

أليانس للتطوير العقاري






ملخص بيان المعلومات

زيادة في رأس المال عبر تحويل اختياري
لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري
المبلغ الإجمالي الأقصى للإصدار: 121 000 000 درهم

العدد الأقصى للأسهم المصدرة	242 000 سهم
سعر الإصدار	500 درهم
القيمة الإسمية	100 درهم
المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية	121 000 000 درهم

فترة الاكتتاب : من 19 غشت 2013 إلى 17 شتنبر 2013 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية
إصدار خاص بمالكي أسهم أليانس للتطوير العقاري (قسيمة 2012)

الهيئة المكلفة بالاستشارة والمنسق العام	
	
الهيئة المركزية	
 التجاري وفا بنك Attiariwafa bank	
الهيئة المكلفة بتسجيل العملية في بورصة الدار البيضاء	المؤسسة الموطن لديها الأسهم والمكلفة بالخدمة المالية لمؤسسة الإصدار
	 التجاري وفا بنك Attiariwafa bank

تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقا لأحكام منشور مجلس القيم المنقولة، القاضي بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 93- 212- 1 الصادر 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 05/08/2013 تحت المرجع VI/EM/016/2013 .

تنبيه

قام مجلس القيم المنقولة بتاريخ **05/08/2012** بالتأشير على بيان المعلومات المتعلق بزيادة رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة في شركة أليانس للتطوير العقاري (والمشار إليها في ما يلي باسم: «أليانس» أو «الشركة»).

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 الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-bourse.ma وكذلك على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma.

الفصل الأول: تقديم العملية

I. أهداف العملية

تواصل أليانس للتطوير العقاري استراتيجيتها التنموية التي تقوم أساسا على المحاور التالية :

- مواكبة نمو أنشطتها الخاصة بالسكن الاجتماعي و السكن الفاخر؛
- تطوير أنشطتها للبناء؛
- مواصلة تطوير نشاط الإنعاش العقاري في قطاع السكن الفاخر.

تهدف هذه العملية الخاصة بالزيادة في رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم إلى تعزيز الأموال الذاتية لأليانس للتطوير العقاري.

II. المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية

II.1. المبلغ الإجمالي للعملية

إذا افترضنا أن اختيار كافة المساهمين في الشركة وقع على تسديد 50% على الأكثر من أرباح أسهمهم برسم السنة المالية 2012 على شكل أسهم جديدة لأليانس، ستهم عملية الزيادة في رأس المال مبلغ إجمالي أقصى (بما في ذلك علاوة الإصدار) يصل إلى 121 000 000 درهم (خارج الاقتطاعات القانونية).

المبلغ الأقصى للعملية بالدرهم	
487 300 867,53	الأرباح القابلة للتوزيع في 2012(*)
242 000 000,00	توزيع أرباح الأسهم (خام) (*)
121 000 000,00	خيار تحويل 50 % كحد أقصى من الأرباح إلى أسهم (المبلغ الأقصى للعملية خارج الاقتطاعات القانونية)
121 000 000,00	حصة أرباح الأسهم المؤداة نقدا

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

(*) لا تأخذ المبالغ المذكورة أعلاه بعين الاعتبار الأرباح المرتبطة بالأسهم الذاتية للشركة والتي بلغ عددها 12 450 سهما إلى غاية نهاية يونيو 2013

وتجدر الإشارة إلى أن الأرباح الموزعة للأسهم الذاتية التي تملكها الشركة عند تاريخ التوزيع سيتم رصدها في ركن " مرحل من جديد".

تتم عملية الزيادة في رأس المال عن طريق إصدار عدد أقصى يبلغ 242 000 سهم جديد بقيمة إسمية قدرها 100 درهم للسهم الواحد وبعلاوة إصدار تبلغ 400 درهم للسهم أي بسعر إصدار قدره 500 درهم للسهم.

ويمكن أن يتراوح مبلغ هذه الزيادة في رأس المال عبر تحويل أرباح الأسهم بين 0 درهم و 121 000 000 درهم كحد أقصى (خارج الاقتطاعات القانونية) بالنظر لمشاركة المساهمين.

III. معلومات متعلقة بالأسهم المصدرة

طبيعة الأسهم	أسهم أليانس للتطوير العقاري
الشكل القانوني للأسهم	أسهم لحاملها يتم التسجيل الإلكتروني لمليتها بالكامل لدى المؤسسة المركزية للإيداع ماروكليير
العدد الأقصى للأسهم المصدرة	242 000 سهم
المبلغ الأقصى	121 000 000 درهم
سعر الإصدار	500 درهم
القيمة الاسمية	100 درهم
علاوة الإصدار	400 درهم
تاريخ الانتفاع بالأسهم	فاتح يناير 2013(*)
تحرير الأسهم	يتم تحرير الأسهم المصدرة بالكامل وتعتبر حرة من أي التزام
إدراج الأسهم الجديدة	تدرج الأسهم الصادرة عن هذه الزيادة في رأس المال في الخط الأول.
الحقوق المرتبطة بالأسهم المكتسبة	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.

(*) سيكون لهذه الأسهم الحق في الأرباح المتعلقة بالسنة المالية 2013 والقابلة للتوزيع في سنة 2014.

