

## 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 2021 المسجل لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 27 شتنبر 2022 تحت مرجع رقم EN/EM/026/2022

<p>تاريخ إرساء البرنامج: 06 يونيو 2012</p> <p>تاريخ آخر تحيين لبرنامج إصدار سندات الخزينة: 09 شتنبر 2021</p> <p>سقف الإصدار: 500.000.000 درهم</p> <p>القيمة الإسمية: 100.000 درهم</p>
---

<p>الهيئة الإستشارية</p> <p></p>
---

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

<p>تسجيل الهيئة المغربية لسوق الرساميل (AMMC)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- تم تسجيل هذا الملف المرجعي من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 27 شتنبر 2022 تحت مرجع رقم EN/EM/026/2022 ، طبقا لمقتضيات دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل</li></ul> <p>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</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"><li>- الملف المرجعي</li><li>- 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 <a href="https://www.ammc.ma/sites/default/files/NO_RDS_BT_023_2021.pdf">https://www.ammc.ma/sites/default/files/NO_RDS_BT_023_2021.pdf</a></li><li>- تم التأشير على التحيين من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 27 شتنبر 2022 تحت مرجع رقم VI/EM/029/2022</li></ul>
---

## تنبيه

- قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 27 شتبر 2022 تحت مرجع رقم VI/EM/029/2022

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

## الفصل الأول: تقديم العملية

*Haron & Babel*  
43, Yasmina 2, Ave. Taddert, Casablanca  
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 يبيت 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 الأسهم السنوي.
- تحسين طرق التمويل.
- تنويع مصادر التمويل.

*Aaron & 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, Califormie  
Casablanca 20420  
Office: 0522 21 34 53  
Mob: 06 61 77 08 38

## 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 للخرينة، 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، في ما يلي لائحة الوثائق التعريفية الواجب تقديمها:

الفئات	الوثائق التي يجب إرفاقها
الجمعيات الأطفال القاصرين	نسخة من القانون الأساسي ومن وصل الإيداع نسخة من صفحة كناش الحالة المدنية تثبت تاريخ ولادة الطفل
هيئة التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي	نسخة 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) صور صفحات جواز السفر التي تبين هوية الشخص وتواريخ الإصدار وانتهاء الصلاحية.
الأشخاص الذاتيون غير المقيمين وغير المغاربة	نسخة من بطاقة الإقامة
الأشخاص الذاتيون المقيمون وغير المغاربة	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
الأشخاص الذاتيون المقيمون المغاربة والمهاجرين المغاربة	

#### 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، وفقًا للنموذج المرفق في الملحق. ويجب أن تملأ وتوقع هذه النماذج الثابتة وغير الرجعية عند إغلاق فترة الاكتتاب من قبل المكتبيين.

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 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 الأعيان 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 وفقًا 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 المكتبيين، 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 المكتبيين 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 لاجية 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 نقداً في دفعة واحدة.





## الفصل الثاني: تقديم عام للجهة المصدرة

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

# I. معلومات عامة

وصف	صياغة
إقامات دار السعادة ش.م.	الإسم
مارينا، برج كريستال 3، الطوابق 6،7 و 8 الدار البيضاء	المقر الرئيسي
+212 (0) 5 22 97 97 77	رقم الهاتف
+212 (0) 5 22 39 39 96	رقم الفاكس
<a href="http://www.espaceaada.com">www.espaceaada.com</a>	الموقع الإلكتروني
شركة مساهمة ذات مجلس إدارة، خاضعة للقانون المغربي	الشكل القانوني
2001	تاريخ التأسيس
99 سنة	مدة الشركة

تتجلى أهداف الشركة، سواء خارج المغرب أو داخله في:

- 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.

أغراض الشركة (الفصل الرابع من النظام الأساسي)

تنتقل السنة المالية يوم 1 يناير وتنتهي يوم 31 دجنبر	السنة المالية
500 442 310 1 درهم، تتألف من 26 208 850 سهم بقيمة اسمية 50 درهم.	رأسمال الشركة حتى (30/06/2022)
الوثائق الاجتماعية، ووثائق المحاسبة والوثائق القانونية التي يتم الكشف عنها بموجب القانون، والنظام الأساسي متوفرة في المقر الرئيسي لإقامات دار السعادة.	أماكن الحصول على الوثائق القانونية
116 417 - الدار البيضاء	رقم التسجيل في السجل التجاري
القانون المغربي	القانون المطبق

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.

النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على الشركة

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.
- 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 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المُنعشين العقاريين.
  - الفصل 247 من قانون المالية 2013 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
- إلى جانب دعوة الجمهور للإكتتاب وإدراجها 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 للهيئة المغربية لسوق الرساميل.
  - ظهير شريف 55-12-1 بمثابة قانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الإكتتاب وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنويين التي تدعو الجمهور إلى الإكتتاب.
  - ظهير شريف عدد 21-13-1 الصادر في 1 جمادى الأولى 1434 (13 مارس 2013) المتمم بواسطة قانون رقم 12-43 المتعلق بالهيئة المغربية للرساميل.
  - ظهير شريف رقم 96-246-1 صادر في 9 يناير 1997 بمثابة القانون رقم 96-35 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقبض القيم في الحساب، المغير والمتمم بواسطة القانون رقم 02-43.
  - النظام العام للوديع المركزي المصادق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 صادر في 16 أبريل 1998 والمعدل 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 الصادر 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.
  - الظهير الشريف رقم 03-95-1 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول (معدل و مكمل بالقوانين 35-96 و 33-06).

