنتمي جميعها لنفس الفئة وتحرر بشكل كامل	رأسمال الشركة في 2013/09/30
يمكن الاطلاع على النظام الأساسي ومحاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات وتقارير التدبير بمقر أليانس للتطوير العقاري الكائن في 16، زنقة علي عبد الرزاق، الدارالبيضاء .	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 بالقطاعين السياحي والعقاري من خلال إجراء عمليات الدراسة والتصور والإنجاز والبناء والتدبير المتعلق 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 متقدمة 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.

باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي رقم 95-17 بتنفيذ ظهير شريف رقم-1-96-124 صادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتتميمه 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 وتتميمه 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 :

النصوص القانونية والتنظيمية

- 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 وتتميمه بواسطة القوانين 96-34 و 01-52، 00-29 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 والخصوصة والسياحة رقم 01-1960 والصادر في 30 أكتوبر 2001. وقد تم تغيير هذا الخبير 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 سنداتها كما تم تعديله وتتميمه بموجب القوانين رقم 01-23 و 05-36 و 06-44؛
- ظهير شريف رقم 1.96.246 صادر في 29 من شعبان 1417 (9 يناير 1997).

- بنتفيذ القانون رقم 35.96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيد بعض القيم في الحساب، المغير و المتمم بواسطة القانون رقم 02-43.
- النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 932-98 صادر في 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخوصصة والسياحة رقم 1961-01 صادر في 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 77-05 الصادر في 17 مارس 2005؛
 - ظهير شريف رقم 1-04-21 صادر في فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004) بتنفيذ 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

.II بنية المساهمين

.II.1 تاريخ بنية المساهمين

يعرض الجدول التالي لتاريخ بنية المساهمين في مجموعة أليانس للتطوير العقاري :

الجدول 2 : تاريخ بنية المساهمين

30/09/2013		31/12/2012		31/12/2011		المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	
60,43%	7 397 133	60,15%	7 278 110	60,15%	7 278 110	عائلة الأزرق
58,16%	7 120 043	57,86%	7 001 020	57,86%	7 001 020	محمد علمي نفاخ الأزرق
1,12%	136 730	1,13%	136 730	1,13%	136 730	فريدة البلغمي
0,38%	45 980	0,38%	45 980	0,38%	45 980	عثمان نفاخ الأزرق
0,38%	45 980	0,38%	45 980	0,38%	45 980	منى نفاخ الأزرق
0,38%	45 980	0,38%	45 980	0,38%	45 980	عمر نفاخ الأزرق
0,02%	2 420	0,02%	2 420	0,02%	2 420	مصطفى نفاخ الأزرق
0,00%	40	0,00%	40	0,00%	40	المسيرون
0,00%	10	0,00%	10	0,00%	10	كريم بالمعاشي
0,00%	10	0,00%	10	0,00%	10	يونس السبتي
0,00%	10	0,00%	10	0,00%	10	جمال حمداوي
0,00%	10	0,00%	10	0,00%	10	أحمد أملول
17,06%	2 088 055	17,08%	2 066 419	9,75%	1 179 750	المستثمرون
2,39%	292 837	2,40%	290 227	2,25%	272 250	التعاضدية الفلاحية المغربية للتأمين
2,39%	293 066	2,34%	283 677	2,25%	272 250	التعاضدية المركزية المغربية للتأمين
0,25%	30 470	0,25%	30 470	1,50%	181 500	صوميد
5,02%	614 680	5,08%	614 680	-	-	النظام الجماعي لمنح رواتب التقاعد
1,73%	211 638	1,75%	211 638	1,50%	181 500	تأمين الوفاء
1,56%	191 455	1,50%	181 818	1,50%	181 500	الصندوق المهني المغربي للتقاعد
1,48%	181 500	1,50%	181 500	-	-	SCR
0,74%	90 909	0,75%	90 909	0,75%	90 750	أبلاين أنفستمنت فوند
1,48%	181 500	1,50%	181 500	-	-	SMCD
22,52%	2 756 148	22,67%	2 742 981	29,88%	3 615 986	مساهمون آخرون
0,00%	0	0,10%	12 450	0,22%	26 114	أسهم مملوكة ذاتيا
100,00%	12 241 376	100,00%	12 100 000	100,00%	12 100 000	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.

في سنة 2008، فتحت أليانس للتطوير العقاري رأسمالها لمستثمرين مؤسستيين في إطار توظيف خاص. وإلى غاية 31 دجنبر 2011، يملك هؤلاء المساهمين حوالي 9,8% من رأسمال الشركة.

III. أجهزة الإدارة

تعتبر المادتان 11 و 19 من النظام الأساسي لشركة أليانس للتطوير العقاري المتعلقةتان 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.

يتشكل مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2013 على النحو التالي :

الجدول 3 : تشكيل مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2013

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب الحالي	تاريخ التعيين أو التجديد	تاريخ انتهاء مدة الانتداب	الرقابة 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	27/06/2011	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2017	زوجة الرئيس
السيد كريم بالمعاشي مدير عام	متصرف	21/06/2012	الجمعية العامة العادية التي سنبت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
السيد يونس السبتي مدير عام لقطب المالية والدعامات	متصرف	09/02/2009	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	14/06/2010	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. 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 المكتننين في عملية الزيادة في رأس المال خلال شهر فبراير 2008.