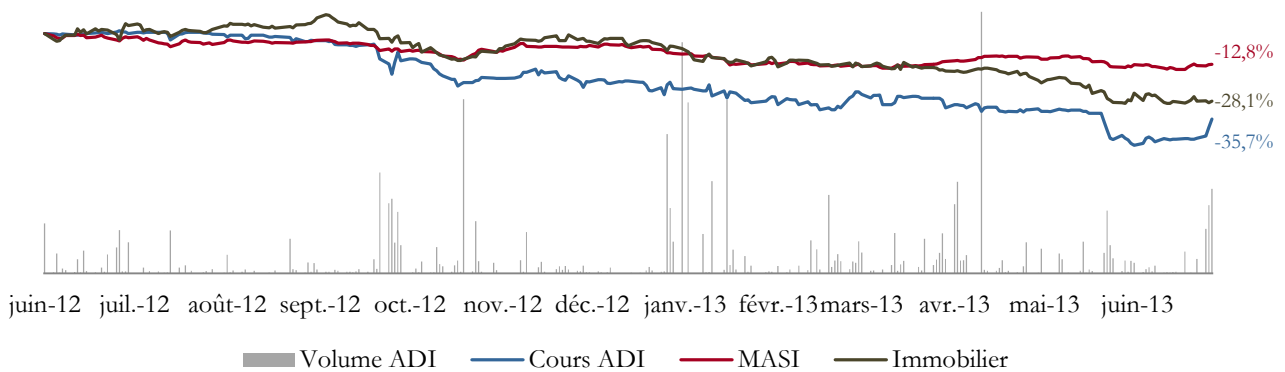
IV. عناصر تقييم مقتضيات العرض

IV.1. تذكير بشروط العرض

تم تحديد سعر إصدار الأسهم الممنوحة في إطار تسديد 50% من الأرباح الموزعة للأسهم برسم السنة المالية 2012 على شكل أسهم مجموعة أليانس للتطوير العقاري في 500 درهم للسهم، بما في ذلك علاوة الإصدار. منذ فاتح يونيو 2012، شهد سعر الشركة في البورصة تراجعاً نسبته 35,7% ارتباطاً بتراجع (i) قيمة المؤشر العقاري بنسبة 28,1% في نفس الفترة و (ii) انخفاض مؤشر مازي باعتباره أحد المؤشرات المرجعية لبورصة الدار البيضاء بنسبة 12,8%.

ويشير الرسم البياني التالي إلى تطور سعر أليانس للتطوير العقاري منذ يونيو 2012 :

تطور سعر مجموعة أليانس منذ يونيو 2012



المصدر : بورصة الدار البيضاء

يعرض الجدول الآتي لأهم المؤشرات التاريخية لمجموعة أليانس في البورصة خلال الثلاث سنوات السابقة :
الجدول 1 : المؤشرات التاريخية لمجموعة أليانس في البورصة

2012	2011	2010	
12 100 000	12 100 000	12 100 000	عدد الأسهم
736	760	790	السعر الأعلى بالدرهم
529	615	645	السعر الأدنى بالدرهم
1 248 409 091	1 132 320 534	1 244 971 058	الحجم السنوي المتداول بالدرهم
32,0	17,4	11,3	الربح حسب السهم (بالدرهم للسهم الواحد)
20,0	14,0	8,0	الربح الموزع للسهم (بالدرهم للسهم الواحد)

المصدر : بورصة الدارالبيضاء

ويبين الجدول الآتي أهم مؤشرات القيمة لسهم مجموعة أليانس :
الجدول 2 : مؤشرات القيمة لسهم مجموعة أليانس :

457	سعر فوري بتاريخ *26/06/2013 (بالدرهم)
12 100 000	عدد الأسهم
5 527 885 000	الرسملة بالبورصة بتاريخ 26/06/2013 (بالدرهم)
1 248	السعر الأعلى بتاريخ 04/08/2008 (بالدرهم)
379	السعر الأدنى بتاريخ 31/05/2013 (بالدرهم)

المصدر : بورصة الدارالبيضاء

(*تاريخ انعقاد الجمعية العامة التي صادقت على العملية، موضوع هذا البيان

IV.2. عناصر تقييم السعر

ويقدم الجدول أدناه الأسعار المتوسطة المرجحة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري بتاريخ 26 يونيو 2013 :

ارتفاع أو انخفاض السومة مقارنة مع سعر الإصدار	سعر الإصدار (بالدرهم)	السعر المتوسط المرجح (بالدرهم)	
9,4%	500,0	456,9	سعر الإقبال في 26 يونيو 2013 ⁽¹⁾
20,4%	500,0	415,1	معدل شهر واحد ⁽²⁾
9,5%	500,0	456,7	معدل ثلاثة أشهر ⁽³⁾
1,8%	500,0	491,1	معدل ستة أشهر ⁽⁴⁾
-4,9%	500,0	525,5	معدل سنة واحدة ⁽⁵⁾

المصدر : بورصة الدارالبيضاء

(1) تاريخ انعقاد الجمعية العامة التي صادقت على العملية، موضوع هذا البيان

(2) الفترة من 27/05/2013 إلى 26/06/2013

(3) الفترة من 27/03/2013 إلى 26/06/2013

(4) الفترة من 27/12/2012 إلى 26/06/2013

(5) الفترة من 27/06/2012 إلى 27/06/2012

IV.3. عناصر أخرى لتقييم السعر

ونعرض أدناه الأسعار المسجلة وحجم المعاملات لمجموعة أليانس في السوق المركزية

IV.3.1. فترة المعاينة السنوية

السعر في السوق المركزية	يونيو 2011 – يونيو 2012	يونيو 2012 – يونيو 2013
متوسط السعر	687,6	525,5
السعر الأعلى بالدرهم	736,0	715,0
السعر الأدنى بالدرهم	615,0	379,0
حجم المعاملات (بملايين الدراهم)	1 644,6	777,2

المصدر : بورصة الدارالبيضاء

(1) الفترة من 27/06/2011 إلى 25/06/2012

(2) الفترة من 27/06/2012 إلى 26/06/2013

IV.3.2. فترة المعاينة الفصلية (كل ثلاثة أشهر)

(1)

السعر في السوق المركزية	يونيو 12 - شتبر 12 ⁽¹⁾	شتبر 12 – دجنبر 12 ⁽²⁾	دجنبر 12 - مارس 13 ⁽³⁾	مارس 13 – يونيو 13 ⁽⁴⁾
متوسط السعر	653,1	579,7	525,2	455,7
السعر الأعلى بالدرهم	715,0	655,0	566,0	513,0
السعر الأدنى بالدرهم	590,0	529,0	485,0	379,0
حجم المعاملات (بملايين الدراهم)	112,8	149,9	280,4	234,2

المصدر : بورصة الدارالبيضاء

(1) الفترة من 27/06/2012 إلى 26/09/2012

(2) الفترة من 27/09/2012 إلى 26/12/2012

(3) الفترة من 27/12/2012 إلى 27/03/2013

(4) الفترة من 28/03/2013 إلى 26/06/2013

IV.4. تحليل تأثيرات العملية

IV.4.1. تأثير العملية على الأموال الذاتية

في حالة تحويل 50% من الأرباح الموزعة للأسهم إلى أسهم من طرف كافة المساهمين، سيكون تأثير زيادة رأس المال على الأموال الذاتية لأليانس على الشكل الآتي :

بملايين الدراهم	عدد الأسهم	رأسمال الشركة	علاوة الإصدار	الأموال الذاتية*
الوضعية قبل العملية	12 100 000	1 210 000 000	643500 000	5 718 729 008
تأثير العملية	242 000	24 200 000	96 800 000	121 000 000
الوضعية بعد العملية	12 342 000	1 234 200 000	740300 000	5 839 729 008

المصدر : أليانس للتطوير العقاري و *BMCE Capital Conseil*

(* أموال ذاتية موطدة إلى غاية 31/12/2012 بعد خصم الأرباح الموزعة للأسهم بما في ذلك السندات القابلة للتسديد على شكل أسهم بمبلغ قدره مليار درهم.