تخضع إقامات دار السعادة للتشريعات الضريبية للقانون المشترك. وهي خاصة 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 المختصة في حالة نزاع المحكمة التجارية للدار البيضاء.

النظام الضريبي المطبق على الشركة

المحكمة المختصة في حالة نزاع

المصدر: إقامات دار السعادة

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

## II. معلومات حول رأسمال إقامات دار السعادة

يعرض الجدول التالي تاريخ مساهمات إقامات دار السعادة في الفترة ما بين 2018 إلى 30 يونيو 2022:

30 يونيو 2022		2021		2020		2019		2018		الاسم أو الاسم التجاري للمساهمين
% من الأسهم وحقوق التصويت	الاسهم	% من الأسهم وحقوق التصويت	الاسهم	% من الأسهم وحقوق التصويت	الاسهم	% من الأسهم وحقوق التصويت	الاسهم	% من الأسهم وحقوق التصويت	الاسهم	
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	47,3%	12 409 549	39,0%	10 223 403	39,7%	10 407 403*	مجموعة 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	شركة شمال إفريقيا القابضة
-	-	-	-	-	-	8,3%	2 186 146	8,3%	2 186 146	إبار للاستثمار
31,2%	8 168 525	31,2%	8 168 525	31,2%	8 168 525	31,2%	8 168 525	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

المصدر: إقامات دار السعادة

سنة 2018، تم تحويل 184.000 سند اسمي إضافي مملوك لـ Groupe Palmeraie Développement إلى سندات لحامله وقد تم بيع هذه السندات في 2019.

في سنة 2019، تم تحويل 2 022 136 سند إسمي مملوكة لـ 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. وقد حازت هذه الأسهم Groupe Palmeraie Développement

## III. تشكيل مجلس الإدارة

بتاريخ 30 يونيو 2022، يتكون مجلس الإدارة من الأشخاص التالية أسماؤهم:

الاسم	الوظيفة	تاريخ تجديد فترة النيابة	تاريخ انتهاء فترة النيابة	علاقة الشخص الطبيعي بالجهة المصدرة
السيد هشام براءة السني	رئيس مجلس الإدارة	30 يونيو 2022	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المحاسبية 2027	مساهم مؤسس
السيد عبد العالي براءة السني	مدير	30 يونيو 2022	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المحاسبية 2027	مساهم مؤسس
السيد سعد براءة السني	مدير	30 يونيو 2022	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المحاسبية 2027	مساهم مؤسس
السيد مجيد بنمليح	مدير	29 يونيو 2017	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المحاسبية 2022	نائب رئيس لـ Palmeraie Développement
السيد حسن بن جرفي	مدير	30 يونيو 2022	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المحاسبية 2022	لا شيء
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 2025	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

لتمت المصادقة خلال الجمع العام المنعقد بتاريخ 30 يونيو 2022 على تنصيب السيد حسن بن جرفي مديرا في الشركة عن طريق الاختيار المشترك، للفترة المتبقية من فترة نيابة السيد محمد بن عودة (و ذلك على إثر استقالته من وظائفه الإدارية).

يمثل السيد طارق محمد يوسف عبد السلام North Africa Holding بصفته نائبا للرئيس، أما السيد عادل الدويري والسيد حسن البصري فهما مديران مستقلان

يتم تعيين المدراء المستقلين وفقاً لمعايير التأهيل المنصوص عليها في المادتين 41 مكرر 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 .

وبخصوص متطلبات المساواة داخل مجلس الإدارة كما هو منصوص عليها في القانون 17-95، تجدر الإشارة إلى أن مجلس الإدارة سيبنى سياسة وفقاً لأحكام نفس القانون والتي ستهم الفترة الإنتقالية الأولى الممتدة ل 3 سنوات، بحيث ستمثل النساء 30 بالمائة من إجمالي عدد أعضاء مجلس الإدارة، بهدف بلوغ النسبة المستهدفة والتي تصل إلى 40 بالمائة ، وسيتم تعيين العدد المطلوب من النساء في الوقت المناسب ، ضمن الإطار الزمني الذي ينص عليه القانون .

بتاريخ 30 يونيو 2022، 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
RDS 7	مدير

المصدر: إقامات دار السعادة

#### IV. الشركات التابعة لإقامات دار السعادة

بتاريخ 31 دجنبر 2021، تمثلت هيكلية إقامات دار السعادة كما يلي:



المصدر: إقامات دار السعادة

## ٧. تقديم البرامج العقارية والاحتياط العقاري بتاريخ 31 دجنبر 2021

يُقدم الجدول التالي لمحة عامة حول البرامج العقارية والاحتياط العقاري لإقامات دار السعادة بتاريخ 31 دجنبر 2021:

