

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 26 دجنبر 2019 تحت مرجع EN/EM/023/2019 .
- الملف المرجعي لإقامات دار السعادة المتعلق بالسنة المالية 2019 و بالنصف الأول من سنة 2020 المسجل لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 08 يناير 2021 تحت مرجع رقم EN/EM/001/2021

<p>تاريخ إرساء البرنامج: 06 يونيو 2012</p> <p>تاريخ آخر تحيين لبرنامج إصدار سندات الخزينة: 26 دجنبر 2019</p> <p>سقف الإصدار: 500.000.000 درهم</p> <p>القيمة الإسمية: 100.000 درهم</p>

<p>المستشار والمنسق العام</p> <p></p>
--

<p>عضو الهيئة المكلفة بالتوظيف</p> <p></p>	<p>رئيس الهيئة المكلفة بالتوظيف</p> <p></p>
---	--

<p>تسجيل الهيئة المغربية لسوق الرساميل (AMMC)</p> <p>تم تسجيل هذا الملف المرجعي من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 08 يناير 2021 تحت المرجع رقم EN/EM/001/2021 ، طبقا لمقتضيات دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل.</p> <p>لا يمكن اعتماد هذا الوثيقة المرجعية كاساس لعمليات البيع أو لجمع الأوامر في سياق معاملة مالية إلا إذا كانت جزءا من نشرة مؤشرة من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل.</p>
--

<p>التحيين السنوي لملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة</p> <p>في تاريخ تسجيل هذا الملف المرجعي، قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير علي ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة، والمتكون من :</p> <ul style="list-style-type: none"> - الملف المرجعي - البيان المتعلق ببرنامج سندات الخزينة المسجل من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 26 دجنبر 2019 تحت مرجع EN/EM/023/2019 والمتاح على الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل عبر الرابط التالي http://www.ammc.ma/sites/default/files/NO_RDS_BT_023_2019_0.pdf <p>تم التأشير على التحيين من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 08 يناير 2021 تحت مرجع EN/EM/001/2021</p>

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 08 يناير 2021، المرجع VI/EM/001/2021 بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة لشركة إقامات دار السعادة.

ويُمكنُ في كلّ حين الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالمقر الرئيسي لشركة إقامات دار السعادة ومقر المستشارين الماليين. 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.

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

الفصل الأول: تقديم العملية

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

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 يوما 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 الرأسمال السنوي.
- تحسين طرق التمويل.
- تنوع مصادر التمويل.

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

III. خصائص سندات الخزينة المزمع إصدارها

تتجلى خصائص سندات الخزينة المزمع إصدارها كما يلي:

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

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 المكتتبه والمخصصة حسب نوع المستثمر، الخ) في أجل 7 أيام.

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

V. الهيئات 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	الهيئات المكلفة بتوظيف السندات
92، شارع أنفا، الدار البيضاء	Alma Finance Groupe	
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 الهيئات 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
هيئات 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	نموذج التسجيلات في السجل التجاري (أو ما يعادله بالنسبة للأجانب)
الأشخاص الذاتيون غير المقيمين وغير المغاربة	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

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

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 الهيئات الكلفة بالتوظيف جمع أوامر الاكتتاب من عملائها، باستخدام نماذج طلبات الاكتتاب الثابت وغير الرجعي، بعد إغلاق فترة الاكتتاب، وفقًا للنموذج المرفق في الملحق. ويجب أن تملأ وتوقع هذه النماذج الثابتة وغير الرجعية وقت 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 كتابيًا 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 قِبل الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. يطلب من هيئات 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 هيئات التوظيف الحصول على نسخة وإرفاقها باستمارة الاكتتاب. يجب أن ترسل السندات المكتتبية، 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 وفقًا للمقتضيات القانونية أو التنظيمية المعمول بها؛
- يجب توقيع جميع الاستثمارات من قبل المكتتب أو موكله. يجب أن تضمن الهيئات المكلفة بالتوظيف، قبل قبول الاكتتاب، أن المكتتب قادر على الوفاء بالتزاماته المالية. ستحدد هيئات 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 الهيئات 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 بعد نهاية فترة الاكتتاب.


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

5. طرق التخصيص

خلال فترة الاككتاب، سيتم إجراء التخصيصات حسب أولوية الطلب، اعتمادًا على الاككتابات المستلمة وكميات سندات الخزينة المتوفرة. وبالتالي، في نهاية فترة الاككتاب، سيتم تخصيص الأوراق المالية. يمكن إغلاق فترة الاككتاب بشكل سابق لأوانه بمجرد توظيف كافة السندات الصادرة.

6. طرق دفع الاككتاب

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



الفصل الثاني: تقديم عام للجهة المصدرة

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

I. 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 وتشيد العمارات، المباني وغيرها من العقارات في المغرب أو في الخارج. إنجاز في هذه الأراضي كل عمليات التقسيم الممكنة، وتشيد 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 بمساهمة جزئية، باندماج، باشتراك أو بشراء السندات في كل شركة موجودة أو في طور التشكيل 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	تنتقل السنة المالية يوم 1 يناير وتنتهي يوم 31 دجنبر
رأسمال الشركة حتى (30/06/2020)	1 310 442 500 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 124-96-1 بتاريخ 30 غشت 1996 والمتعلق بالشركات المساهمة بصيغته المعدلة والمكملة بموجب القانون رقم 05-20 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 05-20 والقانون رقم 12-78.
 - ظهير شريف صادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون للالتزامات والعقود كما تمّ تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 00-44 الصادر في 3 أكتوبر 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 للدخار، تخضع الشركة للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالأسواق المالية التالية:

- ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 211-93-1 صادر في 21 شتنبر 1993 المتعلق ببورصة الدار البيضاء كما وقع تعديله وتتميمه بواسطة القوانين 96-34، 00-29، 01-52، 06-45 و 09-43.
- النظام العام لبورصة القيم المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 19-2208 الصادر في 3 يوليوز 2019
- نظام 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 05-77 الصادر بتاريخ 17 مارس 2005.
- الظهير الشريف رقم 21-04-1 صادر بتاريخ 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون رقم 03-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تمّ تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 06-46.
- دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل المتعلقة بالعمليات المالية.

الظهير الشريف رقم 1-95-03 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 94-35 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 على مدى السنوات الأربع الماضية:

30 نونبر 2020		2019		2018		2017		الاسم أو الاسم التجاري للمساهمين.
الاسهم	% من الرأسمال وحقوق التصويت	الاسهم	% من الرأسمال وحقوق التصويت	الاسهم	% من الرأسمال وحقوق التصويت	الاسهم	% من الرأسمال وحقوق التصويت	
3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	B Participation
12 593 549*	48,1%	10 407 403*	39,7%	10 407 403*	39,7%	10 407 403	39,7%	Palmeraie مجموعة Développement
2 022 136*	7,7%	2 022 136*	7,7%	2 022 136	7,7%	2 022 136	7,7%	شركة شمال إفريقيا القابضة
-	-	2 186 146	8,3%	2 186 146	8,3%	2 186 146	8,3%	أبار للاستثمار PJS
7 984 525	30,5%	7 984 525	30,5%	7 984 525	30,5%	7 984 525	30,5%	مساهمون آخرون
26 208 850	100,0%	26 208 850	100,0%	26 208 850	100,0%	26 208 850	100,0%	المجموع

(* متضمنة سندات لحامه

المصدر: إقامات دار السعادة

في عام 2018، تم تحويل 184.000 سند اسمي إضافي ممسوك من قبل Groupe Palmeraie Développement إلى سندات لحامه.