يبين الجدول التالي الأموال الذاتية للشركة إلى غاية 31/12/2012 :

بآلاف الدراهم	2012
الأموال الذاتية حصة المجموعة	4 064 369
من ضمنها رأس المال	1 210 000
من ضمنها علاوات الإصدار	643 500
من ضمنها احتياطات موطدة	1 335 922
من ضمنها فارق التحويل	-3
من ضمنها صافي الأرباح حصة المجموعة	874 949
حقوق الأقلية	896 360
سندات قابلة للتسديد على شكل أسهم	1 000 000
المجموع	5 960 729

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

IV.4.2. بنية المساهمين قبل وبعد العملية

في حالة تحويل 50% من الأرباح الموزعة للأسهم إلى أسهم من طرف كافة المساهمين (خارج الاقتطاعات القانونية)، سيكون تأثير زيادة رأس المال على بنية المساهمين لأليانس على الشكل الآتي :

بعد العملية			قبل العملية			المساهمون
النسبة المنوية من التصويت	النسبة المنوية من رأس المال	عدد السندات	النسبة المنوية من التصويت	النسبة المنوية من رأس المال	عدد السندات	
60,2%	60,2%	7 423 822	60,1%	60,1%	7 278 110	عائلة الأزرق
57,9%	57,9%	7 141 185	57,9%	57,9%	7 001 020	محمد علمي نفاخ الأزرق
1,1%	1,1%	139 467	1,1%	1,1%	136 730	فريدة البلغمي
0,4%	0,4%	46 901	0,4%	0,4%	45 980	عثمان نفاخ الأزرق
0,4%	0,4%	46 901	0,4%	0,4%	45 980	منى نفاخ الأزرق
0,4%	0,4%	46 901	0,4%	0,4%	45 980	عمر نفاخ الأزرق
0,0%	0,0%	2 468	0,0%	0,0%	2 420	مصطفى نفاخ الأزرق
0,0%	0,0%	41	0,0%	0,0%	40	المسيرون
0,0%	0,0%	10	0,0%	0,0%	10	كريم بالمعاشي
0,0%	0,0%	10	0,0%	0,0%	10	يونس السبتي
0,0%	0,0%	10	0,0%	0,0%	10	جمال حمداوي
0,0%	0,0%	10	0,0%	0,0%	10	أحمد أملول
17,1%	17,1%	2 107 790	17,1%	17,1%	2 066 419	المستثمرون
2,4%	2,4%	296 038	2,4%	2,4%	290 227	التعاضدية الفلاحية المغربية للتأمينات
2,3%	2,3%	289 356	2,3%	2,3%	283 677	التعاضدية المركزية المغربية للتأمين
0,3%	0,3%	31 080	0,3%	0,3%	30 470	صوميد
5,1%	5,1%	626 986	5,1%	5,1%	614 680	النظام الجماعي لمنح رواتب التقاعد
1,7%	1,7%	215 875	1,7%	1,7%	211 638	تأمين الوفاء
1,5%	1,5%	185 458	1,5%	1,5%	181 818	الصندوق المهني المغربي للتقاعد
1,5%	1,5%	185 134	1,5%	1,5%	181 500	SCR
0,8%	0,8%	92 729	0,8%	0,8%	90 909	أبلاين أنفستمنت فوند
1,5%	1,5%	185 134	1,5%	1,5%	181 500	SMCD
22,7%	22,7%	2 797 897	22,7%	22,7%	2 742 981	مساهمون آخرون
0,1%	0,1%	12 450	0,1%	0,1%	12 450	أسهم مملوكة ذاتيا
100,0%	100,0%	12 342 000	100,0%	100,0%	12 100 000	المجموع

المصدر : أليانس للتطوير العقاري و BMCE Capital Conseil

ينبغي الإشارة إلى أنه في المحاكاة أعلاه :

(i) يتم خصم الأرباح الموزعة للأسهم المرتبطة بالأسهم المملوكة ذاتيا من طرف الشركة من أرباح الأسهم برسم السنة المالية 2012 والبالغة 242

مليون درهم.

(ii) لا يأخذ هذا الجدول بعين الاعتبار معالجة الكميات الكسرية.

V. الإدراج في البورصة

V.1. خصائص إدراج الأسهم الجديدة

التسمية	أليانس
المقصورة	المقصورة الأولى
طريقة الإدراج	متواصل
رمز القيمة	11200
الشريط	ADI
خط الإدراج	الخط الأول
قطاع النشاط	القطاع العقاري
شركة البورصة المكلفة بتسجيل العملية	BMCE Capital Bourse

VI. الجدول الزمني للعملية

الترتيب	المراحل	الأجال القصوى
1	توصل بورصة الدار البيضاء بملف كامل عن العملية	05/08/2013
2	إصدار بورصة الدار البيضاء للإشعار بالموافقة	05/08/2013
3	توصل بورصة الدار البيضاء ببيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة	05/08/2013
4	نشر الإعلان المتعلق بإجراءات تسديد أرباح الأسهم 2012 في نشرة الإدراج و تفرغ دفاتر الأوامر وتعديل سعر القيمة	06/08/2013
5	نشر الإعلان المتعلق بإجراءات عملية زيادة رأس المال عبر تحويل اختياري للأرباح الموزعة للأسهم برسم السنة المالية 2012 إلى أسهم جديدة في نشرة الإدراج .	06/08/2013
6	نشر ملخص بيان المعلومات في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية	07/08/2013
7	فصل الأرباح الموزعة للأسهم 2012 /تعديل خصائص إدراج القيمة وتفرغ دفاتر الأوامر من قيمة أليانس للتطوير العقاري	19/08/2013
8	افتتاح فترة ممارسة خيار تحويل أرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم	26/08/2013
9	انتهاء فترة ممارسة خيار تحويل أرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم	20/09/2013
10	عقد اجتماع الهيئة التي يجب أن تعين عملية عملية زيادة رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم	24/09/2013
11	توصل بورصة الدار البيضاء بمحضر اجتماع الهيئة التي عاينت عملية إنجاز الزيادة في رأس المال . توصل بورصة الدار البيضاء بنتائج عملية زيادة رأس المال	25/09/2013
12	تسديد/تسليم الأسهم الجديدة	26/09/2013
13	قبول الأسهم الجديدة في الخط الأول وتسجيل عملية زيادة رأس المال إعلان عن نتائج زيادة رأس المال	27/09/2013
14	تسديد الأرباح الموزعة للأسهم برسم سنة 2012 نقدا	30/09/2013