المشاريع	الشركة الحاملة للمشروع	المساحة بالهكتارات	الشركة الحاملة للمشروع	بدء التسويق	الشركة الحاملة للمشروع
<b>المشاريع المنجزة</b>		<b>424</b>			<b>54 989</b>
الدار البيضاء		<b>205</b>			<b>25 819</b>
مديونة (إقامة)	RDS SA	11	2010	2008	394
جنان النواصر	RDS SA	19	2011	2008	3 265
فضاءات الرحمة	RDS SA	14	2013	2011	1 913
فضاءات الياسمين	RDS SA	4	2014	2012	799
منازل مديونة	RDS SA	5	2016	2014	1 230
أولاد عزوز	RDS SA	69	2014	2012	8 024
جنان المنزه (الأشطر المنجزة)	RDS SA	23	2015	2012	396
ديار الغفران 1 (الأشطر المنجزة)	RDS SA	24	2016	2013	3 568
بانوراما 1	RDS SA	14	2018	2014	3 333
بانوراما 2 (الأشطر المنجزة)	RDS SA	5	2019	2018	1 191
لومو	RDS SA	5	2021	2018	1 238
طماريس (الأشطر المنجزة)	RDS SA	12	2018	2016	468
<b>فاس</b>		<b>74</b>			<b>4 413</b>
بحيرة سايس (الأشطر المنجزة)	RDS SA	74	2013	2012	4 413
<b>مراكش</b>		<b>82</b>			<b>11 614</b>
السعادة 1	RDS SA	24	2006	2003	3 647
السعادة 2	RDS SA	3	2009	2006	794
تمنصورت (السعادة 3)	RDS SA	18	2010	2008	3 269
ديار مراكش	RDS SA	1	2013	2010	653
تارغة كاردن	RDS SA	21	2010	2007	313
تارغة ريزورت (الأشطر المنجزة)	RDS SA	11	2015	2013	1 786
ديار النخيل (الأشطر المنجزة)	RDS SA	4	2018	2017	1 152
<b>أكادير</b>		<b>15</b>			<b>3 339</b>
أدرار 5 Ilôt	RDS SA	2	2014	2010	403
الدار 8 Ilôt	RDS SA	1	2012	2010	724
الدار 9 Ilôt	RDS SA	3	2013	2010	513
أدرار أنزا	RDS SA	1	2014	2010	400
النزاهة	RDS SA	8	2012	2010	1 299
<b>طنجة</b>		<b>13</b>			<b>3 182</b>
حدائق الأطلسي (Ilôt 19) (جنان البوعاز)	RDS SA	5	2014	2009	1 063
ديار البوعاز (Ilôt 20)	RDS SA	4	2014	2009	770
ديار البوعاز (Ilôt 18)	RDS SA	4	2015	2012	1 349
<b>الصخيرات</b>		<b>7</b>			<b>1 595</b>
جوهرة الصخيرات (الأشطر المنجزة)	Excellence Immo IV	7	2015	2013	1 595
<b>مارتيل</b>		<b>21</b>			<b>4 686</b>
مارتيل 1	Badalona	10	2017	2014	2 384
مارتيل 2	RDS SA	11	2018	2016	2 302
<b>وجدة</b>		<b>7</b>			<b>341</b>
وجدة (الأشطر المنجزة)	Sakan Colodor	7	2017	2014	341
<b>مشاريع في طور البناء</b>		<b>166</b>			<b>16 235</b>
<b>الدار البيضاء</b>		<b>113</b>			<b>11 856</b>
ديار الغفران 1	RDS SA	13	NC	NC	236
ديار الغفران 2	RDS SA	37	2022	2020	6 959

2022	2021	270	9	RDS SA	طماريس
2022	2017	815	4	RDS VII	ابن تاشفين
2022	2021	1 449	9	RDS SA	بانوراما 2
NC	NC	562	33	RDS SA	جنات المنزه ** برشيد
2023	2021	1 565	8	RDS SA	لومو
		<b>1 353</b>	<b>6</b>		<b>مراكش</b>
NC	NC	78	2	RDS SA	تارغة ريزورت
2023	2020	803	2	RDS SA	ديار النخيل
2022	2019	472	2	RDS SA	ديار حمرا
		<b>628</b>	<b>3</b>		<b>الصخوريات</b>
2023	2020	628	3	Excellence Immo IV	جوهرة الصخوريات
		<b>219</b>	<b>3</b>		<b>Cabo Negro</b>
2022	2019	219	3	RDS SA	Cabo
		<b>2 179</b>	<b>41</b>		<b>افريقيا</b>
2022	2019	2 179	41	Saada Côte d'Ivoire	ساحل العاج
		<b>18 125</b>	<b>247</b>		<b>مشاريع قيد التطوير</b>
		<b>10 483</b>	<b>154</b>		<b>الدار البيضاء</b>
NC	NC	2 251	22	RDS V	السانية *
NC	NC	2 402	16	RDS IV	الراحة *
NC	NC	5 830	116	RDS SA	العسيلات **
		<b>2 999</b>	<b>50</b>		<b>فاس</b>
NC	NC	2 999	50	RDS SA	بحيرة سايس *
		<b>396</b>	<b>3</b>		<b>أكادير</b>
2022	2020	396	3	RDS SA	Ilôt 8 extension
		<b>2 876</b>	<b>20</b>		<b>مراكش</b>
2022	2018	2 426	17	RDS SA	العزوزية الصغرى
2023	2020	450	3	RDS SA	سوق الجملة
		<b>1 371</b>	<b>20</b>		<b>وجدة</b>
NC	NC	1 371	20	Sakan Colodor	وجدة
		<b>89 349</b>	<b>837</b>		<b>مجموع المشاريع العقارية</b>
			<b>240</b>		<b>مجموع الاحتياطي العقاري</b>
			<b>1 077</b>		<b>مجموع المشاريع العقارية</b>

\* تم تحفيظ بعض القطع من هذه المشاريع في عام 2017

\*\* ارض 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 2021-2019	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
2 775	776	618	1 381	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	26%	-55%	-4%	نسبة التغير %
1 227	403	60	764	السكن الاقتصادي
44%	52%	10%	55%	في المجموع ب %
403	54	213	136	السكن المتوسط
15%	7%	34%	10%	في المجموع ب %
462	138	12	312	القطع
17%	18%	2%	23%	في المجموع ب %
493	88	282	123	الفيلات
18%	11%	46%	9%	في المجموع ب %

