



Alliances Darna

موجز ملف المعلومات

أليانس دارنا

تحيين سنوي وعرضي لملف المعلومات المتعلق

بالسنة المالية 2011

مع الرفع من سقف برنامج إصدار أوراق الخزينة

السقف السابق للإصدار : 1 000 000 000 درهم

السقف الجديد للإصدار : 1 500 000 000 درهم

القيمة الإسمية : 100 000 درهم

المستشار المالي والمنسق العام

BMCE CAPITAL
CONSEIL

الهيئة المكلفة بالتوظيف

BMCE BANK
البنك المغربي للتجارة الخارجية

تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقا لمقتضيات المادة 18 من الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995) بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول ، كما تم تعديله وتتميمه، خضع أصل هذا الملف لتقييم مجلس القيم المنقولة الذي قام بالتأشير عليه بتاريخ 26/09/2012 تحت المرجع VI/EM/035/2012. إن تأشيرة مجلس القيم المنقولة لا يفترض منها الموافقة على جدوى العملية ولا المصادقة على المعلومات المقدمة. وإنما تم منحها بعد دراسة مدى دقة و تناسق المعلومة المقدمة في إطار العملية المعروضة على المستثمرين.

تنبيه

قام مجلس القيم المنقولة بتاريخ 26/09/2012 بالتأشير على ملف معلومات خاص بإصدار أوراق الخزينة من طرف شركة دارنا أليانس.

ويمكن في كل حين الاطلاع على ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بالمقر الرئيسي لشركة أليانس دارنا بولدي مستشارها المالي. كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.

وكذلك على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma.

الفصل الأول: تقديم العملية

I. أهداف العملية

يهدف برنامج إصدار أوراق الخزينة إلى :

- تحسين كلفة التمويل قصير الأجل من خلال استبدال، بشكل جزئي أو كلي، المساعدات البنكية القائمة بأوراق الخزينة ؛
- مواجهة احتياجات الخزينة المنتظمة لمجموعة أليانس دارنا الناجمة عن تغيرات الحاجيات لأموال الدوران خلال السنة :
- شراء العقار في إطار مشاريع في طور الإنجاز خلال سنة 2012 ؛
- مصاريف المرفقة والبناء المتعلقة بالمشاريع قيد التطوير في سنة 2012 ؛
- تنويع مصادر تمويل الشركة من أجل تفاوض أفضل مع شركائها الماليين ؛
- تعزيز صورة الشركة لدى المستثمرين المؤسسيين من خلال حضور متزايد في الأسواق المالية.

II. خصائص أوراق الخزينة التي سيتم إصدارها

الجدول I : معلومات متعلقة بالسندات المصدرة

سندات حقوق قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكليز) وتفيد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين	طبيعة السندات
أوراق الخزينة لحاملها	الشكل القانوني للسندات
1 000 000 000 درهم	السقف القديم للإصدار
1 500 000 000 درهم	سقف الإصدار
100 000 درهم	القيمة الاسمية
15 000 ورقة خزينة	عدد السندات
من 10 أيام إلى 12 شهرا	المدة
عند تاريخ التسديد	تاريخ التمتع
يحدد بالنسبة لكل إصدار تبعا لشروط السوق	سعر الفائدة
تحتسب لاحقا	الفوائد
في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة	أداء القسيمة
في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة	تسديد المبلغ الأصلي
لا تخضع أوراق الخزينة المصدرة لأية مقارنة مع سندات تم إصدارها سابقا	بند المقارنة

لا تفرض شروط الإصدار أية قيود على قابلية تداول أوراق الخزينة المصدرة وتعتبر هذه السندات قابلة للتداول بالتراضي. وتتولى المؤسسة المكلّفة بالتوظيف تداول السندات.

قابلية تداول السندات

لا تتمتع عملية الإصدار هذه بأية ضمانات

الضمان

.III الهيئة المكلفة بالتوظيف – الوسطاء الماليون

المستشار المالي والمنسق العام	BMCE Capital Conseil	63، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
الهيئة المكلفة بالتوظيف	البنك المغربي للتجارة الخارجية	140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
المؤسسة الماسكة لحسابات السندات	البنك المغربي للتجارة الخارجية	140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
المؤسسة المكلفة بالخدمة المالية للسندات	البنك المغربي للتجارة الخارجية	140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء

الفصل الثاني : نبذة عن أليانس دارنا

1. معلومات عامة

الجدول 2 : معلومات عامة

تسمية الشركة	أليانس دارنا، وباختصار "أل دارنا "
مقر الشركة	منطقة التهيئة السياحية اكدال، إقامة القنطرة، 40 000 مراكش.
الهاتف	+212 5 24 38 15 15
الفاكس	+212 5 24 38 19 30
العنوان الإلكتروني	info@alliancesdarna.ma
الموقع الإلكتروني	www.alliancesdarna.ma
الشكل القانوني	شركة مساهمة خاضعة للقانون رقم 95-17 الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة ، كما تم تعديله وتتميمه بواسطة القانون 05-20 الصادر بتاريخ 23 ماي 2008
تاريخ التأسيس	نونبر 2006
مدة حياة الشركة	تحدد مدة حياة الشركة في 99 سنة. عدا في حالة حل مسبق للشركة أو تمديد منصوص عليه في الأنظمة الأساسية أو بحكم القانون.
غرض الشركة المادة 3 من النظام الأساسي	يتجلى غرض الشركة في : <ul style="list-style-type: none"> ▪ اقتناء وتدبير بجميع الوسائل القانونية جميع الأراضي العارية أو تلك التي تتضمن بنايات سيتم هدمها وجميع الأملاك والحقوق المنقولة أو العقارية؛ ▪ استغلال هذه الأراضي من خلال تجزئتها و تشييد بنايات فوقها مخصصة للسكن أو لاستعمال تجاري أو مهني أو صناعي أو إداري؛ ▪ النهوض بالقطاعين السياحي والعقاري من خلال إجراء عمليات الدراسة والتصوير والإنجاز والبناء والتدبير المتعلق بأي مشروع أو شركة والتسويق المباشر أو غير المباشر لأي منتج مرتبط بأنشطة القطاعات المذكورة أعلاه؛ ▪ استغلال أصول الشركة من خلال البيع أو التأجير أو الاستعمال الشخصي للتجزئات والبنائات؛ ▪ وقصد إنجاز غرض الشركة، أخذ جميع المساهمات والفوائد عن طريق حصص جزئية أو حصص اندماج من أجل الاكتتاب أو شراء سندات في أية شركة قائمة أو قيد الإنشاء لها غرض مماثل أو مرتبط؛ ▪ وعموما جميع العمليات التي ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر، جزئيا أو كليا بأي من العمليات المشار إليها أدناه، بشكل يسهل أو يشجع على تطوير نشاط الشركة وكذا جميع المساهمات المباشرة أو غير المباشرة بأي شكل من الأشكال في شركات لها نفس الأهداف أو غايات مرتبطة.
السنة المالية للشركة	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر
رأسمال الشركة (31/12/2011)	857 000 000 درهم مكون من 8 570 000 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم

يمكن الاطلاع على الأنظمة الأساسية ووثائق الشركة والمستندات المحاسبية والقانونية التي ينص القانون على تبليغها بمقر شركة أليانس دارنا.

الاطلاع على الوثائق القانونية

السجل التجاري لمراكش 35 623

رقم التقييد في السجل التجاري

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

- قانون رقم 90-25 الصادر بموجب الظهير رقم 7-92-1 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 وتنظيمه 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 19 من قانون المالية لسنة 2008 المحدث لإعفاءات ضريبية لفائدة المنعشين العقاريين؛
 - المادة 92 من قانون المالية لسنة 2010 المحدث لإعفاءات ضريبية جديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
- بحكم إصدار أوراق الخزينة موضوع هذا الملف، تخضع الشركة للمقتضيات القانونية والتنظيمية التالية:
- ظهير شريف 3-95-1. صادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول؛
 - النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 صادر في 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخوصصة والسياحة رقم 01-1961 صادر في 30 أكتوبر 2001 ؛
 - 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 وتنظيمه بموجب القوانين رقم 01-23 و 05-36 و 06-44؛
 - النظام العام لمجلس القيم المنقولة المصدق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 08-822 صادر في 14 أبريل 2008؛
 - ظهير شريف رقم 1.96.246 صادر في 29 من شعبان 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.

المحكمة التجارية لمراكش

المحكمة المختصة في حالة نزاع

تخضع شركة أليانس دارنا للتشريع التجاري والجبائي للقانون العام. وتخضع بالتالي للضريبة على الشركات (30%) وتخضع عمليات الشركة للضريبة على القيمة المضافة (20%).
ومن ناحية أخرى، تستفيد أليانس دارنا من امتيازات جبائية في إطار قانون المالية لسنة 2010 وقانون المالية لسنة 2008.

النظام الجبائي المطبق

المصدر : أليانس دارنا

.II معلومات حول رأسمال شركة أليانس دارنا

II بنية المساهمين وتطورها التاريخي

يعرض الجدول التالي لتطور بنية المساهمين في رأسمال أليانس دارنا في الفترة 2009-2011

الجدول 3 : بنية المساهمين في رأسمال أليانس دارنا خلال الثلاث سنوات الماضية

31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009		المساهمون
% من الرأسمال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من الرأسمال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من الرأسمال وحقوق التصويت	عدد السندات	
100%	8 569 975	100%	2 940 087	100%	499 975	أليانس للتنمية العقارية (عضو في مجلس الإدارة)
0%	15	0%	15	0%	15	أشخاص ذاتيين أعضاء في مجلس الإدارة
0%	5	0%	5	0%	5	السيد محمد العلمي نفاخ الأزرق
0%	5	0%	5	0%	5	السيد محمد مصطفى نفاخ الأزرق
0%	5	0%	5	0%	5	السيد أحمد أملول
0%	10	0%	10	0%	10	مساهمون آخرون
0%	5	0%	5	0 %	5	السيد جمال الحمدوي
0%	5	0%	5	0%	5	السيد كريم بالمعاشي
100%	8 570 000	100%	2 940 112	100%	500 000	المجموع

المصدر : أليانس دارنا

في الفترة 2009-2011، ظلت بنية المساهمين في رأسمال شركة أليانس دارنا مستقرة نسبياً، مع حضور أليانس للتنمية العقارية كمساهم مرجعي.

