

ALLIANCES

أليانس للتطوير العقاري ش.م

ملخص المنشور

إصدار سندات عادية مرتبطة بضمان جزئي

الخصائص العامة للعملية			
الحد الأقصى للإصدار	1 093 132 000 درهم		
العدد الأقصى	10 931 320 سند		
القيمة الاسمية	100 درهم للسند		
الأشطر	الشطر A	الشطر B	
الأجل	10 سنوات	سعر فائدة قابل للمراجعة سنويا يبلغ حده الأقصى 3,2% دون احتساب الرسوم، بما في ذلك علاوة المخاطر، بالرجوع إلى سعر الفائدة الكامل النقدي لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا مع إضافة علاوة للمخاطرة قدرها 60 نقطة أساس. وبالنسبة للسنة الأولى يساوي سعر الفائدة النقدي لأجل 52 أسبوعا المحتسب انطلاقا من منحنى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 3 دجنبر 2019 2,31% أي بسعر فائدة اسمي يبلغ 2,91%	سعر فائدة قابل للمراجعة سنويا يبلغ حده الأقصى 3,2% دون احتساب الرسوم، بما في ذلك علاوة المخاطر، بالرجوع إلى سعر الفائدة الكامل النقدي لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا مع إضافة علاوة للمخاطرة قدرها 60 نقطة أساس. وبالنسبة للسنة الأولى يساوي سعر الفائدة النقدي لأجل 52 أسبوعا المحتسب انطلاقا من منحنى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 3 دجنبر 2019 2,31% أي بسعر فائدة اسمي يبلغ 2,91%
سعر الفائدة الاسمي	سعر فائدة قار يصل إلى 3% دون احتساب الرسوم		
تداول السندات	قابلة للتداول بالتراضي		
التسديد	ثلاث سنوات لتأجيل الاستحقاق والفوائد ثم استحقاق خطي على 7 سنوات مع رسملة الفوائد طيلة 3 سنوات		
فترة الاكتتاب	من 6 يناير 2020 إلى 24 يناير 2020 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية		
الكفالة والضمانة الجزئية	أصول عقارية كما تم تحديدها في الفقرة 11.3.1 من القسم الثاني لهذا المنشور		

يقتصر هذا الاكتتاب على حاملي سندات أليانس للتطوير العقاري الصادرة في 7 أكتوبر 2011 والقسائم المرتبطة بها وحاملي سندات أليانس للتطوير العقاري الصادرة في 5 مارس 2015 والقسائم المرتبطة بها وحاملي قسائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم التي تم إصدار سنداتها في 28 غشت 2015 الموقعين على بروتوكول اتفاق.

الهيئة الاستشارية والمنسق العام

BMCE CAPITAL
CONSEIL



CFG BANK
CORPORATE FINANCE



الهيئة المكلفة بجمع الأوامر

المؤسسة المركزية ومؤسسة التوطن التي تضمن الخدمة المالية للمصدر

BMCE BANK OF AFRICA
البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا



BMCE BANK OF AFRICA
البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا



تأشير الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لأحكام دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل، القاضية بتطبيق المادة 5 من الظهير الشريف رقم 1-12-55 الصادر في 14 من صفر 1434 (28 ديسمبر 2012) بتنفيذ القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها، قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير على هذا المنشور بتاريخ 25 دجنبر 2019 تحت المرجع VI/EM/037/2019.

LISSANIAT
Hay Nassim Lot. Hassan Lam 130 N° 11
Lissasfa - Casablanca
Tel: 0522 89 78 89
GSM: 0664 73 99 40

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 25 دجنبر 2019 بالتأشير على منشور يتعلق بإصدار سندات لأليانس للتطوير العقاري. يوضع المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل رهن التصرف في كل حين بالمقر الرئيسي لأليانس للتطوير العقاري وعلى موقعها عبر الأنترنت <https://www.alliances.co.ma/> ولدى مستشاريها الماليين. كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.

ويوضع المنشور رهن الإشارة في الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل (www.ammc.ma). تمت ترجمة هذا الملخص من طرف شركة لسانيات تحت المسؤولية المشتركة لهذه الأخيرة وأليانس للتطوير العقاري. إذا كان هناك اختلاف بين محتوى هذا الملخص ومحتوى المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، ففي هذه الحالة، لا يعتد إلا بهذا الأخير.

القسم الأول : تقديم العملية

1. ا. بنية العرض

تعترم شركة أليانس للتطوير العقاري إصدار 10 931 320 سندا بقيمة اسمية للسند تبلغ 100 درهم. ويصل المبلغ الإجمالي للإصدار إلى 1 093 132 000 درهم.

1.1. تقديم بنية العملية

سيتم إصدار الاقتراض السندي موضوع هذا المنشور على شطرين.

- **الشرط A** بسعر فائدة قار يبلغ 3% دون احتساب الرسوم وقابل للتداول بالتراضي. ويحدد أجل هذا الشرط في عشر سنوات وهو قابل للتسديد بعد انقضاء فترة إمهال لثلاث سنوات عبر استحقاقات خطية لمدة سبع سنوات.
 - **الشرط B** بسعر فائدة قابل للمراجعة سنويا يبلغ 3,2% دون احتساب الرسوم وقابل للتداول بالتراضي مع علاوة للمخاطر قدرها 60 نقطة أساس. ويحدد أجل هذا الشرط في عشر سنوات وهو قابل للتسديد بعد انقضاء فترة إمهال لثلاث سنوات عبر استحقاقات خطية لمدة سبع سنوات.
- ولا يمكن بأي حال من الأحوال للمبلغ الإجمالي المخصص برسم الشطرين المذكورين أعلاه أن يتجاوز مبلغ 1 093 132 000 درهم. ويصل المبلغ الإجمالي (من حيث أصل الدين و القسائم الصافية) للديون لكل واحد من المستثمرين الذين وقعوا على بروتوكول الاتفاق في أفق العملية موضوع هذا المنشور إلى 1 093 134 870 درهم (يتم تقديم كيفيات تحديد الديون في الفقرة 1.2 أدناه)، ويمثل الفرق مع مبلغ الإصدار المدرك الإجمالي المطلوب دفعه للمكتتبين.
- ويقتصر الاقتراض السندي على ثلاث فئات من المستثمرين :

المستثمرون I : جميع حاملي السندات المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 16 شتنبر 2011 تحت المرجع VI/EM/030/2011 والمستحق منذ 7 أكتوبر 2016 (سندات 2011) وكذا حاملي القسائم المتعلقة بسندات 2011 الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاككتاب في عملية إعادة الهيكلة ؛

المستثمرون II : جميع حاملي السندات المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 17 فبراير 2015 تحت المرجع VI/EM/001/2015 والمستحق في 5 مارس 2020 (سندات 2015) وكذا حاملي القسائم المتعلقة بسندات 2015 الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاككتاب في عملية إعادة الهيكلة ؛

المستثمرون III : جميع حاملي القسائم المتعلقة بتسعة ملايين وتسعمائة وستة وستون ألف (9.966.000) سند قابل للتسديد بالأسهم و المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في غشت 2015 والتي شكلت موضوع بيان المعلومات المؤشر عليه بتاريخ 17 غشت 2015 تحت المرجع VI/EM/023/2015 والذي تم تسديد أصل دينه عن طريق إصدار أسهم لأليانس للتطوير العقاري بتاريخ 30 أبريل 2018 (السندات القابلة للتسديد بالأسهم) والذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاككتاب في عملية إعادة الهيكلة ؛

ويمكن لمستثمر أن ينتمي لفئات المستثمرين الثلاثة المبينة أعلاه في حالة كان حاملا لسندات 2011 و/أو القسائم المرتبطة بها وسندات 2015 و/أو القسائم المرتبطة بها والقسائم المرتبطة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم.

ويبين الجدول أسفله خطوط سندات 2011 وسندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم لأليانس للتطوير العقاري التي شكلت موضوع التوقيع على بروتوكولات في أفق الإصدار السندي موضوع هذا المنشور :

الجدول 1 : تقديم خطوط سندات 2011 و 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم

وتيرة الأداء	تاريخ الاستحقاق	سعر الفائدة الاسمي	علاوة مخاطر الإصدار	طبيعة سعر فائدة الإصدار	رمز ISIN	القوائم المستحقة غير المؤداة في 31 دجنبر 2018 ¹ (بملايين الدراهم)	قيمة التبادل الإجمالي (بملايين الدراهم)	طبيعة العملية
بقسط نهائي	07/10/2016	5,26%	140 pbs	فار	MA0000091399	38,7		
بقسط نهائي	07/10/2016	3,88%	125 pbs	متغير	MA0000091407		465,9	سندات 2011
بقسط نهائي	05/03/2020	5,67%	275 pbs	فار	MA0000092488	60,9	418,4	سندات 2015
بقسط نهائي	30/04/2018	5,00%	217 pbs	-	MA0000092678	128,8	-	سندات مسددة بأسهم
						228,5	884,3	المجموع

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

1.2. كفاءات تحديد دين كل مكتب تم أخذه بعين الاعتبار في إطار العملية وسعر إعادة شراء سندات 2015

تم تحديد وتبين مبلغ الدين الإجمالي لكل مكتب (على اختلاف الفئات إذا كان نفس المكتب ينتمي لعدة فئات من المستثمرين) برسم سندات 2011 التي يمتلكها عند الاقتضاء وسندات 2015 التي يمتلكها عند الاقتضاء و/أو القوائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 / أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء في البروتوكول الموقع من طرف كل مكتب في أفق الإصدار السندي موضوع هذا المنشور ويوافق مبلغ (أولا) القيمة الاسمية لسندات 2011 التي يمتلكها هذا المكتب عند الاقتضاء و (ثانيا) قيمة تبادل سندات 2015 التي يمتلكها هذا المكتب عند الاقتضاء و (ثالثا) مبلغ القوائم المرتبطة بسندات 2011 وسندات 2015 و/ أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء.

وسيتم تسديد السندات 2011 المقدمة للعملية موضوع هذا المنشور بالقيمة الاسمية لسندات 2011، أي مائة ألف درهم (100 000 درهم).

وستتم إعادة شراء سندات 2015 المقدمة للعملية موضوع هذا المنشور بقيمة التبادل المحددة بالتراضي بين أليانس للتطوير العقاري وكل مكتب في إطار البروتوكول الموقع في أفق الإصدار السندي موضوع هذا المنشور، والبالغة 104 675,81 درهم حسب كل سند 2015.

ويتم أداء القوائم المقدمة للعملية موضوع هذا المنشور المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و/ أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم على أساس المبلغ الإجمالي الصافي 208 845 657 الموزع بين المكتبتين في حدود المبالغ المبينة في البروتوكولات الموقعة.

LISSANIAT
Lissaniat - Casablanca
Tél: +33 (0) 5 27 40 899
www.lissaniat.ma

1 القوائم المستحقة الإجمالية المؤداة إلى غاية 31/12/2018

II. الأدوات المالية المعروضة

يؤدي الاكتتاب في السندات تلقائيا إلى انخراط كل مكتب في عقد الإصدار وعقد الكفالة الرهنية وعقد الحراسة المرفقين بهذا المنشور. وهو الأمر ذاته بالنسبة لكل مشتري للسندات في السوق الثانوية الذي يفترض انخراطه في مقتضيات عقد في عقد الإصدار وعقد الكفالة الرهنية وعقد الحراسة.

II.1 خصائص السندات المصدرة

يتشكل هذا الإصدار من سندات ذات سعر فائدة فار أو قابل للمراجعة (مع وضع حد أقصى) ، قابلة للتداول بالتراضي و قابلة للتسديد عبر استحقاقات خطية مع تأجيل لثلاث سنوات من الاستحقاق والفوائد ولأجل 10 سنوات. وفي ما يلي خصائص السندات :

II.1.1 الخصائص المتعلقة بسندات الشطر A (سندات قابلة للتداول بالتراضي وبسعر فائدة فار)

الجدول 2 تقديم خصائص الشطر A

سندات قابلة للتداول بالتراضي (غير مدرجة)، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها لدى الوديع المركزي (ماروكليز) وتسجل في حساب لدى المنتسبين المؤهلين.	طبيعة السندات
لحامها	الشكل القانوني
100 درهم	القيمة الاسمية للسند الواحد
بالتكافؤ أي 100 درهم	سعر الإصدار للسهم الواحد
10 سنوات	أجل السندات
من 6 يناير 2020 إلى 24 يناير 2020 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية	فترة الاكتتاب
31/01/2020	تاريخ انتفاع السندات
31/01/2030	تاريخ الاستحقاق
سعر فائدة فار 3% دون احتساب الرسوم	سعر الفائدة الاسمي
يتم أداء الفوائد سنويا مع مراعاة أداء القسائم المستحقة في حالة التسديد المسبق الإجمالي، بعد انقضاء فترة الإمهال لثلاث سنوات في التواريخ السنوية للاقتراض السندي، أي في 31 يناير من كل سنة ابتداء من 31 يناير 2024.	أداء الفوائد
ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 31 يناير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.	
كما ستتم رسملة الفوائد طيلة فترة الإمهال (باستثناء القسائم المستحقة المؤداة في حالة التسديد المسبق الإجمالي). ويتم حساب الفوائد وفق الصيغة التالية :	
$Intérêts = CRD \times i \times \frac{(date \text{ d'anniversaire} - Date \text{ du Dernier Remboursement})}{\text{Nombre de Jours Exact}}$	
مع CRD : الرأسمال الواجب المتبقي عقب آخر تسديد تم القيام به (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي). i : سعر الفائدة الاسمي ؛ عدد الأيام المضبوط (Nombre de Jours Exact) : عدد الأيام بين تاريخ سنوي معتبر والتاريخ السنوي الذي يليه؛ تاريخ آخر تسديد (Date du Dernier Remboursement) : التاريخ الذي تم فيه آخر تسديد (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي) أو بالنسبة للسنة الأولى تاريخ الانتفاع بالسندات الجديدة.	
كما ستتم رسملة الفوائد طيلة فترة الإمهال (باستثناء القسائم المستحقة المؤداة في حالة التسديد المسبق الإجمالي) وطيلة السنة الأولى للاستحقاق وفق الصيغة التالية : بالنسبة للسنة الأولى :	

$$P_1 = P_0 + (P_0 \times i \times (\text{date anniversaire} - \text{date du dernier remboursement}) / \text{Nombre de Jours Exacte})$$

بالنسبة للسنة الثانية :

$$P_2 = P_1 + (P_1 \times i \times (\text{date anniversaire} - \text{date du dernier remboursement}) / \text{Nombre de Jours Exacte})$$

بالنسبة للسنة الثالثة :

$$P_3 = P_2 + (P_2 \times i \times (\text{date anniversaire} - \text{date du dernier remboursement}) / \text{Nombre de Jours Exacte})$$

بالنسبة للسنة الرابعة :

$$P_4 = P_3 + (P_3 \times i \times (\text{Date anniversaire} - \text{date du dernier remboursement}) / \text{Nombre de Jours Exacte})$$

مع :

P_n : أصل الدين المطلوب تسديده في السنة « n » مع مراعاة أي تسديد مسبق إجباري أو تسديد مسبق إرادي الذي تم خلال نفس السنة (مع « n » تمتد من السنة الأولى للسنة الرابعة).

وبما أن السنة الرابعة لا تنتمي لمدة التأجيل فقد تم عرضها لحاجيات حساب أصل الدين المطلوب تسديده ابتداء من السنة الرابعة²؛

P_0 : أصل الدين الأولي المطلوب تسديده (السنة 0) الممثل للمبلغ المكتتب للإصدار مع مراعاة كل تسديد مسبق إجباري وتسديد مسبق إرادي تم خلال نفس السنة).

i : سعر الفائدة الاسمي؛

عدد الأيام المضبوط (Nombre de Jours Exact) : عدد الأيام بين تاريخ سنوي معتبر والتاريخ السنوي الذي يليه؛

ستتوقف فوائد السندات عن السريان في اليوم الذي سيقوم فيه المصدر بتسديد رأس المال.

وتجدر الإشارة إلى أنه خلال فترة الإمهال، وبإستثناء القسائم المستحقة المؤداة في حال التسديد المسبق الإجباري، يتم إدماج القسائم مباشرة وبدون فصل في القيمة الاسمية للاقتراض السندي.

لكل مكتتب الحق في عدد من الأسهم يساوي :

- مجموع (أولا) القيمة الاسمية لسندات 2011 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء و (ثانيا) قيمة تبادل سندات 2015 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء و (ثالثا) القسائم المرتبطة بسندات 2011 وسندات 2015 و/ أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء (كما تمت الإشارة إليها في بروتوكول الاتفاق الموقع مع المكتتب المذكور) صافية من الضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل المقتطعة من المصدر؛
- مقسوما على 100
- مرجحا للعدد الصحيح الأصغر

ويتم دفع المدرك³ الذي يمثل عند الاقتضاء الفرق بين دين المكتتبين الذين وقعوا على بروتوكول الاتفاق والمبلغ المخصص في إطار هذا الإصدار نقدا لفائدة المكتتبين.

تسديد سنوي خطي لسبعة استحقاقات بعد انقضاء فترة تأجيل لثلاث سنوات في التواريخ السنوية للاقتراض السندي أي في 31 يناير لكل سنة ابتداء من 31 يناير 2024. ويتم أداء أصل الدين في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 31 يناير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.

طريقة التخصيص

تسديد أصل الدين

² . يتم عرض نموذج لجدول الاستحقاق على مستوى الملحق 1 الذي يعرض حالة استحقاق بدون تسديدات مسبقة إجبارية وطوعية.

³ يتم حساب المدرك وأداؤه تبعا لكل طلب اكتتاب (في حالة كان المكتتب يتوفر على عدة ماسكين للحسابات وسيتم كل طلب للاكتتاب تبعا لكل ماسك للحسابات).

ويراعي المبلغ المطلوب تسديده سنويا من حيث أصل الدين كافة التسديدات المسبقة الإجبارية والتسديدات المسبقة الإرادية.
في حالة اندماج أو انفصال أو تقديم جزئي لأصول المصدر خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية أخرى، سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات المتعلقة بالسندات للهيئة القانونية التي حلت محله في الحقوق والواجبات.

مع مراعاة احترام الشروط المنصوص عليها لهذا الغرض في عقد الإصدار، يمكن تفويت الأملاك العقارية موضوع الكفالات الرهنية المشار إليها آنفا مع تسجيل سعر التفويت في حساب الحراسة الذي يمتلكه الحارس لهذا الغرض.

يتم تسديد الاقتراض السندي بشكل مسبق على أساس كل ثلاثة أشهر (في تاريخ التسديد الفصلي) متى كان رصيد حساب الحراسة الذي يمتلكه الحارس يفوق 25 000 000 درهم وذلك وفق الكيفيات المحددة أدناه :

- سيتم التسديد المسبق الإجباري على شكل تسديد سندات مع أداء القسيمة المستحقة، ويتم تخصيص رصيد حساب الحراسة متى كان رصيده يفوق 25 000 000 درهم لتسديد جزء من أصل الدين وتسديد القسيمة المستحقة علما أن مبلغ القسيمة المستحقة يتم تحديدها وفق الصيغة المبينة أدناه (القسيمة المطلوب أدائها « Coupon à Payer ») :
- يتم تحديد الجزء من أصل الدين المطلوب تسديده عبر طرح مبلغ القسيمة المستحقة في تاريخ التحرير الفصلي (كما هي مبينة أدناه) من مبلغ رصيد حساب الحراسة في نفس التاريخ ؛
- سيتم التسديد المسبق الإجباري بشكل تناسبي مع السندات قيد التداول. ويتم التسديد الخاص بكل سند من خلال ترجيح للسنتيم الأدنى من قسمة المبلغ الكلي للتسديد المسبق الإجباري خارج أداء القسيمة المطلوب أدائها على عدد السندات قيد التداول.

$$\text{Coupon à Payer} = \text{CRD} \times i \times \frac{(\text{Date de Remboursement Trimestriel} - \text{Date du Dernier Remboursement})}{\text{Nombre de Jours Exact}}$$

مع

CRD : الرأسمال الواجب المتبقي عقب آخر تسديد تم القيام به (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي).

i : سعر الفائدة الاسمي ؛

تاريخ التسديد الفصلي (Date de Remboursement Trimestriel) : تاريخ التسديد أي آخر يوم من الثلاثة أشهر المعتبرة

تاريخ آخر تسديد (Date du Dernier Remboursement) : التاريخ الذي تم فيه التسديد (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي) أو بالنسبة للسنة الأولى تاريخ الانتفاع بالسندات الجديدة.

عدد الأيام المضبوط (Nombre de Jours Exact) : عدد الأيام بين تاريخ سنوي معتبر والتاريخ السنوي الذي يليه؛

وكل تسديد مسبق إجباري

- سيتم في اليوم الأخير من كل ثلاثة أشهر مدنية ، أي في تاريخ التسديد الفصلي أو في أول يوم عمل الذي يليه إذا كان هذا اليوم لا يصادف يوم عمل ، متى تحقق الشرط المتعلق بمبلغ رصيد حساب الحراسة في آخر يوم من الشهر الذي يسبق نهاية الثلاثة أشهر المعتبرة أي 29/28 فبراير ، 31 ماي، 31 غشت أو 30 نونبر من كل سنة مدنية (والمشار إليه فيما يلي بتاريخ التحرير الفصلي) (أو في أول يوم عمل الذي يليه إذا كان هذا اليوم لا يصادف يوم عمل) خلال مدة الاقتراض السندي. ويوافق مبلغ الأداء برسم التسديد المسبق الإجباري (التسديد المسبق الإجباري المرتبط بأداء القسيمة المطلوب أدائها) رصيد حساب الحراسة عند تاريخ التحرير الفصلي ؛
- سيتم تبليغه كتابة من طرف المصدر لممثل كتلة حاملي السندات والمؤسسة المكلفة بمسك الحساب في أجل أقصاه اليوم العاشر من آخر شهر في الفصل قبل تاريخ التسديد الفصلي أي في 10 مارس، 10 يونيو، 10 شتنبر و 10 دجنبر (أو في أول يوم عمل الذي يليه إذا كان هذا اليوم لا يصادف يوم عمل) ؛
- سيتم من خلال قيام الحارس بتحرير رصيد حساب الحراسة بأكمله (في تاريخ التحرير الفصلي) بين يدي الهيئة الممركزة التي ستقوم بتسديد وأداء القسيمة المطلوب أدائها في تاريخ التسديد الفصلي ؛ و
- تحتسب فيما يخص تسديد أصل الدين على استحقاقات تسديد الاقتراض السندي الأقرب وفق الترتيب الزمني لأجل السندات.

التسديد المسبق الإجباري

تتوفر أليانس للتطوير العقاري في كل حين على إمكانية تسديد كل أو جزء من الاقتراض السندي بشكل مسبق بدون جزاءات أو مصاريف.

سيتم التسديد المسبق الإرادي بشكل تناسبي مع السندات قيد التداول. ويتم التسديد الخاص بكل سند من خلال ترجيح للسنتيم الأدنى من قسمة المبلغ الكلي للتسديد المسبق الإرادي خارج أداء القسيمة المطلوب أداؤها على عدد السندات قيد التداول.

وكل تسديد مسبق إرادي :

(أولا) يجب أن يهم مبلغا أدنى قدره 10 000 000 درهم؛

(ثانيا) يجب أن يتم في التواريخ السنوية للاقتراض السندي، أي في 31 يناير من كل سنة (أو في أول يوم عمل الذي يلي 31 يناير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل) ؛

(ثالثا) يتم تبليغه كتابة من طرف المصدر لممثل كتلة حاملي السندات والمؤسسة المكلفة بمسك الحساب والهيئة الممركزة في أجل أقصاه 15 يوما قبل تاريخ التسديد المسبق الإرادي؛

(رابعا) يتم عبر دفع نقدي بين يدي الهيئة الممركزة داخل أجل أقصاه يوم واحد قبل تاريخ التسديد المسبق الإرادي و

(خامسا) يحتسب ضمن استحقاقات تسديد الاقتراض السندي الأقرب حسب الترتيب الزمني لأجل السندات.

التسديد المسبق الإرادي

تشكل سندات هذا الإصدار موضوع ضمانات تتشكل من كفالات رهنية يتم تفصيلها في الجدول الوارد في الفقرة 11.3.1 أدناه مع الإشارة إلى أنه من أجل احترام الأهمية الاجتماعية لكل من الكفلاء الرهنين المبينين أعلاه، تم حصر مجموع المبلغ المضمون برسم الكفالات الرهنية الممنوحة من خلال الكفيل الرهني المعتبر كضمان كضمان للاقتراض السندي في جاري الدين المملوك من طرف المصدر على الكفيل الرهني المعني برسم حسابه الجاري للمساهم وتسبيقات منجزة على الخزينة وديون الزبناء و/أو أي دين آخر و اعترف أطراف عقد الكفالة الرهنية بأن التزام الكفيل لا يشكل تجاوزا لممتلكات الشركة حسب معنى المادة 384 من القانون 17/95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تعديله وتتميمه.

وتهم الكفالات الرهنية المشار إليها أعلاه وفق نفس الشروط حاملي سندات الشطرين A و B من الاقتراض السندي.

الضمانات

تحتفظ أليانس للتطوير العقاري بحق إعادة شراء السندات في السوق الثانوية ، شريطة أن تسمح المقتضيات القانونية والتنظيمية بذلك، باعتبار أن عمليات إعادة الشراء لا تداعيات لها على أي مكتب يرغب في الإبقاء على سندات إلى غاية الاستحقاق العادي للإصدار السندي وبدون تأثير على الجدول الزمني على الاستحقاق العادي. وهكذا، سيتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.