190	93	51	46	المحلات التجارية وغيرها
7%	12%	8%	3%	في المجموع ب %

المصدر: إقامات دار السعادة

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

مجموع 2021-2019	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
7 527	2 244	1 187	4 096	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	89%	-71%	-2%	نسبة التغير %
5 062	1 603	258	3 201	السكن الاقتصادي
67%	71%	22%	78%	في المجموع ب %
1 144	222	644	278	السكن المتوسط
15%	10%	54%	7%	في المجموع ب %
600	94	23	483	الأراضي
8%	4%	2%	12%	في المجموع ب %
272	23	178	71	الفيلات
4%	1%	15%	2%	في المجموع ب %
449	302	84	63	المحلات التجارية وغيرها
6%	13%	7%	2%	في المجموع ب %

المصدر: إقامات دار السعادة

قامت إقامات دار السعادة على مدى الدورات الثلاث المحاسبية المنقضية بتسليم 7 527 وحدة بمجموع رقم أعمال بلغ 2 775 مليون درهم.

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 1187 وحدة منها 644 سكن متوسط و 258 سكن اقتصادي، ضمن مشاريع "حدائق الأطلسي" و "تارغة كاردن" و "طماريس" و "مارتيل 2".

في سنة 2021، سلمت إقامات السعادة 2244 وحدة منها 1603 سكن اقتصادي و 222 سكن متوسط، خصوصا في الدار البيضاء ومراكش.





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

### الفصل III المعلومات المالية:

# I. الحسابات السنوية

## 1.1 الحسابات الاجتماعية

### حساب الحصيلة

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترات 2019 و 2020 و 2021:

TCAM 19-21	Var.20-21	Var.19-20	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
(25,0%)	20,8%	(53,4%)	746,3	617,9	1 326,0	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
(25,0%)	20,8%	(53,4%)	746,3	617,9	1 326,0	مبيعات السلع والخدمات المنتجة
(24,6%)	16,9%	31,6%	(354,3)	(426,5)	(623,2)	تغير مخزون المبيعات
(25,3%)	>100%	(72,8%)	392,0	191,3	702,8	إنتاج السنة المالية
(20,7%)	>100%	(68,9%)	(224,9)	(111,2)	(357,2)	مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم
(1,6%)	22,5%	(21,0%)	(76,1)	(62,1)	(78,6)	تكاليف خارجية أخرى
(16,9%)	73,7%	(60,2%)	(301,0)	(173,3)	(435,8)	استهلاك السنة المالية
(41,6%)	>100%	(93,2%)	91,0	18,0	266,9	القيمة المضافة
	9,3 pts	-17,2 pts	12,2%	2,9%	20,1%	القيمة المضافة/رقم المبيعات
(60,1%)	(68,5%)	(49,6%)	(2,9)	(9,1)	(18,0)	ضرائب ورسوم
3,3%	3,0%	3,6%	(73,3)	(71,2)	(68,7)	تكاليف المستخدمين
(71,3%)	n.a	n.a	14,9	(62,2)	180,2	الفائض الإجمالي للاستغلال أو النقص الإجمالي للإستغلال
	12,1 pts	-23,7 pts	2,0%	-10,1%	13,6%	الفائض الإجمالي للإستغلال/ رقم المعاملات
n.a	n.a	n.a	-	-	-	إيرادات تشغيلية أخرى
n.a	n.a	n.a	-	-	-	نفقات تشغيلية أخرى
81,6%	(76,0%)	>100%	0,7	3,1	0,2	استرجاعات الاستغلال
(8,9%)	(15,0%)	(2,3%)	(7,8)	(9,2)	(9,4)	مخصصات الاستغلال
(78,6%)	n.a	n.a	7,8	(68,3)	171,1	نتيجة الاستغلال
	12,1 pts	-24,0 pts	1,0%	-11,1%	12,9%	(REX/CA) هامش التشغيل
(29,7%)	(69,5%)	62,0%	87,4	286,8	177,0	عائدات مالية
(3,0%)	(5,1%)	(0,8%)	(134,4)	(141,6)	(142,8)	تكاليف مالية
n.a	n.a	>100%	(47,0)	145,2	34,2	النتيجة المالية
n.a	n.a	(62,5%)	(39,2)	76,9	205,3	النتيجة الجارية
(91,7%)	>100%	(100,0%)	1,4	0,1	197,8	عائدات غير جارية
(81,5%)	(67,0%)	(89,6%)	(3,8)	(11,6)	(111,3)	تكاليف غير جارية
n.a	(78,7%)	n.a	(2,5)	(11,5)	86,5	النتيجة غير الجارية
n.a	n.a	(77,6%)	(41,6)	65,4	291,8	النتيجة قبل الضريبة
(79,0%)	(52,4%)	(90,7%)	(1,8)	(3,8)	(40,4)	الضريبة على النتيجة
n.a	n.a	(75,5%)	(43,4)	61,6	251,3	النتيجة الصافي
	-15,8 pts	-9,0 pts	-5,8%	10,0%	19,0%	(RN/CA) الهامش الصافي

المصدر: إقامات دار السعادة

## الميزانية

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترة ما بين 2019-2021:

Var.20-21	Var.19-20	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
(72,5%)	(32,6%)	1,8	6,4	9,5	قيم معدومة ملحقة بالأصول الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	نفقات أولية
(72,5%)	(32,6%)	1,8	6,4	9,5	تكاليف توزع على عدة سنوات مالية
n.a	n.a	-	-	-	علاوات سداد السندات
(3,5%)	(11,8%)	6,4	6,6	7,5	الأصول غير الملموسة
n.a	n.a	-	-	-	مخصصات للبحث والتطوير
(9,3%)	(10,1%)	2,3	2,5	2,8	براءات الاختراع والعلامات التجارية والحقوق والقيم المماثلة
-	(12,8%)	4,1	4,1	4,7	الصناديق التجارية
n.a	n.a	-	-	-	أصول أخرى غير ملموسة
(22,7%)	(20,6%)	6,0	7,7	9,7	الأصول الملموسة
n.a	n.a	-	-	-	بقع أرضية
(25,0%)	(22,9%)	3,6	4,8	6,2	أعمال البناء
(15,0%)	(10,9%)	0,6	0,7	0,8	منشآت فنية ومعدات وأدوات
(29,7%)	(25,9%)	0,0	0,0	0,1	وسائل النقل
(20,1%)	(18,0%)	1,8	2,2	2,7	الأثاث والتجهيزات المكتبية والتجهيزات
n.a	n.a	-	-	-	أصول أخرى ملموسة
n.a	n.a	-	-	-	أصول ملموسة جارية
2,2%	3,4%	299,0	292,5	282,9	الأصول المالية
n.a	n.a	-	-	-	قروض ثابتة
(7,5%)	(2,1%)	18,6	20,1	20,5	ديون مالية أخرى
2,9%	3,8%	280,4	272,4	262,4	أسهم مساهمة
n.a	n.a	-	-	-	أسهم ثابتة أخرى
(0,0%)	1,2%	313,1	313,2	309,6	أصول ثابتة
(8,8%)	(6,8%)	2 783,1	3 051,2	3 275,4	مخزونات
n.a	n.a	-	-	-	بضائع*
3,3%	(10,4%)	609,0	589,4	657,7	مواد ومستلزمات ومواد استهلاكية
(6,4%)	33,5%	1 435,0	1 533,0	1 148,6	منتجات جارية
n.a	n.a	-	-	-	منتجات وسيطة ومنتجات منبقيه
(20,4%)	(36,8%)	739,1	928,8	1 469,0	منتجات مكتملة
2,3%	1,6%	4 280,0	4 183,2	4 116,2	ديون الأصول المتداولة
44,8%	10,6%	105,3	72,7	65,8	ممنونون ومدينون وتسيقات وحسابات
12,4%	(30,8%)	669,9	596,1	861,0	عملاء وحسابات مرتبطة
>100%	>100%	0,1	0,0	0,0	عاملين
(18,4%)	(14,7%)	299,9	367,4	431,0	الدولة *
n.a	n.a	-	-	-	حسابات الشركاء
2,0%	15,3%	2 979,5	2 921,0	2 532,7	دائنون آخرون
(0,3%)	0,1%	225,3	225,9	225,8	حسابات التسوية - الخصوم
n.a	n.a	-	-	-	قيم منقولة للتوظيف
n.a	(100,0%)	-	-	0,0	فوارق التحويل
(2,4%)	(2,1%)	7 063,1	7 234,4	7 391,6	أصول متداولة

(-26,3%)	42,7%	271,4	368,2	258,1	مخزونات متداولة
(-19,0%)	27,9%	253,8	313,5	245,0	شيكات وكمبيالات نقدية .
(-67,9%)	>100%	17,5	54,6	13,0	C.P. و T.G. بنك .
15,4%	64,8%	0,1	0,1	0,1	صندوق وحسابات التسييفات الاعتمادات .
(-3,4%)	(-0,5%)	7 647,7	7 915,8	7 959,3	الأصول
(-1,0%)	1,4%	4 498,6	4 541,9	4 480,3	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
-	0,6%	131,0	131,0	130,3	الاحتياطي القانوني
-	-	404,6	404,6	404,6	احتياطات أخرى
4,1%	20,1%	1 556,4	1 494,8	1 244,3	أرباح محتجرة
n.a	(-75,5%)	(43,4)	61,6	251,3	النتيجة الصافية للسنة المالية
n.a	n.a	-	-	-	فوائد أقلية
(-8,1%)	7,5%	1 834,7	1 995,8	1 856,1	ديون مالية
-	70,9%	320,5	320,5	187,5	قروض السندات
(-9,6%)	0,4%	1 514,2	1 675,3	1 668,6	*قروض تمويلية أخرى
(-3,1%)	3,2%	6 333,3	6 537,8	6 336,5	مجموع التمويل الدائم
10,6%	(-24,9%)	462,8	418,5	557,7	ممولون وحسابات مرتبطة
(-14,3%)	28,6%	121,7	141,9	110,4	عملاء مدينون، تسييفات وحسابات
58,3%	8,7%	12,0	7,6	7,0	الديون الشخصية
>100%	>100%	13,2	5,7	2,5	المؤسسات الاجتماعية
(-2,3%)	12,9%	300,4	307,4	272,3	الدولة
-	(-99,6%)	0,0	0,0	10,7	حسابات الشركاء
(-30,4%)	(-51,3%)	30,1	43,2	88,7	دائنون آخرون
56,3%	(-59,4%)	33,3	21,3	52,5	حسابات التسوية - الخصوم
(-53,8%)	6,8%	0,2	0,4	0,4	R & C مخزونات أخرى
n.a	n.a	-	-	-	(Elts Circ) فوارق تحويل الخصوم
2,9%	(-14,1%)	973,6	946,1	1 102,0	خصوم جارية
(-21,1%)	(-17,1%)	340,8	431,9	520,8	خزينة الخصوم
n.a	n.a	-	-	-	ديون الخصم
(-21,1%)	9,3%	306,0	388,0	355,0	ديون الخزينة
(-20,8%)	(-73,5%)	34,8	43,9	165,8	بنوك (أرصدة مدينة)
(-3,4%)	(-0,5%)	7 647,7	7 915,8	7 959,3	مجموع الخصوم