VII. الوسطاء الماليون

يبين الجدول التالي الوسطاء الماليين المتدخلين في إطار خيار تحويل أرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة:

الجدول 2 : الوسطاء الماليون

الوسطاء الماليون	اسم المؤسسة	العنوان
المستشار المالي والمنسق العام	BMCE Capital Conseil	63، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
المؤسسة المركزية لخيار تحويل أرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة	التجاري وفابنك	2، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
المؤسسة المكلفة بجمع أوامر الاكتتاب	يتعين على كل مكتتب التوجه إلى الهيئة المكلفة بمسك حسابه	-
المؤسسة المكلفة بتسجيل العملية ببورصة الدار البيضاء	BMCE Capital Bourse	140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء

الفصل الثاني : نبذة عامة عن أليانس للتطوير العقاري

I. معلومات عامة

الجدول 4 : معلومات عامة

أليانس للتطوير العقاري	تسمية الشركة
16، زقة علي عبد الرازق، الدار البيضاء	المقر الرئيسي
05 22 99 34 84/63	رقم الهاتف
05 22 99 34 81	رقم الفاكس
www.alliances.co.ma	الموقع الإلكتروني
infos@alliances.co.ma	البريد الإلكتروني
شركة مساهمة خاضعة لمقتضيات ظهير شريف رقم 1-96-124 بتاريخ 14 ربيع الثاني 1417 (30 غشت 1996) الصادر بتنفيذ القانون رقم 95-17 المتعلق بشركة المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه بواسطة القانون رقم 05-20.	1.1.1 الشكل القانوني
13 يونيو 1994	تاريخ التأسيس
تحدد مدة حياة الشركة في 99 سنة. عدا في حالة حل مسبق للشركة أو تمديد منصوص عليه في الأنظمة الأساسية أو بحكم القانون.	مدة حياة الشركة
74703، الدار البيضاء	رقم السجل التجاري
من فاتح يناير إلى 31 دجنبر	السنة المالية للشركة
1 210 000 000 درهم موزع على 12 100 000 سهم بقيمة 100 درهم للسهم، تنتمي جميعها لنفس الفئة وتحرر بشكل كامل	رأسمال الشركة في 31/12/2012
يمكن الاطلاع على النظام الأساسي ومحاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات وتقارير التدبير بمقر أليانس للتطوير العقاري الكائن في 16، زقة علي عبد الرازق، الدار البيضاء .	الاطلاع على الوثائق القانونية
حسب المادة 4 من النظام الأساسي، يتمثل غرض الشركة في :	غرض الشركة
<ul style="list-style-type: none"> ▪ المساهمة بشكل مباشر أو غير مباشر في جميع العمليات والمشاريع عن طريق إنشاء شركات أو المساهمة في إنشائها أو الزيادة في رأسمال شركات موجودة أو شراء سندات أو حقوق في الشركة أو غيرها؛ ▪ النهوض بالقطاعات السياحي والعقاري من خلال إجراء عمليات الدراسة والتصوير والإنجاز والبناء والتدبير المتعلقة بأي مشروع أو شركة والتسويق المباشر أو غير المباشر لأي منتج مرتبط بأنشطة القطاعات المذكورة أعلاه؛ ▪ شراء وبيع وتبادل القيم المنقولة على اختلافها ؛ ▪ اقتناء وبيع وتبادل جميع العقارات والمجموعات العقارية المبنية وغيرها وبناء جميع أشكال المنشآت ؛ ▪ جميع العمليات المتعلقة بتنفيذ الأشغال العمومية والخاصة وخصوصا تلك التي تتطلب تقنيات 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.

النصوص القانونية والتنظيمية

- باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي رقم 95-17 بتنفيذ ظهير شريف رقم 96-1-124 صادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتنميته بواسطة القانون 05-20 الصادر في 23 ماي 2008 وكذا لنظامها الأساسي.
- بحكم نشاطها، تخضع الشركة للنصوص التالية :
- قانون رقم 90-25 الصادر بموجب الظهير رقم 7-92-1 الصادر في 17 يونيو 1992 والمتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
 - ظهير شريف صادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون للالتزامات والعقود كما تم تعديله وتنميته بموجب القانون رقم 00-44 الصادر في 3 أكتوبر 2002 والمتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز؛
 - القانون رقم 00-18 الصادر في 3 أكتوبر 2002 و المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛
 - المادة 92 من قانون المالية لسنة 2010 المحدث لإعفاءات ضريبية جديدة لفائدة المتعشين العقاريين.
- بحكم إدراجها في بورصة الدار البيضاء، تخضع الشركة للمقتضيات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالسوق المالية :
- النظام العام لمجلس القيم المنقولة المصدق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 08-822 صادر في 14 أبريل 2008؛
 - ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 211-93-1 صادر في 21 شتنبر 1993 المتعلق ببورصة الدار البيضاء كما وقع تعديله وتنميته بواسطة القوانين 01-52, 00-29, 96-34 و 06-45.
 - النظام العام لبورصة الدار البيضاء المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-499 والصادر في 27 يوليوز 1998 والمعدل والمتمم بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 01-1960 والصادر في 30 أكتوبر 2001. وقد تم تغيير هذا الخير 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 وتنميته بموجب القوانين رقم 01-23 و 05-36 و 06-44؛
 - ظهير شريف رقم 246.96.1 صادر في 29 منشعبان 1417 (9 يناير 1997). بتنفيذ القانون رقم 96.35 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب،المغير و المتمم بواسطة القانون رقم 02-43.
 - النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 صادر في 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخصوصية والسياحة رقم 01-1961 صادر في 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 05-77 الصادر في 17 مارس 2005؛
 - ظهير شريف رقم 21-04-1 صادر في فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004) بتنفيذ القانون رقم 03-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة متمم و مغير بالقانون رقم (06-46) ؛