إعادة شراء السندات

وتتم إعادة شراء السندات بشكل تناسبي مع السندات المقدمة.

ويلتزم المصدر قبل أي عملية لإعادة الشراء بما يلي :

- إخبار الممثل المؤقت لكتلة حاملي السندات و الهيئة المغربية لسوق الرساميل بعملية إعادة الشراء؛
- الإفصاح عن عملية إعادة الشراء في صحيفة للإعلانات القانونية

الإبقاء على الاقتراض في رتبته

تلتزم أليانس للتطوير العقاري إلى غاية التسديد الفعلي لكافة السندات موضوع هذا الاقتراض بعدم إعطاء أية أولوية لفائدة سندات أخرى يمكنها إصدارها لاحقا من حيث رتبة تسديدها في حالة التصفية، دون منح نفس الحقوق للسندات موضوع هذا الاقتراض.

بند التماثل

لا تشكل السندات موضوع هذا المنشور موضوع أي تماثل

الرتبة

تشكل السندات موضوع الشطر A التزامات مباشرة وعمامة وغير مشروطة وغير تابعة لشركة الإصدار السندي لكنها مضمونة جزئيا عبر ضمانات للرهن العقاري مبينة في الفقرة 1 3 1 II أدناه.

التصنيف

لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف

<p>عين المصدر الأستاذ مصطفى الزين موثقا مكلفا بإجراءات التقييد ورفع اليد المتعلقة بالرهون والكفالات الرهنية لهذا الإصدار السندي. مصطفى الزين هو موثق والكائن عنوانه في رقم 5 زنقة درعة الدار البيضاء</p>	<p>الموثق المعين</p>
<p>يتصرف البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته حارسا لأغراض التسجيل في حساب الحراسة لكل أو جزء من سعر تفويت الأملاك العقارية التي تهمها الكفالات الرهنية المشار إليها سابقا وتخصيص رصيد حساب الحراسة المذكور للتسديد المسبق الإيجابي للإصدار السندي</p>	<p>الحراسة</p>
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة العادية لحاملي السندات، عين المجلس الإداري للشركة المصدرة المنعقد بتاريخ 19 شتنبر 2019 السيد كريم المتقي الكائن عنوانه في 30 زنقة لافونتين حي راسين بالدار البيضاء وكيلا مؤقتا طبقا للمادة 300 من القانون 17/95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتميمه. وسيقوم المجلس الإداري للشركة المصدرة بدعوة الجمعية العامة العادية لحاملي السندات للانعقاد داخل أجل ستين يوما ابتداء من تاريخ انتفاع السندات المصدرة في إطار هذه العملية من أجل تعيين ممثل دائم لحاملي السندات.</p>	<p>تمثيل كتلة حاملي السندات</p>
<p>قابلة للتداول بالتراضي (غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء) لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر للسندات موضوع هذا المنشور</p>	<p>تداول السندات</p>
<p>القانون المغربي</p>	<p>القانون المطبق</p>
<p>البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا</p>	<p>الهيئة المكلفة بالحساب</p>
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	<p>المحكمة المختصة</p>

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

11.1.2. الخصائص المتعلقة بسندات الشطر B (سندات قابلة للتداول بالتراضي وبسعر فائدة قابل للمراجعة)

الجدول 3 تقديم خصائص الشطر B

سندات قابلة للتداول بالتراضي (غير مدرجة)، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها لدى الوديع المركزي (ماروكبر) وتسجل في حساب لدى المنتسبين المؤهلين.	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني
100 درهم	القيمة الاسمية للسند الواحد
بالتكافؤ أي 100 درهم	سعر الإصدار للسهم الواحد
10 سنوات	أجل السندات
من 6 يناير 2020 إلى 24 يناير 2020 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية	فترة الاكتتاب
31/01/2020	تاريخ انتفاع السندات
31/01/2030	تاريخ الاستحقاق
60 نقطة أساس	علاوة المخاطر
سعر فائدة قابل للمراجعة سنويا يحدد سقفه في 3,2% دون احتساب الرسوم ⁴ بالنسبة للسنة الأولى، يبلغ سعر الفائدة الاسمي 2,91% ويحدد بالرجوع إلى سعر الفائدة الكامل النقدي لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا المحتسب انطلاقا من منحى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 3 دجنبر 2019 أي 2,31% مع إضافة علاوة للمخاطرة قدرها 60 نقطة أساس. سيتم نشر سعر الفائدة الاسمي من طرف المصدر داخل أجل خمسة أيام عمل قبل التاريخ السنوي على الموقع الإلكتروني للمصدر.	سعر الفائدة الاسمي
في الحالة التي لا تتم فيها مباشرة معاينة سعر الفائدة المرجعي على منحى الأسعار المرجعية في السوق الثانوية، يتم هذا التحديد بمنهج الاستقطاب الخطي مع استعمال النقطتين المؤطرتين لحلول الاستحقاق الكامل لأجل 52 أسبوعا (أساس نقدي) ويتم الاستقطاب الخطي بعد تحويل السعر الأعلى مباشرة لأجل 52 أسبوعا (أساس حسابي) مع استعمال النقطتين المؤطرتين لحلول الاستحقاق الكامل لأجل 52 أسبوعا (أساس نقدي) إلى السعر النقدي المقابل. وتعرض طريقة الحساب كما يلي :	طريقة الحساب
$(((\text{السعر الحسابي} + 1) ^ { (k / \text{عدد الأيام الصحيح} *) } - 1) \times k / 360 ;$ بحيث k : الأجل المتبقي بالأيام للسعر الحسابي المطلوب تحويله (الذي يفوق مباشرة 52 أسبوعا). * عدد الأيام المضبوط : 365 أو 366 يوما	
يتم أداء الفوائد سنويا مع مراعاة أداء القسائم المستحقة في حالة التسديد المسبق الإجباري، بعد انقضاء فترة الإمهال لثلاث سنوات في التواريخ السنوية للاقتراض السندي، أي في 31 يناير من كل سنة ابتداء من 31 يناير 2024.	أداء الفوائد

4 بما في ذلك علاوة المخاطرة

ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 31 يناير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.
كما ستتم رسملة الفوائد طيلة فترة الإمهال (باستثناء القسائم المستحقة المؤداة في حالة التسديد المسبق الإجمالي).
ويتم حساب الفوائد على أساس نقدي أي :

$$Intérêts = CRD \times i \times \frac{(date \text{ d'anniversaire} - Date \text{ du Dernier Remboursement})}{360}$$

مع
CRD : الرأسمال الواجب المتبقي عقب آخر تسديد تم القيام به (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي).
i : سعر الفائدة الاسمي ؛

تاريخ آخر تسديد (Date du Dernier Remboursement): التاريخ الذي تم فيه آخر تسديد (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي) أو بالنسبة للسنة الأولى تاريخ الانتفاع بالسندات الجديدة.

كما ستتم رسملة الفوائد طيلة فترة الإمهال (باستثناء القسائم المستحقة المؤداة في حالة التسديد المسبق الإجمالي) وطيلة السنة الأولى للاستحقاق وفق الصيغة التالية :
بالنسبة للسنة الأولى :

$$P_1 = P_0 + (P_0 \times i \times (date \text{ anniversaire} - date \text{ du dernier remboursement})/360)$$

بالنسبة للسنة الثانية :

$$P_2 = P_1 + (P_1 \times i \times (date \text{ anniversaire} - date \text{ du dernier remboursement})/360)$$

بالنسبة للسنة الثالثة :

$$P_3 = P_2 + (P_2 \times i \times (date \text{ anniversaire} - date \text{ du dernier remboursement})/360)$$

بالنسبة للسنة الرابعة :

$$P_4 = P_3 + (P_3 \times i \times (date \text{ anniversaire} - date \text{ du dernier remboursement})/360)$$

مع :

P_n : أصل الدين المطلوب تسديده في السنة « n » مع مراعاة أي تسديد مسبق إجباري أو تسديد مسبق إرادي الذي تم خلال نفس السنة (مع « n » تمتد من السنة الأولى للسنة الرابعة).

وبما أن السنة الرابعة لا تنتمي لمدة التأجيل فقد تم عرضها لحاجيات حساب أصل الدين المطلوب تسديده ابتداء من السنة الرابعة⁵ ؛

P_0 : أصل الدين الأولي المطلوب تسديده (السنة 0) الممثل للمبلغ المكتتب للإصدار مع مراعاة كل تسديد مسبق إجباري وتسديد مسبق إرادي تم خلال نفس السنة).

i_n : سعر فائدة متغير ؛

ستتوقف فوائد السندات عن السريان في اليوم الذي سيقوم فيه المصدر بتسديد رأس المال.

وتجدر الإشارة إلى أنه خلال فترة الإمهال، وباستثناء القسائم المستحقة المؤداة في حال التسديد المسبق الإجمالي، يتم إدماج القسائم مباشرة وبدون فصل في القيمة الاسمية للاقتراض السندي.

لكل مكتتب الحق في عدد من الأسهم يساوي :

- مجموع (أولا) القيمة الاسمية لسندات 2011 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء و (ثانيا) قيمة تبادل سندات 2015 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء و (ثالثا) القسائم المرتبطة بسندات 2011 وسندات 2015 و/ أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء (كما تمت الإشارة إليها في بروتوكول الاتفاق الموقع مع

طريقة التخصيص

⁵ يتم عرض نموذج لجدول الاستحقاق على مستوى الملحق 1 الذي يعرض حالة استحقاق بدون تسديدات مسبقة إجبارية وطوعية

المكاتب المذكور) صافية من الضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل المقتطعة من المصدر؛

- مقسوما على 100
- مرجحا للعدد الصحيح الأصغر

ويتم دفع المدرك الذي يمثل عند الاقتضاء الفرق بين دين المكتبتين الذين وقعوا على بروتوكول الاتفاق والمبلغ المخصص في إطار هذا الإصدار نقدا لفائدة المكتبتين.

تسديد سنوي خطي لسبعة استحقاقات بعد انقضاء فترة تأجيل لثلاث سنوات في التواريخ السنوية للاقتراض السندي أي في 31 يناير لكل سنة ابتداء من 31 يناير 2024.

ويتم أداء أصل الدين في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 31 يناير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.

ويراعي المبلغ المطلوب تسديده سنويا من حيث أصل الدين كافة التسديدات المسبقة الإجبارية والتسديدات المسبقة الإرادية.

في حالة اندماج أو انفصال أو تقديم جزئي لأصول المصدر خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية أخرى، سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات المتعلقة بالسندات للهيئة القانونية التي حلت محلها في الحقوق والواجبات.

تسديد أصل الدين

مع مراعاة احترام الشروط المنصوص عليها لهذا الغرض في عقد الإصدار، يمكن تفويت الأملاك العقارية موضوع الكفالات الرهنية المشار إليها آنفا مع تسجيل سعر التفويت في حساب الحراسة الذي يمتلكه الحارس لهذا الغرض.

يتم تسديد الاقتراض السندي بشكل مسبق على أساس كل ثلاثة أشهر (في تاريخ التسديد الفصلي) متى كان رصيد حساب الحراسة الذي يمتلكه الحارس يفوق 25 000 000 درهم وذلك وفق الكيفيات المحددة أدناه :

- سيتم التسديد المسبق الإجباري على شكل تسديد سندات مع أداء القسيمة المستحقة، ويتم تخصيص رصيد حساب الحراسة متى كان رصيده يفوق 25 000 000 درهم لتسديد جزء من أصل الدين وتسديد القسيمة المستحقة علما أن مبلغ القسيمة المستحقة يتم تحديدها وفق الصيغة المبينة أدناه (القسيمة المطلوب أدائها « Coupon à Payer ») :
- يتم تحديد الجزء من أصل الدين المطلوب تسديده عبر طرح مبلغ القسيمة المستحقة في تاريخ التحرير الفصلي (كما هي مبينة أدناه) من مبلغ رصيد حساب الحراسة في نفس التاريخ؛
- سيتم التسديد المسبق الإجباري بشكل تناسبي مع السندات قيد التداول. ويتم التسديد الخاص بكل سند من خلال ترجيح للسنتيم الأدنى من قسمة المبلغ الكلي للتسديد المسبق الإجباري خارج أداء القسيمة المطلوب أدائها على عدد السندات قيد التداول.

التسديد المسبق الإجباري

$$\text{Coupon à Payer} = \text{CRD} \times i \times \frac{(\text{Date de Remboursement Trimestriel} - \text{Date du Dernier Remboursement})}{360}$$

مع
CRD : الرأسمال الواجب المتبقي عقب آخر تسديد تم القيام به (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي).
i : سعر الفائدة الاسمي المطبقة على الشطر؛

تاريخ التسديد الفصلي (Date de Remboursement Trimestriel): تاريخ التسديد أي آخر يوم من الثلاثة أشهر المعتبرة)

تاريخ آخر تسديد (Date du Dernier Remboursement): التاريخ الذي تم فيه التسديد (تسديد مسبق إجباري، تسديد مسبق إرادي أو تسديد سنوي خطي) أو بالنسبة للسنة الأولى تاريخ الانتفاع بالسندات الجديدة.
وكل تسديد مسبق إجباري

6 يتم حساب المدرك وأداؤه تبعا لكل طلب اكتتاب (في حالة كان المكتتب يتوفر على عدة ماسكين للحسابات وسيتم كل طلب للاكتتاب تبعا لكل ماسك للحسابات).

<ul style="list-style-type: none"> ▪ إخبار الممثل المؤقت لكتلة حاملي السندات و الهيئة المغربية لسوق الرساميل بعملية إعادة الشراء؛ ▪ الإفصاح عن عملية إعادة الشراء في صحيفة للإعلانات القانونية 	
<p>تلتزم أليانس للتطوير العقاري إلى غاية التسديد الفعلي لكافة السندات موضوع هذا الاقتراض بعدم إعطاء أية أولوية لفائدة سندات أخرى يمكنها إصدارها لاحقا من حيث رتبة تسديدها في حالة التصفية، دون منح نفس الحقوق للسندات موضوع هذا الاقتراض.</p>	الإبقاء على الاقتراض في رتبته
<p>لا تشكل السندات موضوع هذا المنشور موضوع أي تماثل</p>	بند التماثل
<p>تشكل السندات موضوع الشطر B التزامات مباشرة وعمامة وغير مشروطة وغير تابعة لشركة الإصدار السندي لكنها مضمونة جزئيا عبر ضمانات للرهن العقاري مبينة في الفقرة 1 3 II أدناه.</p>	الرتبة
<p>لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف</p>	التصنيف
<p>عين المصدر الأستاذ مصطفى الزين موثقا مكلفا بإجراءات التقييد ورفع اليد المتعلقة بالرهون والكفالات الرهنية لهذا الإصدار السندي. مصطفى الزين هو موثق والكائن عنوانه في رقم 5 زنقة درعة الدار البيضاء</p>	الموثق المعين
<p>يتصرف البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته حارسا لأغراض التسجيل في حساب الحراسة لكل أو جزء من سعر تفويت الأملاك العقارية التي تهمها الكفالات الرهنية المشار إليها سابقا وتخصيص رصيد حساب الحراسة المذكور للتسديد المسبق الإجمالي للإصدار السندي</p>	الحراسة
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة العادية لحاملي السندات، عين المجلس الإداري للشركة المصدرة المنعقد بتاريخ 19 شتنبر 2019 السيد كريم المتقي الكائن عنوانه في 30 زنقة لافونتين حي راسين بالدار البيضاء وكيلًا مؤقتًا طبقا للمادة 300 من القانون 17/95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه. وسيقوم المجلس الإداري للشركة المصدرة بدعوة الجمعية العامة العادية لحاملي السندات للانعقاد داخل أجل ستين يوما ابتداء من تاريخ انتفاع السندات المصدرة في إطار هذه العملية من أجل تعيين ممثل دائم لحاملي السندات.</p>	تمثيل كتلة حاملي السندات
<p>قابلة للتداول بالتراضي (غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء)</p>	تداول السندات
<p>لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر للسندات موضوع هذا المنشور</p>	القانون المطبق
<p>القانون المغربي</p>	الهيئة المكلفة بالحساب
<p>البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا</p>	المحكمة المختصة
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

11.2. حالة تخلف المصدر عن الأداء

يشكل حالة للتخلف عن الأداء التخلف عن أداء أي مبلغ من أصل الدين أو الفوائد الواجب على المصدر برسم أي سند إلا إذا تم الأداء داخل أجل خمسة عشر يوما بعد تاريخ الاستحقاق.

وفي حال وقوع حالة للتخلف عن الأداء وشريطة أن يكون ممثل كتلة حاملي السندات قام بإعذار المصدر من أجل تصحيح عدم وفائه بالدين داخل أجل 45 يوم عمل بعد توجيه الإعذار وألا يقوم المصدر بتصحيح هذه الحالة للتخلف عن الأداء في الأجل المذكور، يمكن لممثل كتلة حاملي السندات بناء على قرار من الجمعية العامة العادية لحاملي السندات التي تبت في شروط النصاب والأغلبية المنصوص عليها قانونا وبناء على إشعار كتابي موجه للمصدر ونسخة منه للهيئة الممركزة أن يجعل كافة السندات مستحقة الدفع ، ملزما بقوة القانون المصدر بتسديد السندات المذكورة في حدود مبلغ الرأسمال الواجب المتبقي علاوة على الفوائد الجارية.

11.3 الضمان

11.3.1 تقديم الضمانات

تمت الإشارة لآليات الضمان المتعلقة بالاقتراض السندي في عقد الكفالة الرهنية الموقع لدى الموثق بتاريخ 27 شتنبر 2019 من طرف الوكيل المؤقت لكتلة حاملي السندات كما هو مبين في الملحق 4 ومما يشكل جزءا لا يتجزأ من المنشور. وبموجب عقد الكفالة الرهنية المذكورة آنفا ، يتم ضمان الاقتراض السندي جزئيا بواسطة الرهون التالية :

un lot unique
avec R.S.L.1)

أرض عارية	518.100.000	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	47 950	العرائش TF 24556/36	Port Lixus3 HO.5.2- Référence (R.I.P .T.7 (formant un lot unique avec R.S.L.1)	شركة التهينة ليكسو س ش.م
70 700 000	أرض عارية	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	35 000	العرائش TF 24562/36	Port Lixus1 HO2.1	شركة التهينة ليكسو س ش.م
45 900 000	أرض عارية	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	21 030	العرائش TF 24555/36	Port Lixus3 HO.5.1	شركة التهينة ليكسو س ش.م
39 100 000	أرض عارية	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	17 910	العرائش TF 24554/36	Port Lixus3 HO4.1	شركة التهينة ليكسو س ش.م
18 000 000	أرض عارية	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	7 588	العرائش TF 35685/36	Port Lixus3 P3	شركة التهينة ليكسو س ش.م
24 000 000	أرض عارية	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	10 131	العرائش TF 35686/36	Port Lixus3 P4	شركة التهينة ليكسو س ش.م
12 700 000	أرض عارية	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	5 364	العرائش TF34572/ 36	Port Lixus 1lot 13-22 L	شركة التهينة ليكسو س ش.م
63 600 000	أرض عارية	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 603 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	26 860	العرائش TF 26671/36	Port Lixus3 P2	شركة التهينة ليكسو س ش.م

3 300 000	أرض عارية	518.100.00	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 63 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	1 501	العرائش	TF 34569/36	Port Lixus 1lot 13-19 L	شركة التهنية ليكسو س س ش.م
3 500 000	أرض عارية	518.100.00	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 63 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	1 573	العرائش	TF 34570/36	Port Lixus 1lot 13-20 L	شركة التهنية ليكسو س س ش.م
3 400 000	أرض عارية	518.100.00	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 63 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	1 534	العرائش	TF 34571/36	Port Lixus 1lot 13-21 L	شركة التهنية ليكسو س س ش.م
3 045 805	أرض عارية	12.600.00 0	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 33 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	4 699	الحوز	TF 21457/65	Coopérative Zouhria 3-13	أغواتيم المنطقة البركة الجنوب س س ش.م
9 554 195	أرض عارية	12.600.00 0	رهن من المرتبة الأولى سجل رقم 33 بتاريخ 19 دجنبر 2019	بدون	14 740	الحوز	TF 21464/65	Coopérative Zouhria 4-16	أغواتيم المنطقة البركة الجنوب س س ش.م
592 232	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	156	زواغة مولاي يعقوب	111867/6 9	RNSST2KFCT01	الشركة العقار ية نجمة سائيس
610 974	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	160	زواغة مولاي يعقوب	111868/6 9	RNSST2KFCT02	الشركة العقار ية نجمة سائيس
633 464	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	166	زواغة مولاي يعقوب	111869/6 9	RNSST2KFCT03	الشركة العقار ية نجمة سائيس

648 457	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	172	زواجة مولاي يعقوب	111870/6 9	RNSST2KFCT04	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
670 947	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	177	زواجة مولاي يعقوب	111871/6 9	RNSST2KFCT05	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
689 688	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	184	زواجة مولاي يعقوب	111872/6 9	RNSST2KFCT06	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
708 430	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	188	زواجة مولاي يعقوب	111873/6 9	RNSST2KFCT07	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
727 171	أرض تتضمن خزائين للمياه المستعملة ومياه الأمطار	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	194	زواجة مولاي يعقوب	111874/6 9	RNSST2KFCT08	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
749 661	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	200	زواجة مولاي يعقوب	111875/6 9	RNSST2KFCT09	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
768 403	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	204	زواجة مولاي يعقوب	111876/6 9	RNSST2KFCT10	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس

نجمة
سايس

787 144	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	211	زواغة مولاي يعقوب	111877/6 9	RNSST2KFCT11	نجمة سايس	الشركة العقار ية نجمة سايس
805 886	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	216	زواغة مولاي يعقوب	111878/6 9	RNSST2KFCT12	نجمة سايس	الشركة العقار ية نجمة سايس
828 376	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	222	زواغة مولاي يعقوب	111879/6 9	RNSST2KFCT13	نجمة سايس	الشركة العقار ية نجمة سايس
820 879	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	225	زواغة مولاي يعقوب	111547/6 9	RNSST2KFCT16	نجمة سايس	الشركة العقار ية نجمة سايس
809 634	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	222	زواغة مولاي يعقوب	111548/6 9	RNSST2KFCT17	نجمة سايس	الشركة العقار ية نجمة سايس
802 138	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	219	زواغة مولاي يعقوب	111549/6 9	RNSST2KFCT18	نجمة سايس	الشركة العقار ية نجمة سايس
790 893	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	216	زواغة مولاي يعقوب	111550/6 9	RNSST2KFCT19	نجمة سايس	الشركة العقار ية نجمة سايس

779 648	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	213	زواجة مولاي يعقوب	111551/6 9	RNSST2KFCT20	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس
768 403	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	209	زواجة مولاي يعقوب	111552/6 9	RNSST2KFCT21	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس
757 158	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	208	زواجة مولاي يعقوب	111553/6 9	RNSST2KFCT22	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس
749 661	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	204	زواجة مولاي يعقوب	111554/6 9	RNSST2KFCT23	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس
738 416	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	201	زواجة مولاي يعقوب	111555/6 9	RNSST2KFCT24	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس
727 171	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	199	زواجة مولاي يعقوب	111556/6 9	RNSST2KFCT25	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس
745 927	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	195	زواجة مولاي يعقوب	111557/6 9	RNSST2KFCT26	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس
704 682	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتبة الأولى لفائدة الدولة	193	زواجة مولاي يعقوب	111558/6 9	RNSST2KFCT27	نجمة سائيس	الشركة العقار ية نجمة سائيس

697 185	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتهبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتهبة الأولى لفائدة الدولة	189	زواجة مولاي يعقوب	111559/6 9	RNSST2KFCT28	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
682 192	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتهبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتهبة الأولى لفائدة الدولة	186	زواجة مولاي يعقوب	111560/6 9	RNSST2KFCT29	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
674 695	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتهبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتهبة الأولى لفائدة الدولة	186	زواجة مولاي يعقوب	111561/6 9	RNSST2KFCT30	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
663 450	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتهبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتهبة الأولى لفائدة الدولة	177	زواجة مولاي يعقوب	111562/6 9	RNSST2KFCT31	نجمة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
652 205	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتهبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتهبة الأولى لفائدة الدولة	176	زواجة مولاي يعقوب	111563/6 9	RNSST2KFCT32	جمعة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس
640 960	أرض عارية	22.396.13 1	رهن من المرتهبة الثانية سجل 149 رقم 54 بتاريخ 20 دجنبر 2019	رهن من المرتهبة الأولى لفائدة الدولة	173	زواجة مولاي يعقوب	111564/6 9	RNSST2KFCT33	جمعة ساييس	الشركة العقار ية نجمة ساييس

162 000 000	أرض عارية تتضمن خطين كهربائيين متوسطة التوتر وأعمدة كهربائية وخطوط وأعمدة هوائية وخطاراتين	162.000.0 00	رهن من المرتبة الأولى سجل 33 رقم 401 بتاريخ 19 نونبر 2019	بدون	342 283	الحوز	942/65	Atlas	SAG II	أليانس دارنا
----------------	--	-----------------	---	------	------------	-------	--------	-------	--------	-----------------

(*) تم إنجاز خبرة على كافة الأصول المشككة للضمانة الجزئية لهذه العملية من طرف Cap Realty وهو خبير عقاري مستقل ومعتمد RICS بتاريخ 3 يوليوز 2018.