المصدر: إقامات دار السعادة

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

## جدول التمويل:

Var.20-21	Var.19-20	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
n.a	(56,0%)	(36,1)	70,9	161,0	القدرة على التمويل الذاتي
n.a	(100,0%)	-	-	(78,6)	- توزيع الأرباح
n.a	(13,9%)	(36,1)	70,9	82,4	التمويل الذاتي
28,7%	(99,4%)	1,5	1,2	198,5	بيع وتخفيض الأصول الثابتة
(100,0%)	n.a	-	0,6	-	بيع الأصول الثابتة غير المجسدة
(100,0%)	(78,8%)	-	0,0	0,1	بيع الأصول الثابتة المجسدة
n.a	(100,0%)	-	-	197,7	بيع الأصول الثابتة المالية
>100%	(21,9%)	1,5	0,5	0,7	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
(33,3%)	67,8%	333,9	500,4	298,2	الرفع من ديون التمويل
(47,7%)	(1,1%)	299,3	572,5	579,0	المجموع - الموارد الثابتة
(22,4%)	>100%	8,7	11,2	1,0	شراء والرفع من الأصول الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	شراء الأصول الثابتة غير المجسدة
(35,6%)	(0,9%)	0,7	1,0	1,0	شراء الأصول الثابتة المجسدة
(20,1%)	n.a	8,0	10,0	-	شراء الأصول الثابتة المالية
(100,0%)	n.a	-	0,1	-	الرفع من الذمم المدينة الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	تسديد رؤوس الأموال الذاتية
37,2%	(14,3%)	495,0	360,7	420,8	تسديد ديون التمويل
(100,0%)	n.a	-	2,9	-	توظيفات غير ذات القيمة
34,4%	(11,2%)	503,7	374,8	421,8	المجموع - توظيفات ثابتة
>100%	n.a	(198,8)	(1,3)	675,5	تغير احتياج التمويل العام
n.a	n.a	(5,6)	199,0	(518,3)	تغير الخزينة
8,8%	(75,7%)	(69,3)	(63,7)	(262,8)	الخزينة الصافية

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

المصدر: إقامات دار السعادة

## 1.1 الحسابات المدمجة

حساب النتيجة المدمجة IAS / IFRS -

TCAM 19-21	Var.20-21	Var.19-20	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
(25,0%)	25,6%	(55,2%)	776,2	618,2	1 380,7	رقم المعاملات
(20,9%)	(19,0%)	(22,7%)	(312,7)	(386,2)	(499,9)	منتجات أخرى للنشاط
<b>(27,5%)</b>	<b>99,8%</b>	<b>(73,7%)</b>	<b>463,5</b>	<b>232,0</b>	<b>880,9</b>	الإيرادات من الأنشطة العادية
(16,2%)	63,7%	(57,1%)	(337,3)	(206,0)	(480,3)	المشتريات المستهلكة والتكاليف الخارجية
2,2%	1,7%	2,8%	(74,8)	(73,5)	(71,5)	نفقات المستخدمين
(54,3%)	(59,3%)	(48,7%)	(3,8)	(9,4)	(18,3)	الضرائب والرسوم
(0,1%)	87,8%	(46,9%)	9,4	5,0	9,4	إيرادات أخرى ومصاريف تشغيل
(13,6%)	(32,2%)	10,0%	(8,4)	(12,4)	(11,3)	صافي الإهلاك والإطفاء و المخصصات
<b>(14,8%)</b>	<b>40,0%</b>	<b>(48,2%)</b>	<b>(414,9)</b>	<b>(296,3)</b>	<b>(572,0)</b>	نفقات الأنشطة العادية
<b>(60,3%)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>48,6</b>	<b>(64,4)</b>	<b>308,9</b>	نتيجة الاستغلال الجاري
	<b>16,7 pts</b>	<b>-32,8 pts</b>	<b>6,3%</b>	<b>-10,4%</b>	<b>22,4%</b>	<b>REX courant/CA</b>
(100,0%)	(100,0%)	n.a	-	(0,4)	99,1	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
(53,4%)	(73,0%)	(19,8%)	(3,1)	(11,3)	(14,1)	إيرادات و نفقات التشغيل غير الجارية الأخرى
<b>(66,0%)</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>45,5</b>	<b>(76,1)</b>	<b>393,9</b>	نتيجة الاستغلال
	<b>18,2 pts</b>	<b>-40,8 pts</b>	<b>5,9%</b>	<b>-12,3%</b>	<b>28,5%</b>	<b>REX/CA</b>
7,15%	(1,3%)	16,4%	(55,4)	(56,1)	(48,2)	النتيجة المالية
n.a	n.a	n.a	-	-	-	الحصة في صافي دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
n.a	<b>(92,6%)</b>	<b>n.a</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(132,2)</b>	<b>345,6</b>	دخل قبل الضرائب للشركات المتكاملة
(64,6%)	34,0%	(90,6%)	(5,1)	(3,8)	(40,5)	ضرائب على الشركات
51,4%	n.a	n.a	(2,1)	0,8	(0,9)	ضرائب مؤجلة
n.a	<b>(87,4%)</b>	<b>n.a</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(135,3)</b>	<b>304,2</b>	صافي دخل الشركات المتكاملة
n.a	n.a	n.a	-	-	-	حصة في نتائج الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
n.a	<b>(87,4%)</b>	<b>n.a</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(135,3)</b>	<b>304,2</b>	صافي الدخل من الأنشطة المستمرة
n.a	n.a	n.a	-	-	-	صافي الدخل من الأنشطة المتوقفة
n.a	<b>(87,4%)</b>	<b>n.a</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(135,3)</b>	<b>304,2</b>	نتيجة المجموعة المدمجة
0,0%	(67,5%)	42,2%	(0,0)	(0,0)	(0,0)	حقوق الأقلية
n.a	<b>(87,4%)</b>	<b>n.a</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(135,3)</b>	<b>304,2</b>	صافي دخل حصة المجموعة
	<b>19,7 pts</b>	<b>-43,9 pts</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-21,9%</b>	<b>22,0%</b>	<b>(RN/CA) الهامش الصافي</b>

