

إقامات دار السعادة ش.م. ملخص ملف المعلومات برنامج إصدار سندات الخزينة

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير علي ملف المعلومات المتكون من:

- بيان العملية المؤشر عليها من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 شتنبر 2021 تحت مرجع EN/EM/018/2021 .
- الملف المرجعي لإقامات دار السعادة المتعلق بالسنة المالية 2020 المسجل لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 شتنبر 2021 تحت مرجع رقم EN/EM/017/2021

تاريخ إرساء البرنامج: 06 يونيو 2012

تاريخ آخر تحيين لبرنامج إصدار سندات الخزينة: 08 يناير 2021

سقف الإصدار: 500.000.000 درهم

القيمة الإسمية: 100.000 درهم

المستشار والمنسق العام



الهيئة المكلفة بالتوظيف



تسجيل الهيئة المغربية لسوق الرساميل (AMMC)

تم تسجيل هذا الملف المرجعي من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 شتنبر 2021 تحت المرجع رقم EN/EM/017/2021، طبقا لمقتضيات دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل
لا يمكن اعتماد هذا الوثيقة المرجعية كأساس لعمليات البيع أو لجمع الأوامر في سياق معاملة مالية إلا إذا كانت جزءا من نشرة مؤشرة من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

التحيين السنوي لملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة

في تاريخ تسجيل هذا الملف المرجعي، قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة، والمتكون من :

- الملف المرجعي
- البيان المتعلق ببرنامج سندات الخزينة المسجل من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 شتنبر 2021 تحت مرجع EN/EM/018/2021 والمتاح على الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل عبر الرابط التالي https://www.ammc.ma/sites/default/files/NO_RDS_BT_023_2021.pdf

تم التأشير على التحيين من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 شتنبر 2021 تحت مرجع VI/EM/023/2021

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 شتنبر 2021، تحت المرجع VI/EM/023/2021 بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة لشركة إقامات دار السعادة.

ويُمكنُ في كلِّ حين الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالمقر الرئيسي لشركة إقامات دار السعادة وعلى موقعها الإلكتروني www.espacessaada.com ومقر المستشار المالي . كما يمكن الاطلاع على هذا الملف داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر. والملف متوفر أيضا على الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل www.ammc.ma

تمت ترجمة هذا الملخص من طرف مكتب هارون و بابل للترجمة تحت المسؤولية المشتركة لهذا المترجم وإقامات دار السعادة. في حالة وجود أي تباين بين محتويات هذا الملخص والمنشور الذي تم التأشير عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل، فإن المنشور المشار إليه فقط هو الذي يمكن الاعتماد عليه.

الفصل الأول: تقديم العملية

I. إطار العملية

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 35-94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-95-3 بتاريخ 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 95-2560 الصادر في 13 جمادى الأولى 1416 (09 أكتوبر 1995) المتعلق بسندات الخزينة القابلة للتداول، قامت شركة إقامات دار السعادة بإصدار سندات خزينة للعموم مدرة للفوائد من أجل المطالبة بالدين لفترة أقل من سنة أو تساوي سنة.

وتم الترخيص لبرنامج الإصدار هذا الذي يبلغ سقفه 500.000.000 درهم من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 20 دجنبر 2011، وهو الذي منح الصلاحية لرئيس مجلس الإدارة لتحديد شروط الإصدار وخصائص هذا البرنامج.

وقد حدد رئيس مجلس الإدارة في رسالته المؤرخة في 28 ماي 2012 شروط وخصائص هذا البرنامج كما هي محددة في الفقرة الثالثة: الخصائص.

وتطبيقا للمادة 17 من القانون المذكور، وبما أن سندات الخزينة القابلة للتداول هي في طور التداول، فإن ملف المعلومات سيخضع لتحيينات سنوية داخل أجل 45 يوما بعد انعقاد الجمع العام العادي للمساهمين الذي يبت في حسابات السنة المالية الأخيرة.

لكن، يمكن مع ذلك إجراء تحيينات عرضية في حالة حدوث تغييرات طارئة على سقف تداول السندات المصدرة أو أي حدث جديد يمكن أن يؤثر على تطور أسعار الأوراق المالية أو الهدف العام للعملية.

يجب تحديث البيان المتعلق ببرنامج الإصدار 15 يومًا على الأقل قبل تاريخ نفاذ أي تغيير متعلق بخصائص البرنامج.

II. أهداف العملية

من خلال برنامجها الرامي إلى إصدار سندات الخزينة، تهدف شركة إقامات دار السعادة إلى:

- تلبية حاجيات الخزينة الناتجة عن التغييرات الطارئة على صندوق الأسهم السنوي.
- تحسين طرق التمويل.
- تنويع مصادر التمويل.

III. خصائص سندات الخزينة المزمع إصدارها

تتجلى خصائص سندات الخزينة المزمع إصدارها كما يلي:

سندات الدين القابلة للتداول المُدرجة ضمن سجل الإيداع والقيود المركزي (ماروكليبر)، والمُسجّلة في حسابات الفروع المأذون بها.	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسند
500 000 000 درهم	سقف الإصدار
5 000 سند	العدد الأقصى للسندات
100 000 درهم	القيمة الاسمية للوحدة
من 10 أيام إلى 12 شهرا	الأجل
تاريخ التسوية	تاريخ الانتفاع
الرتبة بمثابة دين عادي متعاقد عليها من طرف الشركة	الرتبة
تحدد حسب كل إصدار وفق ظروف السوق	نسبة الفائدة
بعد الفرز والحسابات	الفوائد
في النهاية	أذون الدفع
يمكن تداول السندات بكل حرية. ليس هناك أي تقييد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لهذه السندات.	قابلية تداول السندات
في النهاية، أي في نهاية كل قسيمة	سداد القرض الأصل
لا يمكن استيعاب السندات موضوع هذا الإصدار في سندات إصدار سابق	بند الاستيعاب التماثلي
السندات المُصدرة من قبل إقامات دار السعادة لا تخضع لأية ضمانات معينة.	الضمانات

IV. التزام متعلق بالمعلومات مع الهيئة المغربية لسوق الرساميل

تتعهد إقامات دار السعادة بإيصال نتائج الإصدار إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل (عدد السندات المصدرة والمبالغ المكتتبة والمخصصة حسب نوع المستثمر، الخ) في أجل 7 أيام.

V. الهيئة المكلفة بالتوظيف والوسطاء الماليون

العنوان	الإسم	نوع الوسيط المالي
5-7، زنقة ابن طفيل – الدار البيضاء	CFG Bank Corporate Finance	المستشار المالي
5-7، زنقة ابن طفيل – الدار البيضاء	CFG Bank	الهيئة المكلفة بتوظيف السندات
5-7، زنقة ابن طفيل – الدار البيضاء	CFG Bank	المؤسسة المعنية بالخدمات المالية للمصدر

VI. طرق الاكتتاب والتخصيص

1. فترة الاكتتاب

في كل مرة تعلن فيها إقامات دار السعادة عن حاجتها للخزينة، سيعمل بنك CFG على فتح فترة الاكتتاب قبل 72 ساعة على الأقل من تاريخ الانتفاع.

2. المستفيدين

الأشخاص الذاتيين أو المعنويين، المقيمين أو غير المقيمين.

3. تعريف المكتتبين

يتعين على الهيئة المكلفة بالتوظيف أن تضمن انتماء المكتتب إلى إحدى الفئات المحددة أعلاه. ولذلك، يجب عليها الحصول على نسخة من الوثائق التي يثبت التعريف وإرفاقه في نموذج الاكتتاب.

لكل فئة من المكتتبين، تتجلى الوثائق التعريفية كما يلي:

الفئات	الوثائق التي يجب إرفاقها
الجمعيات	صورة شمسية من القانون الأساسي ومن وصل الإيداع
الأطفال القاصرين	صورة شمسية من صفحة كناش الحالة المدنية تثبت تاريخ ولادة الطفل
هيئة التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي	• صورة شمسية من قرار الموافقة موضحا ما يثبت الانتماء لهذه الفئة بالإضافة إلى: • بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع بكتابة ضبط المحكمة. • بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري
الأشخاص المعنويون المغاربة والأجانب الأشخاص الذاتيون غير المقيمين وغير المغاربة	نموذج التسجيلات في السجل التجاري (أو ما يعادله بالنسبة للأجانب) صور صفحات جواز السفر التي تبين هوية الشخص وتواريخ الإصدار وانتهاء الصلاحية.
الأشخاص الذاتيون المقيمون وغير المغاربة	صورة من بطاقة الإقامة
الأشخاص الذاتيون المقيمون المغاربة والمهاجرين المغاربة	صورة من بطاقة التعريف الوطنية

4. طرق الاكتتاب

بادئ ذي بدء، تلتزم إقامات دار السعادة بإنجاز مستند يوضح بالتفصيل طرق الإصدار ويحتوي على عناصر المعلومات كما هو محدد في المادة 1.60 من الدورية رقم 19/03 المتعلقة بالعمليات والمعلومات المالية للهيئة المغربية لسوق الرساميل. سيتم وضع المستند المذكور رهن إشارة المستثمرين قبل افتتاح فترة الاكتتاب.