في عام 2019، تم تحويل 2 022 136 سند إسمي ممسوك من قبل North Africa Holding Company إلى سندات لحامه 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.

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

III. تشكيل مجلس الإدارة

بتاريخ 30 يونيو 2019، يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التالية أسماؤهم:

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

المصدر: إقامات دار السعادة

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 أبار 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

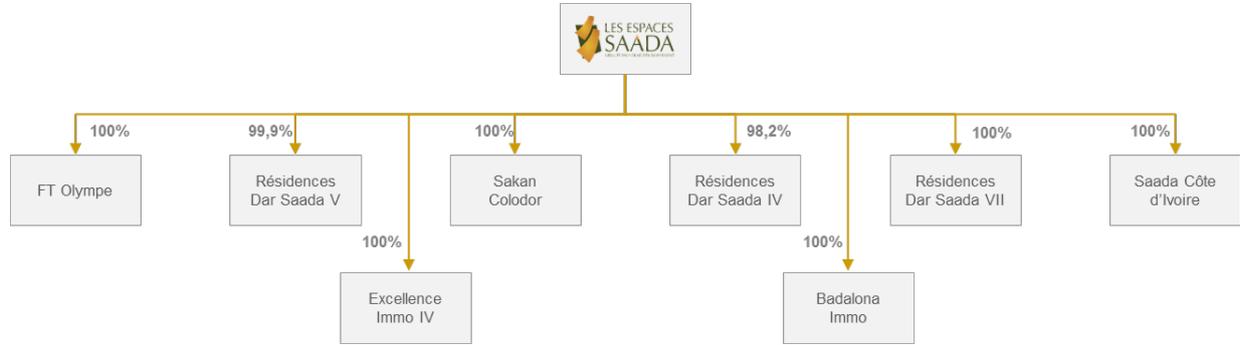
يتم تعيين المدراء المستقلين وفقاً لمعايير التأهيل المنصوص عليها في المادتين 41 مكرر و 83 من القانون رقم 17-95 المتعلق بالشركات المجهولة. طبقاً للمقتضيات المذكورة أعلاه ، قررت الجمعية العامة للمساهمين خلال اجتماعها يوم 30 يونيو 2020 تعيين السيد حسن البصري كمدير مستقل

بتاريخ 30 يونيو 2020، يشغل رئيس مجلس الإدارة 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
Badalona	مدير
Saada 7	مدير

.IV الشركات التابعة لإقامات دار السعادة

بتاريخ 30 يونيو 2020، تمثلت هيكلية إقامات دار السعادة كما يلي:



المصدر: إقامات دار السعادة

.V تقديم البرامج العقارية والاحتياط العقاري بتاريخ 31 دجنبر 2019 إلى 30 يونيو 2020

يُقدّم الجدول التالي لمحة عامة حول البرامج العقارية والاحتياط العقاري لإقامات دار السعادة بتاريخ 31 دجنبر 2019:

2019					المشاريع
بدء التسليم	بدء التسويق	العرض العام بالوحدات	المساحة بالهكتارات	الشركة الحاملة للمشروع	
					المشاريع التي تم إنجازها
52 500			413		
23 863			197		الدار البيضاء
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	طلماريس (الأشطر المنجزة)
4 413			74		فاس
2013	2012	4 413	74	RDS SA	بحيرة سايس (الأشطر المنجزة)
11 481			81		مراكش
2006	2003	3 647	24	RDS SA	1 السعادة
2009	2006	794	3	RDS SA	2 السعادة
2018	2016	3 269	18	RDS SA	تامنصورت (السعادة 3)

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

تعادل النسب المنوية للإحتجاز نسب المراقبة بالنسبة لمجموع فروع الشركة

2013	2010	653	1	RDS SA	ديار مراکش
2010	2007	313	21	RDS SA	تارعة كاردن
2015	2013	1 786	11	RDS SA	تارعة ريبورت(الأشطر المنجزة)
2018	2017	1 019	3	RDS SA	ديار النخيل (الأشطر المنجزة)
		3 339	15		أكادير
2014	2010	403	2	RDS SA	Ilôt 5 أدرار
2012	2010	724	1	RDS SA	Ilôt 8 الدار
2013	2010	513	3	RDS SA	Ilôt 9 الدار
2014	2010	400	1	RDS SA	أدرار أنزا
2012	2010	1 299	8	RDS SA	النزاهة
		3 182	13		طنجة
2014	2009	1 063	5	RDS SA	حدائق الأطلسي(Ilot 19) (جنان البوعاز)
2014	2009	770	4	RDS SA	ديار البوعاز(Ilot 20)
2015	2012	1 349	4	RDS SA	ديار البوعاز (Ilot18)
		1 195	6		الصخيرات
2015	2013	1 195	6	Excellence Immo IV	جوهرة الصخيرات (الأشطر المنجزة)
		4 686	20		مارتيل
2017	2014	2 384	10	Badalona	مارتيل 1
2018	2016	2 302	11	RDS SA	مارتيل 2
		341	7		وجدة
2017	2014	341	7	Sakan Colodor	وجدة (الأشطر المنجزة)
		13 265	162		مشاريع في طور البناء
		6 853	83		الدار البيضاء
2015	2012	562	33	RDS SA	* 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*
		1 014	5		مراكش
2015	2013	78	2	RDS SA	تارعة ريبورت
2018	2017	936	3	RDS SA	ديار النخيل
		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
		23 768	257		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	Ilôt 8 extension أدرار
		3 622	21		مراكش
2021	2018	2 700	16	RDS SA	العروزية(1)
2022	2020	450	3	RDS SA	سوق الجملة (2)
2021	2019	472	2	RDS SA	ديار حمراء
		219	3		Cabo Negro
2021	2019	219	3	RDS SA	Cabo
		2 179	41		افريقيا
2021	2019	2 179	41	Saada Côte d'Ivoire	ساحل العاج

89 533	832	مجموع المشاريع العقارية
	246	مجموع الاحتياطي العقاري
	1 077	مجموع المشاريع العقارية

المصدر: إقامات دار السعادة

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

يُقدم الجدول التالي لمحة عامة حول البرامج العقارية والاحتياط العقاري لإقامات دار السعادة بتاريخ 30 يونيو 2020:

30/06/2020					المشاريع
بدء التسليم	بدء التسويق	العرض العام بالوحدات	المساحة بالهكتارات	الشركة الحاملة للمشروع	
		52 500	413		المشاريع المنجزة
		23 863	197		الدار البيضاء
2010	2008	394	11	RDS SA	مديونة (إقامات)
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	اولاد 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)
		4 413	74		فاس
2013	2012	4 413	74	RDS SA	بحيرة سايس (الأشطر المنجزة)
		11 481	81		مراكش
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 غاردين
2015	2013	1 786	11	RDS SA	تارغة ريزورت (الأشطر المنجزة)
2018	2017	1 019	3	RDS SA	ديار النخيل (الأشطر المنجزة)
		3 339	15		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
		3 182	13		طنجة
2014	2009	1 063	5	RDS SA	حدائق الأطلسي (Ilôt 19) (جنان البوغار)
2014	2009	770	4	RDS SA	ديار البوغار (Ilôt 20)
2015	2012	1 349	4	RDS SA	ديار البوغار (Ilôt 18)
		1 195	6		الصخيرات
2017	2016	1 195	6	Excellence Immo IV	جوهرة الصخيرات (الأشطر المنجزة)
		4 686	20		مارتيل
2014	2014	2 384	10	Badalona	مارتيل 1
2018	2016	2 302	11	RDS SA	مارتيل 2