// سوق سندات شركة أليانس دارنا

// إصدار أوراق الخزينة

يعطي الجدول الآتي جردا للإصدارات السابقة لأوراق الخزينة التي قامت بها الشركة:

ناريخ التمتع	تاريخ الاستحقاق	المبلغ بالدراهم	عدد السندات	المدة	نسبة الفائدة الاسمية	الفارق (نقطة أساس)
18/10/2011	16/10/2012	500 000 000	5 000	52 أسبوعا	4,07%	60 pbs
19/10/2011	18/01/2012	300 000 000	3 000	13 أسبوعا	3,80%	50 pbs
18/01/2012	18/07/2012	200 000 000	2 000	26 أسبوعا	4,20%	66 pbs
18/01/2012	20/08/2012	125 000 000	1 250	7 أشهر	4,25%	71 pbs
18/01/2012	16/01/2013	175 000 000	1 750	52 أسبوعا	4,35%	81 pbs
18/07/2012	16/01/2013	200 000 000	2 000	26 أسبوعا	4,10%	65 pbs
22/08/2012	21/11/2012	125 000 000	1 250	13 أسبوعا	4,05%	65 pbs

المصدر: أليانس دارنا

إلى غاية نهاية غشت 2012، بلغ جاري أوراق الخزينة التي أصدرتها أليانس دارنا مليار درهم.

// الإصدار السندي

قامت أليانس دارنا بإصدار سندات في غشت 2011 بقيمة مليار درهم.

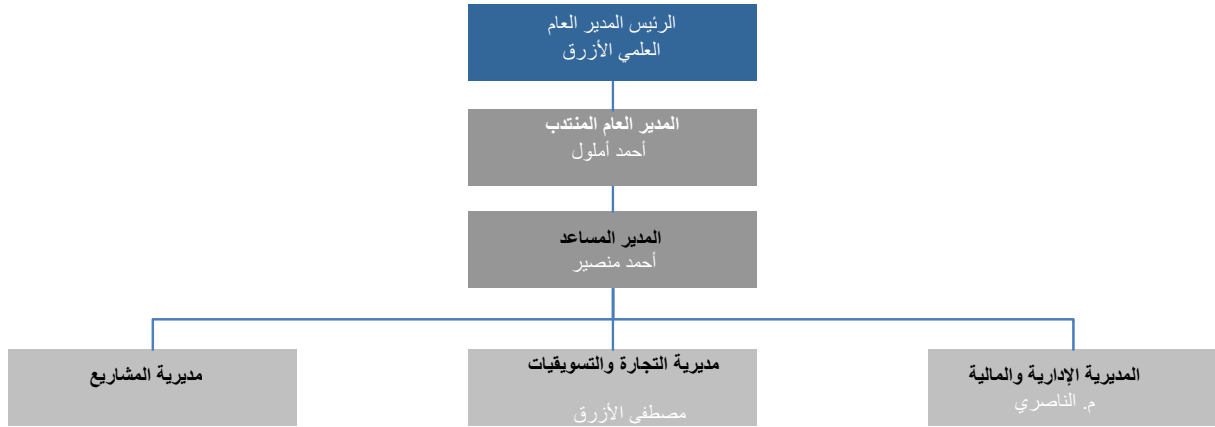
وتتمثل خصائص الإصدار السندي التي قامت به مجموعة أليانس على النحو الآتي :

الجدول 1: خصائص الإصدار السندي المنجز في غشت 2012

الشطر "ح" سندات غير مسومة بنسبة فائدة قابلة للمراجعة	الشطر "ج" سندات غير مسومة بنسبة فائدة قارة
123 000 000	877 000 000
1 230	8 770
5 سنوات	5 سنوات
نسبة فائدة قابلة للمراجعة سنويا. بالنسبة للسنة الأولى، نسبة الفائدة المرجعية هي نسبة الفائدة المطلقة لسنة واحدة لسندات الخزينة المحتسبة انطلاقا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة الذي أصدره بنك المغرب بتاريخ 16 غشت 2012 أي، 4,17% مع إضافة علاوة المخاطرة	نسبة فائدة قارة تحدد باللجوء للمنحنى الثانوي لسندات الخزينة لمدة خمس سنوات الذي أصدره بنك المغرب بتاريخ 16 غشت 2012 أي، 4,17% مع إضافة علاوة المخاطرة
بين 130 و 145 نقطة أساس	بين 145 و 160 نقطة أساس
بالتراضي (خارج البورصة)	بالتراضي (خارج البورصة)
لا توجد	لا توجد
في النهاية	في النهاية

.III أجهزة التسيير

الشكل 1 : الهيكل التنظيمي لشركة أليانس دارنا في 30/06/2012



المصدر : أليانس دارنا

IV. انتماء الشركة لمجموعة أليانس للتنمية العقارية

IV نبذة عن أليانس للتنمية العقارية

أليانس دارنا هي شركة تابعة لمجموعة أليانس للتنمية العقارية بنسبة 100%.