تجدر الإشارة إلى أنه عقب عملية الزيادة في رأس المال المخصصة للشركة المالية الدولية، موضوع هذا البيان للمعلومات، سيتم تخصيص مقعد بمجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري لمتصرف مستقل (تعيينه الشركة المالية الدولية).

IV. أجهزة التسيير

IV.1. تسيير الشركة

فيما يلي أعضاء اللجنة التنفيذية لشركة اليانس للتطوير العقاري :

الجدول 4 : الأعضاء الرئيسيون للجنة التنفيذية لشركة اليانس للتطوير العقاري

تاريخ الالتحاق بالعمل في المجموعة	المهام	الاسم العائلي والشخصي
01/09/1994	الرئيس	السيد محمد علمي نفاخ الأزرق
01/11/2008	عضو في اللجنة	السيد كريم بالمعاشي
01/01/1998	عضو في اللجنة	السيد جمال حمداوي
01/06/2007	عضو في اللجنة	السيد أحمد أملول
01/09/2009	عضو في اللجنة	السيد يونس السبتي
01/05/2009	عضو في اللجنة	السيد يوسف القباچ
02/01/2012	عضو في اللجنة	السيد عثمان الأزرق
01/10/2012	عضو في اللجنة	السيدة هند الشكيلي
01/06/2013	عضو في اللجنة	السيد إيف ديلمار

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الفصل الثالث : نشاط أليانس للتطوير العقاري

1. انتماء أليانس للتطوير العقاري لمجموعة

تمتلك غالبية رأسمال أليانس للتطوير العقاري عائلة نفاخ الأزرق (أشخاص ذاتيين فقط)، يمثلها السيد محمد علمي نفاخ الأزرق، المساهم الذي له الأغلبية والرئيس المدير العام للشركة. ولغاية اليوم، لا تنتمي أليانس للتطوير العقاري لأية مجموعة.

1.1 الشركات التابعة لأليانس للتطوير العقاري

1.1.1 الهيكل التنظيمي القانوني

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

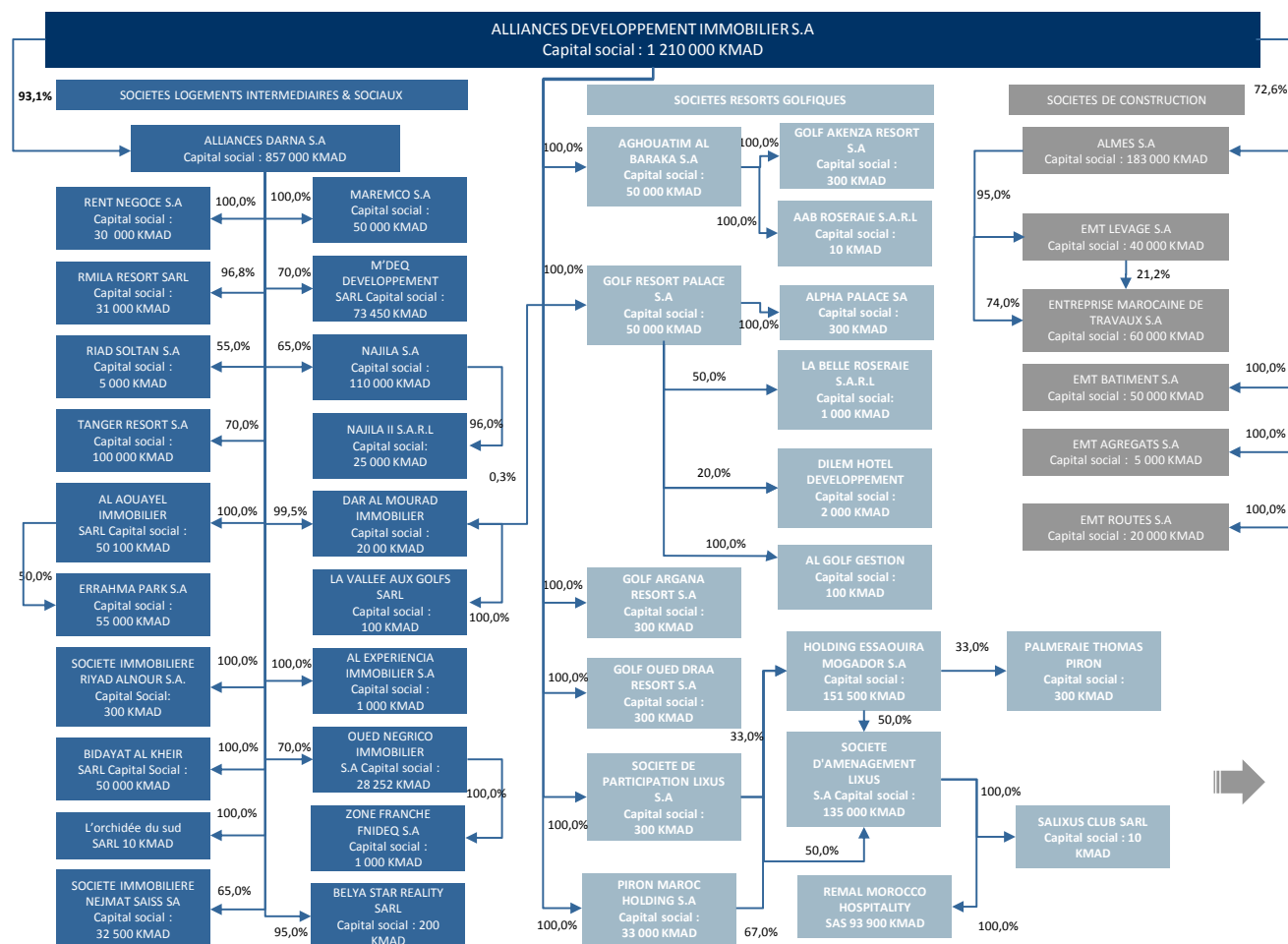
- الشركات التابعة المكلفة بالخدمات التي تمتلك خبرات في مجال التطوير والإنجاز والتسويق وتدبير الأصول؛
- الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري على صعيد ثلاث شرائح من القطاع العقاري والسياحي :
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري الخاص بالسكن الفاخر
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع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