2017	2014	341	7	Sakan Colodor	وجدة وجدة (الأشطر المنجزة)
		13 265	162		مشاريع في طور البناء
		6 853	83		الدار البيضاء
2015	2012	562	33	RDS SA	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 *
		1 014	5		مراكش
2015	2013	78	2	RDS SA	تارغة ريزورت
2018	2017	936	3	RDS SA	ديار النخيل
		1 028	4		الصحيرات
2015	2013	1 028	4	Excellence Immo IV	جوهرة الصحيرات
		1 371	20		وجدة
2017	2014	1 371	20	Sakan Colodor	وجدة
		23 768	257		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	Ilôt 8 extension
		3 622	21		مراكش
2021	2018	2 700	16	RDS SA	العروزية (1)
2022	2020	450	3	RDS SA	سوق الجملة (2)
2021	2019	472	2	RDS SA	ديار حمراء
		219	3		Cabo Negro
2021	2019	219	3	RDS SA	Cabo
		2 179	41		أفريقيا
2021	2019	2 179	41	Saada Côte d'Ivoire	ساحل العاج
		89 533	832		مجموع المشاريع العقارية
			246		مجموع الاحتياطي العقاري
			1 077		مجموع المشاريع العقارية

المصدر: إقامات دار السعادة

* تم تحفيظ بعض القطع من هذه المشاريع في عام 2017

** أرض ممنوحة كضمان في إطار سندات القروض في عام 2017

VI. تطور نشاط إقامات دار السعادة

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

مجموع 2019-2017	2019	2018	2017	بملايين الدراهم
4 681	1 381	1 440	1 860	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	-4%	-23%	-10%	نسبة التغير %
328	764	880	1 684	السكن الاقتصادي
	55%	61%	91%	ب% في المجموع
328	136	173	19	السكن المتوسط

7%	10%	12%	1%	ب% في المجموع
640	312	254	74	القطع
14%	23%	18%	4%	ب% في المجموع
131	123	2	6	الفيلات
3%	9%	0%	0%	ب% في المجموع
254	46	130	78	المحلات التجارية وغيرها
5%	3%	9%	4%	ب% في المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

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

مجموع 2017-2019	2019	2018	2017	بعدها الوحدات
15 492	4 096	4 179	7 217	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	-2%	-42%	7%	% نسبة التغير
13 671	3 201	3 572	6 898	السكن الاقتصادي
88%	78%	85%	96%	ب% في المجموع
493	278	171	44	السكن المتوسط
3%	7%	4%	1%	ب% في المجموع
746	483	194	69	الأراضي
5%	12%	5%	1%	ب% في المجموع
78	71	2	5	الفيلات
1%	2%	0%	0%	ب% في المجموع
504	63	240	201	المحلات التجارية وغيرها
3%	2%	6%	3%	ب% في المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

سلمت إقامات دار السعادة على مدى الدورات الثلاث المحاسبية المنقضية 15 492 وحدة بمجموع رقم أعمال بلغ 4 681 مليون درهم.

في سنة 2017، سلمت إقامات دار السعادة 7 217 وحدة منها 6 898 سكن اقتصادي ضمن مشاريع 'بانوراما'، 'أولاد عزوز'، الغفران، بلايا مارتيل، بساتين تارغة و ديار البوغاز 14 و 20

في سنة 2018، سلمت إقامات السعادة 4 179 وحدة منها 3 572 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "بانوراما 1" و "ديار النخيل" و "مارتيل 2".

في سنة 2019، سلمت إقامات السعادة 4 096 وحدة منها 3 201 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "مارتيل 2" و "ديار الغفران 1" و "بانوراما 1" و "ديار النخيل".

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

الفصل III المعلومات المالية:

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

I. الحسابات السنوية

1.1 الحسابات الاجتماعية

حساب الحصيلة

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترة ما بين 2017-2019:

TCAM 17-19	Var.18-19	Var.17-18	2019	2018	2017	بملايين الدراهم
(14,7%)	10,6%	(34,3%)	1 326,0	1 199,1	1 823,8	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
(14,7%)	10,6%	(34,3%)	1 326,0	1 199,1	1 823,8	مبيعات السلع والخدمات المنتجة
(24,4%)	>100%	(83,5%)	(623,2)	(180,1)	(1 090,5)	تغير مخزون المبيعات
(2,1%)	(31,0%)	39,0%	702,8	1 019,0	733,3	إنتاج السنة المالية
(13,7%)	(28,1%)	3,7%	(357,2)	(497,1)	(479,4)	مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم
(18,2%)	(20,1%)	(16,2%)	(78,6)	(98,4)	(117,4)	تكاليف خارجية أخرى
(14,5%)	(26,8%)	(0,2%)	(435,8)	(595,5)	(596,8)	استهلاك السنة المالية
39,8%	(37,0%)	>100%	266,9	423,5	136,5	القيمة المضافة
	-15,2 pts	27,8 pts	20,1%	35,3%	7,5%	القيمة المضافة/رقم المبيعات
(40,3%)	(35,0%)	(45,1%)	(18,0)	(27,7)	(50,4)	ضرائب ورسوم
(7,1%)	(6,4%)	(7,8%)	(68,7)	(73,4)	(79,6)	تكاليف المستخدمين
>100%	(44,1%)	>100%	180,2	322,4	6,5	
	-13,3 pts	26,5 pts	13,6%	26,9%	0,4%	الفائض الإجمالي للاستغلال/رقم المبيعات
n.a	n.a	n.a	-	-	-	إيرادات تشغيلية أخرى
(100,0%)	n.a	(100,0%)	-	-	(27,7)	نفقات تشغيلية أخرى
(97,0%)	(21,8%)	(99,9%)	0,2	0,3	242,5	استرجاعات الاستغلال
(31,8%)	(49,2%)	(8,5%)	(9,4)	(18,5)	(20,2)	مخصصات الاستغلال
(7,8%)	(43,8%)	51,2%	171,1	304,2	201,2	نتيجة الاستغلال
	-12,5 pts	14,3 pts	12,9%	25,4%	11,0%	(REX/CA) هامش التشغيل
3,4%	43,4%	(25,5%)	177,0	123,4	165,6	عائدات مالية
(6,9%)	(4,1%)	(9,6%)	(142,8)	(148,9)	(164,7)	تكاليف مالية
>100%	n.a	n.a	34,2	(25,5)	0,9	النتيجة المالية
0,8%	(26,3%)	37,9%	205,3	278,7	202,1	النتيجة الجارية
>100%	>100%	>100%	197,8	48,7	0,5	عائدات غير جارية
>100%	>100%	(1,5%)	(111,3)	(8,8)	(9,0)	تكاليف غير جارية
n.a	>100%	n.a	86,5	39,9	(8,5)	النتيجة غير الجارية
22,7%	(8,4%)	64,5%	291,8	318,6	193,7	النتيجة قبل الضريبة
>100%	(21,9%)	>100%	(40,4)	(51,8)	(3,8)	الضريبة على النتيجة
15,1%	(5,8%)	40,6%	251,3	266,9	189,8	النتيجة الصافية
	-3,3 pts	11,8 pts	19,0%	22,3%	10,4%	(RN/CA) الهامش الصافي

المصدر: إقامات دار السعادة

الميزانية

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترة ما بين 2017-2019:

Var.18-19	Var.17-18	2019	2018	2017	بملايين الدراهم
(37,1%)	(49,3%)	9,5	15,1	29,7	قيم معدومة ملحقه بالأصول الثابتة
n.a	(100,0%)	-	-	5,9	نققات أولية*
(37,1%)	(36,9%)	9,5	15,1	23,9	تكاليف توزع على عدة سنوات مالية *
n.a	n.a	-	-	-	علاوات سداد السندات *
(5,1%)	(2,9%)	7,5	7,9	8,1	الأصول غير الملموسة
n.a	n.a	-	-	-	مخصصات للبحث والتطوير *
(12,7%)	(7,0%)	2,8	3,2	3,4	براءات الاختراع والعلامات التجارية والحقوق والقيم المماثلة *
-	-	4,7	4,7	4,7	الصناديق التجارية *
n.a	n.a	-	-	-	أصول أخرى غير ملموسة*
(17,2%)	(25,3%)	9,7	11,8	15,8	الأصول الملموسة
n.a	n.a	-	-	-	بقع أرضية *
(21,6%)	(30,9%)	6,2	7,9	11,5	أعمال البناء *
(13,9%)	7,5%	0,8	0,9	0,8	منشآت فنية ومعدات وأدوات *
>100%	(48,1%)	0,1	0,0	0,0	وسائل النقل *
(7,5%)	(14,6%)	2,7	2,9	3,4	الأثاث والتجهيزات المكتبية والتجهيزات *
n.a	n.a	-	-	-	أصول أخرى ملموسة *
n.a	n.a	-	-	-	أصول ملموسة جارية *
(25,9%)	0,7%	282,9	382,0	379,3	الأصول المالية
n.a	n.a	-	-	-	قروض ثابتة *
(3,3%)	(0,7%)	20,5	21,2	21,4	ديون مالية أخرى *
(27,3%)	0,8%	262,4	360,8	358,0	أسهم مساهمة *
n.a	n.a	-	-	-	أسهم ثابتة أخرى *
(25,7%)	(3,7%)	309,6	416,7	433,0	أصول ثابتة
(12,1%)	1,7%	3 275,4	3 728,2	3 666,7	مخزونات
n.a	n.a	-	-	-	بضائع*
(8,3%)	13,4%	657,7	717,2	632,4	مواد ومستلزمات و مواد استهلاكية *
11,8%	(20,5%)	1 148,6	1 027,4	1 292,7	منتجات جارية *
n.a	n.a	-	-	-	منتجات وسيطة ومنتجات متبقية *
(25,9%)	13,9%	1 469,0	1 983,6	1 741,6	منتجات مكتملة *
29,3%	8,2%	4 116,2	3 183,1	2 942,2	ديون الأصول المتداولة
(31,9%)	>100%	65,8	96,5	14,6	ممنونون ومديونون وتسيقات وحسابات *
12,0%	20,5%	861,0	768,8	637,9	عملاء وحسابات مرتبطة *
(76,3%)	13,2%	0,0	0,1	0,1	عاملين *
(5,2%)	(20,7%)	431,0	454,4	573,1	الدولة *
n.a	n.a	-	-	-	حسابات الشركاء *
54,7%	9,9%	2 532,7	1 636,8	1 489,6	داننونون آخرون *
(0,3%)	(0,1%)	225,8	226,5	226,8	حسابات التسوية - الخصوم *
		-	-	-	قيم منقولة للتوظيف
		0,0	-	-	فوارق التحويل
7,0%	4,6%	7 391,6	6 911,3	6 608,9	أصول متداولة

(-33,5%)	(-7,6%)	258,1	388,2	420,2	مخزونات متداولة
(-22,2%)	36,6%	245,0	314,8	230,4	شيكات وكيميالات نقدية .
(-82,3%)	(-61,3%)	13,0	73,4	189,6	C.P. و T.G. بنك .
61,3%	(-73,3%)	0,1	0,0	0,1	صندوق وحسابات التسيقات الاعتمادات .
3,2%	3,4%	7 959,3	7 716,2	7 462,0	الأصول
4,0%	3,0%	4 480,3	4 307,6	4 182,3	رساميل ذاتية
-	-	1 310,4	1 310,4	1 310,4	الراسمال الاجتماعي أو الشخصي
-	-	1 139,4	1 139,4	1 139,4	علاوات الإصدار والإدماج
11,4%	8,8%	130,3	116,9	107,4	الاحتياطي القانوني
-	-	404,6	404,6	404,6	احتياطات أخرى
16,4%	3,8%	1 244,3	1 069,4	1 030,6	أرباح محتجزة
(-5,8%)	40,6%	251,3	266,9	189,8	النتيجة الصافية للسنة المالية
n.a	n.a	-	-	-	فوائد أقلية
(-6,2%)	0,8%	1 856,1	1 978,8	1 963,1	ديون مالية
(-25,0%)	-	187,5	250,0	250,0	قروض السندات *
(-3,5%)	0,9%	1 668,6	1 728,8	1 713,1	قروض تمويلية أخرى *
0,8%	2,3%	6 336,5	6 286,4	6 145,4	مجموع التمويل الدائم
(-14,1%)	5,4%	557,7	649,3	615,7	ممولون وحسابات مرتبطة
(-31,8%)	(-33,5%)	110,4	161,9	243,6	عملاء مدينون، تسيقات وحسابات
2,8%	11,2%	7,0	6,8	6,1	الديون الشخصية
(-2,8%)	(-7,9%)	2,5	2,6	2,8	المؤسسات الاجتماعية
(-1,8%)	19,1%	272,3	277,3	232,9	الدولة
(-52,0%)	>100%	10,7	22,2	7,1	حسابات الشركاء
(-30,2%)	12,6%	88,7	127,1	112,9	داننون آخرون
5,4%	(-8,3%)	52,5	49,8	54,3	حسابات التسوية - الخصوم
>100%	(-33,3%)	0,4	0,2	0,3	مخزونات أخرى R & C
n.a	n.a	-	-	-	فوارق تحويل الخصوم (Eltz Circ)
(-15,0%)	1,7%	1 102,0	1 297,2	1 275,7	خصوم جارية
>100%	>100%	520,8	132,6	40,9	خزينة الخصوم
n.a	n.a	-	-	-	ديون الخصم *
>100%	-	355,0	40,0	40,0	ديون الخزينة *
79,0%	>100%	165,8	92,6	0,9	(بنوك) أرصدة مدينة *
3,2%	3,4%	7 959,3	7 716,2	7 462,0	قيم معدومة ملحقة بالأصول الثابتة

المصدر: إقامات دار السعادة

Haron & Babel
4, Yasmîna 2, Ave. Taddart, Californie
Casablanca 20420
Office: 0522 21 34 53
Mob: 06 61 77 08 38