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 الحصيلة الموطدة - IAS / IFRS

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية الموطدة لحصيلة مجموعة إقامات دار السعادة في الفترة ما بين 2019-2021:

Var.20-21	Var.19-20	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
n.a	n.a	-	-	-	الشهرة التجارية
(4,1%)	(11,7%)	6,4	6,6	7,5	الأصول غير الملموسة
(7,5%)	(9,9%)	79,7	86,2	95,6	أصول ثابتة
n.a	n.a	-	-	-	عقارات استثمارية
n.a	n.a	-	-	-	القروض طويلة الأجل
n.a	n.a	-	-	-	السندات المشمولة بطريقة حقوق الملكية
-	-	0,1	0,1	0,1	السندات المتاحة للبيع
(40,9%)	(11,8%)	2,2	3,7	4,2	أصول مالية ثابتة أخرى
(40,3%)	(11,6%)	2,2	3,7	4,2	مجموع الأصول المالية
(7,2%)	3,2%	30,6	32,9	31,9	أصول صريحية مؤجلة
(8,2%)	(7,0%)	118,9	129,5	139,2	مجموع الأصول غير الجارية
(5,0%)	(6,0%)	4 069,6	4 282,2	4 556,8	المخزونات والصافي المتداولة
11,0%	(30,3%)	693,3	624,4	895,4	صافي مستحقات الزبناء
(2,8%)	6,1%	3 015,9	3 103,7	2 926,6	أطراف ثالثة أخرى
n.a	n.a	-	-	-	المستحقات من مبيعات الموجودات قصيرة الأجل
n.a	n.a	-	-	-	قروض قصيرة الأجل
(33,9%)	4,5%	291,0	440,0	421,1	النقد والتفدية المعادلة
(4,5%)	(4,0%)	8 069,7	8 450,3	8 800,0	مجموع الموجودات المتداولة
n.a	n.a	-	-	-	موجودات غير متداولة متاحة للبيع
(4,6%)	(4,0%)	8 188,6	8 579,8	8 939,2	إجمالي الأصول
-	-	1 310,4	1 310,4	1 310,4	رأس المال
-	-	1 107,2	1 107,2	1 107,2	علاوات الإصدار والإجماع
(6,8%)	18,2%	1 836,3	1 970,9	1 666,9	احتياطيات
n.a	n.a	-	-	-	الاحتياطيات المتعلقة بالتغير في القيمة العادلة للأدوات المالية
n.a	n.a	-	-	-	الاحتياطيات المتعلقة باستحقاقات المستخدمين
(87,4%)	n.a	(17,1)	(135,2)	304,2	النتيجة المالية
n.a	n.a	-	-	-	فروق التحويل
(0,4%)	(3,1%)	4 236,9	4 253,4	4 388,8	رساميل المجموعة
13,3%	(13,5%)	0,1	0,1	0,1	احتياطيات الأقلية
(67,5%)	42,2%	(0,0)	(0,0)	(0,0)	نتيجة الأقلية
29,3%	(19,7%)	0,1	0,1	0,1	رساميل الأقلية
(0,4%)	(3,1%)	4 237,1	4 253,5	4 388,9	رساميل ذاتية
n.a	n.a	-	-	-	سندات تابعة غير محددة الأجل وعلى المدى الطويل
n.a	n.a	-	-	-	السندات القابلة للتحويل إلى أسهم
(29,4%)	4,4%	1 498,7	2 122,2	2 033,1	الديون طويلة الأجل الأخرى
(17,3%)	(12,7%)	45,9	55,4	63,5	مديونية مرتبطة بعقود تمويل طويلة الأجل
(1,2%)	2,8%	8,9	9,0	8,7	مطلوبات صريحية مؤجلة
>100%	32,5%	0,0	0,0	0,0	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف غير المتداولة
(29,0%)	3,9%	1 553,5	2 186,6	2 105,4	مجموع الخصوم غير المتداولة
7,0%	(25,3%)	472,5	441,6	590,9	الموردين

(0,5%)	9,2%	583,4	586,3	536,7	اطراف ثالثة اخرى والصرىبة على الشركة
(91,8%)	>100%	0,2	2,8	0,4	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف المتداولة
80,5%	(18,4%)	999,3	553,6	678,4	الديون المالية قصيرة الأجل (بما في ذلك التاجير التمويلي)
(38,3%)	(13,0%)	342,6	555,3	638,5	البنوك
12,1%	(12,5%)	2 398,1	2 139,7	2 444,9	مجموع الخصوم المتداولة
n.a	n.a	-	-	-	الخصوم المتعلقة بالموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع
(4,6%)	(4,0%)	8 188,6	8 579,8	8 939,2	مجموع الخصوم