يطلب من الهيئة الكلفة بالتوظيف جمع أوامر الاكتتاب من عملائها، باستخدام نماذج طلبات الاكتتاب الثابت وغير الرجعي، عند إغلاق فترة الاكتتاب، وفقاً للنموذج المرفق في الملحق. ويجب أن تملأ وتوقع هذه النماذج الثابتة وغير الرجعية عند إغلاق فترة الاكتتاب من قبل المكتتبين.

ويعد بنك CFG مسؤولاً عن مركزية الاكتتابات التي تجمعها شبكته.

كما يعد بنك CFG مسؤولاً عن معالجة أوامر الاكتتاب ورفض الطلبات التي لا تتوافق مع الشروط المنصوص عليها في ملف المعلومات.

سيتم قبول وتسجيل الاكتتابات بمجرد تأكيدها كتابياً لبنك CFG، حتى يتم الوصول إلى سقف الإصدار.

سيتم إجراء جميع الاكتتابات نقدًا، بغض النظر عن فئة المشتركين:

- يُسمح بالاكتتابات لفائدة الأطفال القاصرين الذين تقل أعمارهم عن 18 عامًا أو يبلغون 18 عامًا، شريطة أن تتم هذه الاكتتابات من قبل الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. يطلب من هيئة التوظيف الحصول على نسخة من صفحة كناش الحالة المدنية التي توضح تاريخ ولادة الطفل القاصر وإرفاقه باستمارة الاكتتاب؛ في هذه الحالة، تتم التحويلات إما إلى حساب يفتح باسم الطفل القاصر، أو إلى حساب السندات أو النقد المفتوح باسم الأب أو الأم أو الولي أو الممثل القانوني؛
- يسمح بالاكتتابات لفائدة الأغيار شريطة تقديم وكالة موقعة ومصححة الإمضاء من قبل الموكل. يطلب من هيئة التوظيف الحصول على نسخة وإرفاقها باستمارة الاكتتاب. يجب أن ترسل السندات المكتتبه، بالإضافة إلى ذلك، إلى حساب السندات باسم الشخص المعني، والذي لا يمكن التعامل معه إلا من قبل هذا الأخير، ما لم تكن هناك وكالة؛
- لا تمكن الوكالة المحررة لغرض الاكتتاب في أي حال بفتح حساب للموكل. كما يجب أن يتم فتح الحساب بحضور صاحب الحساب وفقاً للمقتضيات القانونية أو التنظيمية المعمول بها؛
- يجب توقيع جميع الاستثمارات من قبل المكتتب أو موكله. يجب أن تضمن الهيئة المكلفة بالتوظيف، قبل قبول الاكتتاب، أن المكتتب قادر على الوفاء بالتزاماته المالية. ستحدد هيئة التوظيف بحرية شروط الضمان المالي المطلوبة من المكتتبين، والتي يمكن أن تكون وديعة نقدية، سندات مالية، ضمانات. بالنسبة للمستثمرين المؤسسيين، لن تكون تغطية الاكتتاب مطلوبة؛
- يمكن للمستثمرين إحداث العديد من الأوامر لدى الهيئة المكلفة بالتوظيف. وتكون هذه الأوامر تراكمية. يتم لفت انتباه المكتتبين إلى حقيقة أن جميع الأوامر يمكن الوفاء بها كلياً أو جزئياً اعتماداً على توافر السندات.

جميع أوامر الاكتتاب التي لا تمتثل للشروط المذكورة أعلاه ستكون لاغية وباطلة وغير رجعية عند إغلاق فترة الاكتتاب.

5. طرق التخصيص

خلال فترة الاكتتاب، سيتم إجراء التخصيصات حسب أولوية الطلب، اعتماداً على الاكتتابات المستلمة وكميات سندات الخزينة المتوفرة. وبالتالي، عند إغلاق فترة الاكتتاب، سيتم تخصيص الأوراق المالية.

يمكن إغلاق فترة الاكتتاب بشكل سابق لأوانه بمجرد توظيف كافة السندات الصادرة.

6. طرق دفع الاكتتاب

يتم دفع الاكتتابات بتاريخ الانتفاع، عن طريق نقل أوامر التسليم مقابل الدفع (LCP MAROCLEAR) من قبل بنك CFG، بصفته مؤسسة لإدارة السندات. وتكون السندات مستحقة الدفع نقدا في دفعة واحدة.

Haron & Babel
47, Yasmine 2, Ave. Taddert, Californie
Casablanca 20420
Office: 0522 21 34 53
Mob: 06 61 77 08 38

الفصل الثاني: تقديم عام للجهة المُصدرة

أ. معلومات عامة

صياغة	وصف
الإسم	إقامات دار السعادة ش.م.
المقر الرئيسي	مارينا، برج كريستال 3، الطوابق 7,6 و 8 الدار البيضاء
رقم الهاتف	+212 (0) 5 22 97 97 77
رقم الفاكس	+212 (0) 5 22 39 39 96
الموقع الإلكتروني	www.espacessaada.com
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة، خاضعة للقانون المغربي
تاريخ التأسيس	2001
مدة الشركة	99 سنة
أغراض الشركة (الفصل الرابع من النظام الأساسي)	<p>تتجلى أهداف الشركة، سواء خارج المغرب أو داخله في:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ التنمية العقارية بجميع أشكالها. ▪ شراء الأراضي الشاغرة أو المباني القابلة للهدم بكل الوسائل الشرعية. ▪ بناء وتشبيد العمارات، المباني وغيرها من العقارات في المغرب أو في الخارج. ▪ إنجاز كل عمليات التقسيم الممكنة في هذه الأراضي ، وتشبيد كل أنواع البناءات السكنية أو التجارية أو المهنية أو الإدارية. ▪ استغلال أصول الشركة المكونة من العمليات المذكورة أعلاه من خلال البيع أو التأجير أو الاستعمال الشخصي للأراضي المقسمة والمباني المشيدة. ▪ تنمية وتقسيم الأراضي في المناطق الحضرية والريفية. ▪ القيام بكل العمليات التي من شأنها تحقيق أغراضها كما نص عليها سابقاً، أخذ الفائدة أو المشاركة عبر مساهمة جزئية، باندماج، باشتراك أو بشراء السندات في كل شركة موجودة أو في طور التشكيل والتي لها غرض مماثل أو ذا صلة. ▪ وبصفة عامة، القيام بكل العمليات المالية والتجارية والعقارية الضرورية أو المفيدة قصد تحقيق أهداف الشركة وتسهيل نموها وتطورها، ومشاركتها المباشرة أو غير المباشرة، بأي شكل من الأشكال، في شركات تسعى لتحقيق أهداف مشابهة أو متصلة بأهداف الشركة.
السنة المالية	تنطلق السنة المالية يوم 1 يناير وتنتهي يوم 31 دجنبر
رأسمال الشركة حتى (31/12/2020)	500 310 442 1 درهم، تتألف من 26 208 850 سهم بقيمة اسمية 50 درهم.
أماكن الحصول على الوثائق القانونية	الوثائق الاجتماعية، ووثائق المحاسبة والوثائق القانونية التي يتم الكشف عنها بموجب القانون، والنظام الأساسي متوفرة في المقر الرئيسي لإقامات دار السعادة.
رقم التسجيل في السجل التجاري	116 417 - الدار البيضاء
القانون المطبق	القانون المغربي
النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على الشركة	من حيث شكلها القانوني وعلاقتها مع الغير، تخضع الشركة للقانون المغربي خاصة القانون رقم 95-17 الصادر بمقتضى الظهير رقم 96-1-124 بتاريخ 30 غشت 1996 والمتعلق بالشركات المساهمة بصيغته

المعدلة والمكملة بموجب القانون رقم 20-05 بتاريخ 23 ماي 2008
والقانون رقم 12-78 بتاريخ 28 غشت 2015، القانون رقم 81-99 بتاريخ
30 دجنبر 1999 والقانون رقم 01-23 بتاريخ 21 أبريل 2004.