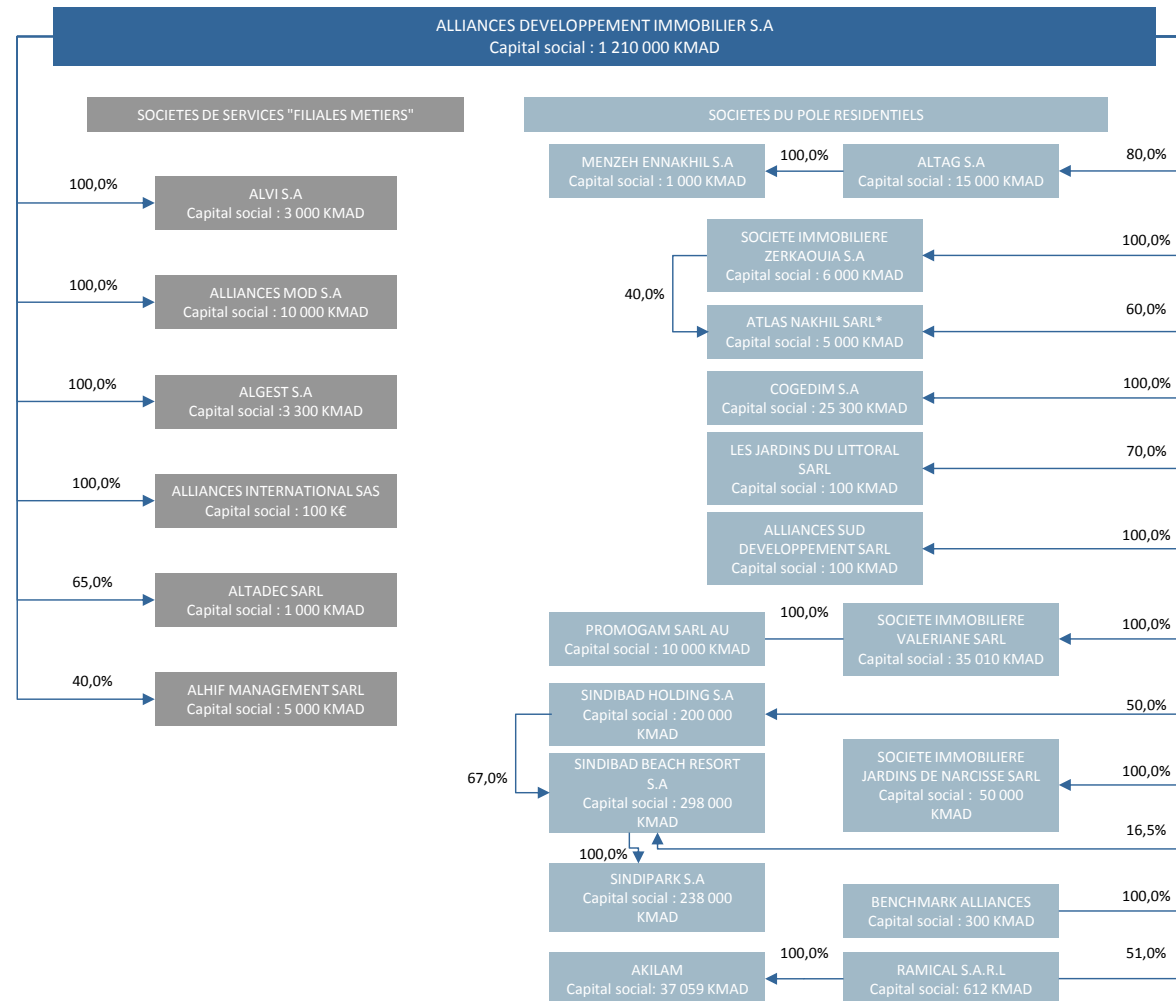
كما أدخلت تعديلات على مستوى الأقطاب الموجودة، لا سيما تجميع قطبي الإقامات الفاخرة والغولف في قطب واحد للإنعاش العقاري المخصص للسكن الفاخر.