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

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

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

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

IV الهيكل التنظيمي لأليانس للتنمية العقارية

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

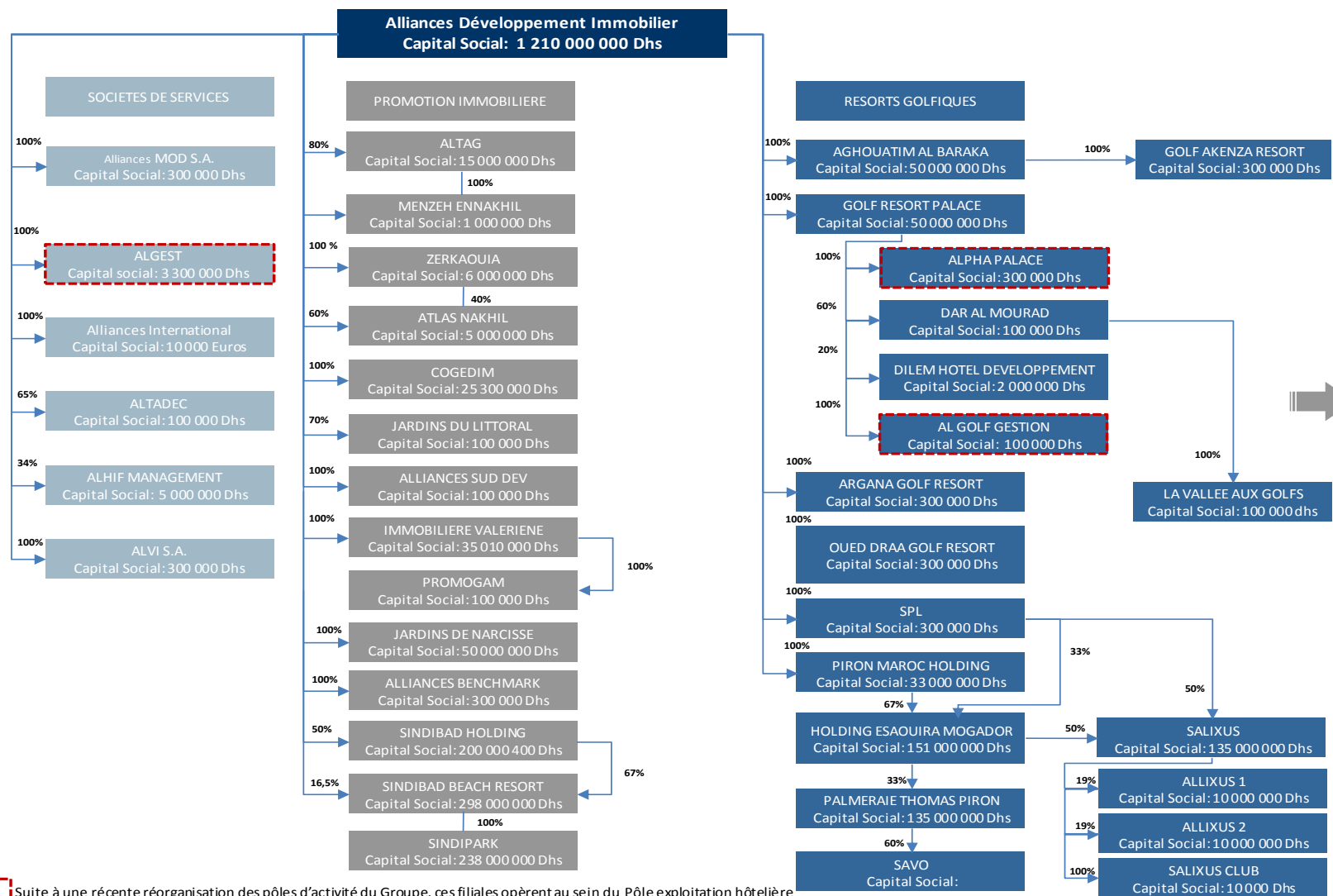
- الشركات التابعة المكلفة بالخدمات التي تمتلك خبرات في مجال التطوير والإنجاز والتسويق وتدبير الأصول؛
- الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري على صعيد ثلاث شرائح من القطاع العقاري والسياحي :
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري الخاص بالإقامات
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري الخاص بإقامات الغولف؛
 - الشركات التابعة المكلفة بمشاريع الإنعاش العقاري الخاص بالسكن المتوسط
- الشركات التابعة المكلفة بالبناء (EMT levage et EMT).

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

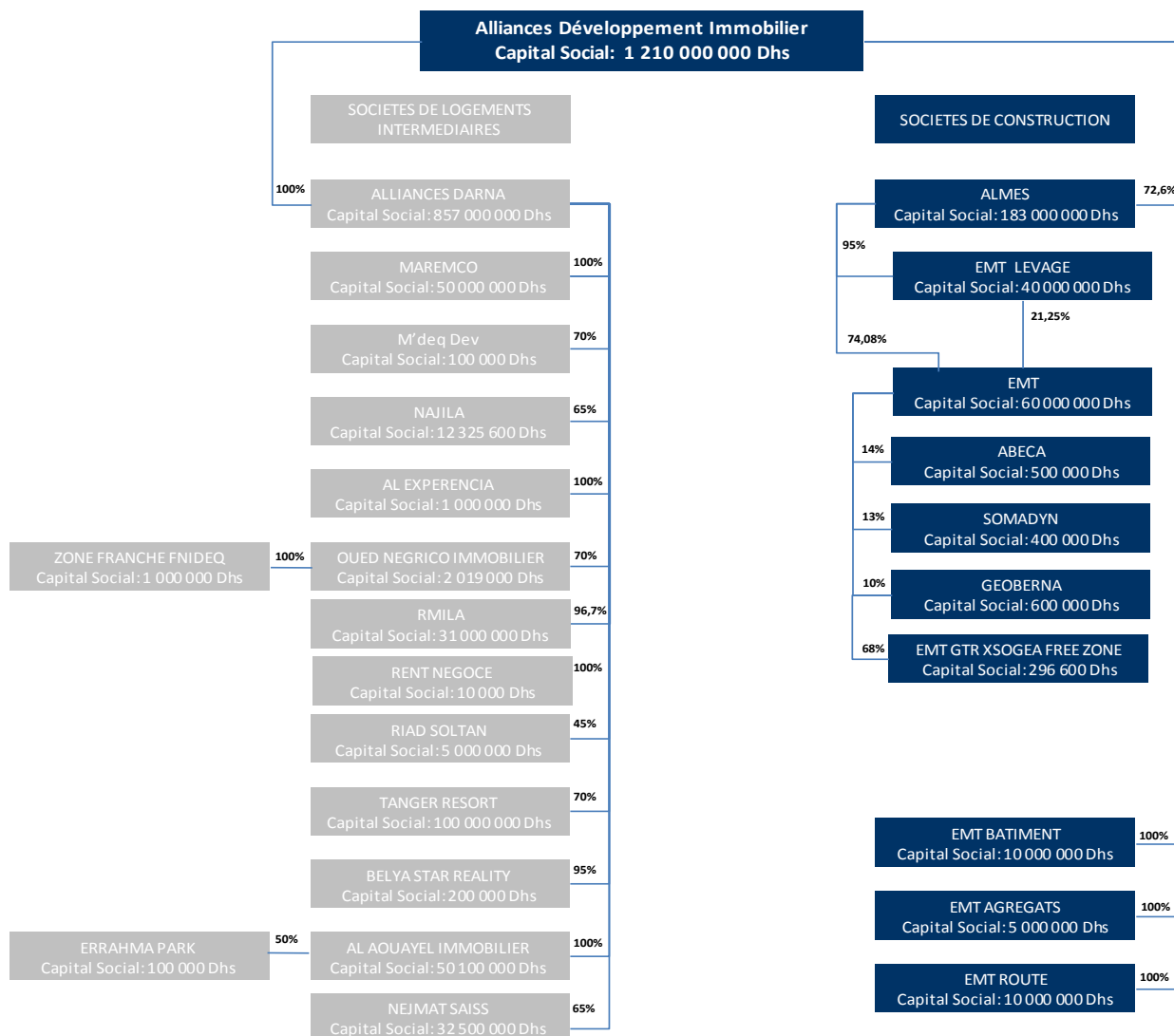
كما أدخلت تعديلات على مستوى الأقطاب الموجودة، لا سيما تجميع قطبي الإقامة الفاخرة والغولف في قطب واحد للإنعاش العقاري المخصص للسكن الفاخر.