1.1.2

1.1.3

المحكمة المختصة في حالة نزاع

المحكمة التجارية للدار البيضاء

النظام الضريبي المطبق

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

1.1.4

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

.II بنية المساهمين

.II.1 تاريخ بنية المساهمين

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

الجدول 4 : تاريخ بنية المساهمين

30/06/2013		31/12/2011		31/12/2010		المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	
60,1%	7 278 110	60,1%	7 278 110	60,1%	7 278 110	عائلة الأزرق
57,9%	7 001 020	57,90%	7 001 020	57,90%	7 001 020	محمد علمي نفاخ الأزرق
1,1%	136 730	1,10%	136 730	1,10%	136 730	فريدة البلغمي
0,4%	45 980	0,40%	45 980	0,40%	45 980	عثمان نفاخ الأزرق
0,4%	45 980	0,40%	45 980	0,40%	45 980	منى نفاخ الأزرق
0,4%	45 980	0,40%	45 980	0,40%	45 980	عمر نفاخ الأزرق
0,0%	2 420	0,00%	2 420	0,00%	2 420	مصطفى نفاخ الأزرق
0,0%	40	0,00%	40	0,00%	40	المسيرون
0,0%	10	0,00%	10	0,00%	10	كريم بالمعاشي
0,0%	10	0,00%	10	0,00%	10	يونس السبتي
0,0%	10	0,00%	10	0,00%	10	جمال حمداوي
0,0%	10	0,00%	10	0,00%	10	أحمد أملول
17,1%	2 066 419	9,80%	1 179 750	9,80%	1 179 750	المستثمرون
2,4%	290 227	2,30%	272 250	2,30%	272 250	التعاضدية الفلاحية المغربية للتأمينات
2,3%	283 677	2,30%	272 250	2,30%	272 250	التعاضدية المركزية المغربية للتأمين
0,3%	30 470	1,50%	181 500	1,50%	181 500	صوميد
5,1%	614 680	-	-	-	-	النظام الجماعي لمنح رواتب التقاعد
1,7%	211 638	1,50%	181 500	1,50%	181 500	تأمين الوفاء
1,5%	181 818	1,50%	181 500	1,50%	181 500	الصندوق المهني المغربي للتقاعد
1,5%	181 500	-	-	-	-	SCR
0,8%	90 909	0,80%	90 750	0,80%	90 750	أبلاين أنفستمنت فوند
1,5%	181 500	-	-	-	-	SMCD
22,7%	2 742 981	29,90%	3 615 986	30,00%	3 631 767	مساهمون آخرون
0,1%	12 450	0,20%	26 114	0,10%	10 333	أسهم مملوكة ذاتيا
100,0%	12 100 000	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 السبتى وجمال حمداوي وأحمد أملول 10 أسهم ضمان لكل واحد منهم.

في سنة 2008، فتحت أليانس للتطوير العقاري رأسمالها لمستثمرين مؤسستين 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 المتعلقةان بأشكال الدعوة لحضور مجلس إدارة الشركة واختصاصه وتسييره ونصابه مطابقة للقانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تعديله وتنظيمه 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 اعضاء 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 : تشكيل مجلس إدارة أليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2013

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب الحالي	تاريخ التعيين أو التجديد	تاريخ انتهاء مدة الانتخاب	القرابة مع الرئيس
السيد محمد علمي نفاخ الأزرق 1.1.5	الرئيس المدير العام	21/06/2012	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2017	هو نفسه
السيد محمد مصطفى نفاخ الأزرق 1.1.6	متصرف	07/01/2005	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016	أخ الرئيس
السيدة فريدة البلغمي	متصرف	27/06/2011	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2017	زوجة الرئيس
السيد كريم بالمعاشي مدير عام	متصرف	21/06/2012	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
السيد يونس السبتي مدير عام لقطب المالية والدعامات	متصرف	09/02/2009	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
السيد جمال حمداوي مستشار الرئيس مكلف بالتنمية	متصرف	09/06/2008	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2013	لا توجد
السيد أحمد أملول مدير عام أليانس دارنا	متصرف	14/06/2010	الجمعية العامة العادية التي سبقت 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 سبقت 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 سبقت 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 المكتتبين في عملية الزيادة في راس المال خلال شهر فبراير 2008.

.IV أجهزة التسيير

.IV.1 تسيير الشركة

فيما يلي أعضاء اللجنة التنفيذية لشركة أليانس للتطوير العقاري :

الجدول 7 : الأعضاء الرئيسيون للجنة التنفيذية لشركة أليانس 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 السبتتي
01/05/2009	عضو في اللجنة	السيد يوسف القباج
02/01/2012	عضو في اللجنة	السيد عثمان الأزرق
01/10/2012	عضو في اللجنة	السيدة هند الشكيلي

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الفصل الثالث : نشاط أليانس للتطوير العقاري

I. نبذة تاريخية

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

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

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

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

في سنة 2011، قامت مجموعة أليانس بتعيين 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.

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

II. انتماء أليانس للتطوير العقاري لمجموعة

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

III. الشركات التابعة لأليانس للتطوير العقاري

III.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)