يتشكل الهيكل التنظيمي القانوني لأليانس للتطوير العقاري على الشكل التالي :

مساهمات أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2013



مساهمات أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2013



(*) Atlas Nakhil détient 3,3% de Rmila Resort S.ARL

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

II.2. نشاط أليانس للتطوير العقاري

II.2.1. 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 باعتبارها الشريك المرجعي للمؤسساتيين والفنادق الدولية (مجموعة أكور، سلسلة فنادق الفصول الأربعة، نواديكلوميد، توي، 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

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

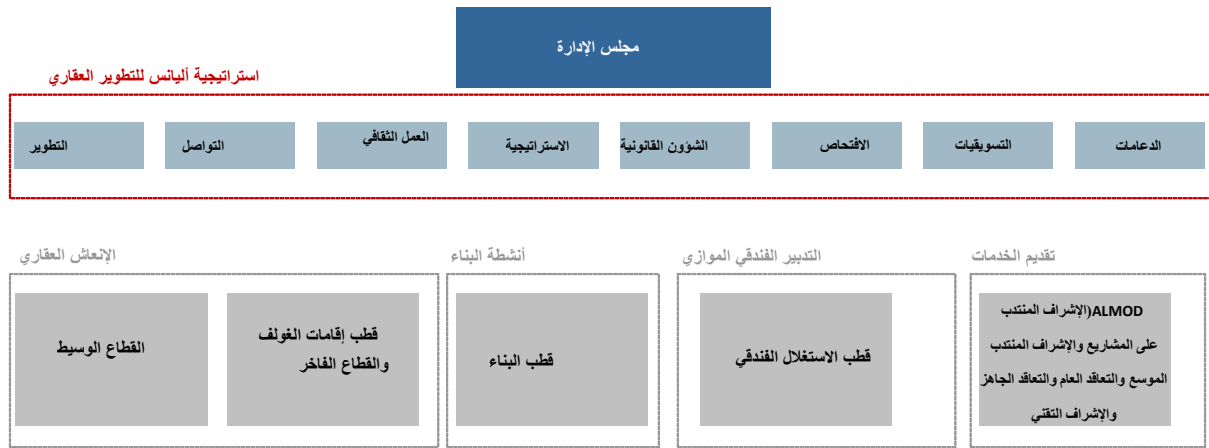
المصدر : أليانس للتطوير العقاري

تتوزع أنشطة المجموعة على النحو الآتي :

- النهوض ب مجال 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 والتهيئات السياحية ؛
- الحفر والتهيئة والبناء لحساب الشركات التابعة للمجموعة والغير
- التدبير الفندقي الموازي.

II.2.2. تقديم مهن أليانس للتطوير العقاري

تقديم مهن مجموعة أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 31.12.2012



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 لكسوس). وتضم هذه المركبات الممتازة التي صممها مهندسون معماريون ومصممون مرموقون رياضات وفيلات فاخرة وفنادق تلتف 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 مداخلها.

▪ 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 عرضاً للإقامات السياحية بجودة عالية (شقق، رياضات وفيلات) تستجيب للمتطلبات المتزايدة لزبائنها المكونة من الزبناء المحليين والأجانب والمغاربة المقيمين بالخارج.

(ii) السكن المتوسط والاجتماعي

تتدرج منجزات المجموعة في قطاع السكن المتوسط والاجتماعي في إطار تنوع عرض منتجاتها. وتحرص المجموعة اليوم على تفعيل استراتيجية التنوع 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 127484 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 ألمود لإنجاز مشاريعها من خلال عقد لتقديم الخدمات.

كانت شركة أليانس للتطوير العقاري تاريخياً مكلفة بكافة 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 ألمود المتخصصة في نشاط تقديم الخدمات.

تتسلم شركة ألمود (وكيل أو مشرف مفوض على المشروع) من المشرف على المشروع ترخيصاً بإدارة بعض المشاريع باسمه، من خلال اتفاقية توكيل. وتحدد هذه الاتفاقية المهام الموكولة لشركة ألمود وخصوصاً انقضاء المقاولين والممولين وتدبير الأشغال...

وتتنوع كفاءات تدخل الشركة تبعاً 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 تقنياً ومالياً وقانونياً ؛
 - 2) ضمان الربط بين المستثمر وكافة المتدخلين في المشروع؛
 - 3) السهر على احترام الميزانية وأجال إنجاز المشروع؛
 - 4) تحسين كلفة الإنجاز مع احترام معايير الجودة والأجال.
- وفي هذا النوع من العقود، تعتمد أتعاب شركة أُمود على نسبة مئوية من مبلغ الاستثمار للمشروع طبقاً لرقم المعاملات ودون أي تكلفة في المقابل. ويتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم المشرف على المشروع و لا تقوم شركة أُمود بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن المخزونات.