يعتبر كل واحد من الكفلاء الرهنين شركة تابعة لأليانس للتطوير العقاري.

وينص عقد الكفالة الرهنية بالأساس على :

- 1) لا تشكل الكفالات الرهنية تجاوزا بالنسبة للكفلاء الرهنين على ممتلكات الشركة حسب معنى المادة 384 من القانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه ؛
- 2) شكل منح الكفالات الرهنية موضوع اتفاقية لإصدار الضمان موقعة بين المصدر والكفلاء الرهنين؛ و
- 3) يقتصر المبلغ المضمون حسب الكفيل الرهني برسم الكفالات الرهنية الممنوحة كضمان لهذا الإصدار على المبلغ الموافق للدين العام الذي يمتلكه المصدر على الكفيل الرهني المعني برسم حسابه الجاري للمساهمين وتسبيقات الخزينة المنجزة و ديون الزبناء و/ أو أي دين آخر ، مع الإشارة إلى أن مبلغ ديون المصدر على كل كفيل من الكفلاء الرهنين تم تحديده في عقد الكفالة الرهنية مع الالتزام بعدم مكافأة هذه المبالغ وعدم القيام بأي تسديد إلا في حالة عمليات رفع اليد الممنوحة وفق الشروط المنصوص عليها في عقد الكفالة الرهنية . وتتوزع ديون المصدر كما يلي :

الجدول 5 : تقديم المبلغ الكلي لدين المصدر على الكفيل الرهني المعني

المبلغ بالدرهم	الشركة التابعة
22 396 131	الشركة العقارية نجمة سايس
162 000 000	أليانس دارنا
518 100 000	شركة التهيئة ليكسوس
12 600 000	أغواتيم البركة
715 096 131	المجموع

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

بناء على الخبرة التي قامت بها Cap Realty وهي خبير عقاري مستقل ومعتمد RICS بتاريخ 3 يوليوز 2018، تمثل القيمة الإجمالية للأصول المخصصة للضمان الجزئي لهذا الإصدار 65,4% من المبلغ الأقصى للإصدار. ويتحمل المصدر كليا مصاريف الكفالات الرهنية وتسجيل الرهن المتعلقة بها.

11.4. تقديم آليات الكفالات الرهنية

تمت الإشارة لآليات الضمان المتعلقة بالاقتراض السندي في عقد الكفالة الرهنية المرفق في الملحق 4 ويشكل جزءاً لا يتجزأ من المنشور.

11.4.1 آليات تطوير الملك العقاري وملك التعويض ورفع اليد

(1) تطوير وتجزئة الأملاك العقاري

طبقاً لعقد الإصدار، يرخّص حاملو السندات موضوع هذا الاقتراض السندي لفائدة البانس للتطوير العقاري، للشركات المعنية وكل وكيل آخر بتطوير كما وإذا رأوه مناسباً للأملاك العقارية المشار إليها في الفقرة 11.3.1 أدناه (الأملاك العقارية) و إدخال عليها أي تحسينات بما في ذلك أساساً عن طريق (أولاً) إنجاز تجزئة كما تم تعريفها في المادة 1 من الظهير الشريف رقم 7-92-1 بتنفيذ القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات بحيث يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة التجزئات (التجزئات) التي يتكون منها العقار المراد تجزئته. و(ثانياً) طلب الحصول على رخصة البناء كما تم تعريفه في المادتين 40 و41 من الظهير الشريف رقم 31-92-1 بتنفيذ القانون رقم 90.012 المتعلق بالتعمير والتي يكون غرضها إنجاز أي بناء يتشكل وعاءه العقاري من الأملاك العقارية و(ثالثاً) إنجاز جميع أشغال البناء مباشرة أو عن طريق أي مقدم خدمات تطبيقاً لرخصة البناء المسلمة قانوناً من طرف السلطات المختصة وفق الشروط المذكورة سابقاً بغية الحصول على أية رخصة للبناء أو شهادة المطابقة حسب المادة 55 من القانون 90-12 المذكور آنفاً.

وفي حالة الحصول على ترخيص بتجزئة الأملاك العقارية وفي حالة تطوير كل أو جزء من الأملاك العقارية، سيتم نقل الكفالات الرهنية بحكم القانون بعد تفريق الرسم العقاري الأم على أي من السندات العقارية الفردية لكل من التجزئات أو الأملاك المبنية (الأملاك المبنية) سواء تعلق الأمر بمجموعة سكنية حسب معنى القانون رقم 90-25 المذكور آنفاً أو تجزئة أو ملكية مشتركة حسب معنى القانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

وطبقاً لعقد الإصدار، يرخّص حاملو السندات موضوع هذا الإصدار السندي فضلاً عن ذلك ب(أولاً) التسويق من خلال أي وسيلة للتواصل و (ثانياً) التوزيع من خلال أي وكالة للبحث و(ثالثاً) إبرام أي عقد تحضيري لبيع كل أو جزء من الأملاك العقارية في هيئتها الحالية أو كتجزئات أو ممتلكات مبنية.

(2) آلية رفع اليد

(a) تعريفات

بالنسبة لحاجيات الفقرة 11.4.1 تطبق التعريفات التالية :

- يقصد " بالقرض " بالنسبة لملك عقاري تم بيعه ضمن الشروط المقدمة في الفقرة 11.4.1 (الخاصة برفع اليد) ووفق سعر بيع يفوق السعر الأدنى لهذا الملك العقاري والفرق بين سعر البيع الفعلي لهذا الملك العقاري وسعر بيعه الأدنى. ويتم احتساب القروض وجمعها أولاً بأول إلى غاية تاريخ التسديد المسبق الإجمالي من أجل تكوين رصيد يأتي لتعويض الفوارق ويتم خفضه بنفس المبلغ.
- يقصد " بالسعر الأدنى " في تاريخ معين بالنسبة لكل ملك عقاري، متوسط التقييمين المبيينين بالنسبة لنفس هذا الملك العقاري في تقرير التقييم الصادرين برسم السنة المنصرمة الأخيرة.
- يقصد " بالسعر الأدنى الأولي " السعر الأولي للأملاك العقارية الموافق للتقييم المشار إليه في الجزء 11.3.1 أعلاه بالنسبة لكل من الأملاك العقارية المرتكز على تقارير الخبرة التي أعدها مكتب CAP REALTY بتاريخ 3 يوليوز 2018
- يقصد " بتقارير التقييم " تقرير التقييم الصادرين على أساس سنوي من طرف كل خبير من الخبراء اللذين تم تعيينهما من طرف ممثل كتلة حاملي السندات واللذين يهم كل واحد منهما الأملاك العقارية التي تشكل موضوع الكفالات الرهنية مع تبيان السعر الأدنى المعتمد من طرف كل خبير بالنسبة لكل ملك عقاري، علماً أن متوسط السعرين الأدنى بالنسبة لملك عقاري يوافق السعر الأدنى للملك العقاري المذكور.

- يقصد " بالمدرک " إذا كان إيجابيا الفرق بين مبلغ دين المكتتب على المصدر الذي شكل موضوع إعادة الهيكلة ومبلغ اكتتابه في السندات موضوع هذا المنشور. ويتم حساب هذا المدرک وأداؤه تبعا لطلب الاكتتاب ويشكل موضوع أداء نقدي من طرف المصدر.

(b) رفع اليد على الكفالات الرهنية عند أداء كل استحقاق سنوي

ينص عقد الإصدار على أن يرخص حاملو السندات موضوع هذا الاقتراض السندي بشكل مسبق ، على أساس سنوي ابتداء من انقضاء فترة الإمهال لثلاث سنوات برفع اليد عن الكفالة أو الكفالات الرهنية (كما تم نقلها افتراضيا على كل واحدة من التجزئات أو الأملاك المبنية طبقا للفقرة أدناه عند الاقتضاء) والتي تهم واحدة أو عدة تجزئات أو أملاك عقارية أو أملاك مبنية، متى توفرت الشروط المذكورة بعده :

(1) تبليغ المصدر أو ممثل كتلة حاملي السندات :

- (أ) طلب كتابي لرفع اليد بالنسبة للأملاك العقارية المعتبرة و/أو عند الاقتضاء بالنسبة للتجزئات و الأملاك المبنية المعتبرة؛ و
- (ب) تقارير التقييم المتعلقة بآخر سنة مدنية منتهية والتي يستنتج منها بأن مجموع الأسعار الدنيا للأملاك العقارية موضوع الكفالات الرهنية المقيدة بالتاريخ المعتبر، كما تم طرحها من الأسعار الدنيا للأملاك العقارية في وضعيتها الحالية أو عند الاقتضاء السعر الأدنى الأولي للأملاك العقارية التي أقيمت عليها التجزئات أو الأملاك المبنية التي من أجلها قام المصدر بطلب رفع اليد عن التقييد الرهني ويساوي على الأقل المبلغ الاسمي الجاري للاقتراض السندي عند تاريخ الأداء.
- (2) قام المصدر كما يجب بأداء الاستحقاق السنوي للاقتراض السندي والفوائد الموافقة له بالنسبة للسنة المعتبرة :
- (3) مجموع الأسعار الدنيا للأملاك العقارية موضوع الكفالات الرهنية المقيدة بالتاريخ المعتبر، كما تم طرحها من الأسعار الدنيا للأملاك العقارية في وضعيتها الحالية أو عند الاقتضاء السعر الأدنى الأولي للأملاك العقارية التي أقيمت عليها التجزئات أو الأملاك المبنية التي من أجلها قام المصدر بطلب رفع اليد عن التقييد الرهني ويساوي على الأقل المبلغ الاسمي الجاري للاقتراض السندي.

(c) رفع اليد على الكفالات الرهنية في حالة بيع الأملاك العقارية التجزئات أو الأملاك المبنية :

ينص عقد الإصدار على أن يرخص حاملو السندات موضوع هذا الاقتراض السندي بشكل مسبق ، برفع اليد عن أية كفالة رهنية (كما تم نقلها افتراضيا على كل واحدة من التجزئات أو الملكيات العقارية أو الأملاك المبنية) التي تهم واحدة أو عدة تجزئات أو أملاك عقارية أو أملاك مبنية بالنسبة لمتطلبات بيع الملك العقاري (أو التجزئة أو الملك المبنى) المعتبر، متى توفرت الشروط المذكورة بعده :

- (1) يعتبر الكفيل الرهني المعني مدينا تجاه المصدر بتاريخ بيع الملك العقاري (أو التجزئة أو الملك المبنى) المعتبر في حدود مبلغ يساوي على الأقل مبلغ سعر البيع لنفس هذا الملك العقاري (أو التجزئة أو الملك المبنى) ويتم تخصيص مبلغ البيع الواجب دفعه للكفيل الرهني برسم بيع الملك العقاري (أو التجزئة أو الملك المبنى) عن طريق الكفيل الرهني لتسديد دينه في حدود سعر بيع الملك العقاري (أو التجزئة أو الملك المبنى) .؛
- (2) طبقا لعقد الحراسة الموقع من طرف البنك المغربي للتجارة الخارجية بصفته حارس العملية والمبين في الملحق 5 لهذا المنشور، يلتزم الموقوف بدفع في حساب الحراسة للحارس الخاص بالعملية (أولا) سعر بيع الملك العقاري أو عند الاقتضاء (ثانيا) سعر التجزئة أو التجزئات أو الملك أو الأملاك المبنية على ملك عقاري في حدود السعر الأدنى الأولي المتعلق بالملك العقاري المعني مع الإشارة إلى أن (أولا) بالنسبة لأي ملك موضوع كفالة رهنية ، فأى مبلغ متبقي من سعر التجزئات أو الأملاك المبنية سيعود مباشرة للكفيل الرهني المعني وبأن (ثانيا) كل مبلغ متبقي مفترض يخص أي ملك عقاري (إذا ما افترضنا ملك عقاري غير مجزئ وغير مبني) يجب دفعه في حساب الحراسة ويتم إدماجه في مبلغ القروض؛
- (3) عندما يكون سعر بيع الملك العقاري المعني بالبيع أقل من السعر الأدنى بالنسبة لنفس هذا الملك العقاري، يجب على المصدر أن يقوم داخل أجل أقصاه يوم واحد بعد تاريخ بيع الملك العقاري المعتبر دفع مبلغ يساوي (أولا) الفرق بين السعر الأدنى للملك العقاري المعتبر وسعر بيع هذا الملك العقاري (يشار إليه فيما يلي بالفرق) و (ثانيا) مطروح عند الاقتضاء من الرصيد المتبقي للقروض (كما هي مبينة أدناه) في حدود مبلغ الفرق ؛ أو
- (4) في حالة بيع تجزئات أو أملاك مبنية، عندما يكون مجموع أسعار بيع كافة التجزئات أو الأملاك المبنية المتعلقة بملك عقاري وحيد أقل من السعر الأدنى الأولي لهذا الملك العقاري نفسه، يجب على المصدر أن يقوم داخل أجل أقصاه يوم واحد بعد تاريخ بيع آخر تجزئة أو الملك المبنى المعني بدفع مبلغ يساوي (أولا) الفرق بين السعر الأدنى الأولي

لهذا الملك العقاري ومجموع أسعار بيع كافة التجزئات أو الأملاك المبنية المعتبرة (ثانيا) مطروح عند الاقتضاء من الرصيد المتبقي للقروض (كما هي مبنية ادناه) في حدود مبلغ الفرق .

ويجب تسليم رفع اليد عن الكفالات الرهنية ضمن الشروط المشار إليها أعلاه بالنسبة للأملاك العقارية أو الأملاك المبنية المعنية، طبقا للكيفيات المنصوص عليها في عقد الإصدار.

ومن ناحية أخرى، ينص عقد الإصدار بأن يتم رفع يد تلقائي وبدون مقابل عن الكفالات الرهنية المتعلقة بالتجزئات و/أو الأملاك المبنية المتعلقة بملك عقاري وحيد متى أتاح بيع تجزئة او عدة تجزئات أو أملاك مبنية تتعلق بنفس الملك العقاري تسديدا مسبقا إجباريا للإصدار السندي في حدود السعر الأدنى الأولي لنفس الملك العقاري.

ويتم رفع اليد التلقائي وبدون مقابل بشكل متزامن مع رفع اليد عن الكفالة الرهنية التي تثقل التجزئة أو الملك المبني والتي سيتم تخصيص سعره او سعرها كليا أو جزئيا لتسديد مسبق إجباري للإصدار السندي بمبلغ يساوي على الأقل السعر الأدنى الأولي للملك العقاري المعني.

وتجدر الإشارة إلى أنه لغايات مفيدة يمكن للكفلاء الرهنيين شريطة ما سبق أن يقوموا بتفويت كل تجزئة او ملك مبني أولا بأول تبعا للانتهاء من هذه التجزئات أو الأملاك المبنية ويجب على ممثل كتلة حاملي السندات بحكم الصلاحيات الموكولة إليه والزاميته لهذا الغرض بموجب عقد الإصدار أن يمنح رفع اليد عن التقييد العقاري المثقل للتجزئة أو الملك المبني المذكورين أو المحدد إحداهما من طرف الكفيل الرهني المعني بناء على تأكيد بسيط لالتزام الموثق المعين بدفع سعر بيع التجزئة أو الملك المبني المعين في حساب الحراسة.

d) رفع اليد عن الكفالات الرهنية التلقائية وبدون مقابل في حالة تسليم تجهيز او تجهيزات تم تطويرها على الأملاك العقارية :

ينص عقد الإصدار على أن يرخص حاملو السندات موضوع هذا الاقتراض السندي بشكل مسبق وتلقائي وبدون مقابل برفع اليد عن الكفالات الرهنية التي تهم واحدة أو عدة تجهيزات يمكن تطويرها على الأملاك العقارية بناء على طلب من طرف سلطة إدارية أو هيئة عمومية أو طبقا لدفتر التحملات أو مخطط Ne Varietur (بدون إمكانية التغيير) وذلك بالنسبة لمتطلبات بيع التجهيزات المذكورة، بشكل مجاني للسلطات الإدارية المذكورة أو أية هيئة عمومية.

11.4.2. تمثيل كتلة حاملي السندات

طبقا للمادة 9 من عقد الإصدار، ستنعقد الجمعية العامة لحاملي السندات بناء على دعوة من المجلس الإداري للمصدر داخل أجل 60 يوما ابتداء من تاريخ انتفاع السندات المصدرة في إطار هذه العملية، وذلك في أفق تعيين ممثلها الدائم.

وفي حالة عدم تعيين الجمعية العامة لحاملي السندات لوكيلها الدائم، يمكن تعيين هذا الأخير بناء على طلب من كل شخص مهتم من طرف رئيس المحكمة التجارية الذي يبت في المسألة من باب الاستعجال.

ويكون الوكيل المعين هو نفسه بالنسبة للشطرين A و B للاقتراض السندي واللذين يتم تجميعهما في كتلة وحيدة.

وتلتزم أليانس للتطوير العقاري بإعداد تقارير التقييم داخل أجل 60 يوم من نهاية كل سنة وتبليغها لممثل كتلة حاملي السندات.

في انتظار انعقاد الجمعية العامة العادية لحاملي السندات، عين المجلس الإداري للشركة المصدرة المنعقد بتاريخ 19 شتنبر 2019 السيد كريم المتقي وكيلا مؤقتا من ضمن الأشخاص المؤهلين لممارسة مهام وكيل الأعمال مع الإشارة إلى أن الوكيل المؤقت المعين هو نفسه بالنسبة للشطرين A و B للاقتراض السندي واللذين يتم تجميعهما في كتلة وحيدة.

ويلزم ممثل كتلة حاملي السندات سنويا بدعوة الجمعية لحاملي السندات للانعقاد داخل أجل 60 يوما ابتداء من كل تاريخ سنوي للاقتراض السندي أي في 31 يناير من كل سنة. ويلزم ممثل كتلة حاملي السندات بهذه المناسبة بتقديم أمام الجمعية العامة لحاملي السندات تقريرا إخباريا يقدم بالأساس : (أولا) المعلومات التي تم القيام بها باسم كتلة حاملي السندات (وبالأخص رفع اليد عن الكفالات الرهنية) و (ثانيا) وضعية الضمانة (مساحات مرهونة عقب عمليات رفع يد مفترضة و خلاصة تقارير التقييم المقدمة من طرف المصدر، إلخ) وكذا (ثالثا) أي تعليق مفيد حول تقييم مستوى الضمان المقدم. ويجب أن يوضع التقرير المذكور رهن تصرف حاملي السندات خلال 15 يوما على الأقل قبل انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات. لا يهم هذا الالتزام الجمعية العامة الأولى لحاملي السندات التي ستنعقد بناء على دعوة من المجلس الإداري لشركة أليانس للتطوير العقاري.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أية علاقة رأسمالية أو للأعمال بين ممثل كتلة حاملي السندات والمصدر.

11.5. المخاطر المتعلقة بالاستثمار في السندات المعروضة

تتمثل المخاطر المرتبطة باستثمار سندي في ما يلي :

- **مخاطر التخلف عن الأداء :** وهي المخاطر بألا يتمكن المصدر من الوفاء بالتزاماته تعاقديا تجاه حاملي السندات والتي تتجسد بعدم أداء القسائم و/أو الرأسمال الواجب المتبقي ؛

- **مخاطر السيولة** : يمكن لحامل السندات غير المدرجة في البورصة أن يتعرض لمخاطر امتلاك سندات غير سائلة والتي لا يمكن تفويتها بسرعة بدون أن يكون لذلك تأثير على السعر؛
- **مخاطر أسعار الفائدة**: يمكن للمخاطر المتعلقة بتطور أسعار الفائدة أن تؤثر على مردودية السندات ذات سعر فائدة قار. فيمكن أن يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى انخفاض قيمة السندات المملوكة .
- **مخاطر التضخم**: يمكن لتطور نسبة التضخم أن يؤثر على مردودية حاملي السندات (أولا) إذا تجاوز تطور التضخم مردودية السندات المملوكة و(ثانيا) في حالة إعادة تقويم أسعار الفائدة. وهكذا، سيؤدي ارتفاع أسعار الفائدة لخفض قيمة السندات المملوكة؛
- **مخاطر سيولة الأصول التي يشملها الضمان** : وهي المخاطر بألا تكون الأصول المشمولة بضمانات الإصدار السندي غير سائلة ولا يمكن بيعها بسرعة مما قد يؤثر على قيمتها وكذا على إمكانية تحصيل سعر بيع الأصول في حالة اللجوء للرهنون ، مما يقلص من تغطية الإصدار السندي.

III. إطار العملية

من خلال إعلان صدر في صحيفة الإعلانات القانونية " Libération " في عددها الصادر بتاريخ 26 يناير 2019 أخطرت شركة أليانس للتطوير العقاري (الشركة) حاملي السندات التي أصدرتها في 7 أكتوبر 2011 والقوائم المرتبطة بها وحاملي السندات التي أصدرتها في 5 مارس 2015 والقوائم المرتبطة بها وحاملي قوائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم التي تم إصدار سنداتهما في 2015 بأن الشركة تعتزم القيام ببرنامج لإعادة تشكيل دينها الخاص عبر إصدار سندي مخصص لحاملي السندات الذين قاموا مسبقا بإبرام بروتوكول اتفاق مع الشركة يحدد بنود وشروط مشاركتهم في هذا الإصدار السندي الجديد، شريطة الحصول على تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل وأخطرت حاملي السندات بأن مشروع البروتوكول كان رهن إشارتهم بالمقر الرئيسي للشركة، وكل حامل للسندات يرغب في المشاركة في إعادة هيكلة الدين الخاص للشركة وفق الشروط المنصوص عليها في البروتوكول عليه أن يتصل بالشركة لاستكمال المعلومات الناقصة التي تخصه والتوقيع على البروتوكول قبل 26 فبراير 2019. ومن خلال إعلان صدر في صحيفة الإعلانات القانونية " Libération " في عددها الصادر بتاريخ فاتح مارس 2019، أخطرت الشركة حاملي السندات التي أصدرتها في 7 أكتوبر 2011 و في 5 مارس 2015 و/أو القوائم المتعلقة بها وحاملي قوائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم التي تم إصدار سنداتهما في 2015 بأن الأجل للتوقيع على البروتوكول قد تم تمديده ل19 مارس 2019.

إن الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في 27 فبراير 2019، بعد الاستماع لتقرير المجلس الإداري بتاريخ 26 دجنبر 2018 قد رخصت تطبيقا لمقتضيات المواد 292 وما يليها من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه (القانون)، لقيام الشركة بإصدار عبر شطر واحد أو عدة أشطر طيلة فترة خمس (5) سنوات ابتداء من هذه الجمعية لاقتراض سندي بمبلغ اسمي عام أقصاه 1 مليار وأربعمائة مليون درهم (1 400 000 000 MAD)، موزعا على عدد أقصى قدره 14 مليون (14 000 000) سهم بقيمة اسمية قدرها 100 درهم، يتم إصدارها بالتكافؤ وتخصص لحاملي السندات التي تم إصدارها في 7 أكتوبر 2011 و في 5 مارس 2015 و القوائم المتعلقة بها وحاملي قوائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم التي تم إصدار سنداتهما في 2015 والذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول التزموا بموجبه بالاكنتاب في عملية إعادة الهيكلة.

وقررت الجمعية العامة العادية بأن الاقتراض السندي يمكنه أن يوزع على عدة أشطر بحيث أن (أولا) في حالة تعدد الأشطر يجب ألا يتعدى مجموع مبلغ السندات المصدرة برسم الاقتراض السندي بأي حال من الأحوال مبلغ مليار وأربعمائة مليون درهم (1 400 000 000 MAD)، و(ثانيا) يمكن حصر مبلغ الاقتراض السندي في مبلغ السندات المكتتبة فعليا عند نهاية فترة الاكنتاب وذلك طبقا للمادة 298 من القانون.

في حالة تعدد الأشطر، يمكن عند الاقتضاء للأشطر المشكلة للاقتراض السندي أن تتوزع على فئات فرعية يتم التمييز بينها حسب طبيعة أسعار الفائدة (قارة أو متغيرة) و/أو حسب إدراج السندات في البورصة من عدمه .

وستخضع السندات لمقتضيات المواد من 292 إلى 315 من القانون ويمكن إدراجها و/أو عدم إدراجها في بورصة الدار البيضاء.

وفي هذا الصدد، فوضت الجمعية العامة العادية بتاريخ 27 فبراير 2019 للمجلس الإداري للشركة السلط اللازمة من أجل :

- القيام خلال فترة خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ هذه الجمعية، بناء على قراراتها الخاصة وفي الفترات وضمن الشروط والكيفيات التي تراها مناسبة (مع احترام المقتضيات والشروط المحددة من طرف هذه الجمعية) والمسجلة في عقد الإصدار بإصدار الاقتراض السندي في مرة واحدة أو عدة مرات ؛
- حصر طبيعة وكافة الإجراءات والخصائص المتعلقة بكل إصدار (مع احترام المقتضيات والشروط المحددة من طرف هذه الجمعية) وتوزيع الإصدار على عدة أشطر وتحديد تواريخ افتتاح وإقفال الاكنتابات وإعداد وحصر عقد الإصدار وورقة الاكنتاب ؛

- التقرير بشأن تخويل الضمانات أو الكفالات كضمان كلي أو جزئي للاقتراض السندي، و؛
- بصفة عامة إبرام جميع الاتفاقيات واتخاذ جميع التدابير واستيفاء جميع الشكليات اللازمة وعموما القيام بكل ما يلزم من أجل إنجاز العملية أعلاه.