من حيث نشاطاتها، تخضع الشركة للظهير الشريف التالي:

- القانون رقم 90-25 الصادر بموجب الظهير رقم 7-92-1 في 17 يونيو عام 1992 والمتعلق بالتجزئات والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
- القانون رقم 95-17 الصادر بموجب الظهير رقم 124-96-1 في 30 غشت 1996 والمتعلق بالشركات المساهمة كما تمّ تعديله وتتميمه بالقانون رقم 20-05 والقانون رقم 12-78.
- الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون للالتزامات والعقود كما تمّ تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 00-44 الصادر في 3 أكتوبر 2002 والمتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز.
- القانون 00-18 الصادر في 3 أكتوبر 2002 المتعلق بنظام الملكية المشتركة المبنية.
- الفصل 19 من قانون المالية 1999-2000 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المُنعشين العقاريين، كما تمّ تعديله وتتميمه بالفصل 16 مكرر من قانون المالية لسنة 2001.
- الفصل 92 من قانون المالية 2010 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
- الفصل 247 من قانون المالية 2012 المُحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المُنعشين العقاريين.
- الفصل 247 من قانون المالية 2013 المُحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين.

بحكم العرض العمومي للادخار وإدراجها في في بورصة القيم في الدار البيضاء ، تخضع الشركة للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالأسواق المالية التالية:

- النظام العام لبورصة القيم المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 19-2208 الصادر في 3 يوليوز 2019
- النظام العام لل
- الهيئة المغربية لسوق الرساميل.
- ظهير شريف 55-12-1 معتبر بمثابة قانون رقم 12-44 المتعلق بالطرح العام والمعلومات المطلوبة من الاشخاص الاعتباريين ومنظمات الطرح العامة.
- ظهير شريف عدد 21-13-1 الصادر في 1 جمادى الاول 1434 (13 مارس 2013) المتمم بواسطة قانون رقم 12-43 المتعلق بالهيئة المغربية للرساميل
- ظهير شريف رقم 246-96-1 صادر في 9 يناير 1997 بمثابة القانون رقم 96-35 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب، المغير والمتمم 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 الخوصصة والسياحة رقم 01-1961 صادر في

30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 77-05 الصادر بتاريخ 17 مارس 2005.

- الظهير الشريف رقم 1-04-21 صادر بتاريخ 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون رقم 26-03 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تمّ تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 46-06.
- دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل.
- الظهير الشريف رقم 1-95-03 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول (معدل و مكمل بالقوانين 96-35 و 06-33).

تخضع إقامات دار السعادة للتشريعات الضريبية للقانون المشترك . وهي خاضعة للضريبة على الشركات المعمول بها ، وتبلغ نسبة الضريبة على القيمة المضافة المطبقة على عمليات الشركة 20% من ناحية أخرى، تستفيد إقامات دار السعادة من امتيازات ضريبية ممنوحة في إطار قانون المالية.

المحكمة التجارية للدار البيضاء.

النظام الضريبي المطبق على الشركة

المحكمة المختصة في حالة نزاع

المصدر: إقامات دار السعادة

II. معلومات حول رأسمال إقامات دار السعادة

يعرض الجدول التالي تاريخ مساهمات إقامات دار السعادة في الفترة مابين 2017 إلى 31 ماي 2021:

31-mai-21		2020		2019		2018		2017		الاسم أو الاسم التجاري للمساهمين
% من الأسهم وحق التصويت	الأسهم	% من الأسهم وحق التصويت	الأسهم	% من الأسهم وحق التصويت	الأسهم	% من الأسهم وحق التصويت	الأسهم	% من الأسهم وحق التصويت	الأسهم	
13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	B Participation
47,3%	12 409 549	47,3%	12 409 549	39,0%	10 223 403	39,7%	10 407 403*	39,7%	10 407 403	Palmeraie Développement
7,7%	2 022 136**	7,7%	2 022 136**	7,7%	2 022 136	7,7%	2 022 136	7,7%	2 022 136	مجموعة شركة شمال إفريقيا القابضة
-	-	-	-	8,3%	2 186 146	8,3%	2 186 146	8,3%	2 186 146	PJS آبار للاستثمار
31,2%	8 168 525	31,2%	8 168 525	31,2%	8 168 525	30,5%	7 984 525	30,5%	7 984 525	مساهمون آخرون
100,0%	26 208 850	100,0%	26 208 850	100,0%	26 208 850	100,0%	26 208 850	100,0%	26 208 850	المجموع

(*) متضمنة سندات لحامله

(**) تم تقدير المشاركة على أساس البيانات المقدمة نهاية عام 2019. للملاحظة، لم يتم تسجيل أي تجاوز للعتبة (صعودًا أو هبوطًا).

المصدر: إقامات دار السعادة

في عام 2018، تم تحويل 184.000 سند اسمي إضافي ممسوك من قبل Groupe Palmeraie Développement إلى سندات لحامله وقد تم بيع هذه السندات في 2019.

في عام 2019، تم تحويل 2 022 136 سند إسمي ممسوك من قبل North Africa Holding Company إلى سندات لحامله تاركة النواة الصلبة لإقامات دار السعادة.

بتاريخ 9 نونبر 2020، قامت شركة Aabar Investments PJS ببيع جميع الأسهم المملوكة في رأس مال إقامات دار السعادة في سوق الكتل.

III. تشكيل مجلس الإدارة

بتاريخ 30 يونيو 2021، يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التالية أسماؤهم:

الإسم	الوظيفة	تاريخ تجديد فترة النيابة	تاريخ انتهاء فترة النيابة	علاقة الشخص الطبيعي بالجهة المصدرة
السيد هشام برادة السني	رئيس مجلس الإدارة	3 يونيو 2016	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2021	مساهم مؤسس
السيد عبد العالي برادة السني	مدير	3 يونيو 2016	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2021	مساهم مؤسس
السيد سعد برادة السني	مدير	3 يونيو 2016	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2021	مساهم مؤسس
السيد مجيد بلمليح	مدير	29 يونيو 2017	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2022	نائب رئيس ل Palmeraie Développement
السيد محمد بن عودة	مدير	13 يونيو 2018	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2022	المدير العام ل Palmeraie Développement
السيد عادل الدويري	مدير مستقل	29 يونيو 2017	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2022	لا شيء
السيد حسن البصري	مدير مستقل	30 يونيو 2020	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2025	لا شيء
شركة شمال إفريقيا القابضة (ممثلة في شخص السيد طارق محمد يوسف عبد السلام)	مدير	29 يونيو 2017	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2022	لا شيء
آبار للاستثمار (PJS) ممثلة في شخص السيد سيريل كريم لطروش)	مدير	29 يونيو 2017	الجمع العام العادي المتعلق بالمحاسبية 2022	لا شيء

يمثل North Africa Holding و North Africa Holding السيدان طارق محمد يوسف عبد السلام بصفته نائب رئيس لجنة الاستثمار و السيد Cyril Karim Latroche بصفته نائب رئيس في شركة آبار للاستثمار. السيد عادل الدويري والسيد حسن البصري هما مديران مستقلان .

تم تعيين السيد محمد بن عودة كمدير بالتنسيق للمدة المتبقية من نيابة السيد أمين كنون

يتم تعيين المدراء المستقلين وفقاً لمعايير التأهيل المنصوص عليها في المادتين 41 مكرر من القانون رقم 95-17 المتعلق بالشركات المجهولة. طبقاً للمقتضيات المذكورة أعلاه ، قررت الجمعية العامة للمساهمين خلال اجتماعها يوم 30 يونيو 2020 تعيين السيد حسن البصري كمدير مستقل

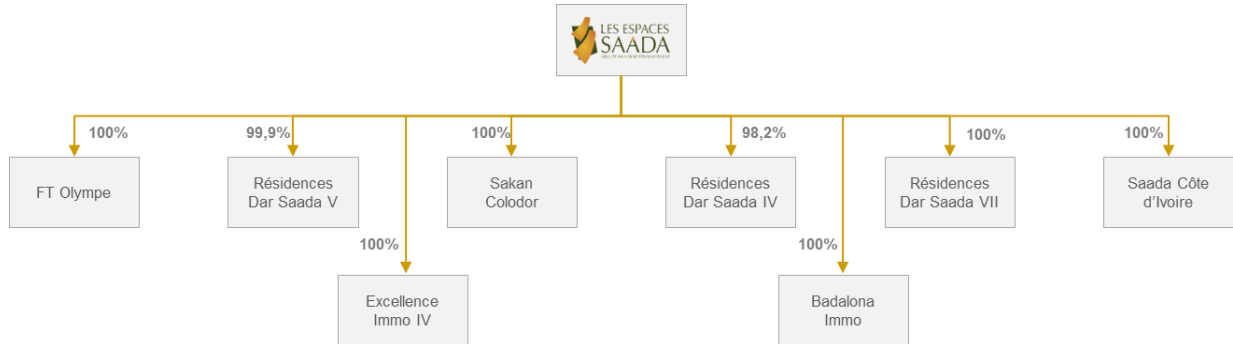
بتاريخ 30 يونيو 2021 ، يشغل رئيس مجلس الإدارة كذلك المراتب التالية في شركات أخرى تابعة للمجموعة.