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

وفي هذا النوع من العقود، تعتمد أتعاب شركة أُمود على نسبة مئوية من مبلغ الاستثمار للمشروع طبقاً 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 أُمود 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 الأجال المحددة دون مخاطر تجاوز الميزانية ؛
 - 2) التحكم في آجال الإنجاز.
- وفي هذا النوع من العقود، يوافق رقم معاملات شركة أُمود كلفة المشروع مع إضافة مكافأة تعتمد على نسبة مئوية من كلفة المشروع (عموماً بين 8% و 11%) مع تحمل كافة التكاليف المرتبطة بالمشروع في المقابل. يتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم شركة أُمود وتقوم بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن مخزوناتها.

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

- 1) إنجاز المشروع من طرف المتعاقد الجاهز بمبلغ جزافي وفي الأجال المحددة مع تحمل المخاطر المالية ؛
 - 2) التحكم في ميزانية وأجال الإنجاز.
- في هذا النوع من العقود، يوافق رقم معاملات شركة أُمود مبلغاً جزافياً مع تحمل كافة التكاليف المرتبطة بالمشروع في المقابل (تتحمل شركة أُمود في هذه الحالة الربح أو الخسارة). يتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم شركة أُمود و تقوم بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن مخزوناتها. وفي حالة تأخر التسليم، يجب على أُمود دفع تعويضات عن التأخير لزبونها.
- وأياً كان نوع العقد، تدبر أُمود جميع الخصوصيات التقنية المرتبطة بالمشروع. وتقتصر المجموعة كذلك تدبير كافة الخدمات التقنية لوضع عرض مميز وملائم لاحتياجات زبائها :

- 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 الميزانية و آجال الإنجاز.

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

وهكذا، أبرمت مجموعة أليانس شراكات 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. متعاقدًا 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 ألمود 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 ألمود بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن المخزونات.

(ب) أنشطة البناء

من خلال شرائها للمقاولة المغربية للأشغال (EMT) وشركة EMT Leverage وشركة EMT Route وشركة EMT Agrégats، أحدثت أليانس للتطوير العقاري قطبا للبناء سيسمح لها بتكميل 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 Leverage : تاجير وبيع معدات الرفع والنقل الخاصة ؛
- EMT Bâtiment : تشييد البنايات
- EMT Routes : بناء الطرق
- EMT Agrégats : استغلال المقالع

(ج) نشاط التدبير الفندقي الموازي

تتولى شركة أليانس نشاط تدبير الفندقي الموازي وراكتت 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 الرابع : البيانات المالية لمجموعة أليانس للتطوير العقاري

I. حساب العائدات والتكاليف – الحسابات الموطدة

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

التغير 11-12 pro forma	2012	التغير -10 11 pro forma	2011 pro forma	2011	2010proforma	2010	بآلاف الدراهم
-7,8%	4 003 387	64,6%	4 341 075	4 341 075	2 637 959	2 611 800	رقم المعاملات
>100,0%	2 100 880	2,9%	1 003 933	1 003 933	975 235	933 806	تغير مخزونات المنتجات
-37,5%	13 144	>100,0%	21 022	21 022	2 577	2 577	أصول ثابتة تنتجها المقاوله لحسابها الخاص
14,0%	6 117 412	48,4%	5 366 030	5 366 030	3 615 771	3 548 183	الإنتاج
18,7%	3 996 477	52,9%	3 367 846	3 367 846	2 202 816	2 134 658	- مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
23,2%	321 496	8,3%	260 851	260 851	240 789	240 003	- تكاليف خارجية أخرى
19,0%	4 317 974	48,5%	3 628 697	3 628 697	2 443 605	2 374 661	استهلاك السنة المالية
3,6%	1 799 438	48,2%	1 737 333	1 737 333	1 172 166	1 173 522	القيمة المضافة
-49,8%	30 670	>100,0%	61 059	61 059	22 652	22 567	- ضرائب ورسوم
26,1%	432 573	29,3%	343 085	343 085	265 425	264 285	- تكاليف المستخدمين
0,2%	1 336 195	50,8%	1 333 189	1 333 189	884 089	886 670	الفائض الإجمالي للاستغلال
-100,0%	0	26,6%	32 639	32 639	25 785	25 785	+ عائدات أخرى للاستغلال
>100,0%	7 247	-92,9%	1 626	1 626	22 929	22 929	- تكاليف أخرى للاستغلال
-37,6%	99 787	>100,0%	159 793	159 793	1 646	1 645	+ استرجاعات الاستغلال
-44,3%	94 535	75,5%	169 844	169 844	96 777	96 648	- مخصصات الاستغلال
-1,5%	1 334 200	71,0%	1 354 152	1 354 152	791 814	794 523	نتيجة الاستغلال
2,1pts	33,3%	1,2pts	31,2%	31,2%	30,0%	30,4%	نسبة نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات
>100,0%	43 176	-41,6%	13 047	13 047	22 331	22 086	+ عائدات مالية
55,8%	465 899	37,1%	298 965	298 965	218 119	217 892	- تكاليف مالية
47,8%	-422 723	na	-285 919	-285 919	-195 787	-195 806	النتيجة المالية
-14,7%	911 477	79,2%	1 068 233	1 068 233	596 027	598 717	النتيجة الجارية قبل الضرائب
>100,0%	462 261	14,6%	181 298	181 298	158 162	157 443	+ عائدات غير جارية
18,1%	131 194	-17,1%	111 054	111 054	133 989	132 667	- تكاليف غير جارية
>100,0%	331 067	>100,0%	70 245	70 245	24 174	24 776	النتيجة غير الجارية
9,1%	1 242 544	83,6%	1 138 478	1 138 478	620 201	623 493	النتيجة قبل الضريبة
-34,6%	108 979	-0,6%	166 615	166 615	167 616	167 506	- ضرائب على الأرباح
-120,8%	4 956	>100,0%	-23 794	-23 794	-287	-285	- ضرائب مؤجلة
26,2%	49 962	39,5%	39 603	39 603	28 394	23 708	- مخصصات استخدامات فارق الشراء
-24,3%	10 457	>100,0%	13 808	13 808	4 686	0	+ استرجاع استخدامات فارق الشراء
12,3%	1 089 104	>100,0%	969 863	969 863	429 163	432 564	النتيجة بعد الضريبة
-47,9%	1 630	ns	3 129	3 129	-654	-654	نتيجة الشركات التابعة محسوبة بطريقة حقوق الملكية
12,1%	1 090 735	>100,0%	972 992	972 992	428 509	431 910	النتيجة الموطدة
4,8pts	27,2%	6,2pts	22,4%	22,4%	16,2%	16,5%	النتيجة الصافية/رقم المعاملات
12,9%	874 949	96,9%	774 700	832 041	422 661	423 681	النتيجة الصافية حصة المجموعة
8,8%	215 785	>100,0%	198 292	140 951	5 849	8 229	حصة الأقلية