جدول التمويل

Var.18-19	Var.17-18	2019	2018	2017	بملايين الدراهم
(100,0%)	22,4%	161,0	256,8	209,7	القدرة على التمويل الذاتي
(100,0%)	65,6%	(78,6)	(141,5)	(85,4)	- توزيع الأرباح
(100,0%)	(7,3%)	82,4	115,2	124,3	التمويل الذاتي
(100,0%)	>100%	198,5	31,4	0,5	بيع وتخفيض الأصول الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	بيع الأصول الثابتة غير المجسدة
(100,0%)	>100%	0,1	31,2	0,0	بيع الأصول الثابتة المجسدة
n.a	n.a	197,7	-	-	بيع الأصول الثابتة المالية
(100,0%)	(71,6%)	0,7	0,1	0,5	استرداد الذمم المدينة الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	الرفع من رؤوس الأموال الذاتية والمماثلة
n.a	n.a	-	-	-	الرفع من رؤوس الأموال - المساهمات
n.a	n.a	-	-	-	إعانات الاستثمار
(100,0%)	(35,9%)	298,2	640,7	999,5	الرفع من ديون التمويل
(100,0%)	(30,0%)	579,0	787,3	1 124,3	المجموع - الموارد الثابتة
(100,0%)	(82,1%)	1,0	5,0	28,0	شراء والرفع من الأصول الثابتة
(100,0%)	(69,9%)	-	0,2	0,8	شراء الأصول الثابتة غير المجسدة
(100,0%)	(45,0%)	1,0	1,8	3,2	شراء الأصول الثابتة المجسدة
(100,0%)	(29,2%)	-	3,0	4,2	شراء الأصول الثابتة المالية
n.a	(100,0%)	-	-	19,7	الرفع من الذمم المدينة الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	تسديد رؤوس الأموال الذاتية
(100,0%)	(57,4%)	420,8	625,0	1 468,4	تسديد ديون التمويل
(100,0%)	(99,7%)	-	0,1	20,2	توظيفات غير ذات القيمة
(100,0%)	(58,5%)	421,8	630,0	1 516,6	المجموع - توظيفات ثابتة
n.a	n.a	-	-	-	
>100%	n.a	675,5	280,9	(637,1)	تغير احتياج التمويل العام
>100%	n.a	(518,3)	(123,7)	244,7	تغير الخزينة
n.a	(32,6%)	(262,8)	255,6	379,2	الخزينة الصافية

المصدر: إقامات دار السعادة

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

1.1 الحسابات المدمجة

حساب النتيجة المدمجة IAS / IFRS -

TCAM 17-19	Var.18-19	Var.17-18	2019	2018	2017	بملايين الدراهم
(13,8%)	(4,1%)	(22,6%)	1 380,7	1 440,0	1 860,1	رقم المعاملات
19,9%	>100%	(46,6%)	(499,9)	(185,8)	(347,7)	منتجات أخرى للنشاط
(23,7%)	(29,8%)	(17,1%)	880,9	1 254,2	1 512,4	الإيرادات من الأنشطة العادية
(30,2%)	(37,2%)	(22,4%)	(480,3)	(765,1)	(986,5)	المشتريات المستهلكة والتكاليف الخارجية
(5,2%)	(3,3%)	(7,0%)	(71,5)	(74,0)	(79,6)	نفقات المستخدمين
(46,7%)	(37,4%)	(54,7%)	(18,3)	(29,2)	(64,4)	الضرائب والرسوم
11,3%	16,3%	6,6%	9,4	8,1	7,6	إيرادات أخرى ومصاريف تشغيل
31,9%	76,7%	(1,5%)	(11,3)	(6,4)	(6,5)	صافي الإهلاك والإطفاء و المخصصات
(28,8%)	(34,0%)	(23,3%)	(572,0)	(866,5)	(1 129,4)	نفقات الأنشطة العادية
(10,2%)	(20,3%)	1,2%	308,9	387,7	383,1	نتيجة الاستغلال الجاري
0,0 pts	-4,6 pts	6,3 pts	22,4%	26,9%	20,6%	REX courant/CA
n.a	>100%	n.a	99,1	18,7	(0,3)	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
20,1%	n.a	n.a	(14,1)	11,4	(9,8)	إيرادات و نفقات التشغيل غير الجارية الأخرى
2,8%	(5,7%)	12,0%	393,9	417,8	373,0	نتيجة الاستغلال
0,2 pts	-0,5 pts	9,0 pts	28,5%	29,0%	20,1%	REX/CA
14,2%	29,0%	1,1%	(48,2)	(37,4)	(37,0)	النتيجة المالية
n.a	n.a	n.a	-	-	-	الحصة في صافي دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
1,4%	(9,1%)	13,2%	345,6	380,4	336,0	دخل قبل الضرائب للشركات المتكاملة
176,5%	(24,7%)	>100%	(40,5)	(53,8)	(5,3)	ضرائب على الشركات
52,5%	n.a	n.a	(0,9)	0,8	(0,4)	ضرائب مؤجلة
(4,0%)	(7,1%)	(0,9%)	304,2	327,4	330,3	صافي دخل الشركات المتكاملة
n.a	n.a	n.a	-	-	-	حصة في نتائج الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
(4,0%)	(7,1%)	(0,9%)	304,2	327,4	330,3	صافي الدخل من الأنشطة المستمرة
n.a	n.a	n.a	-	-	-	صافي الدخل من الأنشطة المتوقفة
(4,0%)	(7,1%)	(0,9%)	304,2	327,4	330,3	نتيجة المجموعة المدمجة
n.a	n.a	n.a	(0,0)	-	-	حقوق الأقلية
(4,0%)	(7,1%)	(0,9%)	304,2	327,4	330,3	صافي دخل حصة المجموعة
0,1 pts	-0,7 pts	4,9 pts	22,0%	22,7%	17,8%	الهامش الصافي (RN/CA)

المصدر: إقامات دار السعادة

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

تحليل الحصلة الموطدة - IAS / IFRS

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية الموطدة لحصيلة مجموعة إقامات دار السعادة في الفترة ما بين 2017-2019:

Var.18-19	Var.17-18	2019	2018	2017	بملايين الدراهم
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الشهرة التجارية
(5,6%)	(6,6%)	7,5	8,0	8,5	الأصول غير الملموسة
14,3%	(13,2%)	95,6	83,6	96,3	أصول ثابتة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	عقارات استثمارية
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	القروض طويلة الأجل
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	السندات المشمولة بطريقة حقوق الملكية
(0,0%)	-	0,0	0,1	0,1	السندات المتاحة للبيع
(11,0%)	38,8%	4,2	4,7	3,4	أصول مالية ثابتة أخرى
(10,8%)	38,3%	4,2	4,7	3,4	مجموع الأصول المالية
(10,4%)	0,4%	31,9	35,6	35,5	أصول ضريبية مؤجلة
5,5%	(8,2%)	139,2	131,9	143,7	مجموع الأصول غير الجارية
(10,2%)	0,9%	4 556,8	5 075,3	5 027,5	المخزونات والصادف المتداولة
8,5%	9,6%	895,4	825,4	753,3	صافي مستحقات الزبناء
41,6%	8,9%	2 926,6	2 067,3	1 898,3	أطراف ثالثة أخرى
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	المستحقات من مبيعات الموجودات قصيرة الأجل
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	قروض قصيرة الأجل
(27,4%)	1,6%	421,1	579,8	570,7	النقد والتقديت المعادلة
3,0%	3,6%	8 800,0	8 547,7	8 249,9	مجموع الموجودات المتداولة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	موجودات غير متداولة متاحة للبيع
3,0%	3,4%	8 939,2	8 679,7	8 393,6	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 والإجماع
18,0%	15,4%	1 666,9	1 412,7	1 223,9	احتياطات
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الاحتياطات المتعلقة بالتغير في القيمة العادلة للأدوات المالية
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الاحتياطات المتعلقة باستحقاقات المستخدمين
(7,1%)	(0,9%)	304,2	327,4	330,4	النتيجة المالية
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	فروق التحويل
5,6%	4,7%	4 388,8	4 157,8	3 971,9	رساميل المجموعة
(11,7%)	(1,3%)	0,1	0,1	0,2	احتياطات الأقلية
(22,3%)	(50,0%)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	نتيجة الأقلية
(10,4%)	12,8%	0,1	0,1	0,1	رساميل الأقلية
5,6%	4,7%	4 388,9	4 157,9	3 972,0	رساميل ذاتية
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	سندات تابعة غير محددة الأجل وعلى المدى الطويل
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	السندات القابلة للتحويل إلى أسهم
0,7%	(2,5%)	2 033,1	2 019,6	2 071,1	الديون طويلة الأجل الأخرى
9,5%	(6,6%)	63,5	58,0	62,1	مديونية مرتبطة بعقود تمويل طويلة الأجل
(8,3%)	(6,4%)	8,7	9,5	10,2	مطلوبات ضريبية مؤجلة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	0,0	-	-	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف غير المتداولة
0,9%	(2,6%)	2 105,4	2 087,1	2 143,3	مجموع الخصوم غير المتداولة
(13,5%)	0,4%	590,9	682,8	680,2	الموردين
(12,5%)	(14,0%)	536,7	613,2	713,0	أطراف ثالثة أخرى والضريبة على الشركة
>100%	(34,0%)	0,4	0,2	0,3	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف المتداولة
(23,7%)	5,4%	678,4	889,7	843,8	الديون المالية قصيرة الأجل (بما في ذلك التاجر التمويلي)
>100%	>100%	638,5	248,8	40,9	البنوك
0,4%	6,9%	2 444,9	2 434,6	2 278,3	مجموع الخصوم المتداولة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الخصوم المتعلقة بالموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع
3,0%	3,4%	8 939,2	8 679,7	8 393,6	مجموع الخصوم