الشركة	الوظيفة
B Group	نائب الرئيس
Uniconfort Maroc Dolidol	مدير
Groupe Palmeraie Développement	رئيس مدير عام
Palmines	مدير
Palmagri	مدير
Bois & Co	مدير مساعد
RDS 5	مدير
RDS 4	مدير
Sakan Colodor	مدير
Excellence Immo	مدير
Badal ona	مدير
Saada 7	مدير

المصدر: إقامات دار السعادة

IV. الشركات التابعة لإقامات دار السعادة

بتاريخ 31 دجنبر 2020، تمثلت هيكله إقامات دار السعادة كما يلي^أ:



المصدر: إقامات دار السعادة

تعادل النسب المئوية للإحتجاز نسب المراقبة بالنسبة لمجموع فروع الشركة^أ

٧. تقديم البرامج العقارية والاحتياط العقاري بتاريخ 31 دجنبر 2020

يُقدم الجدول التالي لمحة عامة حول البرامج العقارية والاحتياط العقاري لإقامات دار السعادة بتاريخ 31 دجنبر 2020:

2020					المشاريع
بدء التسليم	بدء التسويق	العرض العام بالوحدات	المساحة بالهكتارات	الشركة الحاملة للمشروع	
					المشاريع التي تم إنجازها
					الدار البيضاء
		52 500	413		
		23 863	197		
2010	2008	394	11	RDS SA	مديونة (إقامة)
2011	2008	3 265	19	RDS SA	جنان النواصر
2013	2011	1 913	14	RDS SA	فضاءات الرحمة
2014	2012	799	4	RDS SA	فضاءات الياسمين
2016	2014	1 230	5	RDS SA	منازل مديونة
2014	2012	8 024	68	RDS SA	ولاد عزوز**
2015	2012	396	23	RDS SA	جنان المنزه (الأشطر المنجزة)
2016	2013	3 568	24	RDS SA	ديار الغفران 1 (الأشطر المنجزة)
2018	2014	3 333	14	RDS SA	بانوراما 1
2019	2018	473	2	RDS SA	بانوراما 2 (الأشطر المنجزة)
2018	2016	468	12	RDS SA	طماريس (الأشطر المنجزة)
					فاس
2013	2012	4 413	74	RDS SA	بحيرة سايس (الأشطر المنجزة)
					مراكش
		4 413	74		
		11 481	81		
2006	2003	3 647	24	RDS SA	السعادة 1
2009	2006	794	3	RDS SA	السعادة 2
2010	2008	3 269	18	RDS SA	تامنصورت (السعادة 3)
2013	2010	653	1	RDS SA	ديار مراكش
2010	2007	313	21	RDS SA	تارغة كاردن
2015	2013	1 786	11	RDS SA	تارغة ريزورت (الأشطر المنجزة)
2018	2017	1 019	3	RDS SA	ديار النخيل (الأشطر المنجزة)
					أكادير
2014	2010	403	2	RDS SA	أدرار 5 Ilôt
2012	2010	724	1	RDS SA	الدار 8 Ilôt
2013	2010	513	3	RDS SA	الدار 9 Ilôt
2014	2010	400	1	RDS SA	أدرار أنزا
2012	2010	1 299	8	RDS SA	النزاهة
					طنجة
2014	2009	1 063	5	RDS SA	حدائق الأطلسي (Ilot 19) (جنان البوغان)
2014	2009	770	4	RDS SA	ديار البوغان (Ilot 20)
2015	2012	1 349	4	RDS SA	ديار البوغان (Ilot 18)
					الصخيرات
2015	2013	1 195	6	Excellence Immo IV	جوهرة الصخيرات (الأشطر المنجزة)
					مارتيل
2017	2014	2 384	10	Badalona	مارتيل 1
2018	2016	2 302	11	RDS SA	مارتيل 2
					وجدة
2017	2014	341	7	Sakan Colodor	وجدة (الأشطر المنجزة)
					مشاريع في طور البناء
		6 853	83		
2015	2012	562	33	RDS SA	الدار البيضاء جنان المنزه **

2016	2013	236	13	RDS SA	ديار الغفران 1
2018	2016	270	9	RDS SA	طماريس
2021	2017	815	4	RDS VII	ابن تاشفين
2019	2018	2 167	12	RDS SA	بانوراما 2
2021	2018	2 803	13	RDS SA	لومو
		2 999	50		فاس
2013	2012	2 999	50	RDS SA	بحيرة سايس*
		1 486	6		مراكش
2015	2013	78	2	RDS SA	تارغة ريزورت
2018	2017	936	2	RDS SA	ديار النخيل
2021	2019	472	3	RDS SA	ديار حمرا
		1 028	4		الصخيرات
2015	2013	1 028	4	Excellence Immo IV	جوهرة الصخيرات
		1 371	20		وجدة
2017	2014	1 371	20	Sakan Colodor	وجدة
		219	3		Cabo Negro
2021	2019	219	3	RDS SA	Cabo
		2 179	41		Afrique
2022	2019	2 179	41	Saada Côte d'Ivoire	Côte d'Ivoire
		20898	211		مشاريع في طور البناء
		17 442	189		الدار البيضاء
2024	2022	2 251	22	RDS V	السانية*
2024	2022	2 402	16	RDS IV	الراحة*
2024	2022	5 830	115	RDS SA	العسيلات**
2022	2018	6 959	36	RDS SA	ديار الغفران 2
		306	3		أكادير
2022	2020	306	3	RDS SA	llôt 8 extension أدرار
		3 150	19		مراكش
2021	2018	2 700	16	RDS SA	العزوزية
2022	2020	450	3	RDS SA	سوق الجملة
		89 533	832		مجموع المشاريع العقارية
			245		مجموع الاحتياطي العقاري
			1 077		مجموع المشاريع العقارية

* تم تحفيظ بعض القطع من هذه المشاريع في عام 2017
** أرض ممنوحة كضمان في إطار سندات القروض لعامي 2017 و 2020

VI. تطور نشاط إقامات دار السعادة

يُقدّم الجدول التالي إنجازات إقامات دار السعادة من حيث رقم الأعمال بالنسبة للثلاث دورات المحاسبية المنقضية:

مجموع 2020-2018	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
3 439	618	1 381	1 440	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	-55%	-4%	-23%	نسبة التغير %
1 704	60	764	880	السكن الاقتصادي
50%	10%	55%	61%	في المجموع %
522	213	136	173	السكن المتوسط
15%	34%	10%	12%	في المجموع %
578	12	312	254	القطع
17%	2%	23%	18%	في المجموع %
406	282	123	2	الفيلات
12%	46%	9%	0%	في المجموع %
227	51	46	130	المحلات التجارية وغيرها
7%	8%	3%	9%	في المجموع %

المصدر: إقامات دار السعادة

يقدم الجدول التالي إنجازات إقامات دار السعادة من حيث عدد الوحدات المنجزة بالنسبة للثلاث دورات المحاسبية المنقضية:

مجموع 2020-2018	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
9 462	1 187	4 096	4 179	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	-71%	-2%	-42%	نسبة التغير %
7 031	258	3 201	3 572	السكن الاقتصادي
74%	22%	78%	85%	في المجموع %
1 093	644	278	171	السكن المتوسط
12%	54%	7%	4%	في المجموع %
700	23	483	194	الأراضي
7%	2%	12%	5%	في المجموع %
251	178	71	2	الفيلات
3%	15%	2%	0%	في المجموع %
387	84	63	240	المحلات التجارية وغيرها
4%	7%	2%	6%	في المجموع %

المصدر: إقامات دار السعادة

سلمت إقامات دار السعادة على مدى الدورات الثلاث المحاسبية المنقضية 9 462 وحدة بمجموع رقم أعمال بلغ 3 439 مليون درهم.

في سنة 2018، سلمت إقامات السعادة 4179 وحدة منها 3572 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "بانوراما 1" و "ديار النخيل" و "مارتيل 2".