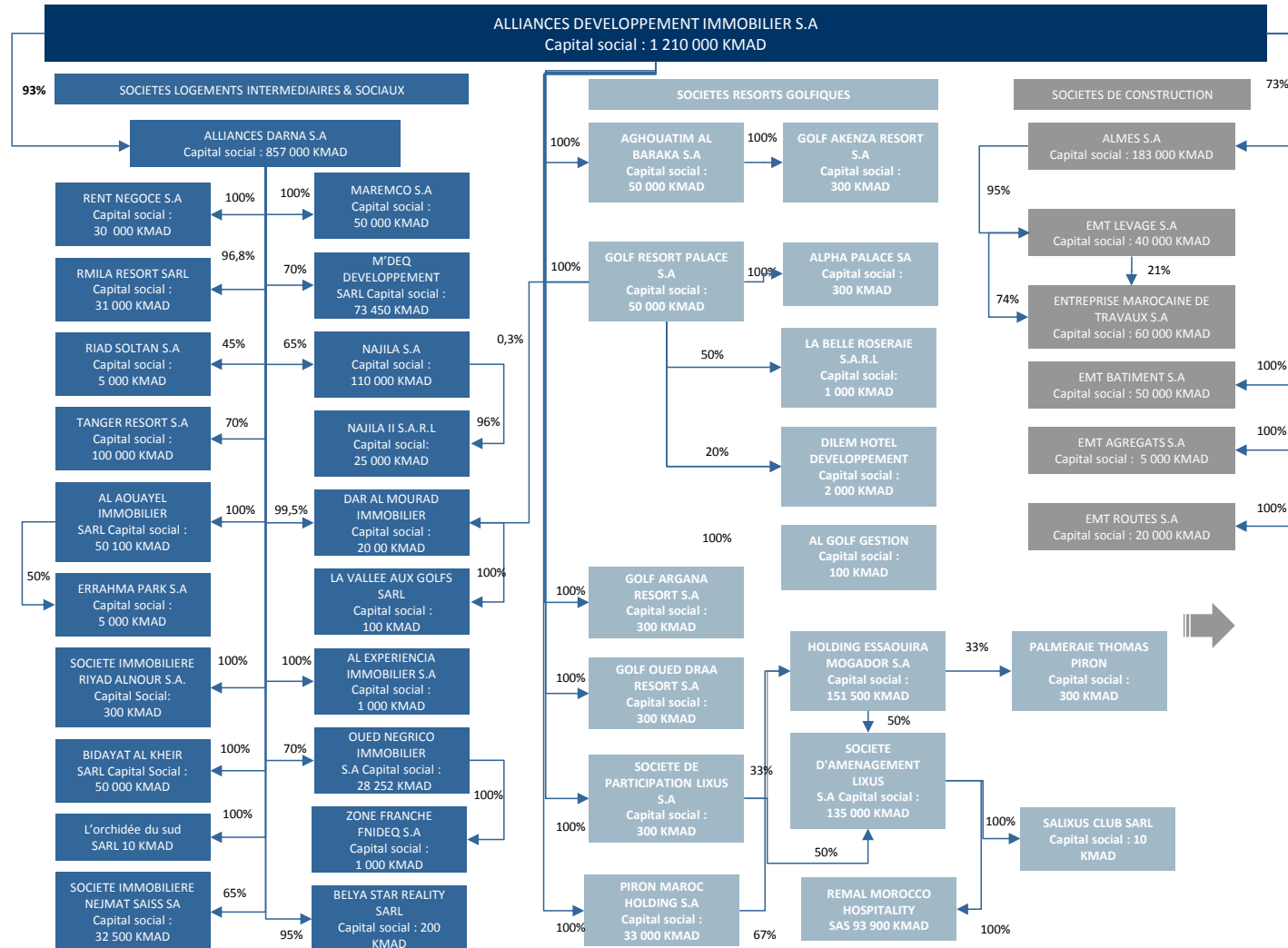
في سنة 2011، قامت مجموعة أليانس بتعيين بنيتها التنظيمية. بحيث صارت أليانس للتنمية العقارية تضطلع بدور مجموعة قابضة ذات وظائف استراتيجية ولها شركات تابعة سواء في قطب الغولف أو في السكن المتوسط والتي تتمتع الآن باستقلالية التسيير وتشرف عليها فرق تقنية وتجارية ومالية قائمة بذاتها.

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

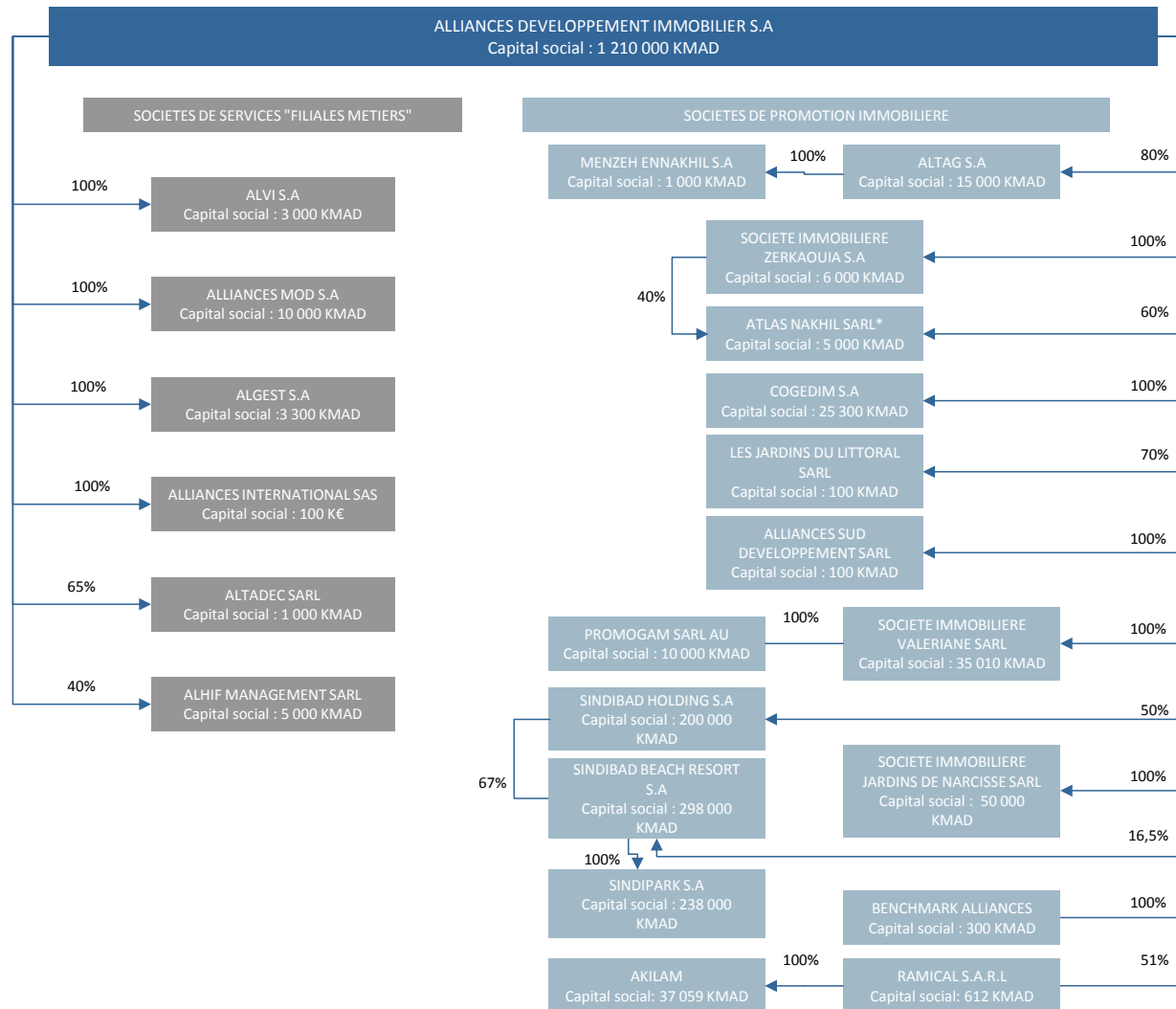
وأحدثت مجموعة أليانس قطبا جديدا للاستغلال الفندقي سيعم أنشطة استغلال مسالك غولف ونوادي ومطاعم مشاريع إقامات الغولف.

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 RmilaResort S.ARL

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

III.2. نشاط أليانس للتطوير العقاري

III.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 باعتباره الشريك المرجعي للمؤسساتيين والفنادق الدولية (مجموعة أكور، سلسلة فنادق الفصول الأربعة، نواديكلوميد، توي، لوسيانباربير....)