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

الشكل 2: الهيكل التنظيمي القانوني لمجموعة أليانس للتنمية العقارية إلى غاية 30 يونيو 2012



☐ Suite à une récente réorganisation des pôles d'activité du Groupe, ces filiales opèrent au sein du Pôle exploitation hôtelière



منذ نشأتها في سنة 1994، تخصصت أليانس للتنمية العقارية في الإشراف على مشاريع (دراسة وتصميم وقيادة) المنجزات العقارية والسياحية المهمة لحساب مستثمرين دوليين ومؤسستين مغاربة. وهكذا، تميزت مجموعة أليانس كرائد في إنشاء الوحدات الفندقية بالمغرب باعتبارها الشريك المرجعي للمؤسستين والفنادق الدولية (مجموعة أكور، سلسلة فنادق الفصول الأربعة ، نوادي كلوب ميد، توي، لوسيان باربيير،...).

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

.v نشاط أليانس دارنا

v نبذة تاريخية عن أليانس دارنا

تأسست أليانس دارنا سنة 2006 من طرف أليانس للتنمية العقارية، واتخذت في البداية إسم " أليانس للسكن الاقتصادي" ، بغية إنشاء هيئة مختصة في قطاع السكن المتوسط تتمتع باستقلالية في التسيير .

وفي سنة 2007، وقعت أليانس دارنا أول اتفاقية لها مع الدولة، استفادت بموجبها من امتيازات ضريبية لبناء مساكن اقتصادية. ووقعت المجموعة بعد ذلك عدة اتفاقيات مع الدولة تهم عدة مشاريع لتطوير المساكن الاجتماعية.

وفي سنة 2008، غيرت أليانس للسكن الاقتصادي من تسميتها وصارت تعرف بشركة أليانس دارنا وشرعت في أول مشروع هام " شويطر" المقدم من شركة " ماريمكو" والرامي لبناء قطب حضري جديد بجهة مراكش. ويمتد هذا المشروع على مساحة 215 هكتار من أجل إنشاء 15 143 وحدة سكنية وتجزئة.

وفي سنة 2009، وبعد اقتنائها للعقار، انطلقت الشركة في مشروع المهدي قرابة مدينة القنيطرة، بمساحة قدرها 108 هكتار مخصصة لبناء 10 306 وحدة سكنية وتجزئة. وقامت أليانس دارنا بتسليم الدفعات الأولى من البقع الأرضية في مشروع المهدي وشويطر.

وفي سنة 2010 ، أطلقت أليانس دارنا عدة مشاريع في جهة الدار البيضاء الكبرى ووطدت من نطاقها بتجميع كافة الشركات المختصة في تطوير مشاريع السكن المتوسط التابعة لمجموعة أليانس في هيئة واحدة : مجموعة أليانس دارنا.