في سنة 2019، سلمت إقامات السعادة 4096 وحدة منها 3201 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "مارتيل 2" و "ديار الغفران 1" و "بانوراما 1" و "ديار النخيل".

في سنة 2020، سلمت إقامات السعادة 1 187 وحدة منها 644 سكن متوسط و 258 سكن اقتصادي، ضمن مشاريع "حدائق الأطلسي" و "تارغة كاردن" و "طماريس" و "مارتيل 2".

الفصل III المعلومات المالية:

1. الحسابات السنوية

1.1 الحسابات الاجتماعية

حساب الحصيلة

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترات 2018,1019 و 2020:

TCAM 18-20	Var.19-20	Var.18-19	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
(28,2%)	(53,4%)	10,6%	617,9	1 326,0	1 199,1	رقم المبيعات
n.a	n.a	n.a	-	-	-	المبيعات على حالتها
n.a	n.a	n.a	-	-	-	مشتريات أعيد بيعها
n.a	n.a	n.a	-	-	-	هامش المبيعات على حالتها
(28,2%)	(53,4%)	10,6%	617,9	1 326,0	1 199,1	مبيعات السلع والخدمات المنتجة
53,9%	31,6%	>100%	(426,5)	(623,2)	(180,1)	تغير مخزون المبيعات
(56,7%)	(72,8%)	(31,0%)	191,3	702,8	1 019,0	إنتاج السنة المالية
(52,7%)	(68,9%)	(28,1%)	(111,2)	(357,2)	(497,1)	مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم
(20,5%)	(21,0%)	(20,1%)	(62,1)	(78,6)	(98,4)	تكاليف خارجية أخرى
(46,1%)	(60,2%)	(26,8%)	(173,3)	(435,8)	(595,5)	استهلاك السنة المالية
(79,4%)	(93,2%)	(37,0%)	18,0	266,9	423,5	القيمة المضافة
(71,3%)	-17,2 pts	-15,2 pts	2,9%	20,1%	35,3%	القيمة المضافة/رقم المبيعات
(42,8%)	(49,6%)	(35,0%)	(9,1)	(18,0)	(27,7)	ضرائب ورسوم
(1,5%)	3,6%	(6,4%)	(71,2)	(68,7)	(73,4)	تكاليف المستخدمين
n.a	n.a	(44,1%)	(62,2)	180,2	322,4	الفائض الإجمالي للاستغلال أو النقص الإجمالي للإستغلال
	-23,7 pts	-13,3 pts	-10,1%	13,6%	26,9%	الفائض الإجمالي للإستغلال/ رقم المعاملات
n.a	n.a	n.a	-	-	-	إيرادات تشغيلية أخرى
n.a	n.a	n.a	-	-	-	نفقات تشغيلية أخرى
227,9%	>100%	(21,8%)	3,1	0,2	0,3	استرجاعات الاستغلال
(29,6%)	(2,3%)	(49,2%)	(9,2)	(9,4)	(18,5)	مخصصات الاستغلال
n.a	n.a	(43,8%)	(68,3)	171,1	304,2	نتيجة الاستغلال
	-24,0 pts	-12,5 pts	-11,1%	12,9%	25,4%	(REX/CA) هامش التشغيل
52,4%	62,0%	43,4%	286,8	177,0	123,4	عائدات مالية
(2,5%)	(0,8%)	(4,1%)	(141,6)	(142,8)	(148,9)	تكاليف مالية
n.a	>100%	>100%	145,2	34,2	(25,5)	النتيجة المالية
(47,5%)	(62,5%)	(26,3%)	76,9	205,3	278,7	النتيجة الجارية
(96,7%)	(100,0%)	>100%	0,1	197,8	48,7	عائدات غير جارية
14,6%	(89,6%)	>100%	(11,6)	(111,3)	(8,8)	تكاليف غير جارية
n.a	n.a	>100%	(11,5)	86,5	39,9	النتيجة غير الجارية
(54,7%)	(77,6%)	(8,4%)	65,4	291,8	318,6	النتيجة قبل الضريبة
(73,1%)	(90,7%)	(21,9%)	(3,8)	(40,4)	(51,8)	الضريبة على النتيجة
(52,0%)	(75,5%)	(5,8%)	61,6	251,3	266,9	النتيجة الصافي
	-9,0 pts	-3,3 pts	10,0%	19,0%	22,3%	(RN/CA) الهامش الصافي

المصدر: إقامات دار السعادة

الميزانية

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترة مابين 2018-2020:

Var.19-20	Var.18-19	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
(32,6%)	(37,1%)	6,4	9,5	15,1	قيم معدومة ملحقة بالأصول الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	نفقات أولية
(32,6%)	(37,1%)	6,4	9,5	15,1	تكاليف توزع على عدة سنوات مالية
n.a	n.a	-	-	-	علاوات سداد السندات
(11,8%)	(5,1%)	6,6	7,5	7,9	الأصول غير الملموسة
n.a	n.a	-	-	-	مخصصات للبحث والتطوير
(10,1%)	(12,7%)	2,5	2,8	3,2	براءات الاختراع والعلامات التجارية والحقوق والقيم المماثلة
(12,8%)	-	4,1	4,7	4,7	الصناديق التجارية
n.a	n.a	-	-	-	أصول أخرى غير ملموسة
(20,6%)	(17,2%)	7,7	9,7	11,8	الأصول الملموسة
n.a	n.a	-	-	-	بقع أرضية
(22,9%)	(21,6%)	4,8	6,2	7,9	أعمال البناء
(10,9%)	(13,9%)	0,7	0,8	0,9	منشآت فنية ومعدات وأدوات
(25,9%)	>100%	0,0	0,1	0,0	وسائل النقل
(18,0%)	(7,5%)	2,2	2,7	2,9	الأثاث والتجهيزات المكتبية والتجهيزات
n.a	n.a	-	-	-	أصول أخرى ملموسة
n.a	n.a	-	-	-	أصول ملموسة جارية
3,4%	(25,9%)	292,5	282,9	382,0	الأصول المالية
n.a	n.a	-	-	-	قروض ثابتة
(2,1%)	(3,3%)	20,1	20,5	21,2	ديون مالية أخرى
3,8%	(27,3%)	272,4	262,4	360,8	أسهم مساهمة
n.a	n.a	-	-	-	أسهم ثابتة أخرى
1,2%	(25,7%)	313,2	309,6	416,7	أصول ثابتة
(6,8%)	(12,1%)	3 051,2	3 275,4	3 728,2	مخزونات
n.a	n.a	-	-	-	بضائع*
(10,4%)	(8,3%)	589,4	657,7	717,2	مواد ومستلزمات ومواد استهلاكية
33,5%	11,8%	1 533,0	1 148,6	1 027,4	منتجات جارية
n.a	n.a	-	-	-	منتجات وسيطة ومنتجات متبقية
(36,8%)	(25,9%)	928,8	1 469,0	1 983,6	منتجات مكتملة
1,6%	29,3%	4 183,2	4 116,2	3 183,1	ديون الأصول المتداولة
10,6%	(31,9%)	72,7	65,8	96,5	ممنون ومدينون وتسيقات وحسابات
(30,8%)	12,0%	596,1	861,0	768,8	عملاء وحسابات مرتبطة
>100%	(76,3%)	0,0	0,0	0,1	عاملين
(14,7%)	(5,2%)	367,4	431,0	454,4	الدولة *
n.a	n.a	-	-	-	حسابات الشركاء
15,3%	54,7%	2 921,0	2 532,7	1 636,8	دائنون آخرون
0,1%	(0,3%)	225,9	225,8	226,5	حسابات التسوية - الخصوم
n.a	n.a	-	-	-	قيم منقولة للتوظيف
(100,0%)	n.a	-	0,0	-	فوارق التحويل
(2,1%)	7,0%	7 234,4	7 391,6	6 911,3	أصول متداولة