وعاينت الجمعية العامة العادية الكفالات الرهنية التي يمكن عند الاقتضاء منحها من طرف الشركات التابعة بشكل مباشر أو غير مباشر للشركة كضمان جزئي للاقتراض السندي علما أن منح الكفالات الرهنية من طرف الأعيان الراهنين يجب أن تطابق القوانين والأنظمة المطبقة، وخصوصا فيما يتعلق باحترام مصلحة الشركة للأعيان الراهنين وتمثل موضوع الترخيصات اللازمة من طرف المقتضيات القانونية والتنظيمية المطبقة على كل من الأعيان الراهنين.

وفوضت الجمعية العامة العادية للمجلس الإداري السلط اللازمة بغرض توثيق الكفالات الرهنية المذكورة آنفا والواجب منحها من طرف الغير كضمان جزئي للاقتراض السندي وفوضت للمجلس الإداري جميع السلط اللازمة (أولا) لتوثيق الأصول التي ستشكل موضوع الكفالات الرهنية الممنوحة من طرف الغير كضمان جزئي للاقتراض السندي و (ثانيا) توثيق مقتضيات وشروط مشاريع عقود الكفالات الرهنية ذات الصلة و (ثالثا) بصفة عامة إبرام جميع الاتفاقيات واتخاذ جميع التدابير واستيفاء جميع الشكليات اللازمة وعموما القيام بكل ما يلزم من أجل إنجاز العملية أعلاه.

في إطار تفويض السلط المخولة من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة في 27 فبراير 2019، قرر المجلس الإداري المنعقد بتاريخ 19 شتنبر 2019 إجراء إصدار للاقتراض السندي بمبلغ اسمي أقصاه 1 مليار وأربعمائة مليون درهم (1 400 000 000 MAD)، موزعا على عدد أقصى قدره 14 مليون (14 000 000) سند بقيمة اسمية قدرها 100 درهم، يتم إصدارها بالتكافؤ وتوزع كما يلي 7 :

- **الشطر A** بسعر فائدة فار يبلغ 3% دون احتساب الرسوم وقابل للتداول بالتراضي. ويحدد أجل هذا الشطر في عشر سنوات وهو قابل للتسديد بعد انقضاء فترة إمهال لثلاث سنوات عبر استحقاقات خطية لمدة سبع سنوات.

- **الشطر B** بسعر فائدة قابل للمراجعة سنويا اعتمادا على السعر الكامل النقدي لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا ويبلغ حده الأقصى 3,2% دون احتساب الرسوم وقابل للتداول بالتراضي. ويحدد أجل هذا الشطر في عشر سنوات وهو قابل للتسديد بعد انقضاء فترة إمهال لثلاث سنوات عبر استحقاقات خطية لمدة سبع سنوات.

وقرر المجلس الإداري حصر الاقتراض السندي على ثلاث فئات من المستثمرين كما يلي :

المستثمرون I : جميع حاملي السندات المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 16 شتنبر 2011 تحت المرجع VI/EM/030/2011 والمستحق منذ 7 أكتوبر 2016 (سندات 2011) وكذا حاملي القسائم المتعلقة بسندات 2011 الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاكتمال في عملية إعادة الهيكلة ؛

المستثمرون II : جميع حاملي السندات المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 17 فبراير 2015 تحت المرجع VI/EM/001/2015 والمستحق في 5 مارس 2020 (سندات 2015) وكذا حاملي القسائم المتعلقة بسندات 2015 الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاكتمال في عملية إعادة الهيكلة ؛

المستثمرون III : جميع حاملي القسائم المتعلقة بتسعة ملايين وتسعمائة وستون ألف (9.966.000) سند قابل للتسديد عن طريق أسهم والمصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في غشت 2015 وموضوع بيان المعلومات المؤشر عليه بتاريخ 17 غشت 2015 تحت المرجع VI/EM/023/2015 والذي تم تسديد مبلغه المقترض عن طريق إصدار أسهم لأليانس للتطوير العقاري بتاريخ 30 أبريل 2018 (السندات القابلة للتسديد بالأسهم) الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاكتمال في عملية إعادة الهيكلة ؛

وقد رخص نفس المجلس الإداري بتسديد الشركة لسندات 2011 وإعادة شراء الشركة لسندات 2015 بغية إلغائها مع مراعاة المقتضيات القانونية والتنظيمية وكذا أداء القسائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 وقسائم السندات القابلة للتسديد

7 انظر الجزء المتعلق بخصائص الشطرين A و B

بالأسهم في إطار الاقتراض السندي وتحرير الاكتتاب في السندات الجديدة عبر مقاصة مع دين المكتتب برسم السندات والقسائم المشار إليها آنفا المملوكة والمقدمة للعملية.

وأخيرا، في إطار تفويض السلط المخولة من طرف الجمعية العامة العادية بتاريخ 27 فبراير 2019، سجل المجلس الإداري المنعقد بتاريخ 19 شتنبر 2019 الضمانات الواجب منحها من طرف الشركات التابعة للشركة كما تم وصفها في الفقرة II.3.1 أعلاه.

طبقا لمقتضيات المادة 70 من القانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه، رخص المجلس الإداري لشركة أليانس دارنا بتاريخ 20 شتنبر 2019 بتشكيل ضمانات للاقتراض السندي لفائدة الشركة من خلال منح كفالات رهنية على الأملاك العقارية التي تمتلكها أليانس دارنا، ش.م كما تم وصفها في الجدول المفصل في الفقرة II.3.1 أعلاه.

طبقا لمقتضيات المادة 70 من القانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه، رخص المجلس الإداري لشركة أغواتيم البركة ش.م بتاريخ 20 شتنبر 2019 بتشكيل ضمانات للاقتراض السندي لفائدة الشركة من خلال منح كفالات رهنية على الأملاك العقارية التي تمتلكها أغواتيم البركة ش.م كما تم وصفها في الجدول المفصل في الفقرة II.3.1 أعلاه.

طبقا لمقتضيات المادة 70 من القانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه، رخص المجلس الإداري لشركة التهيئة ليكسوس، ش.م بتاريخ 20 شتنبر 2019 بتشكيل ضمانات للاقتراض السندي لفائدة الشركة من خلال منح كفالات رهنية على الأملاك العقارية التي تمتلكها شركة التهيئة ليكسوس، ش.م كما تم وصفها في الجدول المفصل في الفقرة II.3.1 أعلاه.

طبقا لمقتضيات المادة 70 من القانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه، رخص المجلس الإداري للشركة العقارية نجمة سايس بتاريخ 20 شتنبر 2019 بتشكيل ضمانات للاقتراض السندي لفائدة الشركة من خلال منح كفالات رهنية على الأملاك العقارية التي تمتلكها الشركة العقارية نجمة سايس ش.م كما تم وصفها في الجدول المفصل في الفقرة II.3.1 أعلاه.

في إطار تفويض السلط المخولة من طرف الجمعية العامة العادية بتاريخ 27 فبراير 2019، حدد المجلس الإداري المنعقد بتاريخ 9 دجنبر 2019 مبلغ الاقتراض السندي في 1 093 132 000 موزعا على 10 931 320 سند بقيمة اسمية تبلغ 100 درهم للسهم يتم إصدارها بالتكافؤ وتوزع كما يلي⁸ :

الشرط A يعتبر هذا الشرط قابلا للتداول بالتراضي. ويحدد أجل هذا الشرط في عشر سنوات وهو قابل للتسديد بعد انقضاء فترة إمهال لثلاث سنوات عبر استحقاقات خطية لمدة سبع سنوات. يعتبر سعر الفائدة الاسمي قارا ويبلغ 3% دون احتساب الرسوم

الشرط B يعتبر هذا الشرط قابلا للتداول بالتراضي وهو قابل للتسديد بعد انقضاء فترة إمهال لثلاث سنوات عبر استحقاقات خطية لمدة سبع سنوات. يعتبر سعر الفائدة الاسمي قابلا للمراجعة سنويا ويبلغ حده الأقصى 3,2% دون احتساب الرسوم، اعتمادا على السعر الكامل النقدي لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا تضاف إليه علاوة للمخاطر قدرها 60 نقطة أساس. بالنسبة للسنة الأولى، يبلغ سعر الفائدة الاسمي المتعلق بهذا الشرط 2,91% يتم حسابه بناء على منحى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 3 دجنبر 2019 أي 2,31% مع إضافة علاوة للمخاطرة قدرها 60 نقطة أساس.

وتم حصر مبلغ الاقتراض السندي في مبلغ السندات المكتتبة فعليا عند نهاية فترة الاكتتاب وذلك طبقا للمادة 298 من القانون.

وتم في هذا المنشور تفصيل كيفية العملية موضوع هذا المنشور كما قررها المجلس الإداري المنعقد بتاريخ 9 دجنبر 2019 بناء على تفويض الجمعية العامة غير العادية.

⁸أنظر الجزء المتعلق بخصائص الشرطين A و B

IV. موضوع العملية

تجدد الإشارة إلى أن الشركة قامت بإصدار :

- سندات في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 16 شتنبر 2011 تحت المرجع VI/EM/030/2011 والمستحق منذ 7 أكتوبر 2016 ؛
- سندات في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 17 فبراير 2015 تحت المرجع VI/EM/001/2015 والمستحق في 5 مارس 2020 ؛
- تسعة ملايين وتسعمائة وستون ألف (9.966.000) سند قابل للتسديد بالأسهم و المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في غشت 2015 وموضوع بيان المعلومات المؤشر عليه بتاريخ 17 غشت 2015 تحت المرجع VI/EM/023/2015 والذي تم تسديد أصل دينه عن طريق إصدار أسهم لأليانس للتطوير العقاري بتاريخ 30 أبريل 2018

ويندرج الإصدار السندي موضوع هذا المنشور في إطار مخطط إعادة الهيكلة المالية الذي أطلقتها مجموعة أليانس بهدف التقليص من استنادة المجموعة والتكاليف المالية ومصاريف هيكلة بغية البصم على استئناف نشاط المجموعة.

وتشكل هذه العملية المرحلة الثالثة للمخطط الشامل لإعادة الهيكلة الذي أجرته مجموعة أليانس في سنة 2015 عقب الانتهاء من الجزء الأول لمخطط إعادة الهيكلة الذي هم الدين البنكي لمجموعة أليانس وللجزء الثاني من مخطط إعادة الهيكلة الذي مكن من تقليص جاري الدين الخاص لشركة أليانس للتطوير العقاري.

وهكذا من خلال الاقتراض السندي الذي يعتزم إصداره، تستهدف الشركة القيام بإعادة هيكلة جاري دينها الخاص من خلال إصدار سندات جديدة يقتصر الاكتتاب فيها على حاملي سندات 2011 و/أو القسائم المتعلقة بها والذين قاموا بالتوقيع على بروتوكول إعادة الهيكلة مع الشركة (المستثمرون I) و حاملي سندات 2015 و/أو القسائم المتعلقة بها والذين قاموا بالتوقيع على بروتوكول إعادة الهيكلة مع الشركة (المستثمرون II) و حاملي القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم والذين قاموا بالتوقيع على بروتوكول إعادة الهيكلة مع الشركة (المستثمرون III) .

وهكذا تتم دعوة المستثمرين I والمستثمرين II والمستثمرين III الراغبين في الاكتتاب في هذا الاقتراض السندي للمشاركة في عملية ستمثل حسب السندات المقدمة للعملية ومقابل الاكتتاب في سندات جديدة من خلال تسديد عن طريق أليانس للتطوير العقاري لسندات 2011 التي يملكها المكتتب عند الاقتضاء وإعادة شراء أليانس للتطوير العقاري لسندات 2015 التي يملكها المكتتب عند الاقتضاء وأداء القسائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و/أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء (يحدد مبلغ القسائم المعنية بالنظر للفقرة الخامسة من القسم الثاني لهذا المنشور)، المواكب عند الاقتضاء بأداء المدرك من طرف المصدر.

سيتم تحرير الاكتتاب تبعاً لكل مكتتب برسم السندات الجديدة التي تخصه عبر مقاصة مع الدين الذي يملكه هذا المكتتب على المصدر برسم سندات 2011 التي يملكها عند الاقتضاء وسندات 2015 التي يملكها عند الاقتضاء و/أو القسائم المتعلقة

⁹ يتخلى حاملو السندات صراحة عن أداء أي قسيمة أخرى جارية أو مستحقة وبالأخص (أولاً) فيما يتعلق بسندات 2011 بأي فائدة متعلقة بالفترة التي تلي تاريخ استحقاق سندات 2011 و (ثانياً) فيما يتعلق بسندات 2015 بأي فائدة متعلقة بالفترة التي تلي تاريخ 31-12-2018 و (ثالثاً) فيما يتعلق في السندات القابلة للتسديد بالأسهم أي قسيمة أخرى جارية أو مستحقة تتعلق بالفترة التي تلي تاريخ استحقاق السندات القابلة للتسديد بالأسهم.

بسندات 2011 وسندات 2015 و/ أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء، طبقاً لمقتضيات المواد 357 وما يليها من ظهير الالتزامات والعقود وشريطة تأدية المصدر لأي مدرك تبعاً لطلب الاكتتاب (المحتسب كما هو مبين أعلاه).

V. المستثمرون المستهدفون من العملية

تقتصر العملية على ثلاث فئات من المستثمرين كما يلي :

المستثمرون I : جميع حاملي السندات المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 16 شتنبر 2011 تحت المرجع VI/EM/030/2011 والمستحقة منذ 7 أكتوبر 2016 (سندات 2011) وكذا حاملي القسائم المتعلقة بسندات 2011 الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاكتتاب في عملية إعادة الهيكلة ؛

ويصل المبلغ الإجمالي للدين (المبلغ المقترض والقسائم الصافية) المتعلق بهذه الفئة إلى 503,9 مليون درهم حسب الجدول التالي :

الجدول 6 سندات 2011

رمز ISIN	الإدراج في بورصة الدار البيضاء	طبيعة سعر الفائدة في الإصدار الأول	قيمة التبادل (بملايين الدراهم)	القسائم المستحقة المعاد هيكلتها إلى غاية 31/12/2018 (بملايين الدراهم) ¹⁰	علاوة المخاطر عند الإصدار	تاريخ الاستحقاق	وتيرة الأداء
MA0000091399	غير مدرجة	قار	172,7	13,3	140 pbs	07/10/2016	بقسط نهائي
MA0000091407	غير مدرجة	قابل للمراجعة	293,2	24,8	125 pbs	07/10/2016	بقسط نهائي

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

المستثمرون II : جميع حاملي السندات المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في إطار الاقتراض السندي بمبلغ 1 000 000 000 درهم والمؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بتاريخ 17 فبراير 2015 تحت المرجع VI/EM/001/2015 والمستحق في 5 مارس 2020 (سندات 2015) وكذا حاملي القسائم المتعلقة بسندات 2015 الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاكتتاب في عملية إعادة الهيكلة ؛

ويصل المبلغ الإجمالي للدين (أصل الدين والقسائم الصافية) المتعلق بهذه الفئة إلى 477,1 مليون درهم حسب الجدول التالي :

الجدول 7 سندات 2015

رمز ISIN	الإدراج في بورصة الدار البيضاء	طبيعة سعر الفائدة في الإصدار الأول	قيمة التبادل (بملايين الدراهم)	القسائم المستحقة المعاد هيكلتها إلى غاية الإصدار	علاوة المخاطر عند الإصدار	تاريخ الاستحقاق	وتيرة الأداء
----------	--------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	--	---------------------------	-----------------	--------------

¹⁰ قسائم مستحقة صافية من الضريبة على الشركات والضريبة على الدخل إلى غاية 31/12/2018

سعر الفائدة الاسمي	31/12/2018 (بملايين الدراهم) ¹¹	سعر الفائدة الاسمي	31/12/2018 (بملايين الدراهم) ¹¹	سعر الفائدة الاسمي	31/12/2018 (بملايين الدراهم) ¹¹	سعر الفائدة الاسمي	31/12/2018 (بملايين الدراهم) ¹¹	سعر الفائدة الاسمي	31/12/2018 (بملايين الدراهم) ¹¹
بقسط نهائي	05/03/2020	5,67%	275 pbs	58,8	418,4	قار	غير مدرجة	MA0000092488	المصدر : أليانس للتطوير العقاري

المستثمرون III : جميع حاملي القسائم المتعلقة بتسعة ملايين وتسعمائة وستون ألف (9.966.000) سند قابل للتسديد عن طريق أسهم و المصدرة من طرف شركة أليانس للتطوير العقاري في غشت 2015 وموضوع بيان المعلومات المؤشر عليه بتاريخ 17 غشت 2015 تحت المرجع VI/EM/O23/2015 والذي تم تسديد مبلغه المقترض عن طريق إصدار أسهم لأليانس للتطوير العقاري بتاريخ 30 أبريل 2018 (السندات المسددة بالأسهم) الذين قاموا قبل الإصدار بالتوقيع على بروتوكول اتفاق التزموا بموجبه بالاكتتاب في عملية إعادة الهيكلة ؛

ويصل المبلغ الإجمالي للدين من حيث القسائم الصافية المتعلقة بهذه الفئة إلى 112,0 مليون درهم حسب الجدول التالي :

الجدول 8 قسائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم

رمز ISIN	طبيعة سعر الفائدة في الإصدار الأول	قيمة التبادل (بملايين الدراهم)	المعاد هيكلتها إلى غاية 31/12/2018 (بملايين الدراهم) ¹²	علاوة المخاطر عند الإصدار	سعر الفائدة الاسمي	تاريخ الاستحقاق	وتيرة الأداء
MA0000092678	قار	-	112,0	217 pbs	5,00%	30/04/2018	بقسط نهائي

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

V.1. شروط الاكتتاب في هذا الاقتراض السندي

يستلزم الاكتتاب في السندات موضوع هذا المنشور بالنسبة لكل مكتتب تأكيداً صريحاً :

(أولاً) بأن مبلغ دينه على المصدر، كما تم حصره وتوضيحه في البروتوكول الموقع مع المصدر في أفق الإصدار السندي، بما في ذلك مبلغ القسائم المشار إليها فيه (1) يمثل مجموع القيمة الاسمية لسندات 2011 التي يمتلكها عند الاقتضاء و قيمة تبادل سندات 2015 التي يمتلكها عند الاقتضاء ومبلغ القسائم الخالصة من الضرائب (الضريبة على الشركات/الضريبة على الدخل) المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء و(2) يمثل المبلغ الإجمالي لدين المكتتب الذي يشكل موضوع إعادة الهيكلة في إطار الاقتراض السندي موضوع هذا المنشور ؛

(ثانياً) بقبوله الموثق في البروتوكول الموقع مع المصدر في أفق الاقتراض السندي، وبأن سندات 2011 وسندات 2015 التي يمتلكها لا تدر فوائد إضافية وبأن مبلغ القسائم المرتبطة بها و قسائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم ستظل بدون تغيير مقارنة مع تلك المحددة في البروتوكول المذكور.

(ثالثاً) بتخليه الموثق في البروتوكول الموقع مع المصدر في أفق الاقتراض السندي عن التوصل بأداء أية قسيمة جارية أخرى لا سيما (1) فيما يخص سندات 2011 ، كل فائدة تتعلق بالفترة التي تلي تاريخ استحقاق سندات 2011 و(2) فيما يخص سندات 2015 كل فائدة تتعلق بالفترة التي تلي 31 دجنبر 2018 و(3) فيما يخص السندات القابلة للتسديد بالأسهم ، كل فائدة تتعلق بالفترة التي تلي تاريخ استحقاق السندات القابلة للتسديد بالأسهم.

وبخصوص النقطة (الثانية) أعلاه، المبلغ الإجمالي للقسائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و السندات القابلة للتسديد بالأسهم (التي شكل موضوع توقيع على بروتوكولات) الخالصة من الضرائب (الضريبة على الشركات/الضريبة على الدخل) المقتطعة من المصدر تبين بعده :

¹¹ قسائم مستحقة صافية من الضريبة على الشركات والضريبة على الدخل إلى غاية 31/12/2018

¹² قسائم مستحقة صافية من الضريبة على الشركات والضريبة على الدخل إلى غاية 31/12/2018

الجدول 9 : القسائم المتعلقة بسندات 2011، سندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم

المجموع	القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم	القسائم المتعلقة بسندات 2015	القسائم المتعلقة بسندات 2011	القسائم المستحقة غير المؤداة إلى غاية 31 دجنبر 2018
208,8	112,0	58,8	38,0	القسائم المستحقة غير المؤداة إلى غاية 31 دجنبر 2018

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

تجدر الإشارة بأن الضريبة على القيمة المضافة موضوع العملية سيتحملها المصدر.

VI. تأثير العملية على استنادة أليانس للتطوير العقاري ش.م

يتم الإدراج المحاسبي للقسائم المستحقة وغير المؤداة في 31 دجنبر 2018 المتعلقة بعملية إعادة الهيكلة المقدرة بـ 208,8 مليون درهم ضمن الخصوم المتداولة (حسابات التسوية خصوم).

كما يتم الإدراج المحاسبي للفرق بين قيمة التبادل والمبلغ الاسمي لسندات 2015 المقدر بـ 18,6 مليون درهم ضمن الخصوم المتداولة (الديون قصيرة الأمد).

وعقب عملية إعادة الهيكلة، ستصنف القسائم المستحقة غير المؤداة في 31 دجنبر 2018 و الفرق بين قيمة التبادل والمبلغ الاسمي لسندات 2015 المسجلة اليوم في الخصوم المتداولة (الديون قصيرة الأمد) ضمن التمويل الدائم (دين طويل الأمد) علاوة على الدين الموجود.

VII. التكاليف المتعلقة بالعملية

تقدر مصاريف العملية التي يتحملها المصدر بـ 1,7% دون احتساب الرسوم من مبلغ العملية. وتتضمن هذه المصاريف عمولات:

- المستشار المالي
- المستشار القانوني
- الموثق
- مصاريف تكوين وتسجيل الرهون
- مصاريف حساب الحراسة
- المتعلقة بتأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل
- جمع الأوامر
- التواصل
- عمولة ماروكليز
- ماسك الحسابات/الهيئة الممركزة

VIII. سير العملية

VIII.1. الجدول الزمني للعملية

يفتح الاكتتاب لدى المكلف بجمع الأوامر.
وفي ما يلي الجدول الزمني للعملية

الجدول 10 الجدول الزمني البياني للعملية

التاريخ	العمليات	الترتيب
25/12/2019	الحصول على تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل	1
25/12/2019	نشر ملخص المنشور في الموقع الإلكتروني للمصدر	2
27/12/2019	نشر بلاغ صحفي في صحيفة للإعلانات القانونية	3
06/01/2020	فتح فترة الاكتتاب	4
24/01/2020	إغلاق فترة الاكتتاب	5
27/01/2020	تخصيص السندات	6
31/01/2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تسليم بدون أداء نقدي للسندات الجديدة من طرف الهيئة الممركزة لماسكي الحسابات ▪ التشطيب على سندات 2011 والقوائم المتعلقة بها من طرف ماسكي الحساب؛ ▪ تسليم بدون أداء نقدي لسندات 2015 من طرف ماسكي الحساب لفائدة الهيئة الممركزة ▪ التشطيب على قوائم سندات 2015 من طرف ماسكي الحساب؛ ▪ التشطيب على قوائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم من طرف ماسكي الحساب؛ ▪ تحويل المدرك لماسكي الحسابات 	7
31/01/2020	تقييد السندات في حساب لدى ماسكي حسابات المكتتبين	8
04/02/2020	نشر نتائج العملية في صحيفة للإعلانات القانونية وعلى الموقع الإلكتروني للمصدر	9

المصدر: أليانس للتطوير العقاري

VIII.2. المكلف بجمع الأوامر والوسطاء الماليون

في ما يلي الوسطاء الماليون المتدخلون في إطار هذا الإصدار للسندات :

الجدول 11 : تقديم الوسطاء الماليين

العنوان	الاسم	الوسطاء الماليون
63، شارع مولاي يوسف الدار البيضاء	BMCE Capital Conseil	المستشارون
7/5 زنقة ابن طفيل الدار البيضاء	CFG Bank Corporate Finance	المكلف بجمع الأوامر
140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	BMCE Bank Of Africa	الهيئة الممركزة للعملية
140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	BMCE Bank Of Africa	المكلف بحساب الحراسة
140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	BMCE Bank Of Africa	مؤسسة التوطين التي تضمن الخدمة المالية للمصدر

VIII.3. كييفيات الاككتاب في السندات

VIII.3.1. فترة الاككتاب

يفتح باب المشاركة في عملية اکتتاب الإصدار السندي ، موضوع هذا المنشور من 6 يناير 2020 إلى 24 يناير 2020 مع احتساب اليوم الأول والأخير لدى البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته مكلفا بجمع الأوامر.