المصدر: إقامات دار السعادة

Haron & Babel
 4, Yasmina 2, Ave. Tadjart, Californie
 Casablanca 20420
 Office: 0522 21 34 53
 Mob: 06 61 77 08 38

Var.18-19	Var.17-18	2019	2018	2017	بملايين الدراهم
					تدفق الخزينة المتعلق بالنشاط
(7,1%)	(0,9%)	304,2	327,4	330,3	صافي ناتج الشركات المتكاملة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	إلغاء التكاليف والمنتجات بدون أي تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بالنشاط
(77,1%)	(5,2%)	1,3	5,8	6,2	صافي المخصصات الموطدة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	2,9	(0,8)	0,4	تغير الضرائب المؤجلة
>100%	<i>n.a</i>	(197,8)	(18,8)	0,0	الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيوع الصافية من الضرائب
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	0,0	-	-	آثار أخرى دون تأثير على الخزينة
(64,7%)	(6,9%)	110,7	313,6	336,9	الهامش الخام من التمويل الذاتي للشركات المتكاملة
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الأرباح المستلمة
50,0%	>100%	(579,1)	(386,1)	(76,0)	التغيير في متطلبات صندوق التدوير
>100%	<i>n.a</i>	(468,4)	(72,4)	260,8	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بالنشاط
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>				التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
>100%	(70,3%)	(12,8)	(5,1)	(17,2)	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
>100%	>100%	197,8	31,2	0,0	شراء الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
<i>n.a</i>	4,6%	0,5	(1,3)	(1,3)	بيع الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
<i>n.a</i>	(100,0%)	5,4	-	(0,1)	تغير الأصول الثابتة المالية
>100%	<i>n.a</i>	190,9	24,8	(18,5)	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>				تدفق الخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(44,4%)	65,6%	(78,6)	(141,5)	(85,4)	توزيع الأرباح
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الزيادة في الرأسمال
>100%	<i>n.a</i>	(192,2)	(9,6)	166,7	إصدار قروض صافية للسداد
79,2%	<i>n.a</i>	(270,8)	(151,1)	81,2	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
>100%	<i>n.a</i>	(548,4)	(198,7)	323,6	تغير الخزينة
(37,5%)	>100%	331,0	529,8	206,2	خزينة الافتتاح
<i>n.a</i>	(37,5%)	(217,4)	331,0	529,8	خزينة الإغلاق

المصدر: إقامات دار السعادة

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

I. الحسابات نصف السنوية

1.2. الحسابات الاجتماعية بتاريخ 30/06/2020

حساب المنتجات والتحملات

يعرض الجدول أدناه البيانات التاريخية لحساب المنتجات والتحملات لإقامات دار السعادة برسم الفصول الأولى لسنتي 2019 و2020.

بملايين الدراهم	S1 2019	S1 2020	Var. S1 20-19
منتجات الاستغلال	331,9	113,1	(65,9%)
مبيعات السلع والخدمات المنتجة	612,9	471,6	(23,1%)
تغير مخزونات المنتجات	(281,1)	(358,5)	27,6%
استثناءات الاستغلال: تحويل التحملات	0,0	-	(100,0%)
تحملات الاستغلال	191,8	132,1	(31,2%)
مشتريات مستهلكة من المواد والأدوات	113,4	72,3	(36,2%)
تحملات خارجية أخرى	32,7	18,8	(42,3%)
الضرائب والرسوم	5,3	2,7	(50,0%)
تحملات الموظفين	35,8	33,9	(5,3%)
مخصصات الاستغلال	4,6	4,4	(5,0%)
نتيجة الاستغلال	140,0	(19,0)	n.a
منتجات مالية	114,5	235,3	>100%
تحملات مالية	69,4	72,1	3,9%
النتيجة المالية	45,1	163,2	>100%
النتيجة الجارية	185,1	144,2	(22,1%)
منتجات غير جارية	2,6	0,0	(100,0%)
تحملات غير جارية	5,9	4,0	(32,0%)
النتيجة غير الجارية	(3,3)	(4,0)	21,7%
النتيجة قبل الضرائب	181,8	140,2	(22,9%)
الضريبة على النتائج	30,7	3,1	(89,8%)
النتيجة الصافية	151,1	137,1	(9,3%)

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

المصدر: إقامات دار السعادة

الميزانية

Var. S1 20-19	S1 2020	2019	بملايين الدراهم
(28,5%)	6,8	9,5	قيم معدومة ملحقه بالأصول الثابتة
n.a	-	-	نفقات أولية*
(28,5%)	6,8	9,5	تكاليف توزع على عدة سنوات مالية *
n.a	-	-	علاوات سداد السندات *
(4,9%)	7,1	7,5	الأصول غير الملموسة
n.a	-	-	مخصصات للبحث والتطوير *
(5,2%)	2,6	2,8	براءات الاختراع والعلامات التجارية والحقوق والقيم المماثلة *
(4,7%)	4,5	4,7	الصناديق التجارية *
n.a	-	-	أصول أخرى غير ملموسة*
(12,9%)	8,5	9,7	الأصول الملموسة
n.a	-	-	بقع أرضية *
(13,7%)	5,4	6,2	أعمال البناء *
(6,4%)	0,7	0,8	منشآت فنية ومعدات وأدوات *
(14,5%)	0,0	0,1	وسائل النقل *
(13,0%)	2,3	2,7	الأثاث والتجهيزات المكتبية والتجهيزات *
n.a	-	-	أصول أخرى ملموسة *
n.a	-	-	أصول ملموسة جارية *
3,5%	292,9	282,9	الأصول المالية
n.a	-	-	قروض ثابتة *
(0,3%)	20,4	20,5	ديون مالية أخرى *
3,8%	272,4	262,4	أسهم مساهمة *
n.a	-	-	أسهم ثابتة أخرى *
1,8%	315,2	309,6	أصول ثابتة
(9,6%)	2 962,5	3 275,4	مخزونات
n.a	-	-	بضائع*
(12,0%)	579,0	657,7	مواد ومستلزمات ومواد استهلاكية *
18,0%	1 355,2	1 148,6	منتجات جارية *
n.a	-	-	منتجات وسيطة ومنتجات متبقية *
(30,0%)	1 028,4	1 469,0	منتجات مكتملة *
9,9%	4 522,9	4 116,2	ديون الأصول المتداولة
45,6%	95,7	65,8	ممونون ومدينون وتسبيقات وحسابات *
(6,3%)	806,3	861,0	عملاء وحسابات مرتبطة *
>100%	0,1	0,0	عاملين *
(0,4%)	429,2	431,0	الدولة *
n.a	-	-	حسابات الشركاء *
16,6%	2 953,3	2 532,7	داننون آخرون *
5,5%	238,3	225,8	حسابات التسوية - الخصوم *
n.a	-	-	قيم منقولة للتوظيف
>100%	0,0	0,0	فوارق التحويل
	7 485,4	7 391,6	أصول متداولة
	297,7	258,1	مخزونات متداولة