42,7%	(-33,5%)	368,2	258,1	388,2	مخزونات متداولة
27,9%	(-22,2%)	313,5	245,0	314,8	شيكات وكمبيالات نقدية .
>100%	(-82,3%)	54,6	13,0	73,4	C.P. و T.G. بنك .
64,8%	61,3%	0,1	0,1	0,0	صندوق وحسابات التسيقات الاعتمادات .
(-0,5%)	3,2%	7 915,8	7 959,3	7 716,2	الأصول
1,4%	4,0%	4 541,9	4 480,3	4 307,6	رساميل ذاتية
-	-	1 310,4	1 310,4	1 310,4	الرأسمال الاجتماعي أو الشخصي
-	-	1 139,4	1 139,4	1 139,4	علاوات الإصدار والإدماج
0,6%	11,4%	131,0	130,3	116,9	الاحتياطي القانوني
-	-	404,6	404,6	404,6	احتياطات أخرى
20,1%	16,4%	1 494,8	1 244,3	1 069,4	أرباح محتجزة
(-75,5%)	(-5,8%)	61,6	251,3	266,9	النتيجة الصافية للسنة المالية
n.a	n.a	-	-	-	فوائد أقلية
7,5%	(-6,2%)	1 995,8	1 856,1	1 978,8	ديون مالية
70,9%	(-25,0%)	320,5	187,5	250,0	قروض السندات
0,4%	(-3,5%)	1 675,3	1 668,6	1 728,8	*قروض تمويلية أخرى
3,2%	0,8%	6 537,8	6 336,5	6 286,4	مجموع التمويل الدائم
(-24,9%)	(-14,1%)	418,5	557,7	649,3	ممنون وحسابات مرتبطة
28,6%	(-31,8%)	141,9	110,4	161,9	عملاء مدينون، تسيقات وحسابات
8,7%	2,8%	7,6	7,0	6,8	الديون الشخصية
>100%	(-2,8%)	5,7	2,5	2,6	المؤسسات الاجتماعية
12,9%	(-1,8%)	307,4	272,3	277,3	الدولة
(-99,6%)	(-52,0%)	0,0	10,7	22,2	حسابات الشركاء
(-51,3%)	(-30,2%)	43,2	88,7	127,1	دائنون آخرون
(-59,4%)	5,4%	21,3	52,5	49,8	حسابات التسوية - الخصوم
6,8%	>100%	0,4	0,4	0,2	R & C مخزونات أخرى
n.a	n.a	-	-	-	(Els Circ) فوارق تحويل الخصوم
(-14,1%)	(-15,0%)	946,1	1 102,0	1 297,2	خصوم جارية
(-17,1%)	>100%	431,9	520,8	132,6	خزينة الخصوم
n.a	n.a	-	-	-	ديون الخصم
9,3%	>100%	388,0	355,0	40,0	ديون الخزينة
(-73,5%)	79,0%	43,9	165,8	92,6	بنوك (أرصدة مدينة)
(-0,5%)	3,2%	7 915,8	7 959,3	7 716,2	مجموع الخصوم

المصدر: إقامات دار السعادة

جدول التمويل:

Var.19-20	Var.18-19	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
(56,0%)	(100,0%)	70,9	161,0	256,8	القدرة على التمويل الذاتي
(100,0%)	(100,0%)	-	(78,6)	(141,5)	- توزيع الأرباح
(13,9%)	(100,0%)	70,9	82,4	115,2	التمويل الذاتي
(99,4%)	(100,0%)	1,2	198,5	31,4	بيع وتخفيض الأصول الثابتة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	0,6	-	-	بيع الأصول الثابتة غير المجسدة
(78,8%)	(100,0%)	0,0	0,1	31,2	بيع الأصول الثابتة المجسدة
(100,0%)	<i>n.a</i>	-	197,7	-	بيع الأصول الثابتة المالية
(21,9%)	(100,0%)	0,5	0,7	0,1	استرداد الذمم المدينة الثابتة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الرفع من رؤوس الأموال الذاتية والمماثلة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الرفع من رؤوس الأموال - المساهمات
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	إعانات الاستثمار
67,8%	(100,0%)	500,4	298,2	640,7	الرفع من ديون التمويل
(1,1%)	(100,0%)	572,5	579,0	787,3	المجموع - الموارد الثابتة
>100%	(100,0%)	11,2	1,0	5,0	شراء والرفع من الأصول الثابتة
<i>n.a</i>	(100,0%)	-	-	0,2	شراء الأصول الثابتة غير المجسدة
(0,9%)	(100,0%)	1,0	1,0	1,8	شراء الأصول الثابتة المجسدة
<i>n.a</i>	(100,0%)	10,0	-	3,0	شراء الأصول الثابتة المالية
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	0,1	-	-	الرفع من الذمم المدينة الثابتة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	تسديد رؤوس الأموال الذاتية
(14,3%)	(100,0%)	360,7	420,8	625,0	تسديد ديون التمويل
>100%	(100,0%)	2,9	-	0,1	توظيفات غير ذات القيمة
(11,2%)	(100,0%)	374,8	421,8	630,0	المجموع - توظيفات ثابتة
<-100%	<i>n.a</i>	(1,3)	675,5	-	تغير احتياج التمويل العام
>100%	<i>n.a</i>	199,0	(518,3)	-	تغير الخزينة
(75,7%)	<i>n.a</i>	(63,7)	(262,8)	255,6	الخزينة الصافية

المصدر: إقامات دار السعادة

Aaron Babel
47, Yasmina 2, Ave. Taddart, Califormie
Casablanca 20420
Office: 0522 21 34 53
Mob: 06 61 77 08 38

1.1 الحسابات المدمجة

حساب النتيجة المدمجة IAS / IFRS -

TCAM 18-20	Var.19-20	Var.18-19	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
(34,5%)	(55,2%)	(4,1%)	618,2	1 380,7	1 440,0	رقم المعاملات
44,2%	(22,7%)	>100%	(386,2)	(499,9)	(185,8)	منتجات أخرى للنشاط
(57,0%)	(73,7%)	(29,8%)	232,0	880,9	1 254,2	الإيرادات من الأنشطة العادية
(48,1%)	(57,1%)	(37,2%)	(206,0)	(480,3)	(765,1)	المشتريات المستهلكة والتكاليف الخارجية
(0,3%)	2,8%	(3,3%)	(73,5)	(71,5)	(74,0)	نفقات المستخدمين
(43,3%)	(48,7%)	(37,4%)	(9,4)	(18,3)	(29,2)	الضرائب والرسوم
(21,4%)	(46,9%)	16,3%	5,0	9,4	8,1	إيرادات أخرى ومصاريف تشغيل
39,4%	10,0%	76,7%	(12,4)	(11,3)	(6,4)	صافي الإهلاك والإطفاء و المخصصات
(41,5%)	(48,2%)	(34,0%)	(296,3)	(572,0)	(866,5)	نفقات الأنشطة العادية
n.a	n.a	(20,3%)	(64,4)	308,9	387,7	نتيجة الاستغلال الجاري
	-32,8 pts	-4,6 pts	-10,4%	22,4%	26,9%	REX courant/CA
n.a	n.a	>100%	(0,4)	99,1	18,7	التصرف في الأصول
n.a	n.a	n.a	-	-	-	تكاليف إعادة الهيكلة
n.a	n.a	n.a	-	-	-	عمليات التصرف في الشركات التابعة وحصص المساهمين
n.a	n.a	n.a	-	-	-	الشهرة السلبية
n.a	(19,8%)	n.a	(11,3)	(14,1)	11,4	إيرادات ونفقات التشغيل غير الجارية الأخرى
n.a	n.a	(5,7%)	(76,1)	393,9	417,8	نتيجة الاستغلال
	-40,8 pts	-0,5 pts	-12,3%	28,5%	29,0%	REX/CA
22,50%	16,4%	29,0%	(56,1)	(48,2)	(37,4)	النتيجة المالية
n.a	n.a	n.a	-	-	-	الحصة في صافي دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
n.a	n.a	(9,1%)	(132,2)	345,6	380,4	دخل قبل الضرائب للشركات المتكاملة
(73,5%)	(90,6%)	(24,7%)	(3,8)	(40,5)	(53,8)	ضرائب على الشركات
(1,6%)	n.a	n.a	0,8	(0,9)	0,8	ضرائب مؤجلة
n.a	n.a	(7,1%)	(135,3)	304,2	327,4	صافي دخل الشركات المتكاملة
n.a	n.a	n.a	-	-	-	حصة في نتائج الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
n.a	n.a	(7,1%)	(135,3)	304,2	327,4	صافي الدخل من الأنشطة المستمرة
n.a	n.a	n.a	-	-	-	صافي الدخل من الأنشطة المتوقفة
n.a	n.a	(7,1%)	(135,3)	304,2	327,4	نتيجة المجموعة المدمجة
n.a	42,2%	n.a	(0,0)	(0,0)	-	حقوق الأقلية
n.a	n.a	(7,1%)	(135,3)	304,2	327,4	صافي دخل حصة المجموعة
	-43,9 pts	-0,7 pts	-21,9%	22,0%	22,7%	(RN/CA) الهامش الصافي