VIII.3.2. تعريف المكتتبين

يجب على المكلف بجمع الأوامر التأكد من انتماء المكتتب لإحدى الفئات المحددة أعلاه. وفي حال لم يتوفر على ذلك، يجب عليه الحصول على نسخة من وثيقة تعريف المكتتبين وإرفاقها بورقة الاككتاب المصممة من أجل هذه العملية. وبالنسبة لكل فئة من المستثمرين، تتوزع وثائق التعريف الواجب الإدلاء بها كما يلي :

الجدول 12 وثائق تعريف المكتتبين

الوثائق المرفقة	الفئات
نسخة من النظام الأساسي ووصل إيداع ملف القبول	الجمعيات
نسخة من صفحة دفتر الحالة المدنية تبين تاريخ ولادة الطفل	الأطفال القاصرون
نسخة من صفحات جواز السفر المتضمنة لهوية الشخص وتاريخ إصدار الوثيقة وتاريخ انتهاء صلاحيتها.	الأشخاص الذاتيون غير المقيمين وغير المغاربة
نسخة من بطاقة الإقامة	الأشخاص الذاتيون المقيمون وغير المغاربة
نسخة من السجل التجاري	الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون المغربي
أي وثيقة يعتمدها في البلد الأصلي وتثبت انتماء المكتتب للفئة أو أية وسيلة أخرى يراها المكلف بجمع الأوامر مناسبة	الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الأجنبي
نموذج التقييد في السجل التجاري يتضمن الغرض الاجتماعي الذي يثبت انتماء المكتتب لهذه الفئة	المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي باستثناء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة
نسخة من قرار الترخيص يبين الغرض الذي يظهر الانتماء لهذه الفئة.	هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي
<ul style="list-style-type: none"> بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع لدى كتابة الضبط للمحكمة؛ بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري. 	
نسخة من بطاقة التعريف الوطنية	الأشخاص الذاتيون المقيمون والمغاربة

المصدر : بروتوكولات الاتفاق

VIII.3.3. كييفيات الاككتاب

سيؤكد البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته مكلفا بجمع الأوامر من مطابقة ملفات الاككتاب لشروط وكييفيات الاككتاب المنصوص عليها في المنشور ، وذلك لتجنب إلغاء طلبات الاككتاب.

وبالنسبة لكل مكتتب، يجب على المكلف بجمع الأوامر وفي حال لم يتوفر على ذلك، الحصول على نسخة من الوثائق المحددة أدناه وإرفاقها بورقة الاككتاب¹³ المصممة من أجل هذه العملية.

- شهادة الإفراج على سندات 2011 وسندات 2015 و/أو القسائم برسم سندات 2011 وسندات 2015 و/أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم حسب الشكل المرفق بورقة الاككتاب المصممة من أجل هذه العملية.

¹³ تتم صياغة أوراق الاككتاب تبعاً لكل ماسك حساب

- نسخة من بروتوكول إعادة الهيكلة الموقع مع المصدر

(i) كيفية اكتتاب المستثمرين ا: جميع حاملي سندات 2011 (الصادرة عن مجموعة أليانس للتطوير العقاري في 2011) و / أو القسائم المتعلقة بهذه السندات، الموقعين على البروتوكول.

سيشارك المكتتبون الذين ينتمون فقط إلى الفئة الأولى من المستثمرين (المستثمرون /) في عملية بمقتضاها، وفي مقابل الاكتتاب في السندات موضوع هذا المنشور، ستشرع الشركة المُصدرة في تسديد سندات 2011 ودفع القسائم المتعلقة بسندات 2011 التي يمتلكها المكتتب (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة ٧ من القسم الأول من المنشور)، وتحرير الاكتتاب في السندات الجديدة عن طريق مقاصة مع مجموع ديون المكتتب بموجب سندات 2011 والقسائم المتعلقة بسندات 2011 التي يمتلكها المكتتب (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة ٧ من القسم الأول من المنشور)، وكذا إذا ما تجاوز مبلغ دين المكتتب سعر اكتتاب السندات، مع تسديد الشركة المُصدرة للمدرك الموافق نقداً.

يجوز للمكتتبين المذكورين أعلاه صياغة طلب اكتتاب نهائي ولا رجعة فيه¹⁴ عن طريق تحديد عدد سندات 2011 ومجموع القسائم التي يتوفرون عليها والمتعلقة بسندات 2011 والتي يقدمونها للمعاملة، وكذلك طبيعة الشطر المكتتب في سياق الإصدار الجديد مقابل تسديد سندات 2011 ودفع القسائم المتعلقة بسندات 2011 (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة ٧ من القسم الأول من المنشور).

يجب أن يتوافق عدد السندات الجديدة التي يكتتب فيها كل مستثمر ا مع ما يلي:

- مجموع القيمة الاسمية لسندات 2011 التي يمتلكها المستثمر والقسائم المتعلقة بسندات 2011 التي يمتلكها (على النحو المشار إليه في الفقرة ٧ من القسم الأول من المنشور) الصافية من ضريبة الشركات أو الضريبة على الدخل المُقتطعة من المصدر.

- مقسومة على 100؛

- مرجحة إلى العدد الصحيح الأدنى

يجب أن تتم جميع اكتتابات كل مستثمر ا لدى المكلف بجمع الأوامر. ويشتمل نموذج اكتتاب المستثمرين ا (1) على طلب للاكتتاب في السندات الجديدة بعدد السندات المحددة وفقاً للصبغة أعلاه، (2) وتعليمات بشطب الديون المتعلقة بسندات 2011 المملوكة من قبل هذا المكتتب و (3) تعليمات شطب الدين المتعلق بالقسائم المتعلقة بسندات 2011 (على النحو المشار إليه في الفقرة ٧ من القسم الأول من المنشور) التي يمتلكها هذا المكتتب مع التنازل عن أي قسيمة أخرى جارية و مستحقة تتعلق بسندات 2011.

إن طلبات الاشتراك في العملية تكون تراكمية بشكل يومي، وذلك حسب مبلغ الاكتتاب، ويمكن تقديم السندات للمكتتبين حسب طلبهم.

يتعين على المكلف بجمع الأوامر جمع أوامر الاكتتاب من المكتتبين المهتمين بالعملية، باستخدام أوراق الاكتتاب النهائية والتي لا رجعة فيها¹⁵، والتي يتم ملؤها وتوقيعها كما يجب من قبل المكتتبين وفقاً للنموذج المرفق بهذه المنشور.

يجب على المكتتبين أو وكلائهم توقيع جميع أوراق الاكتتاب وإرسالها إلى المكلف بجمع الأوامر. ويجب كذلك أن تتم جميع الاكتتابات عن طريق مقاصة الديون المُعرب عنها بعدد السندات.

يمثل توقيع ورقة الاكتتاب بمثابة قبول تام لعقد الإصدار المرفق بهذه المنشور.

سيتم جمع الاكتتابات في الافتراض السندي، خلال فترة الاكتتاب، من قبل المكلف بجمع الأوامر الذي سيرسل إلى ماسكي حسابات المكتتبين تعليمات التشطيب مصحوبة بنتائج التخصيص، مع تحديد عدد سندات 2011 التي سيتم شطبها و / أو الدين لمتعلق بالقسائم المتعلقة بسندات 2011 التي سيتم شطبها، بالإضافة إلى عدد السندات الجديدة التي سيتم إدخالها في الحساب لكل

¹⁴ تصحح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب

¹⁵ تصحح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب

مكتتب، وعند الاقتضاء، مبلغ المدرك الذي يتعين على الشركة المُصدرة دفعه للمكتتب المعني عند الاقتضاء والمبالغ المقابلة لمختلف العمليات، علماً أن كل مكتتب يجب أن يعطي التعليمات اللازمة لماسك حساباته بتنفيذ العمليات المعنية.

(ii) كيفية اكتتاب المستثمرين ا: جميع حاملي سندات 2015 (الصادرة عن مجموعة أليانس للتطوير العقاري في 2015) و/ أو القسائم المتعلقة بهذه السندات، الموقعين على البروتوكول.

سيشارك المكتتبون الذين ينتمون فقط إلى الفئة الثانية من المستثمرين (المستثمرون II) في عملية بمقتضاها، وفي مقابل الاكتتاب في السندات موضوع هذا المنشور، ستشرع الشركة المُصدرة في إعادة شراء سندات 2015 بقيمة التبادل وأداء القسائم المتعلقة بسندات 2015 (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور)، التي يمتلكها المكتتب. وتحرير الاكتتاب في السندات الجديدة عن طريق مقاصة مع مجموع ديون المكتتب على المصدر برسم إعادة شراء سندات 2015 بقيمة التبادل وبرسم أداء القسائم المتعلقة بسندات 2015 التي يمتلكها المكتتب (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور)، وكذا إذا ما تجاوز مبلغ دين المكتتب لسعر اكتتاب السندات، مع تسديد الشركة المُصدرة للمدرك الموافق نقداً.

يجوز للمكتتبين المذكورين أعلاه صياغة طلب اكتتاب نهائي ولا رجعة فيه¹⁶ عن طريق تحديد عدد سندات 2015 ومجموع القسائم التي يتوفرون عليها والمتعلقة بسندات 2015 والتي يقدمونها للمعاملة، وكذلك طبيعة الشطر المكتتب في سياق الإصدار الجديد مقابل إعادة شراء سندات 2015 ودفع القسائم المتعلقة بسندات 2015 (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور).

يجب أن يتوافق عدد السندات الجديدة التي يكتتب فيها كل مستثمر II مع ما يلي:

مجموع قيمة تبادل سندات 2015 التي يمتلكها المكتتب والقسائم المتعلقة بسندات 2015 التي يمتلكها (على النحو المشار إليه في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور) الصافية من الضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل المُقطعة من المصدر.

▪ مقسومة على 100؛

▪ مرجحة إلى العدد الصحيح الأدنى

يجب أن تتم جميع اكتتابات كل مستثمر II لدى المكلف بجمع الأوامر. وتشتمل ورقة اكتتاب المستثمرين II (1) على طلب للاكتتاب في السندات الجديدة بعدد السندات المحددة وفقاً للصيغة أعلاه، (2) وتعليمات بيع سندات 2015 المملوكة من قبل هذا المكتتب عند الاقتضاء و (3) تعليمات شطب الدين المتعلق بالقسائم المتعلقة بسندات 2015 يمتلكها (على النحو المشار إليه في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور) التي يمتلكها هذا المكتتب عند الاقتضاء مع التنازل عن أي قسيمة أخرى جارية ومستحقة تتعلق بسندات 2015.

إن طلبات الاشتراك في العملية تكون تراكمية بشكل يومي، وذلك حسب مبلغ الاكتتاب، ويمكن تقديم السندات للمكتتبين حسب طلبهم.

يتعين على المكلف بجمع الأوامر جمع أوامر الاكتتاب من المكتتبين المهتمين بالعملية، باستخدام أوراق الاكتتاب النهائية والتي لا رجعة فيها¹⁷، والتي يتم ملؤها وتوقيعها كما يجب من قبل المكتتبين وفقاً للنموذج المرفق بهذه المنشور.

يجب على المكتتبين أو وكلائهم توقيع جميع أوراق الاكتتاب وإرسالها إلى المكلف بجمع الأوامر. ويجب كذلك أن تتم جميع الاكتتابات عن طريق مقاصة الديون المُعرب عنها بعدد السندات.

يمثل توقيع ورقة الاكتتاب بمثابة قبول تام لعقد الإصدار المرفق بهذه المنشور.

¹⁶ تصبح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب.

¹⁷ تصبح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب

سيتم جمع الاكتتابات في الاقتراض السندي، خلال فترة الاكتتاب، من قبل المكلف بجمع الأوامر الذي سيرسل إلى ماسكي حسابات المكتبتين تعليمات التشغيل مصحوبة بنتائج التخصيص، مع تحديد عدد سندات 2015 التي سيتم تفويتها والدين لمتعلق بالقسائم المتعلقة بالقسائم المتعلقة بسندات 2015 التي سيتم شطبها، بالإضافة إلى عدد السندات الجديدة التي سيتم إدخالها في الحساب لكل مكتب، وعند الاقتضاء، مبلغ المدرك الذي يتعين على الشركة المُصدرة دفعه للمكتب المعني عند الاقتضاء، والمبالغ المقابلة لمختلف العمليات، علماً أن كل مكتب يجب أن يعطي التعليمات اللازمة لماسك حساباته بتنفيذ العمليات المعنية.

(iii) كيفية اكتتاب المستثمرين III: جميع حاملي القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم الصادرة عن مجموعة أليانس للتطوير العقاري في 2015 والموقعين على البروتوكول.

سيشارك المكتبتون الذين ينتمون فقط إلى الفئة الثالثة من المستثمرين (المستثمرون III) في عملية بمقتضاها، وفي مقابل الاكتتاب في السندات موضوع هذا المنشور، ستشرع الشركة المُصدرة في أداء القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور)، وتحرير اكتتاب السندات الجديدة عن طريق مقاصة مع مجموع ديون المكتب على المصدر بموجب أداء القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور)، وكذا إذا ما تجاوز مبلغ دين المكتب لسعر اكتتاب السندات، مع تسديد الشركة المُصدرة للمدرك الموافق نقداً.

يجوز للمكتبتين المذكورين أعلاه صياغة طلب اكتتاب نهائي ولا رجعة فيه¹⁸ عن طريق تحديد عدد القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم التي يقدمونها للمعاملة، وكذلك طبيعة الشطر المكتتب في سياق الإصدار الجديد مقابل أداء القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور).

يجب أن يتوافق عدد السندات الجديدة التي يكتب فيها كل مستثمر III مع ما يلي:

- مجموع عدد القسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم (على النحو المشار إليه في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور) الصافية من ضريبة الشركات أو الضريبة على الدخل المُقتطعة من المصدر.
- مقسومة على 100؛
- مرجحة إلى العدد الصحيح الأدنى

يجب أن تتم جميع اكتتابات كل مستثمر III لدى المكلف بجمع الأوامر. ويشتمل نموذج اكتتاب المستثمرين III (1) على طلب للاكتتاب في السندات الجديدة بعدد السندات المحددة وفقاً للصيغة أعلاه، (2) تعليمات شطب الدين المتعلق بالقسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم (على النحو المشار إليه في الفقرة 7 من القسم الأول من المنشور) مع التنازل عن أي قسيمة أخرى جارية ومستحقة تتعلق بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم.

إن طلبات الاشتراك في العملية تكون تراكمية بشكل يومي، وذلك حسب مبلغ الاكتتاب، ويمكن تقديم السندات للمكتبتين حسب طلبهم.

يتعين على المكلف بجمع الأوامر جمع أوامر الاكتتاب من المكتبتين المهتمين بالعملية، باستخدام أوراق الاكتتاب النهائية والتي لا رجعة فيها¹⁹، والتي يتم ملؤها وتوقيعها كما يجب من قبل المكتبتين وفقاً للنموذج المرفق بهذه المنشور.

¹⁸ تصبح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب.

¹⁹ تصبح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب.

يجب على المكتبتين أو وكلائهم توقيع جميع أوراق الاكتتاب وإرسالها إلى المكلف بجمع الأوامر. ويجب كذلك أن تتم جميع الاكتتابات عن طريق مقاصة الديون المُعرب عنها بعدد السندات.

يمثل توقيع ورقة الاكتتاب بمثابة قبول تام لعقد الإصدار المرفق بهذه المنشور.

سيتم جمع الاكتتابات في الاقتراض السندي، خلال فترة الاكتتاب، من قبل المكلف بجمع الأوامر الذي سيرسل إلى ماسكي حسابات المكتبتين تعليمات التشطيب مصحوبة بنتائج التخصيص، مع تحديد الدين المتعلق بالقوائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم التي سيتم شطبها بالإضافة إلى عدد السندات الجديدة التي سيتم إدخالها في الحساب لكل مكتتب، وعند الاقتضاء، مبلغ المدرك الذي يتعين على الشركة المُصدرة دفعه للمكتتب المعني عند الاقتضاء، والمبالغ المقابلة لمختلف العمليات، علماً أن كل مكتتب يجب أن يعطي التعليمات اللازمة لماسك حساباته بتنفيذ العمليات المعنية.

(iv) المستثمرون الذين ينتمون لعدة فئات من المستثمرين

سيشارك المكتبتون الذين ينتمون إلى عدة فئات من المستثمرين (المستثمرون I و/أو المستثمرون II و/أو المستثمرون III) في عملية بمقتضاها، وفي مقابل الاكتتاب في السندات موضوع هذا المنشور، ستشرع الشركة المُصدرة في تسديد سندات 2011 التي يمتلكها المكتتب المعبر وأداء القوائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و/أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة V من القسم الأول من المنشور)، وتحرير اكتتاب السندات الجديدة عن طريق مقاصة مع مجموع ديون المكتتب على المصدر بموجب تسديد سندات 2011 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء وإعادة شراء قيمة تبادل سندات 2015 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء وبرسم أداء القوائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و/أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم (مع مراعاة الشروط المشار إليها في الفقرة V من القسم الأول من المنشور)، وكذا إذا ما تجاوز مبلغ دين المكتتب لسعر اكتتاب السندات، مع تسديد الشركة المُصدرة للمدرك الموافق نقداً.

يجوز للمكتبتين المذكورين أعلاه صياغة طلب اكتتاب نهائي ولا رجعة فيه²⁰ عن طريق تحديد عدد سندات 2011 وسندات 2015 و/أو مبلغ القوائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و/أو القوائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم التي يقدمونها للمعاملة، وكذلك طبيعة الشطر المكتتب في سياق الإصدار الجديد مقابل تسديد سندات 2011 وإعادة شراء سندات 2015 وأداء القوائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و/أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء (وفقاً للشروط المشار إليها في الفقرة V من القسم الأول من المنشور).

يجب أن يتوافق عدد السندات الجديدة التي يكتتب فيها كل مستثمر ينتمي لعدة فئات من المستثمرين مع ما يلي:

- مجموع (أولا) القيمة الاسمية لسندات 2011 التي يمتلكها عند الاقتضاء و(ثانياً) قيمة تبادل سندات 2015 التي يمتلكها عند الاقتضاء و(ثالثاً) عدد القوائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 و/أو السندات القابلة للتسديد بالأسهم عند الاقتضاء (وفقاً للشروط المشار إليها المشار إليها في الفقرة V من القسم الأول من المنشور) الصافية من الضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل المُقتطعة من المصدر.

- مقسومة على 100؛

- مرجحة إلى العدد الصحيح الأدنى

يجب أن تتم جميع اكتتابات كل مستثمر ينتمي لعدة فئات من المستثمرين لدى المكلف بجمع الأوامر. وتشتمل ورقة الاكتتاب (1) على طلب للاكتتاب في السندات الجديدة بعدد السندات المحددة وفقاً للصيغة أعلاه، (2) تعليمات شطب الدين المتعلق بسندات 2011 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء و(ثالثاً) تعليمات شطب الدين المتعلق بالقوائم المتعلقة بسندات 2011 (على النحو المشار إليه في الفقرة V من القسم الثاني من المنشور) التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء مع التنازل عن أي قسيمة أخرى جارية ومستحقة تتعلق ب سندات 2011 و(رابعاً) تعليمات بيع سندات 2015 التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء و(خامساً) تعليمات شطب الدين المتعلق بالقوائم المتعلقة بسندات 2015 (على النحو المشار إليه في الفقرة V من القسم الثاني من المنشور) التي يمتلكها المكتتب عند الاقتضاء مع التنازل عن أي قسيمة أخرى جارية ومستحقة تتعلق ب سندات 2015 و(سادساً) تعليمات بشطب الدين المتعلق بالقوائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم (على النحو المشار إليه في الفقرة V من القسم الثاني من المنشور) مع التنازل عن أي قسيمة أخرى جارية ومستحقة تتعلق بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم.

²⁰ تصبح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب.

إن طلبات الاكتتاب في العملية تكون تراكمية بشكل يومي، وذلك حسب مبلغ الاكتتاب، ويمكن تقديم السندات للمكتتبين حسب طلبهم.

يتعين على المكلف بجمع أوامر الاكتتاب من المكتتبين المهتمين بالعملية، باستخدام أوراق الاكتتاب النهائية والتي لا رجعة فيها²¹، التي يتم ملؤها وتوقيعها كما يجب من قبل المكتتبين وفقاً للنموذج المرفق بهذه المنشور.

يجب على المكتتبين أو وكلائهم توقيع جميع أوراق الاكتتاب وإرسالها إلى المكلف بجمع الأوامر. ويجب كذلك أن تتم جميع الاكتتابات عن طريق مقاصة الديون المُعرب عنها بعدد السندات.

يمثل توقيع ورقة الاكتتاب بمثابة قبول تام لعقد الإصدار المرفق بهذه المنشور.

سيتم جمع الاكتتابات في الاقتراض السندي، خلال فترة الاكتتاب، من قبل المكلف بجمع الأوامر الذي سيرسل إلى ماسكي حسابات المكتتبين أوامر البيع وتعليمات التشطيب مصحوبة بنتائج التخصيص، مع تحديد بالنسبة لكل مصدر:

- (i) عدد السندات الجديدة المقيدة في الحساب
- (ii) عدد سندات 2011 المطلوب شطبها عند الاقتضاء
- (iii) عدد سندات 2015 المطلوب تفويتها عند الاقتضاء
- (iv) الدين المتعلق بالقوائم المتعلقة بسندات 2011 المطلوب شطبها عند الاقتضاء
- (v) الدين المتعلق بالقوائم المتعلقة بسندات 2015 المطلوب شطبها عند الاقتضاء
- (vi) الدين المتعلق بالقوائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم المطلوب شطبها عند الاقتضاء
- (vii) وعند الاقتضاء المدرك المدفوع من طرف المصدر للمكاتب
- (viii) وكذا المبالغ الموافقة لمختلف العمليات

علما أن كل مكتب يجب أن يعطي التعليمات اللازمة لماسك حساباته بتنفيذ العمليات المعنية.

VIII.4. كيفيات معالجة الأوامر والتخصيص

VIII.4.1. كيفيات معالجة الأوامر

عند نهاية فترة الاكتتاب، أي بتاريخ 2020/01/24 على الساعة الرابعة مساء، سيقوم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا، بصفته مكلفا بجمع الأوامر، بإعداد بيان مفصل وموحد للاكتتابات، وذلك بحضور ممثل الشركة المصدرة.

وعندئذ سوف يُشرع، بتاريخ 27 يناير 2020 بمقر البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا في ما يلي:

- إلغاء الطلبات التي لا تمتثل لشروط وأحكام الاشتراك المنصوص عليها في المنشور؛
- توطيد جميع طلبات الاكتتاب المقبولة؛ أي جميع طلبات الاكتتاب غير تلك الباطلة؛
- التخصيص وفقاً للطريقة المحددة أدناه (انظر الفقرة الخاصة بأساليب التخصيص)؛ و
- معاينة مبلغ المدرك الذي يتعين على الجهة المصدرة دفعه. تجدر الإشارة إلى أن عملية تسديد الدفع النقدي ستتم خلال يوم تسليم السندات.

وعليه، سيتم إرسال نسخة من هذا البيان النهائي بواسطة البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا (بصفته مكلفا بجمع الأوامر) إلى الشركة المصدرة في أجل أقصاه 2020/01/28 على الساعة الرابعة مساء.

VIII.4.2. كيفيات تخصيص السندات

²¹ تصبح الاكتتابات نهائية ولا رجعة فيها عند نهاية فترة الاكتتاب.

عند نهاية فترة الاكتتاب، سيتم تجميع أوامر الاكتتاب حسب فئات المستثمرين (الفئة الأولى والثانية والثالثة)، وسيكلف البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بنشر بيان حول الاكتتابات.

سيتم تقديم الطلبات حتى يتم بلوغ المبلغ الأقصى للاقتراض السندي. وفي حالة ما إذا كان المبلغ الإجمالي للاكتتابات المستلمة عند نهاية فترة الاكتتاب أقل من الحد الأقصى لمبلغ الإصدار، سيتم تحديد المبلغ الإجمالي المخصص في إجمالي المبلغ المكتتب به، وفقاً لقرار الجمعية العامة المنعقدة في 27 فبراير 2019 من أجل حصر من مبلغ الإصدار على المبلغ المكتتب به²².

لا يوجد ترتيب للأولوية بين شطري الاقتراض السندي (الشطرين A و B) أو بين الاكتتابات المحصل عليها من المكتتبين (المستثمرين الفئة الأولى والثانية والثالثة).

عند نهاية جلسة التخصيص التي يحضرها المصدر والمستشارون الماليون والهيئة الممركزة والمكلف بجمع الأوامر، سيقوم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بإعداد محضر التخصيص (المفصل حسب فئة المستثمر والشرط).

سيتم الإعلان عن التخصيص واعتباره "نهائياً ولا رجعة فيه" من قبل الهيئة الممركزة والمكلف بجمع الأوامر والمصدر عند التوقيع من قبل الأطراف على المحضر.

VIII.4.3. كيفيات إلغاء السندات

سيتم إلغاء أي اكتتاب لا يتوافق مع الشروط الواردة في هذا المنشور من قبل الهيئة المكلفة بجمع الأوامر

VIII.5. كيفيات تسديد السندات

VIII.5.1. كيفية تسليم السندات المصدرة

تشتمل عملية تسليم السندات الجديدة مقابل تسليم السندات و / أو القسائم التي سيتم تقديمها لجميع العمليات على ما يلي:

- (i) الإصدار السندي الجديد؛
- (ii) تسديد سندات 2011 عند الاقتضاء؛
- (iii) إعادة شراء سندات 2015 عند الاقتضاء؛
- (iv) أداء القسائم المتعلقة بسندات 2011 ، 2015 و تلك المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد للأسهم؛
- (v) دفع المدرك عند الاقتضاء، مع احتسابه ودفعه تبعا لطلب الاكتتاب (تتم صياغة طلبات الاكتتاب حسب ماسكي الحسابات²³)

وسيتم ذلك بين الهيئة الممركزة للعملية، ويتعلق الأمر بالبنك المغربي للتجارة الخارجية وإفريقيا وماسكي حسابات المكتتبين.