II. الحصيلة – الحسابات الموطدة

II.1 أهم مؤشرات الحصيلة الموطدة للسنوات المالية 2011 pro forma و 2012

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لمجموعة أليانس لسنوات 2011 pro forma و 2012

التغير 11-12 pro forma	2012	2011 pro forma	2011	بآلاف الدراهم
				الأصول
				أصول ثابتة
2,5%	1 950 804	1 902 845	1 902 845	أصول ثابتة/ مجموع الأصول (%)
-1,8pts	9,3%	11,1%	11,4%	فارق الشراء
-1,3%	679 554	688 551	688 551	أصول ثابتة غير ملموسة
7,6%	13 433	12 479	12 479	أصول ثابتة ملموسة
5,1%	994 302	946 060	946 060	أصول ثابتة مالية
0,6%	180 288	179 269	179 269	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-20,6%	4 547	5 727	5 727	ضرائب أصول مؤجلة
11,2%	78 681	70 758	70 758	
24,2%	18 432 210	14 836 606	14 302 581	أصول متداولة
1,7pts	88,2%	86,5%	86,1%	أصول متداولة/ مجموع الأصول (%)
33,8%	9 707 260	7 257 703	6 723 678	مخزونات
10,4%	8 264 597	7 488 117	7 488 117	حقوق الأصول المتداولة
-43,4%	395 453	699 159	699 159	ممنون، تسبيقات ودفعات
14,7%	5 104 911	4 452 375	4 452 375	زبناء
-8,9%	1 430	1 570	1 570	مستخدمون
18,4%	2 144 191	1 810 907	1 810 907	دولة مدينية
70,3%	136 362	80 067	80 067	حسابات الشركاء
12,2%	366 383	326 572	326 572	مدينون آخرون
-1,4%	115 866	117 466	117 466	حسابات التسوية - أصول
>100%	460 152	90 786	90 786	سندات وقيم التوظيف
22,8%	509 396	414 951	414 951	خزينة-أصول
0,0pts	2,4%	2,4%	2,5%	خزينة الأصول/ مجموع الأصول (%)
21,8%	20 892 210	17 154 402	16 620 377	مجموع الأصول
				الخصوم
				رساميل دائمة
35,9%	12 492 140	9 192 372	8 987 994	رساميل دائمة/ مجموع الخصوم (%)
1.1.1	6,2pts	1.1.2	59,8%	53,6%
14,6%	4 064 369	3 545 707	3 436 671	رساميل ذاتية حصة المجموعة
0,0%	1 210 000	1 210 000	1 210 000	من ضمنها رأس المال
0,0%	643 500	643 500	643 500	من ضمنها علاوات الإصدار
45,6%	1 335 922	917 480	751 104	من ضمنها الاحتياطيات الموطدة
<-100%	-3	26	26	من ضمنها فارق التحويل
12,9%	874 949	774 700	832 041	من ضمنها النتيجة الصافية حصة المجموعة
55,6%	896 360	576 096	518 755	فوائد الأقلية
100%	1 000 000	-	-	سندات قابلة للتسديد بالأسم
28,4%	6 066 216	4 725 017	4 687 017	ديون مالية
43,8%	430 027	299 089	299 089	ضرائب مؤجلة خصوم
-24,3%	35 169	46 462	46 462	مؤن دائمة للمخاطر والتكاليف
6,4%	6 337 184	5 955 424	5 838 754	خصوم متداولة