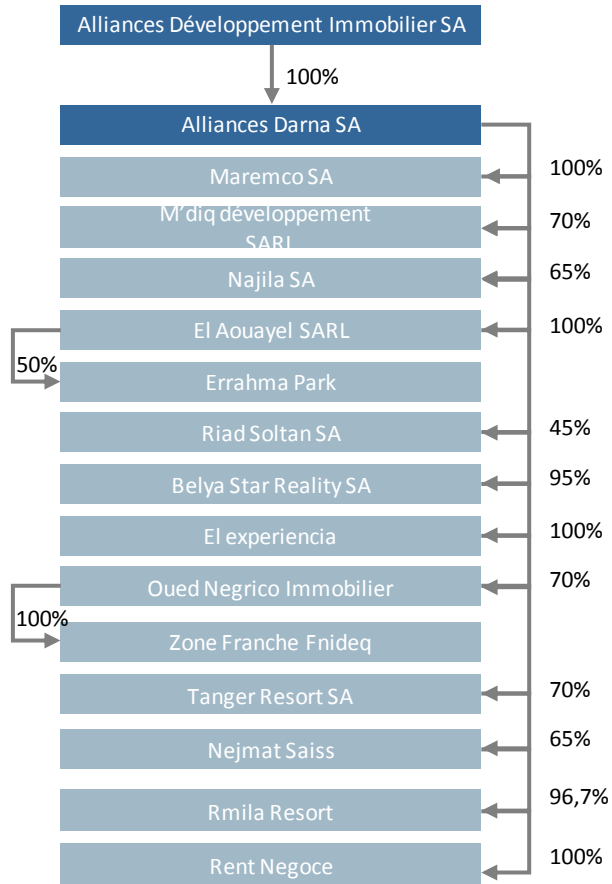
وخلال السنة المالية 2010، قامت الشركة بتسليم مساكن اجتماعية ومحلات تجارية وبقع أرضية في إطار مشروع مهدي وتسليم بقع ومحلات تجارية في إطار مشروع شويطر.

وفي سنة 2011، قامت الشركة باقتناء أراضي جديدة ، مدعمة من وعائها العقاري وشرعت في أشغال إنجاز مشاريع في جهة الدار البيضاء وفاس والمضيق.

وينص الآن البرنامج العقاري للشركة على تسليم أزيد من 128 000 وحدة سكنية على مساحة تبلغ 1 507 هكتار .

بغية تعزيز موقعها في قطاع السكن الاجتماعي والمتوسط قامت مجموعة أليانس للتنمية العقارية في سنة 2010 بتجميع كافة الشركات التابعة لها المكلفة بمشاريع قطاع السكن المتوسط ضمن شركة أليانس دارنا.

الشكل 3 : الهيكل التنظيمي لأليانس دارنا بتاريخ 30/06/2012 (بعد تجميع الشركات التابعة)



المصدر : أليانس دارنا

الفصل الثالث: الوضعية المالية لأليانس دارنا

VI. تحليل حسابات العائدات والتكاليف الموطدة خلال الثلاث سنوات الماضية

يبين الجدول التالي بيانات أرصدة التدبير الموطدة لشركة أليانس دارنا في الفترة ما بين سنتي 2009 و 2011

الجدول 4 : تطور بيانات أرصدة التدبير الموطدة لشركة أليانس دارنا ما بين سنتي 2009 و 2011

التغير 11/10	2011	التغير 10/09	2010	2009	حساب العائدات والتكاليف بالآلاف الدراهم
>100%	2 807 478	>100%	776 404	145 226	رقم المعاملات
-65,3%	242 931	60,0%	699 142	438 003	تغير مخزونات المنتجات
-	-	Ns	0	0	عقارات تنتجها المقاوله لحسابها الخاص
>100%	3 050 409	>100%	1 475 546	583 229	الإنتاج
92,5%	-1 848 792	Ns	-960 421	-408 151	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
73,6%	-83 311	Ns	-47 987	-31 587	تكاليف خارجية أخرى
Ns	-1 932 103	Ns	-1 008 408	-439 738	الاستهلاك
>100%	1 118 306	>100%	467 138	143 491	القيمة المضافة
-20,4 pts	39,8%	-38,6 pts	60,2%	98,8%	نسبة القيمة المضافة/ رقم المعاملات
-	-	-	-	-	إعانات الاستغلال
NS	-27 289	Ns	-8 510	-145	ضرائب ورسوم
Ns	-35 823	70%	-23 009	-13 500	تكاليف المستخدمين
>100%	1 055 194	>100%	435 619	129 846	الفائض الإجمالي للاستغلال
-18,5 pts	37,6%	-33,3 pts	56,1%	89,4%	نسبة الفائض الإجمالي للاستغلال/ رقم المعاملات
-	-	>100%	19 118	2 314	عائدات أخرى للاستغلال
-	-	Ns	-4 541	0	تكاليف أخرى للاستغلال
Ns	119 297	Ns	26 229	0	استرجاعات الاستغلال
Ns	-28 732	Ns	-1 203	-734	مخصصات الاستغلال
>100%	1 145 759	>100%	475 222	131 426	نتيجة الاستغلال
-27,2 pts	40,8%	38,0 pts	68,0%	30,0%	نسبة نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات
-3,3%	1 101	24,0%	1 139	921	عائدات مالية
Ns	-128 425	Ns	-108 398	-37 740	تكاليف مالية
Ns	-127 324	Ns	-107 259	-36 819	النتيجة المالية
>100%	1 018 435	>100%	367 963	94 607	النتيجة الجارية قبل الضرائب
Ns	77 278	Ns	6 749	-27	النتيجة غير الجارية
>100%	1 095 714	>100%	374 712	94 580	النتيجة قبل الضرائب
66,1%	125 618	>100%	75 620	29 762	ضرائب على النتائج
Ns	-7 947	Ns	-1 795	-340	ضرائب مؤجلة
-59,2%	3 203	>100%	7 856	1 757	مخصصات الاستخدام المتعلقة بفوارق الاقتناء
100,0%	8 819	>100%	3		مسترجعات الاستخدام المتعلقة بفوارق الاقتناء
Ns	983 658	>100%	293 031	63 401	النتيجة بعد الضرائب
-2,7 pts	35,0%	-5,9 pts	37,7%	43,7%	النتيجة الصافية/رقم المعاملات
>100%	837 392	>100%	293 061	63 400	النتيجة الصافية حصة المجموعة
Ns	146 267	<100%	-30	1	حصة الأقلية