بالنسبة لكل مستثمر، سيتم تسديد سعر الاكتتاب في السندات الجديدة التي اكتتب فيها هذا الأخير، وفقاً للمادة 357 وما يليها من قانون الالتزامات والعقود، عن طريق مقاصة مع ديون هذا المستثمر في 31 يناير 2020 على النحو المنصوص عليه في البروتوكول الموقع، والمسجل باسم المكتتب.

سيقوم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته المؤسسة المكلفة بجمع الأوامر بإرسال استمارات الاكتتاب إلى الهيئة الممركزة للاقتراض السندي بتاريخ 31 يناير 2020.

بعد ذلك، ستقوم الهيئة الممركزة للاقتراض السندي بتحويل إلى كل ماسك حساب، في 31 يناير 2020، الالتزامات الجديدة المخصصة لكل من زبائنه المكتتبين، أي المستثمرين I، والمستثمرين II والمستثمرين III والمستثمرين الذين ينتمون إلى عدة فئات.

بالنسبة للمستثمرين I سيقوم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته الهيئة الممركزة في 31 يناير 2020، بتسليم السندات الجديدة، بدون الدفع نقدًا، ودفع المدرك، عند الاقتضاء، إلى ماسكي الحساب، وفي المقابل، وفي نفس اليوم، سيقوم ماسكو الحسابات بشطب الدين من حسابات المكتتبين والمتعلق بسندات 2011 والقسائم ذات الصلة.

بالنسبة للمستثمرين II سيقوم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته الهيئة الممركزة في 31 يناير 2020، بتسليم السندات الجديدة، بدون الدفع نقدًا، ودفع المدرك، عند الاقتضاء، إلى ماسكي الحساب، وفي المقابل، وفي نفس اليوم، سيقوم ماسكو الحسابات بتحويل سندات 2015 لحساب الهيئة الممركزة ويقومون في نفس اليوم بشطب القسائم ذات الصلة من حسابات المكتتبين. وستقوم الهيئة الممركزة في نفس اليوم بتحويل سندات 2015 على حساب للسندات للمصدر المفتوح في وجه التجاري وفا بنك.

22 انظر المادة 298 من القانون 17.95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تعديله وتتميمه

23 إذا كان مكتتب ما يتوفر بالنسبة لسنداته القديمة على ماسكي حسابات أو عدة ماسكين للحسابات، تتم طلبات الاكتتاب تبعا لكل ماسك حساب وبالتالي أداء المدرك يتم حسب طلب الاكتتاب طبقا لورقة الاكتتاب المتعلقة بهذه العملية.

ويقوم التجاري وفا بنك باعتبارها بنكا موطنا لسندات 2015 بالتشطيب على سندات 2015 داخ أجل أقصاه يومان بعد التوصل بها من طرف الهيئة الممركزة.

بالنسبة للمستثمرين III سيقوم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته الهيئة الممركزة في 31 يناير 2020، بتسليم السندات الجديدة، بدون الدفع نقدًا، ودفع المدرك، عند الاقتضاء، إلى ماسكي الحساب، وفي المقابل، وفي نفس اليوم، سيقوم ماسكو الحسابات بشطب الدين المتعلق بقسائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم من حسابات المكتتبين.

بالنسبة للمستثمرين الذين ينتمون إلى عدة فئات من المستثمرين، سيقوم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بصفته الهيئة الممركزة في 31 يناير 2020، بما يلي:

(i) تسليم السندات الجديدة، بدون الدفع نقدًا، ودفع المدرك إلى ماسكي الحسابات عند الاقتضاء. في المقابل وفي نفس اليوم، سيقوم ماسكو الحسابات بشطب الدين المتعلق بسندات 2011 والقسائم المتعلقة بها.

(ii) تسليم السندات الجديدة، بدون الدفع نقدًا، ودفع المدرك إلى ماسكي الحسابات عند الاقتضاء. في المقابل وفي نفس اليوم، سيشرع ماسكو الحسابات في تحويل سندات 2015 إلى حساب الهيئة الممركزة وسيقومون بشطب القسائم ذات الصلة في نفس اليوم. خلال اليوم ذاته، ستقوم الهيئة الممركزة بتحويل سندات 2015 إلى حساب سندات الشركة المصدرة المفتوح لدى التجاري وفا بنك. وسيقوم التجاري وفا بنك موطن لسندات 2015 بشطب سندات 2015 في أجل أقصاه يومان بعد استلامها من قبل الوسيط.

(iii) تسليم، بدون الدفع نقدًا، الالتزامات الجديدة ودفع المدرك إلى ماسكي الحسابات عند الاقتضاء. في المقابل وخلال نفس اليوم، سيشرع ماسكو الحسابات في شطب الدين والقسائم المتعلقة بالسندات القابلة للتسديد بالأسهم.

يتم تسجيل الالتزامات الجديدة من قبل ماسكي الحسابات لحساب زيناتهم المكتتبين داخل أجل لا يتجاوز (5) أيام عمل من تاريخ تسليم السندات لماسكي الحسابات.

بالإضافة إلى ذلك، تجدر الإشارة إلى أن المعاملات المتعلقة بالإصدار السندي وسندات 2015 ستتم مباشرة بين الهيئة الممركزة وماسكي الحسابات في منصة Maroclear.

سترسل الهيئة الممركزة، في أجل لا يتجاوز يومين بعد نشر نتائج العملية، إلى البنك الموطن لسندات 2011 وسندات 2015 (التجاري وفا بنك) بيانًا متعلقًا بسندات 2011 و2015 والقسائم المرتبطة بها. يجب أن يتضمن البيان المعلومات التالية:

بالنسبة لسندات 2011 وسندات 2015:

- الشركة المصدرة؛
- رقم التعريف الدولي للأوراق المالية؛
- الاستحقاق؛
- عدد السندات المسددة حسب أنواع الموجودات (موجودات خاصة أو موجودات الزبناء)؛

بالنسبة للقسائم:

- الشركة المصدرة؛
 - رقم التعريف الدولي للأوراق المالية؛
 - الاستحقاق؛
 - مبلغ القسيمة؛
 - مبلغ قسيمة كل سند دون احتساب الرسوم؛
 - المبلغ الإجمالي للقسيمة دون احتساب الرسوم (موجودات خاصة أو موجودات الزبناء).
- سترسل الهيئة الممركزة، في أجل لا يتجاوز يومين بعد نشر نتائج العملية، إلى البنك الموطن للسندات القابلة للتسديد بالأسهم (البنك المغربي للتجارة الخارجية) بيانًا متعلقًا بقسائم السندات القابلة للتسديد بالأسهم. يجب أن يتضمن البيان المعلومات التالية:

بالنسبة للقسائم المتعلقة بالأسهم القابلة للاسترداد:

- الشركة المصدرة؛
- رقم التعريف الدولي للأوراق المالية؛
- الاستحقاق؛
- مبلغ القسيمة؛

تخضع القسائم المستحقة المقدمة من طرف المكتتبين لاقطاع من المصدر بسعر فائدة يبلغ 20% يتم اقتطاعه من الضريبة على الشركات مع حق الاسترداد. وفي هذه الحالة يجب على المستفيدين خلال تحصيل هذه المنتجات القيام بإدخال :

- (i) الاسم التجاري وعنوان المقر الرئيسي للشركة أو المؤسسة الرئيسية ؛
- (ii) رقم السجل التجاري والرقم الضريبي الخاص بالضريبة على الشركات

(ii) الأشخاص غير المقيمين

تخضع القسائم المستحقة المقدمة من طرف المكتتبين لاقطاع من المصدر بسعر فائدة يبلغ 20% يتم اقتطاعه من الضريبة على الشركات مع حق الاسترداد. وفي هذه الحالة يجب على المستفيدين خلال تحصيل هذه المنتجات القيام بإدخال :

- (i) الاسم التجاري وعنوان المقر الرئيسي للشركة أو المؤسسة الرئيسية ؛
- (ii) رقم السجل التجاري والرقم الضريبي الخاص بالضريبة على الشركات

في حالة تم أداء القسائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم المقدمة من طرف المكتتبين للعملية موضوع هذا المنشور عن طريق مقاصة بدون أداء نقدي :

(i) لن يكون بمقدور مركزو سندات 2011 وسندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم إجراء اقتطاع من المصدر لحساب الخزينة والضريبة على القيمة المضافة الواجبة على هذه الفوائد، كما هو مطلوب حسب مقتضيات المدونة العامة للضرائب المادة 117-1 وسيقوم المصدر باقتطاع من المصدر لحساب الخزينة للضريبة على القيمة المضافة الواجبة على القسائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم المقدمة للعملية موضوع هذا المنشور من أجل دفعها للخزينة ؛ و

(ii) لن يكون بمقدور مركزو سندات 2011 وسندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم إجراء اقتطاع من المصدر لحساب الخزينة للضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل الواجبة عند الاقتضاء على هذه الفوائد، كما هو مطلوب حسب مقتضيات المدونة العامة للضرائب المادة 159-1 وسيقوم المصدر باقتطاع من المصدر لحساب الخزينة للضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل الواجبة عند الاقتضاء على القسائم المتعلقة بسندات 2011 وسندات 2015 والسندات القابلة للتسديد بالأسهم المقدمة للعملية موضوع هذا المنشور من أجل دفعها للخزينة ؛

وبعث إدارة الضرائب بإشعار للمصدر بمراسلات بتاريخ 26 يوليوز 2018 و 26 أبريل 2019 مفادها أنه بالنظر لعدم قيام مركزو وماسكي الحسابات على تقاضي مبلغ القسائم وبالتالي عدم تمكنهم من إجراء اقتطاعات من المصدر للضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل وأداء الضريبة على القيمة المضافة، يتحمل المصدر واجبات التصريح ودفع الضرائب المقطعة من المصدر كما هي مبينة أعلاه.

IX.3. ضرائب المداخل

تخضع مداخل التوظيف ذات دخل قار حسب الحالات للضريبة على الشركات أو الضريبة على الدخل أو الضريبة على الدخل بالنسبة لكافة الأشخاص المعنويين. وفي هذا الصدد، يمكن التمييز بين الحالات التالية :

(iii) الأشخاص المقيمين

- الأشخاص الخاضعون للضريبة على الدخل
- تخضع مداخل التوظيف ذات دخل قار للضريبة على الدخل بنسبة
 - 30% بالنسبة للمستفيدين الأشخاص الذاتيين غير الخاضعين للضريبة على الدخل حسب نظام الربح الصافي الفعلي أو نظام الربح الصافي المبسط ؛
 - 20% على المساهمة في الضريبة على الدخل مع حق الاستعادة بالنسبة للمستفيدين من الأشخاص المعنويين والأشخاص الذاتيين الخاضعين للضريبة على الدخل وفق نظام الربح الصافي الفعلي أو نظام الربح الصافي المبسط ؛ ويجب على هؤلاء المستفيدين خلال تحصيل القسائم القيام بإدخال :
 - الاسم الشخصي والعائلي والعنوان ورقم بطاقة التعريف الوطنية أو بطاقة الإقامة للأجانب ؛
 - رقم فرض الضريبة على الدخل
 -
- الأشخاص الخاضعون للضريبة على الشركات

تخضع مداخيل التوظيف ذات دخل قار لاقتطاع من المصدر بنسبة 20% تقتطع من الضريبة على الشركات مع حق الاسترداد. وفي هذه الحالة يجب على المستفيدين خلال تحصيل هذه المنتجات القيام بإدخال:

(i) الاسم التجاري وعنوان المقر الرئيسي للشركة أو المؤسسة الرئيسية؛

(ii) رقم السجل التجاري والرقم الضريبي الخاص بالضريبة على الشركات

(iv) الأشخاص غير المقيمين

تخضع المداخيل المحصل عليها من الأشخاص الذاتيين أو المعنويين غير المقيمين بالمغرب لاقتطاع من المصدر بسعر فائدة يبلغ 20% شريطة احترام مقتضيات الاتفاقية الضريبية التي تربط المغرب ودولة إقامة المستفيد.

IX.4. ضرائب فوائض القيمة

IX.4.1. الأشخاص المقيمون

طبقا لمقتضيات المدونة العامة للضرائب (المادة C-II-73)، تخضع أرباح بيع السندات حسب الحالة للضريبة على الدخل أو للضريبة على الشركات. ويتم حساب أرباح البيع من خلال الفرق بين:

- سعر البيع منقوصا عند الاقتضاء من المصاريف المحتملة بمناسبة البيع (مصاريف الفوترة والعمولة)؛
 - سعر الشراء مضافا إليه عند الاقتضاء المصاريف المحتملة بمناسبة الشراء المطكور مثل مصاريف الوساطة والعمولة.
- يفاد من سعر البيع والشراء رأسمال السند مع استثناء الفوائد الجارية وغير المستحقة في تواريخ عمليات البيع أو الشراء المذكورة.

IX.4.2. الأشخاص غير المقيمين

تخضع أرباح بيع السندات وسندات الديون الأخرى المحققة من طرف الشركات الأجنبية للضريبة شريطة تطبيق مقتضيات الاتفاقيات الدولية لعدم الازدواج الضريبي.

X. ورقة الاكتتاب

تم إرفاق ورقة الاكتتاب المتعلقة بهذا المنشور في الملحق 2

القسم الثاني : تقديم عام لأليانس للتطوير العقاري

XI. 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.	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
1 907 858 800 درهم موزع على 19 078 585 سهما بقيمة 100 درهم للسهم، تنتمي جميعها لنفس الفئة ومحرة بشكل كامل	رأسمال الشركة في 31/12/2018
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 وعلى الموقع الإلكتروني لأليانس للتطوير العقاري : http://www.alliances.co.ma/	الاطلاع على الوثائق القانونية
حسب المادة 4 من النظام الأساسي، يتمثل غرض الشركة في : <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 الشركات أو غيرها؛ ▪ النهوض بالقطاعين 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 التصميم أو على مستوى التنفيذ؛ 	غرض الشركة

- شراء وبناء وتسويق جميع العقارات المدرجة 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 والقانون رقم 17-95 وكذا لنظامها الأساسي.

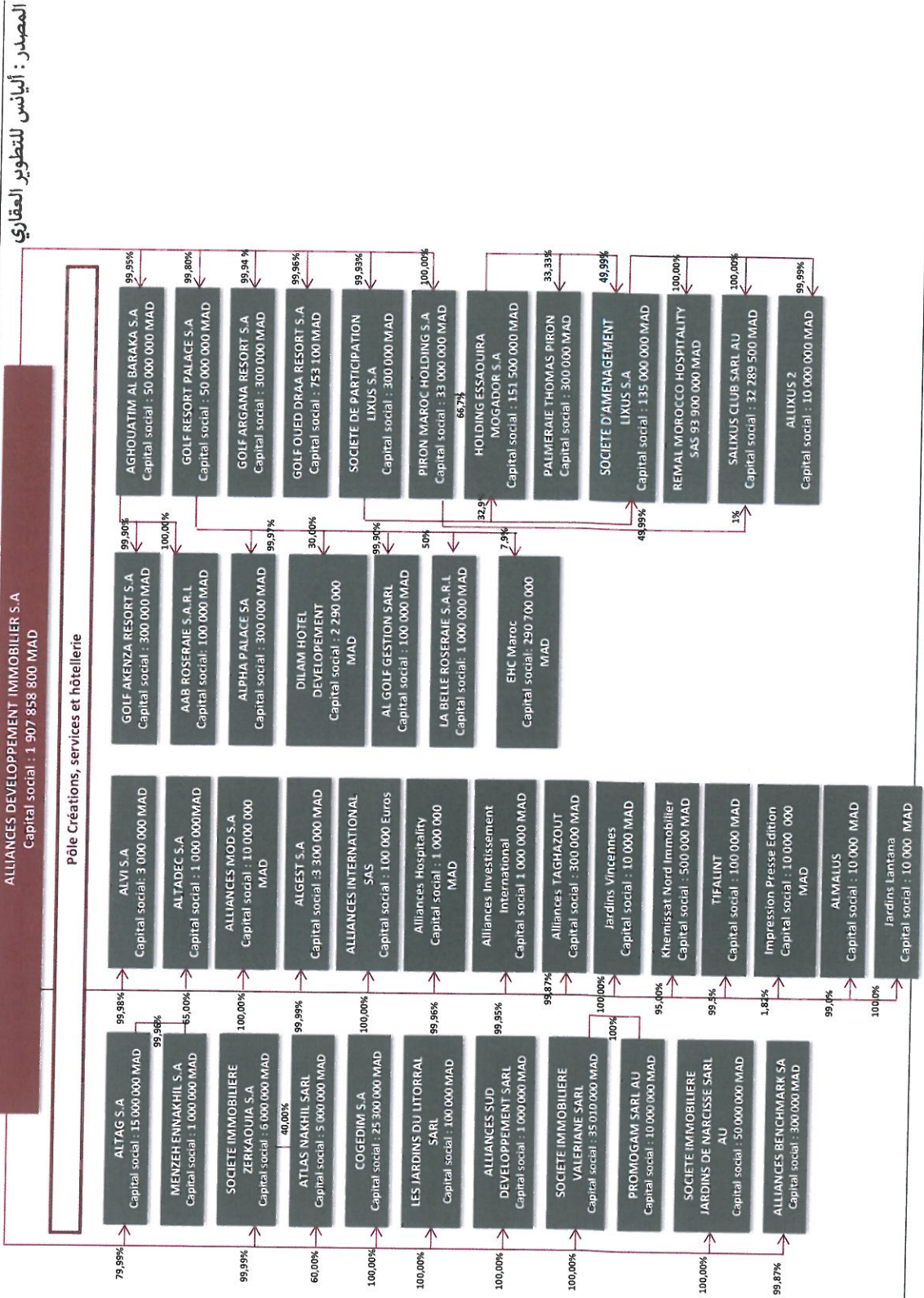
- بحكم نشاطها، تخضع أليانس للتطوير العقاري للمقتضيات القانونية والتنظيمية التالية :
 - قانون رقم 25-90 الصادر بموجب الظهير الشريف رقم 7-92-1 الصادر في 17 يونيو 1992 والمتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
 - القانون رقم 17-95 بتنفيذ ظهير شريف رقم 124-96-1 الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتميمه؛
 - المادة 19 من قانون المالية 2019 - 2020 المحدثة لإعفاءات الضريبة الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
 - الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تميمه 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 المحدثة لإعفاءات ضريبة جديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
 - المادة 247 من قانون المالية لسنة 2012 المحدثة لإعفاءات ضريبة جديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
 - المادة 247 من قانون المالية لسنة 2013 المحدثة لإعفاءات ضريبة جديدة لفائدة المنعشين العقاريين.

النصوص القانونية والتنظيمية

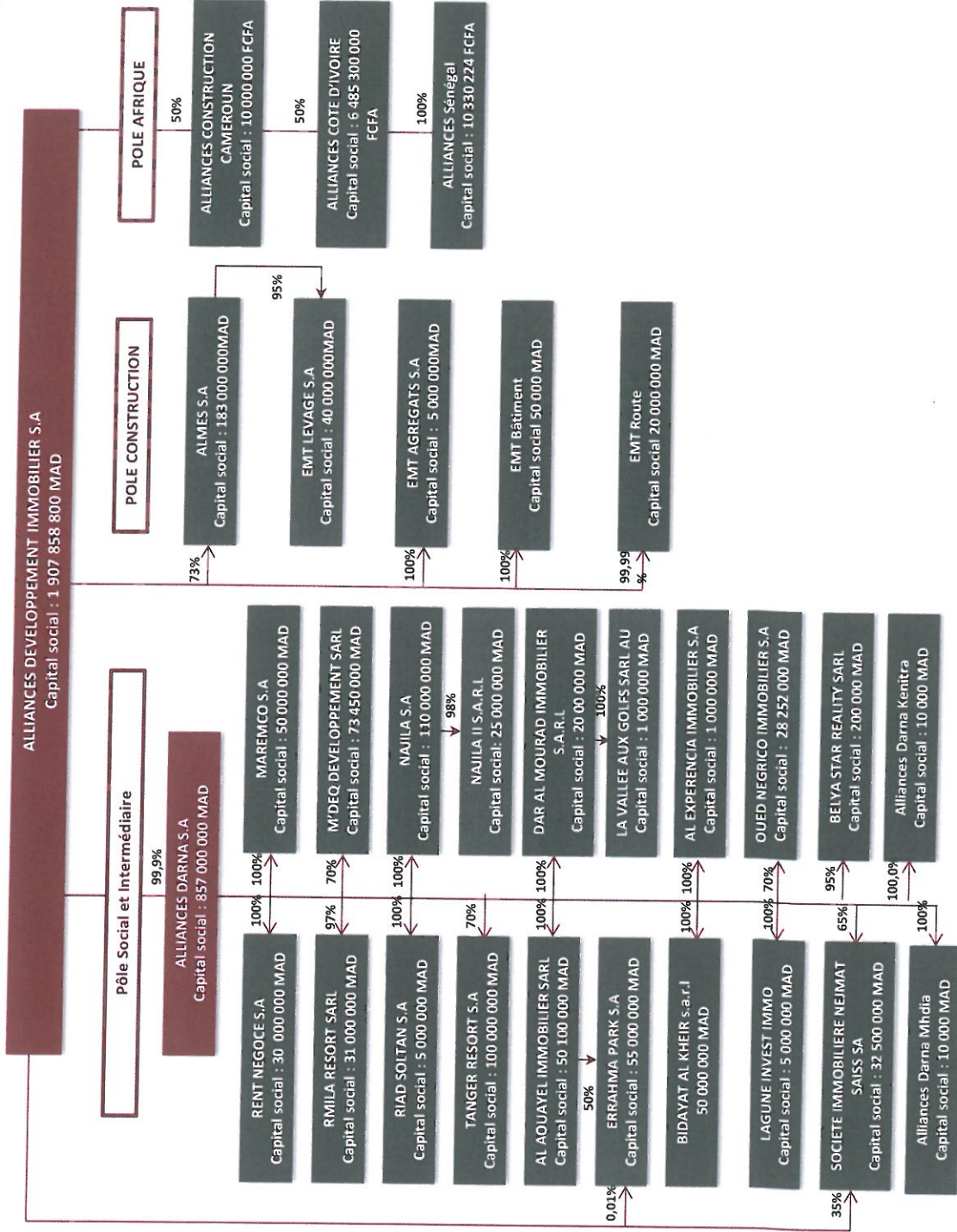
بحكم إدراجها في بورصة الدار البيضاء، تخضع الشركة للمقتضيات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالسوق المالية :

- الظهير الشريف رقم 21-13-1 الصادر في 1 جمادى الأولى 1431 (13 مارس 2013) بتنفيذ القانون رقم 12-43 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل ؛
- النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 16-2169 الصادر بتاريخ 14 يوليوز 2016؛
- الظهير الشريف رقم 151-16-1 الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016) القاضي بتنفيذ القانون رقم 14-19 المتعلق ببورصة القيم وشركات البورصة والمستشارين في الاستثمار المالي؛
- النظام العام لبورصة الدار البيضاء المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 2208-19 بتاريخ 3 يوليوز 2019 ؛
- الظهير الشريف رقم 55-12-1 الصادر في 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) القاضي بتنفيذ القانون رقم 44-12 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب و بالمعلومات المطلوبة الى الأشخاص المعنوية و الهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها؛
- ظهير شريف رقم 246.1.96 صادر في 29 من شعبان 1417 (9 يناير 1997). بتنفيذ القانون رقم 35.96 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

في ما يلي الهيكل التنظيمي القانوني لأيناس للتطوير العقاري إلى غاية 30/06/2019 :



LISSANIAT
 10, rue de l'Assistance 13110 BP 11
 Lissasfe - Casablanca
 Tél: 0529 89 73 89
 Fax: 0529 78 30 40



القسم الثالث : تقديم برامج أليانس للتطوير العقاري

تأخذ المعلومات المقدمة في هذا المنشور بعين الاعتبار بيوع الثنيا والوفاء التي تم تنفيذها إلى غاية 31 دجنبر 2018 لكنها لا تراعي تأثير التنفيذ المستقبلي لعقود بيوع الثنيا والوفاء اللاحقة.
تجدر الإشارة إلى وجود عدة وضعيات للمشاريع المطورة من طرف الشركات التابعة لمجموعة أليانس :

- مشروع مسلم : ملك منتهي بالكامل وتم تسليمه للزبون النهائي
- مشروع قيد الإنجاز/ التطوير : مشروع لا زالت أشغاله قيد الإنجاز والتطوير
- تسويق المشروع : يعتبر المشروع مسوقا عندما يدفع الزبون تسبيقا لاقتناء الملك.
- من ناحية أخرى، تشير نسبة التقدم المبينة بالنسبة للمشاريع التي هي قيد الإنجاز أو التطوير نسبة التقدم التقنية لمختلف المشاريع مع مراعاة الأشغال المباشرة والمنجزة بنسبة مئوية من الميزانية المخصصة للمشروع.
- كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن نسبة الانتهاء من الوحدات تمثل فقد نسبة الانتهاء من أشغال الوحدات، باستثناء الأشغال خارج الموقع، على العكس من ذلك تهم نسبة تقدم المشروع النسبة المئوية العامة لتقدم الأشغال في المشروع بما في ذلك الأشغال خارج الموقع.