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

15,4%	282,7	245,0	شيكات وكمبيالات نقدية .
14,9%	14,9	13,0	C.P. و T.G. بنك .
5,6%	0,1	0,1	صندوق وحسابات التسيقات الاعتمادات .
1,7%	8 098,3	7 959,3	الأصول
3,1%	4 617,4	4 480,3	رساميل ذاتية
-	1 310,4	1 310,4	الراسمال الاجتماعي أو الشخصي
-	1 139,4	1 139,4	علاوات الإصدار والإدماج
0,6%	131,0	130,3	الاحتياطي القانوني
-	404,6	404,6	احتياطات أخرى
20,1%	1 494,8	1 244,3	أرباح محتجزة
(45,5%)	137,1	251,3	النتيجة الصافية للسنة المالية
(0,2%)	1 853,1	1 856,1	فوائد أقلية
-	187,5	187,5	ديون مالية
(0,2%)	1 665,6	1 668,6	قروض السندات *
2,1%	6 470,5	6 336,5	قروض تمويلية أخرى *
			مجموع التمويل الدائم
(3,0%)	541,0	557,7	ممولون وحسابات مرتبطة
13,8%	125,6	110,4	عملاء مدينون، تسيقات وحسابات
40,0%	9,7	7,0	الديون الشخصية
>100%	7,1	2,5	المؤسسات الاجتماعية
28,5%	349,9	272,3	الدولة
-	10,7	10,7	حسابات الشركاء
25,0%	110,8	88,7	دائنون آخرون
21,4%	63,7	52,5	حسابات التسوية - الخصوم
23,5%	0,5	0,4	مخزونات أخرى R & C
n.a	-	-	فوارق تحويل الخصوم (Eltz Circ)
10,6%	1 219,1	1 102,0	خصوم جارية
(21,5%)	408,8	520,8	
n.a			خزينة الخصوم
2,8%	365,0	355,0	ديون الخصم *
(73,6%)	43,8	165,8	ديون الخزينة *
1,7%	8 098,3	7 959,3	(بنوك) أرصدة مدينة *

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

جدول التمويل

Var. S1 20-19	S1 2020	2019	بملايين الدراهم
(12,2%)	141,3	161,0	القدرة على التمويل الذاتي
(100,0%)	-	(78,6)	- توزيع الأرباح
71,5%	141,3	82,4	التمويل الذاتي
(99,9%)	0,3	198,5	بيع وتخفيض الأصول الثابتة
n.a	-	-	بيع الأصول الثابتة غير المجسدة
(100,0%)	-	0,1	بيع الأصول الثابتة المجسدة
(100,0%)	-	197,7	بيع الأصول الثابتة المالية
(58,2%)	0,3	0,7	استرداد الذم المدينة الثابتة
n.a	-	-	الرفع من رؤوس الأموال الذاتية والمماثلة
n.a	-	-	الرفع من رؤوس الأموال - المساهمات
n.a	-	-	إعانات الاستثمار
(22,4%)	231,5	298,2	الرفع من ديون التمويل
(35,6%)	373,1	579,0	المجموع - الموارد الثابتة
>100%	10,2	1,0	شراء والرفع من الأصول الثابتة
n.a	-	-	شراء الأصول الثابتة غير المجسدة
(85,6%)	0,1	1,0	شراء الأصول الثابتة المجسدة
n.a	10,0	-	شراء الأصول الثابتة المالية
n.a	-	-	الرفع من الذم المدينة الثابتة
n.a	-	-	تسديد رؤوس الأموال الذاتية
(44,3%)	234,5	420,8	تسديد ديون التمويل
n.a	-	-	توظيفات غير ذات القيمة
(42,0%)	244,7	421,8	المجموع - توظيفات ثابتة
n.a			
(96,5%)	23,3	675,5	تغير احتياج التمويل العام
n.a	151,7	(518,3)	تغير الخزينة
(57,7%)	(111,0)	(262,8)	الخزينة الصافية

المصدر: إقامات دار السعادة

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

2.1. الارصدة الموطدة بيان الارصدة الموطدة

Var. S1 20-19	S1 2020	S1 2019	بملايين الدراهم
(23,3%)	472,6	616,4	رقم المعاملات
24,4%	(324,4)	(260,8)	منتجات أخرى للنشاط
(58,3%)	148,3	355,6	الإيرادات من الأنشطة العادية
(33,7%)	(111,5)	(168,1)	المشتريات المستهلكة والتكاليف الخارجية
(5,0%)	(35,3)	(37,1)	تكاليف المستخدمين
(51,9%)	(2,7)	(5,6)	الضرائب والرسوم
(32,0%)	3,2	4,7	إيرادات أخرى وتكاليف التشغيل
(4,3%)	(5,3)	(5,5)	صافي الإهلاك والإطفاء و المخصصات
(28,4%)	(151,6)	(211,7)	تكاليف الأنشطة العادية
<-100%	(3,3)	143,9	الدخل التشغيلي الحالي
n.a	-	-	التصرف في الأصول
n.a	-	-	تكاليف إعادة الهيكلة
n.a	-	-	عمليات التصرف في الشركات التابعة وحصص المساهمين
n.a	-	-	الشهرة السلبية
(0,6%)	(4,0)	(4,0)	إيرادات ونفقات التشغيل غير الجارية الأخرى
<-100%	(7,3)	139,9	نتيجة الاستغلال
(10,6%)	(23,7)	(26,5)	النتيجة المالية
n.a	-	-	الحصة في صافي دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
<-100%	(31,0)	113,4	الدخل قبل خصم الضرائب من الشركات المندمجة
(89,7%)	(3,2)	(30,8)	الضرائب على الشركات
n.a	(1,9)	1,1	ضرائب مؤجلة
<-100%	(36,1)	83,7	صافي دخل الشركات المتكاملة
n.a	-	-	الحصة في دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
<-100%	(36,1)	83,7	صافي الدخل من الأنشطة المستمرة
n.a	-	-	صافي الدخل من الأنشطة المتوقفة
<-100%	(36,1)	83,7	نتيجة المجموعة المدمجة
6,9%	(0,0)	(0,0)	حقوق الأقلية
<-100%	(36,1)	83,7	الدخل الصافي لحصة المجموعة
-	-	-	الهامش الصافي
<-100%	(36,1)	83,7	نتيجة المجموعة المدمجة
n.a	-	-	عناصر أخرى للنتيجة العامة
n.a	-	-	فوارق التحويل
n.a	-	-	إعادة تقييم المشتقات التحوطية
n.a	-	-	إعادة تقييم الأصول المالية المتاحة للبيع
n.a	-	-	إعادة تقييم الأصول الثابتة
n.a	-	-	الفرق الاكتواري في خطط الخدمات المحددة
n.a	-	-	حصة الناتج العام لشركات MEE، صافية من الضرائب
n.a	-	-	التأثير الضريبي
n.a	-	-	إجمالي العناصر الأخرى للناتج العام [بعد الخصوع للضريبة الضريبة]
<-100%	(36,1)	83,7	الناتج العام
<-100%	(36,1)	83,7	من حصة المجموعة
6,9%	(0,0)	(0,0)	من حصة فوائد الأقلية