المصدر : أليانس دارنا

.VII تحليل الحصيلة الموطدة لأليانس دارنا

VII بنية الحصيلة

الجدول 5 : تطور موجودات الحصيلة الموطدة ما بين سنتي 2009 و 2011

التغير 11/10	2011	التغير 10/09	2010	2009	بالآلاف الدراهم
>100%	161 594	>100%	76 522	33 385	فارق الشراء
-14,3%	281	82,0%	328	180	مستعقرات غير مجسمة
35,4%	7 474	88,0%	5 521	2 937	مستعقرات مجسمة
23,5%	105	>100%	85	12	مستعقرات مالية
-	-	Ns	0	0	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
8,3%	11 376	>100%	10 508	1 995	ضرائب مؤجلة على الموجودات
94,5%	180 829	>100%	92 964	38 509	موجودات مستعقرة
-0,0pts	2,4%	-0,4pts	2,4%	2,8%	مجموع الموجودات المستعقرة / مجموع الموجودات
26,6%	3 714 452	>100%	2 934 619	1 122 279	مخزونات
Ns	423 846	>100%	31 710	12 082	ممنونون تسبيقات ودفعات
Ns	1 911 506	>100%	348 742	55 880	زبناء
Ns	265	-62,0%	50	132	مستخدمون
Ns	853 844	>100%	210 737	82 131	دولة مدينة
-99,0%	312	Ns	31 311	0	حسابات الشركاء
Ns	227 287	>100%	20 108	7 133	مدنيون آرون
Ns	74 942	>100%	24 965	4 726	حساب التسوية - موجودات
NS	3 492 002	>100%	667 623	162 084	حقوق الموجودات المتداولة
28,7 pts	46,0%	5,4pts	17,3%	11,8%	نسبة حقوق الموجودات المتداولة / مجموع الموجودات
0,0%	315	0,0%	315	315	سندات وقيم التوظيف
100%	7 206 769	>100%	3 602 557	1 284 678	موجودات متداولة
1,8 pts	94,9%	-0,7pts	93,2%	93,9%	نسبة الموجودات المتداولة / مجموع الموجودات
18,9%	202 758	>100%	170 597	45 416	خزينة - موجودات
-1,7 pts	2,7%	1,1pts	4,4%	3,3%	نسبة خزينة الموجودات / مجموع الموجودات
96,3%	7 590 356	>100%	3 866 118	1 368 603	إجمالي الموجودات

المصدر : أليانس دارنا

الجدول 6: تطور المطلوبات الموطدة ما بين سنتي 2009 و 2011

التغير 11/10	2011	التغير 10/09	2010	2009	بالآلاف الدراهم
Ns	1 919 402	>100%	649 418	112 356	رساميل ذاتية للمجموعة
Ns	857 000	>100%	294 011	50 000	الرأسمال
-	-	Ns	0	0	علاوات الإصدار
Ns	225 010	Ns	62 346	-1 044	احتياطيات موطدة
-	-	Ns	0	0	فارق التحويل على تحويل الشركات التابعة بالعملات
Ns	837 392	>100%	293 061	63 400	النتيجة الصافية للسنة المالية (حصة المجموعة)
Ns	414 507	>100%	14 021	2	فوائد أقلية
Ns	268 240	>100%	14 052	1	احتياطيات الأقلية
Ns	146267	<100%	-31	1	نتيجة الأقلية
Ns	2 333 909	>100%	663 439	112 358	رساميل ذاتية للمجموعة الموطدة
13,6pts	30,7%	9,0pts	17,2%	8,2%	رساميل ذاتية للمجموعة الموطدة/ إجمالي المطلوبات
77,8%	1 165 445	>100%	655 471	163 486	ديون مالية
-1,7 pts	15,4%	5,0pts	17,0%	11,9%	ديون مالية/ إجمالي المطلوبات
14,4%	91 185	Ns	79 702	0	ضرائب مؤجلة - مطلوبات
-	8 819	Ns	0	0	مؤن مستدامة للمخاطر والتحملات
Ns	1 184 498	>100%	343 280	139 770	ممنونون
27,7%	457 953	54,0%	358 691	232 601	زبناء تسبيقات ودفعات
22,3%	4 476	>100%	3 661	1 202	مستخدمون وهيئات اجتماعية
Ns	592 981	69,0%	128 158	75 869	دولة دائنة
Ns	57 893	>100%	24 039	9 117	حساب التسوية - مطلوبات
-	-	-100%	0	-1	مؤن أخرى للمخاطر والتحملات
58,8%	153 397	93,0%	96 596	50 132	حسابات جارية دائنة
-76,8%	219 614	>100%	945 464	208 750	ديون أخرى
40,6%	2 670 811	>100%	1 899 889	717 440	مطلوبات متداولة
-13,9 pts	35,2%	-3,3pts	49,1%	52,4%	مطلوبات متداولة/ إجمالي المطلوبات
Ns	1 320 186	51,0%	567 617	375 319	خزينة - مطلوبات
2,7pts	17,4%	-	14,7%	27,4%	إجمالي مطلوبات الخزينة/ إجمالي المطلوبات
96,3%	7 590 356	>100%	3 866 118	1 368 603	إجمالي المطلوبات

المصدر : أليانس دارنا

الفصل الرابع: عوامل المخاطر

يعتبر التدبير المندمج للمخاطر منهاجا متوصلا في مجموعة أليانس دارنا 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 دارنا.