تقديم الأداء العام للمجموعة

يعرض الجدول التالي تطور عدد الوحدات التي تم بيعها حسب صنف المنتج ورقم المعاملات الموافق (خارج إعادة المعالجة بين هيئات المجموعة) المنجز من طرف أنشطة التطوير لمجموعة أليانس للتطوير العقاري :

الجدول 14 : تطور عدد الوحدات المسلمة حسب فئات المنتوجات

31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016	
رقم المعاملات*	عدد الوحدات التي تم بيعها	رقم المعاملات*	عدد الوحدات التي تم بيعها	رقم المعاملات*	عدد الوحدات التي تم بيعها
98 806	48	978 088	368	822 697	252
قطب الإقامات					
98 806	48	771 891	297	691 606	220
مجموع قطب الإقامات الفاخرة خارج الوفاء /بيع الثنيا					
80 733	38	954 266	357	791 311	237
منازل					
17 677	10	16 040	8	26 540	12
محلات تجارية					
-	-	7 000	3	4 846	3
بقع أرضية					
-	-	-	-	-	-
فيلات جاهزة أو نصف مبنية					
-	-	-	-	-	-
مكاتب					
-	-	782	-	-	-
أخرى					
1 201 355	293	48 416	33	754 986	274
قطب مركبات الغولف					
102 056	48	48 416	33	156 593	87
مجموع قطب مركبات الغولف خارج الوفاء /بيع الثنيا					
10 094	3	3 629	1	45 056	27
منازل					
-	-	-	-	-	-
محلات تجارية					
996 986	238	33 056	32	484 884	197
بقع أرضية					
174 801	52	-	-	218 741	50
فيلات جاهزة أو نصف مبنية					
-	-	-	-	-	-
مكاتب					
19 475	-	11 731	-	6 305	-
أخرى					
1 564 403	3 641	1 184 871	2 314	1 825 918	2 928
قطب السكن الاجتماعي والمتوسط					
704 785	2 273	1 172 356	2 283	985 095	2 416
مجموع قطب السكن الاجتماعي والمتوسط الفاخرة خارج الوفاء /بيع الثنيا					
395 579	1 166	662 516	1 550	407 843	1 564
منازل					
51 552	268	52 313	177	59 103	221
محلات تجارية					
972 146	2 098	346 926	548	861 865	1 088
بقع أرضية					
113 269	66	114 784	35	127 932	43
فيلات جاهزة أو نصف مبنية					
31 857	43	8 332	4	369 175	12
أخرى					
-	-	-	-	-	-
قطب البناء					
38 884	-	101 018	-	72 364	-
قطب الخدمات					
376 451	-	703 348	-	82 752	-
قطب إفريقيا					
3 279 899	3 982	3 015 740	2 715	3 558 717	3 454
المجموع					
1 320 982	2 369	2 797 028	2 613	1 988 411	2 723
المجموع خارج الوفاء /بيع الثنيا					

المصدر : أليانس للتطوير العقاري
(* رقم المعاملات دون احتساب الرسوم)

تجدر الإشارة إلى أنه في متم سنة 2018، سجل عدد الوحدات التي تم بيعها خارج الوفاء 2018 لمجموعة أليانس تراجعا ب244 وحدة مقارنة مع سنة 2017. ويعود هذا الانخفاض بالأساس لقطب الإقامات (249- وحدة) خارج الوفاء بفعل إخراج من المخزون أقل أهمية في سنة 2018 والذي يمكن تفسيره بتسليم في سنة 2017 لمشروع " Clos des Pins " مع 168 وحدة تم تسليمها خارج الوفاء.

تقديم تطور منجزات وتسليمات التطوير العقاري

تدبر أليانس للتطوير العقاري أنشطتها للتطوير من خلال شركات مشاريع تعتبر مساهمة فيها. وتبرم شركات المشاريع المذكورة عقودا لتقديم خدمات (عقود جاهزة) مع أليانس للتطوير العقاري من أجل إنجاز المشروع.

وتبعا لإكراهات السوق وطبيعة النشاط، تغير محتوى بعض المشاريع وبالنظر للصعوبات المالية التي تعرفها الشركة، تم تعليق عدة مشاريع. ويتم تقديم هذه المشاريع في الأقسام المقبلة.

وتجدر الإشارة إلى أنه تبعا لبيع أليانس تغازوت ، تم إسقاط مشروع تاغزوت من البرنامج. علاوة على ذلك، قامت مجموعة أليانس للتطوير العقاري خلال السنة المالية 2015 بتفويت مساهمتها في شركة RAMICAL (51%) التي تهتم مشروع أكيلام.

(a) مركبات الغولف

✓ المحتويات

إلى غاية 31 دجنبر 2018، تتمثل كافة برامج مركبات الغولف (بما في ذلك المشاريع التي شكل موضوع توقيع عقود الوفاء أو بيع الثنيا والتي لم يتم تنفيذها بعد) قيد الإنجاز والتطوير من طرف مجموعة أليانس للتطوير العقاري كما يلي :

الجدول 15 المحتوى العام لقطب مركبات الغولف

عدد الوحدات المنتهية	المحتوى بتفصيل	المساحة	المشروع
جهة مراكش			
323 بقعة فيلا	المنطقة الشمالية : 323 بقعة فيلا	265	غولف أكازا روسور ²⁴
20 قطعة	المنطقة الجنوبية : 20 قطعة (مركبات الإقامة، فنادق، نوادي هاوس)		
219 بقعة	الشاطر 4 : 219 بقعة فيلا		
284 بقعة فيلا	الشاطر 5 : 284 بقعة فيلاودار الضيافة		
99 رياض ومطعم وسبا	المدينة 1 : 99 رياض ومطعم وسبا	190	المعدن
79 رياض	المدينة 2 : 87 رياض ومطعم وحضانة		
140 وحدة من الفيلات والتجزئات	فيلات وتجزئات : 140 وحدة		
جهة الشمال			
المرحلة 1 : 180 بقعة فيلا؛ 54 فيلا ؛ 32 طابق مزدوج ؛ 7 قطع أرضية لفنادق ؛ 5 قطع أرضية للأشطة ؛ 7 قطع RITP و 5 قطع عمارات	129 هكتار (الشطر 1 و 2) : 22 هكتار من الفنادق (6 فنادق) و 13 هكتار من تجزئات RITP و 12 هكتار من تجزئات الإقامة	459	ليكسوس
	82 هكتار من التجزئات (فيلات، RITP، إقامات، فنادق)		
	تجزئات التنشيط، محلات تجارية، فضاءات خضراء وفضاءات عمومية		

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

(*) في 2003، قامت الدولة المغربية في إطار المخطط الأزرق بتطوير وإنعاش 6 محطات ساحلية . وتم التوقيع على اتفاقية للتممين في 2004 بين الدولة و اتحاد عدة شركات يتكون من شركات Thomas & Piron و ORCO من أجل تهيئة وتطوير المحطة السياحية الجديدة. وفي 2005، شكل الاتحاد شركة ساليكسوس التي تتحمل كافة التزامات اتفاقية التتمين.

24 تم تعديل المحتوى العام لمشروع غولف أكازا روسور المنفذ من طرف الشركة التابعة أغواتيم البركة تبعا للتعديل الذي طرأ على المنطقة الجنوبية للمشروع. وهي منطقة كانت موجهة في البداية لبناء فيلات ومركبات إقامات قبل تقليصها لعشرين قطعة كبرى موجهة لاستيعاب الدين الخاص للمجموعة. من ناحية أخرى، تجدر الإشارة إلى أن الموضوع شكل موضوع رهن مع خيار الوفاء على هيئة للمشروع في حدود 64 مليون درهم.

وشكلت مشاريع أكتزا غولف روسور (المنجز من طرف شركة أغواتيم البركة) وليكسوس (المنجز من طرف شركات ساليكسوس وأليكسوس 2 ورمال مروروكو اوسبيتاليتي) موضوع توقيع على بروتوكول في إطار الشطر الثاني من مخطط إعادة هيكلة الدين الخاص للمجموعة من خلال وضع صندوق للتوريق FT Domus.

إلى غاية 31 دجنبر 2018، تم الانتهاء كليا من هذه العملية.

ومن المهم الإشارة بأن المحتوى الكلي لمشروع الغولف أكتزا روسور المنطقة الشمالية المقدم في بيان المعلومات المتعلق بصندوق التوريق FT Domus المؤشر عليه في 7 مارس 2018 تحت المرجع VI/TI/001/2018 (28 بقعة أرضية وفيللا) تم تقديمه مطروحا من الوحدات الممنوحة للوفاء / بيع الثنيا (153 وحدة في إطار إعادة هيكلة الدين البنكي و142 وحدة في إطار الشطر 1 لإعادة هيكلة الدين الخاص). ويصل المحتوى الحقيقي للمشروع المذكور (المنطقة الشمالية) إلى 323 بقعة أرضية وفيللا كما هو مبين أدناه.

✓ مراحل تقدم الأشغال

إلى غاية 31 دجنبر 2018، يمثل مشروع المدينة ا المشروع الوحيد الذي تم الانتهاء منه وتسليمه بالكامل. وفي ما يلي تفاصيل المشروع :

الجدول 16 تقديم المشاريع المنتهية في قطب مركبات الغولف.

المكان / المشروع	الشركة التابعة المطورة للمشروع	تاريخ البدء في التسويق	تاريخ بدء التسليم	مراحل التطور ¹	الطور	الوحدات المسلمة في 31.12.2018	% التسليم
جهة مراكش المعدن	غولف روسور بالاس	2007	2009	المدينة I : 100%	تم تسليمها	99	100%

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

إلى غاية 31 دجنبر 2018، تتمثل كما يلي كافة مشاريع مركبات الغولف قيد الإنجاز والتطوير من طرف مجموعة أليانس (الجدول التالي يأخذ بعين الاعتبار كافة المشاريع التي شكلت موضوع التوقيع على عقود الوفاء أو بيع الثنيا غير المنفذة بعد) :

الجدول 17 المشروع قيد التسليم في قطب مركبات الغولف

المكان / المشروع	الشركة التابعة المطورة للمشروع	تاريخ البدء في التسويق	تاريخ بدء التسليم	الاستثمار * (بملايين الدراهم)	مراحل التطور ¹	التسليمات في 31.12.20	% من التسليم	الوحدات المتبقية للتسليم	% من التسويق
جهة مراكش						18			
غولف أكتزا روسور	أغواتيم البركة	2010	2012	5270	المنطقة الشمالية : 95% المنطقة الجنوبية : 55% ²⁵	312	97%	11	100%
					الطور 4 : 100%	-	-	219	81%
					الطور 5 : 100%	279	98%	5	99%
المعدن	غولف روسور بالاس	2007	2009	4920	المدينة III : 95% البقع : 100%	78	90%	23	94%
					الفيلات : 100%	56	97%	84	98%

25 تجدر الإشارة إلى أن وضعية تقدم الأشغال المتعلقة بشطر المنطقة الجنوبية لغولف أكتزا روسور (55%) هو متعلق بالأشغال المنجزة خارج الموقع. وتم تسليم الوحدات الخاصة لهذا الشطر في حالتها (على شكل تجزئات).

جهة شمال المغرب						
92%	56	92%	239	الطور 1 : 100%	3 200	Phase 1: 100%
Total					13 390	المجموع

المصدر : أليانس للتطوير العقاري
(**) يوافق الاستثمار الإجمالي للمشروع.

من ناحية أخرى، تجدر الإشارة إلى أن مجموعة أليانس اشترت 83,5% و 16,5% من ساليكسوس على التوالي لدى الاتحاد و H- Partners بين 2008 و 2010 لتمتلك الآن 100% من رأسمال ساليكسوس.

ووقعت مجموعة أليانس للتطوير العقاري بالأساس مع الدولة ملحق تعديلي في إطار برمجة المحطات السياحية الجديدة المندمجة والذي يروم :

- إعادة تكييف مخطط التهيئة ؛
- تحيين الجدول الزمني للإنجاز وبرنامج الاستثمار ؛
- مراجعة برنامج البنيات التحتية الطرقية خارج الموقع.

وعقب تفويت أليانس للتطوير العقاري لمساهمتها في شركة التهيئة والتطوير لمحطة تاغزوت، تم إسقاط مشروع تاغزوت اكادير من البرنامج.

(b) عقار الإقامات والقطاع الثالث

✓ المحتوى

إلى غاية 31 دجنبر 2018، يتمثل المحتوى العام للمشاريع قيد التطوير لأليانس للتطوير العقاري في قطب الإقامات الفاخرة كما يلي :
(يأخذ الجدول التالي بعين الاعتبار المشاريع التي شكلت موضوع التوقيع على عقود الوفاء أو بيع الثنيا غير المنفذة بعد) :

الجدول 18 : المحتوى العام لمشاريع قطب الإقامات والقطاع الثالث

المشروع	المساحة (بالهكتار)	المحتوى بالتفصيل
جهة مراكش		
أطلس النخيل	45	إقامة سياحية مكونة من 132 شقة و 85 رياض 183 بقعة فيلا و فنادق (من ضمنها فيلا شاهد)
جهة الدار البيضاء		
فضاء الفنون (يعقوب المنصور)	0,4	67 شقة، 24 محل تجاري، 30 فضاء مكثي
Les Allées Marines	1,7	132 شقة
جهة الرباط		
Les Terrasses Dar Essalam	3,3	292 شقة و 16 محل تجاري
Clos des Pins (Agdal)	1	277 شقة ومحلين تجاريين
جهة اكادير		
Iken Park	1	167 شقة و 7 محلات تجارية
المجموع	52,4	

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

✓ مراحل تطور الأشغال

LISSANIAT
Société par Actions
Capital Social : 100 000 000
Régistrée au Tribunal de Commerce
de Casablanca
N° 15 08 22 89 78 89
Tél : 0539 73 99 40

إلى غاية 31 دجنبر 2018، في مالي المشاريع التي تم الانتهاء منها وتسليمها بالكامل في قطاع الإقامات والقطاع الثالث :
الجدول 19 : تقديم المشاريع المنتهية في قطب الإقامات والقطاع الثالث :

المشروع	الشركة التابعة المطورة للمشروع	تاريخ البدء في التسويق	تاريخ بدء التسليم	الاستثمار* (بملايين الدراهم)	مراحل التطور	% من التسويق	الوحدات المتبقية للتسليم	% من التسويق
Les Allées Marines	Jardins du Littoral	2010	2013	420	100%	100%	132	100%

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

إلى غاية 31 دجنبر 2018، تتمثل كما يلي كافة البرامج العقارية للإقامات قيد الإنجاز والتطوير من طرف مجموعة أليانس (بما في ذلك المشاريع التي شكلت موضوع التوقيع على بروتوكولات الوفاء أو بيع الثنيا غير المنفذة بعد) :

الجدول 20 المشروع قيد التسليم في قطب الإقامات والقطاع الثالث

المكان / المشروع	الشركة التابعة المطورة للمشروع	تاريخ البدء في التسويق	تاريخ بدء التسليم	الاستثمار (بملايين الدراهم دون احتساب الرسوم)	مراحل التطور	الطور	التسليم في 31.12.2018	% من التسليم	% من التسويق
جهة مراكش									
أطلس النخيل	أطلس النخيل	2007	2009	466	100% من الإقامات السياحية	تسليم	132	100%	100%
					100% من البقع	تسليم	159	87%	87%
					100% من الرياضات	إنجاز	-	-	100%
جهة الدار البيضاء									
فضاء الفنون	Cogedim	2011	2013	227	100%	تسليم	115	95%	96%
جهة الرباط									
Clos des Pins	Promogam	2012	2017	347	100%	تسليم	241	86%	87%
Les Terrasses Dar Essalam	Les Jardins Narcisse	2012	2016	983	100%	تسليم	286	93%	95%
جهة أكادير									
Iken Park	أليانس الجنوب للتطوير	2013	2016	167	100%	تسليم	87	50%	59%
المجموع				2190			1020		Total

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

تجدر الإشارة إلى أن مشروع أطلس النخيل شكل موضوع توقيع عقد للوفاء / بيع الثنيا الذي يهم وحدتين في إطار الطور الأول لإعادة هيكلة مجموعة أليانس للتطوير العقاري، وتم تنفيذ هذه البروتوكولات بداية سنة 2019، وعليه فالمعلومات المقدمة حول مراحل تطور المشروع إلى غاية 31/12/2018 لا تدرج تنفيذ عمليات الوفاء في المشروع. في هذا السياق، تم احتساب رقم معاملات المبلغ المتعلق بتنفيذ البروتوكول في الفصل الثالث لسنة 2019 وسيتمكن من توليد رقم معاملات قدره 86 مليون درهم.

(c) قطب السكن المتوسط والاجتماعي

إلى غاية 31 ديسمبر 2018، يعرض الجدول التالي لكافة برامج النهوض بالسكن المتوسط والاجتماعي قيد التطوير أو الإنجاز من طرف الشركات التابعة لأليانس للتطوير العقاري (بماي في ذلك المشاريع التي شكلت موضوع التوقيع على عقود الوفاء أو بيع النثيا غير المنفذة إلى غاية 31/12/2018) :

الجدول 21: تقديم مشاريع القطب المتوسط والاجتماعي قيد التطوير

عدد الوحدات المستلمة	عدد الوحدات المستلمة	% من المساحة المجمالية	% تقدم الأشغال	استثمارات أليانس بملايين الدرهم	البدء في التسويق	البدء في التسليم	الوضع	الشركة المطورة للمشروع	عدد الوحدات الإجمالية	المساحة بالمكافئ	المكان	المشروع
11 594	22 594			11 595					34 188	203	المحمدية	جهة الدار البيضاء /المحمدية
340	1 678	83%	97%	671	2012	2013	إنجاز/تسويق	أليس دارنا	2 018	18	المحمدية	رياض اللوزية
1 237	1 040	50%	91%	1 235	2012	2013	إنجاز/تسويق	Al Experiencia immobilier	2 277	8	الدار البيضاء	رياض البرنوصي II
547	1 877	89%	96%	699	2012	2013	إنجاز/تسويق	Tanger Resort	2 424	17	عين حردة (الدار البيضاء)	رياض الشلالات
259	3 741	93%	98%	1 161	2010	2011	إنجاز/تسويق	Alliances Darna Al Auouyel immobilier	4 000	18	الدار البيضاء	رياض البرنوصي I
483	5 307	90%	98%	1 675	2010	2011	إنجاز/تسويق	Najjila	5 790	28	الدار البيضاء	رياض الهي الحسبي
544	3 876	89%	97%	1 739	2011	2012	إنجاز/تسويق	Erahma Park	4 420	36	الدار البيضاء	رياض حديقة الرحمة 26
532	2 815	89%	87%	819	2010	2011	إنجاز/تسويق	Najjila	3 347	14	الدار البيضاء	رياض سيدي مومن
	1 439	93%	100%	408	2012	2012	إنجاز/تسويق	Najjila II	1 490	6	الدار البيضاء	رياض الرحمة I

تمتلك مشروع رياض الرحمة الذي تم تطويره من طرف شركة الرحمة ببارك موضوع رهن في حدود 39 مليون درهم المتضمن ل 86 وحدة

ومن المهم الإشارة إلى أن مشروع نجمة سايس المطور من طرف الشركة التابعة العقارية نجمة سايس شكل موضوع بروتوكول الوفاء وبيع الثنيا والذي بلغ مرحلته النهائية مع بداية السنة المالية 2019 (والذي هم 31 وحدة) وبالتالي فالمعلومات المتعلقة ببيان تقدم الأشغال والتسليمات المنجزة على هذا المشروع (المقدمة في 31 دجنبر 2018) الذي يتضمن جميع الوحدات بما في ذلك المعنية بالبروتوكول الذي تم الانتهاء من تنفيذه في سنة 2019 .

وفي ما يلي المحتوى التفصيلي للمشاريع المطورة من لدن مجموعة أليانس للتطوير العقاري حسب فئات المنتجات والمحتوى العام إلى غاية 31 دجنبر 2018 (بما في ذلك المشاريع التي شكلت موضوع التوقيع على عقود الوفاء أو بيع الثنيا غير المنفذة بعد)

الجدول 22 المحتوى التفصيلي حسب المنتجات لمشاريع القطب الاجتماعي والمتوسط

المشروع	مساكن اجتماعية إلى غاية 250 ألف درهم دون احتساب الرسوم	مساكن متوسطة	بقع أرضية	أخرى	المجموع
جهة الدار البيضاء/المحمدية	27 507	3 573	955	2 153	34 188
رياض اللوزية I	1 716	-	245	57	2 018
رياض البرنوصي II	1 280	868	-	129	2 277
رياض الشلالات	2 053	-	216	155	2 424
رياض البرنوصي A	3 424	360	-	216	4 000
رياض الحي الحسني	4 825	608	52	305	5 790
رياض حديقة الرحمة	3 446	512	-	462	4 420
رياض سيدي مومن	3 135	-	-	212	3 347
رياض الرحمة A	1 258	120	-	112	1 490
رياض الرحمة II	637	-	367	41	1 045
رياض الرحمة IV	5 733	1 105	75	464	7 377
جهة الرباط/القنيطرة	8 998	-	7 185	1 300	17 483
سيدي علال البحراوي	1 514	-	1 280	349	3 143
عين عودة	2 012	-	-	81	2 093
امتداد المهدية	-	-	3 592	42	3 634
رياض المهدية	5 472	-	2 313	828	8 613
جهة مراكش/الجنوب	8 472	1 822	18 293	922	29 509
شويطر	1 754	870	3 108	136	5 868
SAG II	-	-	1 039	16	1 055
رياض مراكش	2 770	626	1 146	190	4 732
رياض تدارت	2 448	326	525	138	3 437
بني ملال	1 500	-	12 475	442	14 417
جهة الشمال	8 148	1 012	692	258	10 110
رياض باب سبتة	2 240	420	27	12	2 699
رياض المضيق	2 764	112	665	133	3 674
رياض طنجة	3 144	480	-	113	3 737
جهة فاس/مكناس	149	-	60	23	232
رياض نجمة سايس	149	-	60	23	232
المجموع	53 274	6 407	27 185	4 656	91 522

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

من ناحية أخرى وكما هو مبين أعلاه، طورت مجموعة أليانس نشاطها كذلك في كوت ديفوار والكامرون من خلال شركتين تابعتين :



- (i) أليانس كوت ديفوار : تتولى الشركة إنجاز وتسويق مشروع أكواوا بماحتوى إجمالي قدره 6650 (7 أشطر) وكذا مشروعين قيد الدراسة والتحليل وهي مشاريع كوكودي وبينجروفيل ؛
- (ii) أليانس الكامرون للبناء : تتولى الشركة بناء وتأهيل المستشفيات والمساكن لحساب الدولة بالكامرون.