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

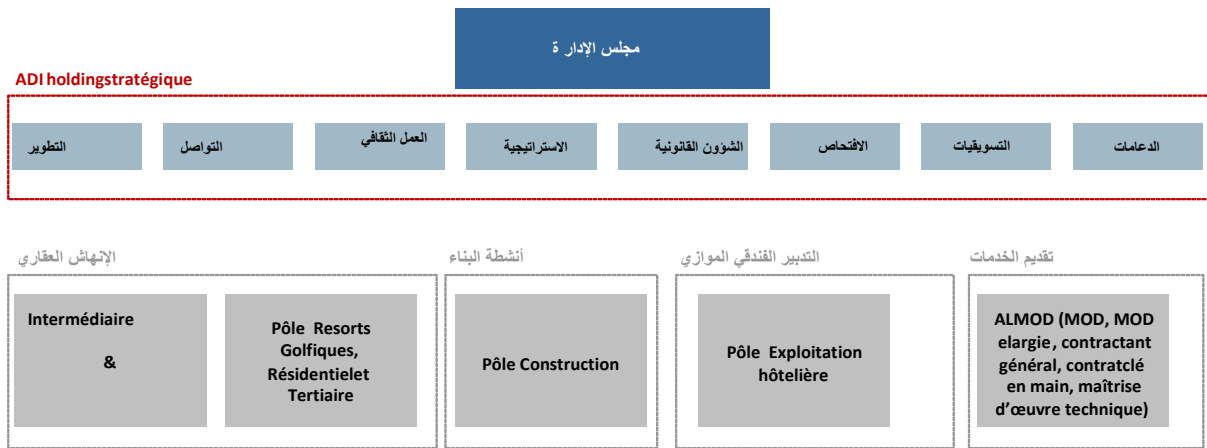
المصدر : أليانس للتطوير العقاري

تتوزع أنشطة المجموعة على النحو الآتي :

- النهوض بـمجال إقامات الغولف والسكن الفاخر والسياحي والسكن المتوسط، مما يجعلها تغطي كافة مستويات العقار السياحي والفاخر ؛
- عرض خدمات في تدبير المشاريع (الإشراف المنتدب على المشاريع بشكليه 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.

III.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 للكولف.

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

السكن السياحي

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

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

(ii) السكن المتوسط والاجتماعي

تندرج منجزات المجموعة في قطاع السكن المتوسط والاجتماعي في إطار 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 للمتعشيين.

وهكذا، وقعت أليانس دارنا عدة اتفاقيات في إطار قانون المالية 2010، مستفيدة من الامتيازات الضريبية الممنوحة لبناء مساكن اجتماعية التي يقل سعر بيعها او يساوي 250 ألف درهم دون احتساب الرسوم. وعند التوقيع على هذه الاتفاقيات، كانت أليانس دارنا ملزمة بإنجاز 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 منتوجها 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 تاريخيا 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 ترخيصا بإدارة بعض المشاريع باسمه، من خلال اتفاقية توكيل. وتحدد هذه الاتفاقية المهام الموكولة لشركة ألمود وخصوصا انتقاء المقاولين والمؤمنين 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 تقنيا وماليا وقانونيا ؛
- 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 ألود 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 ألود بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن المخزونات.

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

وفي هذا النوع من العقود، تعتمد أتعاب شركة ألود على نسبة مئوية من مبلغ الاستثمار للمشروع 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 ألود بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن المخزونات.

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

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

وفي هذا النوع من العقود، يوافق رقم معاملات شركة ألود 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 ألود وتقوم بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن مخزوناتها.

التعاقد الجاهز : التكفل الإجمالي بالمشروع وفق كلفة ثابتة مع المشرف على المشروع. وتتصرف ألود باستقلال تام (تتحمل شركة ألود 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 ألود مبلغاً جزافياً مع تحمل كافة التكاليف المرتبطة بالمشروع في المقابل) تتحمل شركة ألود في هذه الحالة الربح أو الخسارة (يتم إعداد فواتير المتعهدين من الباطن باسم شركة ألود و تقوم بالإدراج المحاسبي للمشاريع في ركن مخزوناتها. وفي حالة تأخر التسليم، يجب على ألود دفع تعويضات عن التأخير لزبونها.

الإشراف التقني على المشاريع : تدبير ألود جميع الخصوصيات التقنية المرتبطة بالمشروع. وتقتصر المجموعة كذلك تدبير كافة الخدمات التقنية لوضع عرض مميز وملئم لاحتياجات زبائننا :

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

وبخصوص مجالات تدخل شركة ألود في نشاط تقديم الخدمات، فتنركز أساساً 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 فاعلاً لا غنى عنه في هذا المجال.

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

1. متعاقد جاهزاً أو مشرفاً مفوضاً على مشاريع يطلقها فاعلون مرجعيون (groupe Accor, TUI, Club Méditerranée, Lucien Barrière, Park Hyatt, Raffles ;
2. مستثمراً في إنجاز إقامات وفنادق فاخرة. وتكلفت مجموعة أليانس خصوصاً 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 للمقاوله المغربية للأشغال (EMT) وشركة EMT Levage 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 Levage : 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 : التحليل المالي لمجموعة أليانس