المصدر: إقامات دار السعادة

تحليل الحصيلة الموطدة - IAS / IFRS

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية الموطدة لحصيلة مجموعة إقامات دار السعادة في الفترة ما بين 2018-2020:

Var.19-20	Var.18-19	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
n.a	n.a	-	-	-	الشهرة التجارية
(11,7%)	(5,6%)	6,6	7,5	8,0	الأصول غير الملموسة
(9,9%)	14,3%	86,2	95,6	83,6	أصول ثابتة
n.a	n.a	-	-	-	عقارات استثمارية
n.a	n.a	-	-	-	القروض طويلة الأجل
n.a	n.a	-	-	-	السندات المشمولة بطريقة حقوق الملكية
0,0%	(0,0%)	0,1	0,0	0,1	السندات المتاحة للبيع
(11,8%)	(11,0%)	3,7	4,2	4,7	أصول مالية ثابتة أخرى
(11,6%)	(10,8%)	3,7	4,2	4,7	مجموع الأصول المالية
3,2%	(10,4%)	32,9	31,9	35,6	أصول ضريبية مؤجلة
(7,0%)	5,5%	129,5	139,2	131,9	مجموع الأصول غير الجارية
(6,0%)	(10,2%)	4 282,2	4 556,8	5 075,3	المخزونات والصافي المتداولة
(30,3%)	8,5%	624,4	895,4	825,4	صافي مستحقات الزبناء
6,1%	41,6%	3 103,7	2 926,6	2 067,3	أطراف ثالثة أخرى
n.a	n.a	-	-	-	المستحقات من مبيعات الموجودات قصيرة الأجل
n.a	n.a	-	-	-	قروض قصيرة الأجل
4,5%	(27,4%)	440,0	421,1	579,8	النقد والتقديرة المعادلة
(4,0%)	3,0%	8 450,3	8 800,0	8 547,7	مجموع الموجودات المتداولة
n.a	n.a	-	-	-	موجودات غير متداولة متاحة للبيع
(4,0%)	3,0%	8 579,8	8 939,2	8 679,7	إجمالي الأصول
-	(0,0%)	1 310,4	1 310,4	1 310,4	رأس المال
-	0,0%	1 107,2	1 107,2	1 107,2	علاوات الإصدار والإدماج
18,2%	18,0%	1 970,9	1 666,9	1 412,7	احتياطيات
n.a	n.a	-	-	-	الاحتياطيات المتعلقة بالتغير في القيمة العادلة للأدوات المالية
n.a	n.a	-	-	-	الاحتياطيات المتعلقة باستحقاقات المستخدمين
n.a	(7,1%)	(135,2)	304,2	327,4	النتيجة المالية
n.a	n.a	-	-	-	فروق التحويل
(3,1%)	5,6%	4 253,4	4 388,8	4 157,8	رساميل المجموعة
(13,5%)	(11,7%)	0,1	0,1	0,1	احتياطيات الأقلية
42,2%	(22,3%)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	نتيجة الأقلية
(19,7%)	(10,4%)	0,1	0,1	0,1	رساميل الأقلية
(3,1%)	5,6%	4 253,5	4 388,9	4 157,9	رساميل ذاتية
n.a	n.a	-	-	-	سندات تابعة غير محددة الأجل وعلى المدى الطويل
n.a	n.a	-	-	-	السندات القابلة للتحويل إلى أسهم
4,4%	0,7%	2 122,2	2 033,1	2 019,6	الديون طويلة الأجل الأخرى
(12,7%)	9,5%	55,4	63,5	58,0	مديونية مرتبطة بعقود تمويل طويلة الأجل
2,8%	(8,3%)	9,0	8,7	9,5	مطلوبات ضريبية مؤجلة
32,5%	n.a	0,0	0,0	-	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف غير المتداولة
3,9%	0,9%	2 186,6	2 105,4	2 087,1	مجموع الخصوم غير المتداولة

(25,3%)	(13,5%)	441,6	590,9	682,8	الموردين
9,2%	(12,5%)	586,3	536,7	613,2	أطراف ثالثة أخرى والضريبة على الشركة
>100%	>100%	2,8	0,4	0,2	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف المتداولة
(18,4%)	(23,7%)	553,6	678,4	889,7	الديون المالية قصيرة الأجل (بما في ذلك التأجير التمويلي)
(13,0%)	>100%	555,3	638,5	248,8	البنوك
(12,5%)	0,4%	2 139,7	2 444,9	2 434,6	مجموع الخصوم المتداولة
n.a	n.a	-	-	-	الخصوم المتعلقة بالموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع
(4,0%)	3,0%	8 579,8	8 939,2	8 679,7	مجموع الخصوم

المصدر: إقامات دار السعادة

Aaron & Babel
47, Yasmina 2, Ave. Taddart, Californie
Casablanca 20420
Office: 0522 21 34 53
Mob: 06 61 77 08 38

جدول تدفقات الخزينة الموطدة IAS / IFRS

Var.19-20	Var.18-19	2020	2019	2018	بملايين الدراهم
<i>n.a</i>	(7,1%)	(135,3)	304,2	327,4	تدفق الخزينة المتعلق بالنشاط
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	صافي ناتج الشركات المتكاملة
(74,7%)	(77,1%)	0,3	1,3	5,8	إلغاء التكاليف والمنتجات بدون أي تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بالنشاط
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	(0,8)	2,9	(0,8)	صافي المخصصات الموطدة
(100,0%)	>100%	(0,0)	(197,8)	(18,8)	تغير الضرائب المؤجلة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	(0,0)	0,0	-	الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيوع الصافية من الضرائب
<i>n.a</i>	(64,7%)	(135,8)	110,7	313,6	آثار أخرى دون تأثير على الخزينة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الهامش الخام من التمويل الذاتي للشركات المتكاملة
<i>n.a</i>	50,0%	271,3	(579,1)	(386,1)	الأرباح المستلمة
<i>n.a</i>	>100%	135,5	(468,4)	(72,4)	التغيير في متطلبات صندوق التدوير
					التدفق الصافي للخزينة المتعلق بالنشاط
<i>n.a</i>	>100%	10,0	(12,8)	(5,1)	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(100,0%)	>100%	0,0	197,8	31,2	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(4,3%)	<i>n.a</i>	0,5	0,5	(1,3)	شراء الأصول الثابتة. الصافية من الضرائب
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	(0,2)	5,4	-	بيع الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
(94,6%)	>100%	10,3	190,9	24,8	تغير الأصول الثابتة المالية
					التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
-	(44,4%)	(78,6)	(78,6)	(141,5)	تدفق الخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	توزيع الأرباح
-	>100%	(192,2)	(192,2)	(9,6)	الزيادة في الرأسمال
-	79,2%	(270,8)	(270,8)	(151,1)	إصدار قروض صافية للسداد
					التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
<i>n.a</i>	>100%	102,1	(548,4)	(198,7)	تغير الخزينة
<i>n.a</i>	(37,5%)	(217,4)	331,0	529,8	خزينة الافتتاح
(47,0%)	<i>n.a</i>	(115,3)	(217,4)	331,0	خزينة الإغلاق

المصدر: إقامات دار السعادة

أ. المؤشرات الربع سنوية

الربع 1 2021 : <https://espacessaada.com/uploads/publication/RDS-communicationfinanciere-T1-2021.pdf>

الربع 2 2021 : <https://espacessaada.com/uploads/publication/RDS-communication-financiere-T2-2021.pdf>



الفصل الرابع: عوامل الخطر

في إطار استراتيجيتها الشاملة، تُشكل إدارة المخاطر عنصراً محورياً لإدارة إقامات دار السعادة. يُقدم ملف المعلومات المخاطر الكامنة في صلب الميدان الاقتصادي وأنشطة إقامات دار السعادة.

1. المخاطر المرتبطة بقطاع نشاط جهة الإصدار

المخاطر المترتبة على تغيير نظام الضرائب

تغير القوانين الضريبية وخاصة إلغاء الامتيازات الضريبية التي ينتفع منها المنعشون العقاريون ومشترو الوحدات السكنية الاقتصادية، قد يكون لها تأثير كبير على أداء إقامات دار السعادة. غير أن هذا الخطر يظل محدوداً نظراً للاتفاقيات الموقعة كجزء من قانون المالية لسنة 2010 والتي تضمن انتفاع المتدخلين بهذه الامتيازات الضريبية لمدة 10 سنوات (أي لحدود سنة 2020) مما يوفر لهم استقراراً إيجابياً.