المصدر: إقامات دار السعادة

الحصيلة الموطدة

% total actif	Var. S1 20-19	S1 2020	2019	بملايين الدراهم
-	n.a	-	-	الشهرة التجارية
0,1%	(4,9%)	7,2	7,5	الأصول غير الملموسة
1,0%	(8,2%)	87,8	95,6	أصول ثابتة
-	n.a	-	-	عقارات استثمارية
-	n.a	-	-	القروض طويلة الأجل
-	n.a	-	-	السندات المشمولة بطريقة حقوق الملكية
0,0%	-	0,0	0,0	السندات المتاحة للبيع
0,0%	(0,8%)	4,1	4,2	أصول مالية ثابتة أخرى
0,0%	(0,8%)	4,2	4,2	مجموع الأصول المالية
0,3%	(4,0%)	30,6	31,9	أصول ضريبية مؤجلة
1,5%	(6,8%)	129,7	139,2	مجموع الأصول غير الجارية
48,4%	(5,9%)	4 285,7	4 556,8	المخزونات والصادف المتداولة
9,4%	(6,7%)	835,5	895,4	صافي مستحقات الزبناء
37,1%	12,1%	3 281,4	2 926,6	أطراف ثالثة أخرى
-	n.a	-	-	المستحقات من مبيعات الموجودات قصيرة الأجل
-	n.a	-	-	قروض قصيرة الأجل
3,6%	(23,7%)	321,5	421,1	النقد والتقديرة المعادلة
98,5%	(0,9%)	8 724,2	8 800,0	مجموع الموجودات المتداولة
-	n.a	-	-	موجودات غير متداولة متاحة للبيع
100,0%	(1,0%)	8 853,9	8 939,2	إجمالي الأصول
-	-	-	-	رأس المال
14,8%	-	1 310,4	1 310,4	علاوات الإصدار والإدماج
12,5%	-	1 107,2	1 107,2	احتياطات
22,3%	18,3%	1 971,5	1 666,9	الاحتياطات المتعلقة بالتغير في القيمة العادلة للأدوات المالية
-	n.a	-	-	الاحتياطات المتعلقة باستحقاقات المستخدمين
-	n.a	-	-	النتيجة المالية
(0,4%)	n.a	(36,1)	304,2	فروق التحويل
49,2%	(0,8%)	4 353,0	4 388,8	رسميل المجموعة
0,0%	(13,5%)	0,1	0,1	احتياطات الأقلية
(0,0%)	(34,1%)	(0,0)	(0,0)	نتيجة الأقلية
0,0%	(11,2%)	0,1	0,1	رسميل الأقلية
49,2%	(0,8%)	4 353,1	4 388,9	رسميل ذاتية
-	n.a	-	-	سندات تابعة غير محددة الأجل وعلى المدى الطويل
-	n.a	-	-	السندات القابلة للتحويل إلى أسهم
24,8%	7,9%	2 194,3	2 033,1	الديون طويلة الأجل الأخرى
0,6%	(13,1%)	55,2	63,5	مديونية مرتبطة بعقود تمويل طويلة الأجل
0,1%	8,2%	9,4	8,7	مطلوبات ضريبية مؤجلة
0,0%	(30,6%)	0,0	0,0	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف غير المتداولة
25,5%	7,3%	2 258,9	2 105,4	مجموع الخصوم غير المتداولة
6,4%	(4,1%)	566,7	590,9	الموردين
7,4%	22,4%	656,7	536,7	أطراف ثالثة أخرى والضريبة على الشركة
0,0%	20,5%	0,5	0,4	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف المتداولة
5,5%	(28,7%)	483,6	678,4	الديون المالية قصيرة الأجل (بما في ذلك التأجير التمويلي)
6,0%	(16,3%)	534,3	638,5	البنوك
25,3%	(8,3%)	2 241,8	2 444,9	مجموع الخصوم المتداولة
-	n.a	-	-	الخصوم المتعلقة بالموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع
100,0%	(1,0%)	8 853,9	8 939,2	مجموع الخصوم

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

Var. S1 20-19	S1 2020	2019	بملايين الدراهم
	-	-	تدفق الخزينة المتعلق بالنشاط
<i>n.a</i>	(36,1)	304,2	صافي ناتج الشركات المتكاملة
<i>n.a</i>	-	-	إلغاء التكاليف والمنتجات بدون أي تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بالنشاط
>100%	5,0	1,3	صافي المخصصات الموطدة
(31,7%)	2,0	2,9	تغير الضرائب المؤجلة
(100,0%)	-	(197,8)	الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيوع الصافية من الضرائب
>100%	0,5	0,0	آثار أخرى دون تأثير على الخزينة
<i>n.a</i>	(28,6)	110,7	الهامش الخام من التمويل الذاتي للشركات المتكاملة
<i>n.a</i>	-	-	الأرباح المستلمة
<i>n.a</i>	72,1	(579,1)	التغيير في متطلبات صندوق التدوير
<i>n.a</i>	43,4	(468,4)	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بالنشاط
	-	-	
<i>n.a</i>	-	-	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
<i>n.a</i>	3,2	(12,8)	شراء الأصول الثابتة. الصافية من الضرائب
(100,0%)	-	197,8	بيع الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
(93,8%)	0,0	0,5	تغير الأصول الثابتة المالية
<i>n.a</i>	(0,2)	5,4	تأثير التغيير في النطاق
(98,4%)	3,1	190,9	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
	-	-	
	-	-	تدفق الخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(100,0%)	(0,0)	(78,6)	توزيع الأرباح
<i>n.a</i>	-	-	الزيادة في الرأسمال
(78,1%)	(42,0)	(192,2)	إصدار قروض صافية للسداد
84,5%	(42,0)	(270,8)	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
	-	-	
<i>n.a</i>	4,5	(548,4)	تغير الخزينة
<i>n.a</i>	(217,4)	331,0	خزينة الافتتاح
(2,1%)	(212,9)	(217,4)	خزينة الإغلاق

المصدر: إقامات دار السعادة

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

الفصل الرابع: عوامل الخطر

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

تُشكل إدارة المخاطر عنصراً محورياً ضمن الإستراتيجية الشاملة 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 ارتفاع 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 الأئنة 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 أنفاً عدداً 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. وللحد من هذه المخاطر، تعتمد إقامات دار السعادة استراتيجية للتنوع 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 تنوع 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 وأجال 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)، وتسيقات 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

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

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.


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

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.


4, Yasmîna 2, Ave. Taddart, Californie
Casablanca 20420
Office: 0522 21 34 53
Mob: 06 61 77 08 38

تتبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم VI/EM/001/2021 بتاريخ 08 يناير 2021 .

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

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