				خصوم متداولة/ مجموع الخصوم (%)
-4,4pts	30,3%	34,7%	35,1%	
17,2%	2 492 642	2 126 397	2 094 473	ممنون
-20,9%	1 789 164	2 263 121	2 215 924	زبناء، تسبيقات ودفعات
11,0%	39 721	35 790	35 790	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
12,2%	1 000 128	891 334	891 334	دولة دائنة
49,5%	288 920	193 236	193 236	حساب التسوية خصوم
>100%	545 047	225 262	225 262	حسابات جارية للشركاء
0,1%	122 396	122 233	84 683	ديون أخرى
-39,7%	59 164	98 051	98 051	مؤن اخرى للمخاطر والتكاليف
2,8%	2 062 886	2 006 606	1 793 627	خزينة الخصوم
-1,8pts	9,9%	11,7%	10,8%	خزينة الخصوم/مجموع الخصوم (%)
21,8%	20 892 210	17 154 402	16 620 377	مجموع الخصوم

المصدر : أليانس للتطوير الغازي

الفصل الخامس: البيانات المالية نصف السنوية لمجموعة أليانس للتطوير العقاري

أ. حساب العائدات والتكاليف من 30 يونيو 2012 إلى 30 يونيو 2013

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات بيان أرصدة التدبير الموطن لمجموعة أليانس للتطوير العقاري بين 30 يونيو 2012 و 30 يونيو 2013 :

الجدول 5 بيان أرصدة التدبير الموطن لمجموعة أليانس للتطوير العقاري بين 30 يونيو 2012 و 30 يونيو 2013 :

التغيرات	30/06/2012	30/06/2013	بآلاف الدراهم
-5,8%	1 914 411	1 803 035	رقم المعاملات
-13,38%	988 478	856 243	تغير مخزونات المنتجات
>100,0%	6 171	14 700	أصول ثابتة تنتجها المقاوله لحسابها الخاص
-8,1%	2 909 060	2 673 978	الإنتاج
-16,6%	1 849 557	1 543 277	- مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
-1,0%	164 820	163 119	- تكاليف خارجية أخرى
-15,3%	2 014 377	1 706 396	استهلاك السنة المالية
8,1%	894 683	967 582	القيمة المضافة
>100,0%	8 382	25 973	- ضرائب ورسوم
39,6%	199 585	278 602	- تكاليف المستخدمين
-3,5%	686 716	663 007	الفائض الإجمالي للاستغلال
>100,0%	6	9 521	+ عائدات أخرى للاستغلال
>100,0%	7 182	15 394	- تكاليف أخرى للاستغلال
-88,8%	69 706	7 830	+ استرجاعات الاستغلال
81,9%	41 608	75 705	- مخصصات الاستغلال
-16,7%	707 638	589 260	نتيجة الاستغلال
-4,3pts	37,0%	32,7%	نسبة نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات
>100,0%	7 793	73 138	+ عائدات مالية
32,9%	204 669	272 006	- تكاليف مالية
1,0%	-196 877	-198 868	النتيجة المالية
-23,6%	510 761	390 392	النتيجة الجارية قبل الضرائب
-57,2%	4 198	1 796	+ عائدات غير جارية
-66,2%	35 950	12 149	- تكاليف غير جارية
-67,4%	-31 752	-10 353	النتيجة غير الجارية
-20,7%	479 009	380 039	النتيجة قبل الضريبة
-15,8%	74 814	63 003	- ضرائب على الأرباح
>100,0%	-2 743	-18 767	- ضرائب مؤجلة
0,4%	24 861	24 966	- مخصصات استخدامات فارق الشراء
-84,3%	5 229	819	+ استرجاع استخدامات فارق الشراء
-19,5%	387 306	311 655	النتيجة بعد الضريبة
49,3%	807	1 205	نتيجة الشركات التابعة محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-19,4%	388 113	312 861	النتيجة الموطدة
-2,9pts	20,3%	17,4%	النتيجة الصافية/رقم المعاملات
-10,4%	274 136	245 623	النتيجة الصافية حصة المجموعة
-41,0%	113 976	67 237	حصة الأقلية

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

II. الحصيلة الموطدة نصف السنوية

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري في 31 دجنبر 2012 و 30 يونيو 2013:

الجدول 6: الحصيلة الموطدة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري في 31 دجنبر 2012 و 30 يونيو 2013