إضافة إلى ذلك، وبسبب جائحة كورونا (كوفيد-19) لم يتم إصدار القانون الضريبي الجديد المتعلق بالسكن الاجتماعي الذي كان من المتوقع أصلاً أن يصدر في سنة 2021. وتجدر الإشارة إلى أن النظام الضريبي الحالي يظل ساري المفعول لمدة 5 سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقية الاجتماعية مع الدولة. وبعد أن وقعت شركة إقامات دار السعادة اتفاقية اجتماعية مع الدولة في عام 2019، باتت هذه الأخيرة تتوفر على فترة 5 سنوات لتنفيذ المشاريع الاجتماعية الأنفة الذكر والمدرجة في الاتفاقية وتستمر في الاستفادة من المزايا الضريبية المقدمة حتى عام 2024، وهذا حتى في حالة تسليم هذه المشاريع بعد عام 2024.

المخاطر المرتبطة بالمنافسة

يجذب الطلب المتزايد على السكن الاجتماعي علاوة على الامتيازات الضريبية المذكورة آنفا عددا من الفاعلين الراغبين في الاستثمار في قطاع السكن الاجتماعي. وبالتالي، تبقى مخاطر ولوج عدة فاعلين وطنيين وأجانب ملحوظاً. وسيترتب عن هذه الوضعية انخفاضاً في هوامش إقامات دار السعادة ارتباطاً بانخفاض محتمل في سعر البيع وارتفاع كلفة العقار وارتفاع في كلفة الإنتاج. وللمحد من هذه المخاطر، تعتمد إقامات دار السعادة استراتيجية للتنويع مقارنة مع المنافسة من خلال اقتراح خدمة جيدة للزبناء وأسعار للبيع تتماشى مع معدلات السوق.

المخاطر المرتبطة بكلفة العقار

أدى عدم التوافق بين العرض والطلب المتعلق بالسكن الاجتماعي، لا سيما في المحور الكبير بين الرباط والدار البيضاء إلى ارتفاع كلفة العقار في المجال الحضري. ويمكن أن يؤدي هذا التوجه نحو ارتفاع أسعار العقار إلى انخفاض هوامش الشركات العاملة في قطاع السكن الاجتماعي، ما دام سعر البيع يبقى محددًا في 250.000 درهم.

بيد أن إقامات دار السعادة استبقت ذلك وعملت على التخفيف من أثر هذه المخاطر، لا سيما بفضل:

- استراتيجية تركز على تنويع جغرافي موجه نحو المناطق ذات الإمكانيات الواعدة والتي تسجل عجزاً في السكن (طنجة وفاس...).
- توقيع اتفاقيات استثمار مع الدولة تمكنها من تأمين مساحات إضافية من الأراضي.
- توسيع النطاق الحضري المقرر من طرف الحكومة الرامية لإحداث 15 مدينة جديدة في أفق 2020 حول الأقطاب الحضرية الكبرى.

المخاطر المرتبطة بالفاعلين في قطاع البناء والأشغال العمومية

حرصاً منها على تقديم منتج جيد، تلجأ إقامات دار السعادة إلى شركاء تاريخيين من أجل إنجاز هذه المشاريع . يتم اختيار هؤلاء الفاعلين على أساس مرجعياتهم ومهاراتهم التقنية وقدراتهم المالية. ويجب أن يكون هؤلاء الفاعلين قادرين على تلبية متطلبات دفاتر التحملات المتعلقة بمختلف المشاريع على مستوى الجودة وآجال التنفيذ.

وتسمح لها علاقة الثقة والإخلاص التي وضعتها إقامات دار السعادة مع شركائها بمواجهة مخاطر عدم توفر متعهدين من الباطن بفعل المنافسة.

المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة

على الرغم من العجز المهم في السكن الذي يعرفه القطاع، توجد مخاطر بانخفاض الطلب على السكن ناجمة عن تضخم ملحوظ في أسعار الفائدة المتعلقة بالقروض العقارية.

كما يتحمل المخاطر المرتبطة بارتفاع أسعار الفائدة كذلك المنعشون العقاريون الذين يتم تمويل نشاطهم في البناء في أغلب الأحيان باللجوء إلى الديون البنكية.

المخاطر المرتبطة بالتعاقد من الباطن

فتحت إقامات دار السعادة الباب أمام المتعاقدين من الباطن من أجل ضمان تنمية مشاريعها العقارية، وهو ما يعني أن الغياب المحتمل لهؤلاء من شأنه أن يعرقل سير مشاريع الشركة العقارية، وذلك بسبب شراسة المنافسة داخل قطاع السكن الاقتصادي والمتوسط.

المخاطر المرتبطة بالولوج إلى المديونية

يظل مستوى مديونية إقامات دار السعادة معقولا رغم خصوصيات القطاع الذي تشتغل فيه هذه الشركة (الذي يتطلب لجوءا مكثفا إلى الاستدانة). غير أن تطور هذه الأخيرة قد يشكل خطرا محتملا يهدد ملاءة الشركة.

المخاطر المرتبطة بالولوج إلى التمويل

تلجأ إقامات السعادة في تمويل تنميتها إلى أموالها الخاصة، وخطوطها الائتمانية، وسوق الدين الخاص (الالتزامات وبرنامج سندات الخزينة)، وتسبيقات الزبائن. وهكذا، فإن من شأن تطور شروط سوق الدين (وخاصة نقص السيولة) وكذا انخفاض الطلب أن يؤثر سلبا على القدرة التمويلية للشركة.

الخطر المرتبط بانخفاض الطلب أو نفاذ المخزون

قد يحدث التراجع المحتمل للطلب على السكن الاقتصادي والمتوسط أثرا سلبيا على حركية القطاع، ويقلص بالتالي حجم أعمال إقامات دار السعادة ومعدل تدفق المنتجات النهائية .

قدر العجز السكني الوطني بنحو 385.700 وحدة في عام 2020 ، وركزت السياسة التجارية للمجموعة على إزالة مخزون المنتجات النهائية ، لا يزال تعرض إقامات دار سعادة لهذه المخاطر ضئيلاً

لوحدة معلومات قطاع العقارات ، نشرتها وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة في فبراير 2021

مخاطر الصرف

تتعرض إقامات دار السعادة لمخاطر الصرف الأجنبي الناتجة عن التدفقات التي تتم في الخارج، ولا سيما في غابون وكوت ديفوار. حيث، تكون الشركة معرضة لمخاطر صرف العملات الأجنبية الدرهم/ فرنك الجماعة المالية الأفريقية.

مخاطر السيولة

في حالة حدوث خلل هيكلي في أنشطة إقامات دار السعادة، فقد تجد الشركة أنه من المستحيل الحصول على السيولة في ظل ظروف الحجم والسعر المعتادة. في مثل هذه الحالة، فإن احتياجات إعادة التمويل في المستقبل قد تقلل من الهوامش المتوقعة.

2. المخاطر المرتبطة بالأدوات المالية التي سيتم إصدارها

خطر السيولة

قد تتعرض أوراق الخزينة الخاصة بشركة إقامات دار السعادة ش.م. لخطر السيولة في السوق الثانوية لسندات الديون القابلة للتداول. في الواقع، واعتمادًا على تطور الطلب ومنحنى الأسعار، قد تتأثر سيولة سندات الديون هذه بشكل مؤقت.

خطر الأسعار

تعتبر الأسعار التي تقدمها أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة المالية قارة وثابتة. وبالتالي، اعتمادًا على تطور منحنى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة، قد تتغير قيمة السندات إما صعودًا أو نزولًا.

خطر التخلف عن السداد

يعتبر برنامج إصدار أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة المالية غير مضمون بضمانات. وبالتالي، في حالة تخلف شركة إقامات دار السعادة ش.م. عن السداد، فإن المشتركين سيكونون عرضة لخطر عدم السداد.

ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة المالية تتوفر على مدة أقصاها سنة واحدة، لذلك تظل المخاطر ذات الصلة أقل من تلك المرتبطة بأدوات الدين الخاص على المدى الطويل.

خطر مرتبط بالديون الإضافية

قد تصدر شركة إقامات دار السعادة ش.م. لاحقًا ديونًا أخرى ذات ترتيب مساوٍ أو أعلى من أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة. في حالة تصفية جهة الإصدار، يمكن لحاملي السندات المالية المذكورة أن يشهدوا تخفيض سداد ديونهم.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم VI/EM/023/2021 بتاريخ 09 شتنبر 2021.

توصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملاً والموضوع تحت رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.

Aaron @ Babel
4, Yasmina 2, Ave. Taddart, Califormie
Casablanca 20420
Office: 0522 21 34 53
Mob: 06 61 77 08 38