1. المخاطر المرتبطة بقطاع النشاط

المخاطر المرتبطة بالطرفية الاقتصادية

تتأثر نتائج وآفاق نمو أليانس دارنا بشكل قوي بالظروف الاقتصادية الوطنية وسعر مواد البناء ومستوى أسعار الفوائد . بيد أن هذه المخاطر تعتبر محدودة، ما دامت أليانس دارنا تتدخل بشكل حصري في قطاع السكن المتوسط الذي يشكل أولوية وطنية.

المخاطر المرتبطة بالمنافسة

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

- تقليص هوامش الربح، نتيجة المنافسة المتزايدة؛
 - ارتفاع كلفة العقار في بعض المناطق التي تعرف طلبا قويا من لدن المنعشين العقاريين
 - صعوبة الولوج للتمويل ؛
 - اختيار أكثر صرامة للمتعهدين في الباطن ؛
- وتقدم مجموعة أليانس دارنا منتجات ذات جودة عالية وتستجيب لأفضل المعايير، مما يخول لها مؤهلات عديدة لتبقى رائدة في قطاعها.

المخاطر المرتبطة بتغيير الأنظمة الجبائية

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

II. المخاطر المرتبطة بقطاع نشاط أليانس دارنا

II مخاطر 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.

ويؤثر ارتفاع كلفة الأراضي العقارية بشكل مباشر على هوامش ربح أليانس دارنا. وتتخذ هذه المخاطر أبعادا أكبر فيما يخص المساكن الاجتماعية المعنية بقانون المالية 2010 إذ أن أسعار البيع تظل محدودة في ثمن أقصاه 250 000 درهم.

وللحد من هذه المخاطر، تجدر الإشارة إلى العناصر التالية المتعلقة بأليانس دارنا :

- الاحتياطات العقارية المهمة التي تؤمنها الشركة؛
 - توقيع اتفاقيات استثمار في إطار شركات بين القطاعين العام والخاص لإنجاز عدة مشاريع للسكن المتوسط، مما سيسمح لأليانس دارنا بالاستفادة من مخزون عقاري إضافي مهم.
- من جهة أخرى وعلى الصعيد الوطني، تعتزم 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 المخاطر المرتبطة بالمناولة

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

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

بيد أنه من أجل التخفيف من حدة هذه المخاطر، تجدر الإشارة إلى أن أليانس دارنا 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".

II المخاطر المرتبطة بتغيرات سوق العقار

يؤثر انخفاض الطلب بشكل سلبي على صحة القطاع بصفة عامة وعلى حجم معاملات أليانس دارنا.

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 عشوائي

للمدن في ظل غياب البنيات التحتية للاستقبال، مما نجم عنه عجز مهم في السكن قدر في سنة 2010 بـ 1 070 000 وحدة مقابل إنتاج سنوي قدره 122 000 سكن على الصعيد الوطني.

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

III. حدود تطوير العرض من السكن الاجتماعي

حسب الفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين، يقدر العجز الإجمالي في السكن بحوالي 608 000 وحدة مع نهاية سنة 2011. وتظل إمكانيات تطوير قطاع السكن الاجتماعي مهمة .

بيد أن بعض العوامل تحد من سرعة تطوره ونذكر على الخصوص:

III العجز في الأراضي العقارية القابلة للاستغلال

ينحصر معظم الطلب على السكن الاجتماعي في المجال الحضري. بيد أن عدم جاهزية الأراضي الصالحة للبناء (المحفوظة مثلا) في المجال الحضري سيؤدي لارتفاع ملحوظ في أسعار الأصول العقارية، مما يقلص هامش تصرف المنعشين العقاريين الراغبين في الاستثمار بقطاع السكن الاجتماعي.

ويبرز بوضوح ارتفاع الأسعار في الأقطاب الحضرية الكبرى بالدار البيضاء والرباط ومراكش. علاوة على ذلك، يؤدي التأخير في المصادقة على مخططات التهيئة الحضرية إلى تفاقم العجز في الأراضي العقارية القابلة للاستغلال.

III بطء المساطر الإدارية

إن البطء المسجل على صعيد المساطر الإدارية سواء تعلق الأمر بتراخيص التجزئة أو التقسيم أو البناء أو السكن والذي قد يصل لسنة كاملة يؤدي إلى تأخير في تسليم المشاريع وبالتالي الرفع من كلفة الإنتاج.

III يد عاملة تعاني من ضعف التأهيل

يسجل القطاع العقاري أحد أضعف معدلات تأطير اليد العاملة على صعيد الاقتصاد الوطني. علاوة على ذلك، لا يتوفر ثلثا العاملين في القطاع على أي تكوين مدرسي. وتساهم هذه العوامل بالتالي في الحد من إنتاجية المنعشين العقاريين.

III غياب دينامية سوق الإيجار

يستجيب العرض الخاص بالمساكن المعدة للإيجار إلى أزيد من ثلث الطلب في الوسط الحضري. والحال أن غياب تحفيزات ضريبية بالنسبة لقطاع الإيجار وتكاثر المنازعات بين الملاك و المستأجرين ناهيك عن المساطر الإدارية المعقدة لحل النزاعات كلها عوامل أدت إلى عدم اهتمام الملاك والمستثمرين بهذا المجال.

III تأثير القطاع غير المنظم

يحظى القطاع غير المنظم بوزن هام في إنتاج السكن (حوالي 80% حسب وزارة الإسكان والتعمير) ويشكل عائقا فعليا لتنمية قطاع السكن الاجتماعي.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة تحت
المرجع رقم VI/EM/035/2012 في 26/09/2012

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