I. تحليل حساب العائدات والتكاليف – الحسابات الموطدة

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

التغير 11-12 pro forma	2012	التغير 10-11 pro forma	2011 pro forma	2011	2010 pro forma	2010	بالآلاف 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	عقارات 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%	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	1645	+ 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. تحليل 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	بالآلاف 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%	أصول ثابتة غير ملموسة
-1,3%	679 554	688 551	688 551	أصول ثابتة ملموسة
7,6%	13 433	12 479	12 479	أصول ثابتة مالية
5,1%	994 302	946 060	946 060	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
0,6%	180 288	179 269	179 269	ضرائب أصول مؤجلة
-20,6%	4 547	5 727	5 727	أصول متداولة
11,2%	78 681	70 758	70 758	أصول متداولة/ مجموع الأصول (%)
24,2%	18 432 210	14 836 606	14 302 581	مخزونات
1,7pts	88,2%	86,5%	86,1%	حقوق الأصول المتداولة
33,8%	9 707 260	7 257 703	6 723 678	ممنون، تسبيقات ودفعات
10,4%	8 264 597	7 488 117	7 488 117	زبناء
-43,4%	395 453	699 159	699 159	مستخدمون
14,7%	5 104 911	4 452 375	4 452 375	دولة مدينة
-8,9%	1 430	1 570	1 570	حسابات الشركاء
18,4%	2 144 191	1 810 907	1 810 907	مدينون آخرون
70,3%	136 362	80 067	80 067	حسابات التسوية - أصول
12,2%	366 383	326 572	326 572	سندات وقيم التوظيف
-1,4%	115 866	117 466	117 466	خزينة أصول
>100%	460 152	90 786	90 786	خزينة الأصول/ مجموع الأصول (%)
22,8%	509 396	414 951	414 951	مجموع الأصول
0,0pts	2,4%	2,4%	2,5%	
21,8%	20 892 210	17 154 402	16 620 377	الخصوم
				رساميل دائمة
35,9%	12 492 140	9 192 372	8 987 994	رساميل دائمة/ مجموع الخصوم (%)
1.1.7	6,2pts	1.1.8	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 بالأسهم
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
<i>-4,4pts</i>	<i>30,3%</i>	<i>34,7%</i>	<i>35,1%</i>	<i>خصوم متداولة/مجموع الخصوم (%)</i>
17,2%	2 492 642	2 126 397	2 094 473	ممنونون
-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 أخرى للمخاطر والتكاليف
2,8%	2 062 886	2 006 606	1 793 627	خزينة الخصوم
<i>-1,8pts</i>	<i>9,9%</i>	<i>11,7%</i>	<i>10,8%</i>	<i>خزينة الخصوم/مجموع الخصوم (%)</i>
21,8%	20 892 210	17 154 402	16 620 377	مجموع الخصوم

المصدر: أليانس للتطوير العقاري

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري لسنتي 2010 (pro forma) و 2011:

بآلاف الدراهم	2010	2010 pro forma	2011	التغير 10/11 pro forma
الأصول				
أصول ثابتة	1 245 764	1 288 386	1 902 845	47,7%
<i>أصول ثابتة/ مجموع الأصول (%)</i>	<i>11,2%</i>	<i>11,3%</i>	<i>11,4%</i>	<i>0,2pts</i>
فارق الشراء	639 140	681 733	688 551	1,0%
أصول ثابتة غير ملموسة	10 956	10 958	12 479	13,9%
أصول ثابتة ملموسة	456 181	456 207	946 060	107,4%
أصول ثابتة مالية	83 955	83 956	179 269	113,5%
سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية	20 847	20 847	5 727	-72,5%
ضرائب أصول مؤجلة	34 685	34 685	70 758	104,0%
أصول متداولة	9 128 592	9 520 830	14 302 581	50,2%
<i>أصول متداولة/ مجموع الأصول (%)</i>	<i>82,3%</i>	<i>83,3%</i>	<i>86,1%</i>	<i>2,8pts</i>
مخزونات	5 617 715	5 963 453	6 723 678	12,7%
حقوق الأصول المتداولة	3 500 891	3 547 392	7 488 116	111,1%
ممنون، تسبيقات ودفعات	302 093	314 929	699 159	>100,0%
زبناء	2 050 373	2 051 720	4 452 375	>100,0%
مستخدمون	36	44	1 570	>100,0%
دولة مدينة	886 065	913 570	1 810 907	98,2%
حسابات الشركاء	90 448	90 448	80 067	-11,5%
مديون آخرون	121 383	123 560	326 572	>100,0%
حسابات التسوية - أصول	50 493	53 121	117 466	>100,0%
سندات وقيم التوظيف	9 986	9 986	90 786	NS
خزينة-أصول	721 173	626 476	414 951	-33,8%
<i>خزينة الأصول/مجموع الأصول (%)</i>	<i>6,5%</i>	<i>5,5%</i>	<i>2,5%</i>	<i>-3,0pts</i>
مجموع الأصول	11 095 529	11 435 692	16 620 377	45,3%
الخصوم				
رساميل دائمة	5 983 057	6 218 402	8 987 994	44,5%
<i>رساميل دائمة/ مجموع الخصوم (%)</i>	<i>53,9%</i>	<i>54,38%</i>	<i>54,08%</i>	<i>1.1.9 -0,3pts 1.1.10</i>
رساميل ذاتية حصة المجموعة	2 722 599	2 721 667	3 436 671	26,3%
من ضمنها رأس المال	1210000	1210000	1 210 000	0,0%
من ضمنها علاوات الإصدار	643 500	643 500	643 500	0,0%
من ضمنها الاحتياطيات الموطدة	445 423	445 512	751 104	68,6%
من ضمنها فارق التحويل	-5	-5,386	26	-582,7%
من ضمنها النتيجة الصافية حصة المجموعة	423 681	422 661	832 041	96,9%
فوائد الأقلية	121 005	328 595	518 755	57,9%
ديون مالية	2 828 961	2 841 356	4 687 017	65,0%
ضرائب مؤجلة خصوم	268 848	285 139	299 089	4,9%
مؤن دائمة للمخاطر والتكاليف	41 644	41 644	46 462	11,6%

65,5%	5 838 754	3 528 981	3 424 163	خصوم متداولة
4,3pts	35,1%	30,9%	30,9%	خصوم متداولة/ مجموع الخصوم (%)
71,7%	2 094 473	1 219 797	1 210 176	ممنون
46,4%	2 215 924	1 513 824	1 444 927	زبناء، تسبيقات ودفعات
49,6%	35 790	23 922	23 884	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
158,1%	891 334	345 302	341 817	دولة دائنة
38,7%	193 236	139 271	138 976	حساب التسوية خصوم
61,5%	225 262	139 519	117 038	حسابات جارية للشركاء
37,9%	84 683	61 430	61 430	ديون أخرى
14,1%	98 051	85 916	85 916	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
6,2%	1 793 627	1 688 309	1 688 309	خزينة الخصوم
-4,0pts	10,8%	14,8%	15,2%	خزينة الخصوم/مجموع الخصوم (%)
45,3%	16 620 377	11 435 692	11 095 529	مجموع الخصوم

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الفصل الخامس : عوامل المخاطر

يعتبر التدبير المندمج للمخاطر منهاجا متواصلا 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.

I. المخاطر المرتبطة بقطاع النشاط

I.1. المخاطر المرتبطة بالطرفية 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 العولف 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...)

I.2. المخاطر المرتبطة بالمنافسة

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

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

I.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.

يبد 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 بالتنقيب 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".

II.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، وقيل 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 منطقتي تنوع المخاطر.

III. المخاطر المالية

III.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.

2.3. المخاطر المرتبطة بالحصول على تمويل

يمر تطوير المجموعة قطاعا 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.