تقديم المخزون العقاري

إلى غاية متم 2018، يتمثل المخزون العقاري لمجموعة أليانس للتطوير العقاري كما يلي (أراضي / قطع أرضية غير مخصصة لمشاريع والتي لم تشكل موضوع بروتوكول وفاء / بيع الثنيا) :

الجدول 23 : تقديم المخزون العقاري لمجموعة أليانس

المساحة بالهكتار	المدينة	المشروع	الشركة	القطب
0,2	مراكش	AlQantara Ext. Lot 8	ADI	شركة قابضة
0,2				مجموع القابضة
3,7	مراكش	Amerchiche	Altag	إقامات سكنية
0,8	مراكش	Equip. & Crèche		إقامات سكنية
1,7	مراكش	ATN Extension	Atlas Nakhil	إقامات سكنية
6,2				مجموع الإقامات
2,8	مراكش	Akenza Golf Resort	Aghouatim Al Baraka	مركب غولف
28,4	العرائش	Lixus	Salixus	مركب غولف
14,1	مراكش	Dilam	Dilem Hotel Developement	مركب غولف
45,3				مجموع مركب الغولف
220	مراكش	RMILA	Rmila Resort	سكن اجتماعي
36	مراكش	SAG I	Riad Soltan	سكن اجتماعي
37	مراكش	SAG II	Alliances Darna	سكن اجتماعي
23,9	الجهة الوسطى	Mehdia III	Alliances Darna	سكن اجتماعي
8,7	جهة الشمال	MDEQ TR2	MDEQ Développement	سكن اجتماعي
22,8	جهة الشمال	MDEQ TR5	MDEQ Développement	سكن اجتماعي
6	جهة الشمال	Tanger Secteur 2	Tanger resort	سكن اجتماعي
3,4	جهة الشمال	Tanger Secteur 3	Tanger resort	سكن اجتماعي
3,1	جهة الشمال	Tanger Secteur 1 TR-D	Tanger resort	سكن اجتماعي
360,9				مجموع السكن الاجتماعي
412,6				المجموع

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

نشاط تقديم الخدمات

(a) برامج تقديم الخدمات قيد الإنجاز (خارج المجموعة)

إلى غاية متم يونيو 2019، تتمثل كافة برامج تقديم الخدمات الجارية من طرف مجموعة أليانس للتطوير العقاري كما يلي :

الجدول 24 : برنامج تقديم الخدمات خارج المجموعة

المشروع	طبيعة المشروع	المساحة / عدد الأسرة	نوع التدخل	تاريخ التسليم	مبلغ الاستثمار	نسبة تقدم الأشغال
Sindibad Phase 1	مركب إقامات وقطاع ثالث	إقامات + فندق	MOD	2019	516	100%
Park Hyatt	مجموعة فندقية	فندق +44 فيلا	CG	الفصل الثاني 2020	797	62%
Taghazout Bay 5%	مجموعة فندقية، سياحة وإقامات	غولف، فندق، إقامات سياحية	MOD	2019	2000	75%
		en instance de financement		في انتظار التمويل	1000	5%
CIMR	المقر الجديد للصندوق المهني المغربي للتقاعد	7650 m ²	MOD	2020	160	58%
Cameroun	مستشفيات ومنازل	و 8chr 3 فضاءات تقنية و 800 سكن	MOD	2020	2 404	50%
Cameroun	تجهيزات طبية	و 8chr 3 فضاءات تقنية	MOD	2020	683	10%
Côte d'Ivoire - Tour entente	عمارة مكاتب	33 000 m ² فضاءات مكاتب، أروقة تجارية و مطاعم	CG	2022	600	في طور الانطلاق
المجموع					8160	Total

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

(b) برامج تقديم الخدمات لحساب المجموعة
تتمثل كافة مشاريع تقديم الخدمات إلى غاية 31 دجنبر 2018 لحساب المجموعة كما يلي :
الجدول 25 برنامج تقديم الخدمات لحساب المجموعة

المشروع	طبيعة المشروع	المساحة / عدد الأسرة	نوع التدخل	تاريخ التسليم	مبلغ الاستثمار	نسبة تقدم الأشغال
Les terrasses Dar Essalam	مركب إقامات	292 شقة و 16 محل تجاري	MOD	النصف الأول 2016	983	100%
Le Clos des Pins Rabat	مركب إقامات	277 شقة و محلات تجارية	MOD	الربع الأخير 2017	347	100%
IKEN PARK	مركب إقامات	167 شقة و 7 محلات تجارية	MOD	lilot A 2016 lilot B 2017	167	lilot A : 100% lilot B : 100%
المجموع					1 497	

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

القسم الرابع : البيانات المالية

1. البيانات المالية إلى غاية 31/12/2018

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات بيان أرصدة التدبير الموطن لأليانس للتطوير العقاري خلال الثلاث سنوات الأخيرة :

الجدول 26: بيانات أرصدة التدبير الموطدة للفترة 2016-2018

التطور 18-17	2018	التطور 17-16	2017	2016	بالآلاف الدراهم
8,76%	3 279 899	-15,3%	3 015 740	3 558 716	رقم المعاملات
-53,47%	1 320 982	40,0%	2 797 029	1 997 306	رقم المعاملات خارج الوفاء/ بيع الثنبا
-44,58%	-1 568 516	-41,6%	-1 084 903	-1 857 606	تغير مخزونات المنتجات
>100,0%	-83 530	-12,8%	-868 825	-769 895	تغير مخزونات المنتجات خارج الوفاء/ بيع الثنبا
2,45%	2 678	n.a.	2 614	-	أصول ثابتة منتجة من طرف المقاوله لحسابها الخاص
-11,35%	1 714 061	13,7%	1 933 451	1 701 110	الإنتاج
-23,15%	785 000	54,5%	1 021 485	661 308	- مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم
17,94%	179 890	2,7%	152 531	148 578	-تكاليف خارجية أخرى
-17,81%	964 890	45,0%	1 174 016	809 886	استهلاك السنة المالية
-1,35%	749 171	-14,8%	759 436	891 224	القيمة المضافة
-38,47%	49 571	7,8%	80 565	74 751	- ضرائب ورسوم
-4,37%	152 366	-5,3%	159 329	168 191	- تكاليف المستخدمين
5,33%	547 234	-19,9%	519 541	648 282	الفائض الإجمالي للاستغلال
>100,0%	325	-94,8%	100	1 935	+ عائدات الاستغلال الأخرى
64,64%	6 984	10,8%	4 242	3 829	-تكاليف الاستغلال الأخرى
72,44%	20 913	-59,5%	12 128	29 985	+ مسترجعات الاستغلال، تحويل التكاليف
-0,33%	29 136	-52,4%	29 233	61 408	- مخصصات الاستغلال
6,83%	532 350	-19,0%	498 295	614 964	نتيجة الاستغلال
-1,75%	16,23%	-4,5%	16,52%	17,30%	نتيجة الاستغلال/رقم المعاملات
18,95%	26 482	-12,9%	22 264	25 551	+ عائدات مالية
-0,62%	169 353	-62,6%	170414	455376	-تكاليف مالية
3,56%	-142 872	-65,5%	-148 150	-429 825	النتيجة المالية
11,23%	389 478	89,1%	350 145	185 140	النتيجة الجارية قبل الضرائب
-59,60%	4 880	-96,1%	12 080	307 401	+ عائدات غير مالية
-67,92%	13 538	-78,6%	42 204	197246	- تكاليف غير مالية
71,26%	-8 658	-127,3%	-30 125	110 156	النتيجة غير الجارية
71,26%	-8 658	.n.a	-30 125	94 882	النتيجة غير الجارية خارج تأثير الوفاء/ بيع الثنبا
19,00%	380 820	8,4%	320 021	295 294	النتيجة قبل الضرائب
-38,80%	41 267	-42,3%	67 435	116 895	- الضريبة على الأرباح
73,03%	-7 964	2,4%	-29 526	-30 262	-ضرائب مؤجلة
-38,33%	25 803	31,1%	41 842	31 924	- مخصص للإهلاكات وفارق الاقتناء
-85,06%	1 638	>100,0%	10 963	1 638	+ مسترجعات استثمارات فارق الاقتناء
28,71%	323 351	40,8%	251 233	178 376	النتيجة بعد الضرائب
-	n.a.	-	-	-	نتائج الشركات التابعة بحقوق الملكية
28,71%	323 351	40,8%	251 233	178 376	النتيجة الصافية
.n.a	-3 661	.n.a	249 416	-310 537	النتيجة الصافية خارج تأثير الوفاء/ بيع الثنبا
18,35%	9,86%	66,6%	8,33%	5,00%	النتيجة الصافية/ رقم المعاملات

73,22% 302 302 20,9% 174 523 144 349

النتيجة الصافية حصة المجموعة

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الجدول 27 : حصيلة الأصول الموطدة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري خلال الفترة 2016-2018

بآلاف الدراهم					الأصول
التطور 17-18	2018	التطور 17-16	2017	2016	
-6,2%	1 009 953	-3,0%	1 076 876	1 110 051	أصول ثابتة
0,5 pts	7,5%	0,4 pts	7,0%	6,4%	أصول ثابتة/مجموع الأصول (ب%)
-10,6%	217 979	-14,7%	243 783	285 625	فارق الشراء
-21,5%	5 390	-38,8%	6 866	11 220	أصول ثابتة غير ملموسة
-3,0%	669 327	1,5%	690 217	679 883	أصول ثابتة ملموسة
-8,4%	104 090	4,9%	113 577	108 262	أصول ثابتة مالية
0,0%	345	-	345	345	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-42,0%	12 821	-10,6%	22 089	24 718	ضرائب أصول مؤجلة
-14,1%	12 208 958	-11,1%	14 215 875	15 991 967	أصول متداولة
-2,4 pts	90,0%	-0,3 pts	92,4%	92,7%	أصول متداولة/مجموع الأصول (ب%)
-18,8%	6 589 247	-12,7%	8 110 028	9 286 814	مخزونات
-3,0%	8 074 233	-19,8%	8 324 674	10 374 525	مخزونات خارج تأثير الوفاء/ بيع الثنيا
-8,0%	5 619 619	-8,9%	6 104 967	6 704 288	حقوق الأصول المتداولة
25,8%	450 796	8,3%	358 379	330 983	ممنونون، تسبيقات ودفعات
-12,7%	3 157 925	-5,5%	3 616 124	3 824 782	زبناء
-10,9%	3 106 928	33,9%	3 486 219	2 603 799	زبناء خارج تأثير الوفاء/ بيع الثنيا
-11,3%	1 577	-10,0%	1 777	1 975	مستخدمون
-10,1%	1 274 589	-10,1%	1 417 731	1 576 676	دولة مدينة
54,0%	150 921	0,5%	98 017	97 494	حسابات الشركاء
-2,2%	503 137	-22,8%	514 254	665 722	مدينون آخرون
-2,8%	392 859	-27,3%	403 976	555 444	مدينون آخرون خارج تأثير الوفاء/ بيع الثنيا
-18,3%	80 674	-52,3%	98 685	206 656	حسابات التسوية - أصول
-89,4%	93	1,7%	880	865	سندات وقيم التوظيف
>100,0%	344 196	-36,8%	92 361	146 161	خزينة-أصول
1,9 pts	2,5%	-0,2 pts	0,6%	0,8%	خزينة الأصول /مجموع الأصول (ب%)
-11,80%	13 563 107	-10,80%	15 385 112	17 248 179	مجموع الأصول

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

LISSANIAT
 Hajj Hassan Lot Hassan Lot MAN II
 Lissania - Casablanca
 TEL : 0522 89 79 89
 GSM : 054 72 99 40

الجدول 28 حصيلة الخصوم الموطدة لمجموعة أليانس للتطوير العقاري خلال الفترة 2016 - 2018

التطور 17-18	2018	التطور 17-16	2017	2016	الخصوم
-8,4%	6 352 546	-15,6%	6 934 111	8 211 661	الرساميل الذاتية
1,7 pts	46,8%	-2,5 pts	45,1%	47,6%	الرساميل الذاتية / مجموع الخصوم (ب%)
75,0%	3 052 094	11,5%	1 743 944	1 564 467	رساميل ذاتية حصة المجموعة
50,8%	1 907 859	0,0%	1 264 893	1 264 893	من ضمنها رأس المال
40,6%	1 224 021	0,0%	870 390	870 390	من ضمنها علاوات الإصدار
33,0%	-381 687	20,3%	-569 550	-714 811	من ضمنها الاحتياطات الموحدة
<-100,0%	-401	1144,8 %	3 688	-353	من ضمنها فارق التحويل
73,2%	302 302	20,9%	174 523	144 349	من ضمنها النتيجة الصافية حصة المجموعة
3,6%	506 495	19,3%	488 798	409 721	فوائد الأقلية
-100,0%	-	0,0%	996 600	996 600	سندات قابلة للتسديد بالأسهم
-33,6%	1 761 917	-35,8%	2 652 890	4 129 933	ديون مالية
-12,2%	2 571 317	-36,8%	2 929 870	4 633 606	ديون مالية خارج تأثير الوفاء وبيع الثنيا
-9,6%	161 683	-13,9%	178 864	207 661	ضرائب مؤجلة خصوم
-0,3%	870 357	-3,4%	873 015	903 279	مؤن دائمة للمخاطر والتكاليف
-8,6%	6 338 783	-1,9%	6 932 739	7 069 691	خصوم متداولة
1,7 pts	46,7%	4,1 pts	45,1%	40,99%	خصوم متداولة / مجموع الخصوم (ب%)
-4,2%	2 426 241	-4,7%	2 533 796	2 659 109	ممولون
16,3%	1 542 674	-10,9%	1 326 684	1 489 170	زبناء، تسبيقات ودفعات
-2,8%	30 018	-0,2%	30 892	30 942	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
-5,9%	976 569	12,6%	1 037 265	921 471	دولة دائنة
-23,0%	417 570	-10,6%	542 034	606 463	حساب التسوية خصوم
-1,5%	557 649	-4,5%	566 194	593 040	حسابات جارية للشركاء
-57,3%	370 116	27,5%	867 769	680 525	ديون أخرى
-85%	210016	36%	1397269	1028179	ديون أخرى خارج تأثير الوفاء وبيع الثنيا
-36,1%	17 945	-68,4%	28 104	88 971	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
-42,6%	871 778	-22,8%	1 518 262	1 966 827	خزينة الخصوم
-21%	1 489 669	.n.a	1 878 262	-	خزينة الخصوم خارج تأثير الوفاء وبيع الثنيا
-3,4 pts	6,4%	-1,5 pts	9,9%	11,4%	خزينة الخصوم / مجموع الخصوم (ب%)
-11,8%	13 563 107	-10,8%	15 385 112	17 248 179	مجموع الخصوم

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

.II البيانات المالية إلى غاية 30 يونيو 2019

يعرض الجدول التالي لأهم مؤشرات بيان أرصدة التدبير الموطن لأليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2018 و 30 يونيو 2019 :

الجدول 29 تطور بيان أرصدة التدبير الموطن لأليانس للتطوير العقاري إلى غاية 30 يونيو 2019

التطور	30/06/2019	30/06/2018	بآلاف الدراهم
-41,4%	1 054 248	1 797 643	رقم المعاملات
136,6%	1 054 248	445 627	رقم معاملات خارج الوفاء/ بيع الثنبا
85,5%	-153 326	-1 058 717	تغير مخزونات المنتجات
>100,0%	-153 326	-22 956	تغير مخزونات المنتجات خارج الوفاء/ بيع الثنبا
.n.a	-	-	أصول ثابتة منتجة من طرف المقاوله لحسابها الخاص
21,9%	900 922	738 926	الإنتاج
>100,0%	586 599	254 186	- مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم
-33,0%	58 448	87 216	-تكاليف خارجية أخرى
88,9%	645 047	341 402	استهلاك السنة المالية
-36%	255 875	397 524	القيمة المضافة
30,5%	25 084	19 223	- ضرائب ورسوم
-14,9%	64 052	75 283	- تكاليف المستخدمين
-45%	166 739	303 018	الفائض الإجمالي للاستغلال
>100,0%	635	136	+ عائدات الاستغلال الأخرى
-68,9%	1 344	4 317	-تكاليف الاستغلال الأخرى
48,1%	8 471	5 721	+ مسترجعات الاستغلال، تحويل التكاليف
-2,6%	14 619	15 008	- مخصصات الاستغلال
-45%	159 882	289 550	نتيجة الاستغلال
-1,0 pts	15%	16%	نتيجة الاستغلال/رقم المعاملات
-40,0%	8 554	14 263	+ عائدات مالية
-63,2%	37 233	101 247	- تكاليف مالية
-67%	-28 679	-86 984	النتيجة المالية
-35%	131 203	202 566	النتيجة الجارية قبل الضرائب
4,4%	2 309	2 211	+ عائدات غير مالية
-65,7%	1 859	5 417	- تكاليف غير مالية
-114%	450	-3 206	النتيجة غير الجارية
.n.a	450	-3 206	النتيجة غير الجارية خارج تأثير الوفاء/ بيع الثنبا
-34%	131 654	199 360	النتيجة قبل الضرائب
-61,8%	23 347	61 047	- الضريبة على الأرباح
.n.a	-5 766	2 991	-ضرائب مؤجلة
0,0%	12 902	12 902	- مخصص للإهلاكات وفارق الاقتناء
0,0%	819	819	+ مسترجعات استثمارات فارق الاقتناء
-17%	101 990	123 239	النتيجة بعد الضرائب
-	-	-	نتائج الشركات التابعة بحقوق الملكية
-17%	101 990	123 239	النتيجة الصافية
.n.a	101 990	-94 977	النتيجة الصافية خارج تأثير الوفاء/ بيع الثنبا
3,0 pts	10%	7%	النتيجة الصافية/ رقم المعاملات

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

الجدول 31 : الحصيلة الموطدة للمجموعة إلى غاية 30 يونيو 2019

التطور	30/06/2019	30/06/2018	الخصوم
-4,20%	6 088 756	6 352 546	الرساميل الذاتية
-2,21 pts	44,59%	46,80%	الرساميل الذاتية / مجموع الخصوم (ب%)
0,10%	3 055 499	3 052 094	رساميل ذاتية حصة المجموعة
0,00%	1 907 859	1 907 859	من ضمنها رأس المال
0,00%	1 224 021	1 224 021	من ضمنها علاوات الإصدار
55,90%	-168 361	-381 687	من ضمنها الاحتياطيات الموحدة
-	-812	-401	من ضمنها فارق التحويل
102,50%	-	-	من ضمنها النتيجة الصافية حصة المجموعة
-69,30%	92 793	302 302	فوائد الأقلية
-23,80%	385 797	506 495	سندات قابلة للتسديد بالأسهم
-7,90%	1 622 623	1 761 917	ديون مالية
-32,80%	1 726 823	2 571 317	ديون مالية خارج تأثير الوفاء وبيع الثنيا
-3,90%	155 298	161 683	ضرائب مؤجلة خصوم
-0,10%	869 538	870 357	مؤن دائمة للمخاطر والتكاليف
5,30%	6 676 041	6 338 783	خصوم متداولة
2,19 pts	48,89%	46,70%	خصوم متداولة / مجموع الخصوم (ب%)
-0,10%	2 424 088	2 426 241	ممولون
-7,30%	1 430 434	1 542 674	زبناء، تسبيقات ودفعات
0,30%	30 097	30 018	مستخدمون ومنظمات اجتماعية
5,00%	1 025 511	976 569	دولة دائنة
1,40%	423 331	417 570	حساب التسوية خصوم
-0,10%	557 014	557 649	حسابات جارية للشركاء
107,40%	767 623	370 116	ديون أخرى
216%	663 423	210 016	ديون أخرى خارج تأثير الوفاء وبيع الثنيا
0,00%	17 942	17 945	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
2,20%	890 967	871 778	خزينة الخصوم
-40,20%	890 967	1 489 669	خزينة الخصوم خارج تأثير الوفاء وبيع الثنيا
0,12 pts	6,52%	6,40%	خزينة الخصوم / مجموع الخصوم (ب%)
0,70%	13 655 764	13 563 107	مجموع الخصوم

المصدر : أليانس للتطوير العقاري

القسم الرابع : المخاطر

قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار، يوصى المستثمرون المفترضون بالأخذ بعين الاعتبار وعلى نحو حذر كافة المخاطر الموصوفة في هذا المنشور. ولم يتم سرد كافة المخاطر في هذا القسم، بل يمكن لبعض المخاطر وحالات غير معروفة من التردد التي لا تعلمها الشركة لحدود اليوم أو التي تراها اليوم غير ملموسة أن تؤثر على نشاطها. ويلزم المستثمرون المفترضون بالقيام بتقييم شخصي ومستقل لكافة الاعتبارات المتعلقة بالاستثمار في هذا الإصدار السندي وقراءة المعلومات المفصلة المشار إليها في الأقسام الأخرى لهذا المنشور.

1. المخاطر المتعلقة بالمجموعة

1.1. المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

تعتبر النتائج وآفاق النمو لأليانس للتطوير العقاري خاضعة لتأثير الظروف الاقتصادية الوطنية والنمو الاقتصادي الدولي ومستوى أسعار الفائدة.

1.2. المخاطر المتعلقة بالمنافسة

إن غياب حواجز لدخول هذه السوق وآفاق الربح 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 الربح، نتيجة المنافسة المتزايدة؛
- ارتفاع كلفة العقار في بعض المناطق التي تعرف طلباً قوياً من لدن المنعشين العقاريين
- صعوبة الولوج للتمويل؛
- اختيار أكثر صرامة للمناولين؛

1.3. المخاطر المتعلقة بتغيير الأنظمة الضريبية

بغض النظر عن كون التدابير التي نص عليها قانون المالية 2010 المتعلقة ببناء مساكن اجتماعية تبقى مضمونة إلى غاية سنة 2020، يمكن لتطور الأنظمة الجبائية وخصوصاً تقليص الامتيازات الضريبية الممنوحة للمستثمرين والمشتريين أن يؤثر سلباً على السوق العقارية وبالتالي على الوضعية المالية للفاعلين في القطاع.

1.4. المخاطر المتعلقة بأسعار الفائدة

يشكل الارتفاع الملحوظ لأسعار الفائدة المدينة المطبقة على القروض التي يحصل عليها المشترون عاملاً يحد من طلب الأسر على السكن.

وعلى الرغم من كون مجموعة أليانس للتطوير العقاري قد أبرمت اتفاقيات مع شركائه البنكيين لكي يتمكن المشترون المستقبليون لمنتجات مجموعة أليانس للتطوير العقاري من الاستفادة من قروض بأسعار جذابة جداً، يمكن لارتفاع ملحوظ في أسعار الفائدة المدينة أن يكون له تأثير مهم نسبياً على رقم معاملات أليانس للتطوير العقاري وبالأخص حجم المعاملات التي أنتجها قطاع السكن المتوسط.

1.5. المخاطر المتعلقة بالعقار

ساهمت الشروط المغرية للقروض والعجز الكبير على مستوى السكن في الرفع من الطلب وتوجيه كلفة العقار في المجال العقاري وفق منحنى 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 المحتمدة 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 أبعاداً أكبر إذا لم يكن بوسع الشركة إدراج هذا الارتفاع في أسعارها النهائية للبيع، لاسيما في الأنشطة الأخرى غير برامج مركبات الغولف أو العقار الممتاز.

في إطار نشاطها، تقوم أليانس للتطوير العقاري بشراء أراضي بغية إقامة برامج عقارية عليها. ويمكن لوضع الأراضي المشتراة رهن التصرف أن يتعرض لتعقيدات إدارية مما قد يسبب أحيانا تأخيرات في إطلاق البرامج العقارية المذكورة. وتعزى هذه التأخيرات لما يلي:

- التدابير الإدارية (ترخيص، إلخ) التي تفتضي أحيانا فترات دراسة أكثر من المتوقع بفعل عدم جاهزية السلطات المختصة (فترة إضراب إداري، عطل، أعياد دينية، إلخ)؛
 - تعدد المتدخلين وتأخير الإدارة بخصوص المصادقة على مخططات التهيئة؛
 - التعقيدات التي يمكنها أن تلحق خلال تحرير الأراضي المحتملة بشكل غير قانوني من طرف دور الصفيح.
- وتظل التأخيرات المذكورة استثنائية لا سيما بفضل الخبرة التي طورتها أليانس للتطوير العقاري في تدبير موارد الأراضي والتدبير المسبق لمساطر الشراء والمناهج الإدارية وتحرير الأراضي عند الاقتضاء.

1.6. المخاطر المتعلقة 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 وبالتالي التأثير المباشر على الهوامش التي تحققها أليانس للتطوير العقاري.

1.7. المخاطر المرتبطة بتغيرات سوق العقار

يؤثر انخفاض الطلب الوطني والدولي (نتيجة الزرفية الدولية الصعبة) بشكل سلبي على صحة القطاع بصفة عامة وعلى حجم معاملات أليانس للتطوير العقاري.

1.8. المخاطر المتعلقة بالاستدانة

يمكن للمستوى المرتفع حاليا لنسبة استدانة أليانس للتطوير العقاري أن يشكل افتراضا مخاطر على ملاءة مجموعة أليانس للتطوير العقاري.

1.9. المخاطر المتعلقة بالنشاط

خلال مدة إنجاز البرنامج / المشروع العقاري، تسهر مجموعة أليانس للتطوير العقاري على تنفيذ الأشغال وذلك إلى غاية الانتهاء من البناء وتضمن التسويق طيلة حياة المشروع. ويمكن لمجموعة أليانس أن تواجه وضعيات غير متوقعة (تساقطات مطرية، خطر إداري...) يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على السير الجيد للمشروع، لا سيما التأخر في التسليم.

1.10. مخاطر الولوج للتمويل

بغية تمويل تطويرها، تلجأ مجموعة أليانس للتطوير العقاري لأموالها الذاتية وخطوطها للقروض. وتعتبر الصعوبات التي يعرفها القطاع العقاري خلال السنوات الأخيرة وتأثيراتها على النشاط وانخفاض الطلب عوامل يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على قدرة المجموعة على مواصلة حصول على تمويل وفق شروط تفضيلية.

1.11. مخاطر الصرف

تواجه مجموعة أليانس للتطوير العقاري مخاطر للصرف التي تنجم أساسا عن العمليات المنجزة مع شركاتها التابعة الإفريقية، لاسيما بالكامرون وكوت ديفوار. وتتعرض المقاولات لمخاطر صرف الدرهم مقابل الفرنك الإفريقي.

II. المخاطر المتعلقة بالعملية

تتمثل المخاطر المرتبطة باستثمار سندي في :

- **مخاطر التخلف عن الأداء :** وهي المخاطر بألا يتمكن المصدر من الوفاء بالتزاماته تعاقديا تجاه حاملي السندات والتي تتجسد بعدم أداء القسائم/أو الرأسمال الواجب المتبقي ؛
- **مخاطر السيولة :** يمكن لحامل السندات غير المدرجة في البورصة أن يتعرض لمخاطر امتلاك سندات غير مستحقة المقدار والتي لا يمكن تفويتها بسرعة بدون أن يكون لذلك تأثير على السعر؛
- **مخاطر أسعار الفائدة:** يمكن للمخاطر المتعلقة بتطور أسعار الفائدة أن تؤثر على مردودية السندات. فيمكن أن يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة على انخفاض قيمة السندات المملوكة . علاوة على ذلك، يمكن لانخفاض أسعار الفائدة أن يقلص من مردودية السندات وفق سعر فائدة متغير أو قابل للمراجعة.
- **مخاطر التضخم:** يمكن لتطور نسبة التضخم أن يؤثر على مردودية حاملي السندات (أولا) إذا تجاوز تطور التضخم مردودية السندات المملوكة و(ثانيا) في حالة إعادة تقويم أسعار الفائدة. وهكذا، سيؤدي ارتفاع أسعار الفائدة لخفض قيمة السندات المملوكة؛
- **مخاطر سيولة الأصول التي يشملها الضمان :** وهي المخاطر بألا تكون الأصول المشمولة بضمانات الإصدار السندي غير سائلة ولا يمكن بيعها بسرعة مما قد يؤثر على قيمتها وكذا على إمكانية تحصيل سعر بيع الأصول في حالة اللجوء للرهن العقاري، مما يقلص من تغطية الإصدار السندي.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع VI/EM/037/2019 .

وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة المنشور كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.