بالآلاف الدراهم			
الأصول	31/12/2012	30/06/2013	التغير
أصول ثابتة	1 950 804	2 158 614	10,7%
أصول ثابتة/ مجموع الأصول (%)	9,3%	10,0%	+0,6pts
فارق الشراء	679 554	755 344	11,2%
أصول ثابتة غير ملموسة	13 433	15 813	17,7%
أصول ثابتة ملموسة	994 302	1 029 110	3,5%
أصول ثابتة مالية	180 288	269 315	49,4%
سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية	4 547	4 236	-6,9%
ضرائب أصول مؤجلة	78 681	84 796	7,8%
أصول متداولة	18 432 010	19 173 121	4,0%
أصول متداولة/ مجموع الأصول (%)	88,2%	88,7%	+0,5pts
مخزونات	9 707 260	10 621 433	9,4%
حقوق الأصول المتداولة	8 264 597	8 411 910	1,8%
ممونون، تسبيقات ودفعات	395 453	539 062	36,3%
زبناء	5 104 911	4 827 916	-5,4%
مستخدمون	1 430	1 284	-10,2%
دولة مدينة	2 144 191	2 265 245	5,6%
حسابات الشركاء	136 362	140 555	3,1%
مدينون آخرون	366 383	522 983	42,7%
حسابات التسوية - أصول	115 866	114 866	-0,9%
سندات وقيم التوظيف	460 152	139 778	-69,6%
خزينة-أصول	509 396	286 395	-43,8%
خزينة الأصول/مجموع الأصول (%)	2,4%	1,3%	-1,1pts
مجموع الأصول	20 892 210	21 618 131	3,5%
الخصوم	31/12/2012	30/06/2013	Variation
رساميل دائمة	12 492 140	12 449 479	-0,3%
رساميل دائمة/ مجموع الخصوم (%)	59,8%	57,6%	-2,2pts
رساميل ذاتية حصة المجموعة	4 064 369	4 053 023	-0,3%
من ضمنها رأس المال	1 210 000	1 210 000	0,0%
من ضمنها علاوات الإصدار	643 500	643 500	0,0%
من ضمنها الاحتياطي الموطدة	1 335 922	1 953 900	46,3%
من ضمنها فارق التحويل	-3	-1	-73,8%
من ضمنها النتيجة الصافية حصة المجموعة	874 949	245 623	-71,9%
فوائد الأقلية	896 360	939 782	4,8%
سندات قابلة للتسديد بالأسهم	1 000 000	1 000 000	0,0%
ديون مالية	6 066 216	6 005 292	-1,0%
ضرائب مؤجلة خصوم	430 027	417 033	-3,0%

-2,3%	35 169	34 350	مؤن دائمة للمخاطر والتكاليف
11,0%	6 337 184	7 033 693	خصوم متداولة
<i>2,2pts</i>	<i>30,3%</i>	<i>32,5%</i>	<i>خصوم متداولة/مجموع الخصوم (%)</i>
13,2%	2 492 642	2 820 905	ممنونون
-3,7%	1 789 164	1 723 668	زبناء، تسبيقات ودفعات
49,1%	39 721	59 240	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
-2,1%	1 000 128	978 701	دولة دائنة
43,3%	288 920	413 957	حساب التنوية خصوم
45,0%	545 047	790 211	حسابات جارية للشركاء
28,9%	122 396	157 731	ديون أخرى
50,9%	59 164	89 279	مؤن اخرى للمخاطر والتكاليف
3,5%	2 062 886	2 134 959	خزينة الخصوم
<i>0,0pts</i>	<i>9,9%</i>	<i>9,9%</i>	<i>خزينة الخصوم/مجموع الخصوم (%)</i>
3,5%	20 892 210	21 618 131	مجموع الخصوم

المصدر: اليانس للتطوير العقاري

الفصل السادس: عوامل المخاطر

يعتبر التدبير المندمج للمخاطر منهاجا متوصلا 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 للتطوير العقاري.

1. المخاطر المرتبطة بقطاع النشاط

1.1. المخاطر المرتبطة بالظرفية الاقتصادية

تتأثر نتائج مجموعة أليانس للتطوير العقاري وأفاقها 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

- الإقامات الفاخرة

- تقديم الخدمات التي تتمثل في المساعدة على إنجاز مجموعة فندقية وإقامات لحساب مستثمرين ؛

- البناء (الطرق والسدود والبنائات...)

1.2. المخاطر المرتبطة بالمنافسة

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

▪ تقليص هوامش الريح، نتيجة المنافسة المتزايدة؛

▪ ارتفاع كلفة العقار في بعض المناطق التي تعرف طلبا قويا من لدن المنعشين العقاريين

▪ صعوبة الولوج للتمويل؛

▪ اختيار أكثر صرامة للمناولين؛

1.3. المخاطر المرتبطة بتغير 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.

II. المخاطر المرتبطة بقطاع نشاط أليانس للتطوير العقاري

II.1 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 منحى 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 المحتدمة 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 أبعادا 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 شراكات 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 الخرى 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، مساهما في التخفيف من ارتفاع كلفة الأراضي العقارية.

II.2 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 مسبقا بناء على إمكانياتها ومراجعتها.

وقد تنجم 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 أساسا على الاحترام الصارم لآجال الأداء.

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

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

11.3 المخاطر المرتبطة بتقلبات 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 جزئيا لارتفاع النمو الديموغرافي ولظاهرة الهجرة القروية القوية بسبب سنوات الجفاف المتتالية منذ ثمانينيات القرن الماضي. وواكب هذا التمدن المتسارع تطور عشوائى للمدن في ظل غياب البنيات التحتية للاستقبال، مما نجم عنه عجز مهم في السكن يقدر ب 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 مسبقا بدراسة دقيقة للسوق، بغية التأكد من النجاح التجاري للمشروع من جهة واختيار الموقع الملائم من جهة أخرى.

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

11.3 المخاطر المالية

11.3.1 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 أليانس للتطوير العقاري توقع تلقائيا اتفاقيات مع شركائها البنكيين لكي يستفيد المشترون من قروض بشروط تفضيلية.

11.3.2 المخاطر المرتبطة بالحصول على تمويل

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

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة تحت المرجع رقم VI/EM/006/2014 في 24/03/2014.

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