المصدر: إقامات دار السعادة

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



IAS / IFRS الخزينة الموطدة جدول تدفقات

Var.20-21	Var.19-20	2021	2020	2019	بملايين الدراهم
					تدفق الخزينة المتعلق بالنشاط
(87,4%)	n.a	(17,1)	(135,3)	304,2	صافي ناتج الشركات المتكاملة
n.a	n.a	-	-	-	إلغاء التكاليف والمنتجات بدون أي تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بالنشاط
(28,3%)	(74,7%)	0,2	0,3	1,3	صافي المخصصات الموطدة
n.a	n.a	2,3	(0,8)	2,9	تغير الضرائب المؤجلة
(100,0%)	(100,0%)	-	(0,0)	(197,8)	الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيوع الصافية من الضرائب
n.a	n.a	0,7	(0,0)	0,0	آثار أخرى دون تأثير على الخزينة
n.a.	n.a	(13,9)	(135,8)	110,7	الهامش الخام من التمويل الذاتي للشركات المتكاملة
n.a	n.a	-	-	-	الأرباح المستلمة
(5,3%)	n.a	257,0	271,3	(579,1)	التغيير في متطلبات صندوق التدوير
79,4%	n.a	243,1	135,5	(468,4)	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بالنشاط
					التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(34,6%)	n.a	6,5	10,0	(12,8)	شراء الأصول الثابتة. الصافية من الضرائب
(100,0%)	(100,0%)	-	0,0	197,8	بيع الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
>100%	(4,3%)	1,5	0,5	0,5	تغير الأصول الثابتة المالية
(100,0%)	n.a	-	(0,2)	5,4	Incidences de la variation du périmètre
(22,1%)	(94,6%)	8,0	10,3	190,9	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
					تدفق الخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(100,0%)	(100,0%)	-	(0,0)	(78,6)	توزيع الأرباح
n.a	n.a	-	-	-	الزيادة في الرأسمال
>100%	(77,2%)	(187,4)	(43,8)	(192,2)	إصدار قروض صافية للسداد
>100%	(83,8%)	(187,4)	(43,8)	(270,8)	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(37,6%)	n.a	63,7	102,1	(548,4)	تغير الخزينة
(47,0%)	n.a	(115,3)	(217,4)	331,0	خزينة الافتتاح
(55,3%)	(47,0%)	(51,5)	(115,3)	(217,4)	خزينة الإغلاق

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

المصدر: إقامات دار السعادة

## أ. المؤشرات الربع سنوية

الربع 1 2022 : <https://saada.eleven.ma/uploads/publication/communicatio-financiere-25X36.pdf>

الربع 2 2022 : <https://saada.eleven.ma/uploads/publication/RDS-Communication-Financirre-T2-2022.pdf>



## الفصل الرابع: عوامل الخطر

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

## 1. 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.

## 2. المخاطر المرتبطة بالجهة المصدرة

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

### المخاطر المترتبة عن تغيير نظام الضرائب

تغير القوانين الضريبية وخاصة إلغاء الامتيازات الضريبية التي ينتفع منها المنعشون العقاريون ومشتروا الوحدات السكنية الاقتصادية، قد يكون لها تأثير كبير على أداء شركة إقامات دار السعادة. غير أن هذا الخطر يظل محدودًا 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 الأتفة 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 أنفا 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. وللحد من هذه المخاطر، تعتمد إقامات دار السعادة استراتيجية للتبوع 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 محدداً 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 والرامية 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 معقولاً رغم خصوصيات القطاع الذي تشتغل فيه هذه الشركة (الذي يتطلب لجوءاً مكثفاً إلى الاستدانة). غير أن تطور هذه الأخيرة قد يشكل خطراً محتملاً يهدد ملاءة الشركة.

## المخاطر المرتبطة بالولوج إلى التمويل

تلجأ إقامات السعادة في تمويل تطورها 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 أو نفاذ المخزون

قد يُحدث التراجع المحتمل للطلب على السكن الاقتصادي والمتوسط أثرا سلبيا على حركية القطاع، ويقلص بالتالي حجم أعمال إقامات دار السعادة ومعدل تدفق المنتجات النهائية. كما أن انخفاض إيقاع نفاذ مخزون المنتجات النهائية قد يتسبب في خفض قيمتها.

قدر العجز السكني الوطني بنحو 368 003 وحدة في عام 2021<sup>أ</sup>، وركزت السياسة التجارية للمجموعة على إزالة مخزون المنتجات النهائية، لا يزال تعرض إقامات دار سعادة لهذه المخاطر ضئيلاً

## مخاطر الصرف

تتعرض إقامات دار السعادة لمخاطر الصرف الأجنبي الناتجة عن التدفقات التي تتم في الخارج، ولا سيما في الغابون و ساحل العاج. 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 نفسها عاجزة عن الحصول على السيولة في ظل ظروف الحجم والسعر المعتادة. في مثل هذه الحالة، فإن احتياجات إعادة التمويل في المستقبل قد تقلل من الهوامش المتوقعة.

## مخاطر بسبب تخزين وتقييم مخزون المنتجات

تتقيد إقامات دار السعادة بمقتضيات الخطة المحاسبية الخاصة بالعقار الجديدة و المرتقب دخولها حيز التنفيذ في شهر يونيو 2022 واعتمادها بداية السنة المالية 2023.

وبالفعل، فلم يتم احتساب تكلفة إنتاج المخزون لا في (1) التكاليف المالية الجارية لما بعد الإنجاز (2) ولا في مصاريف الدعاية للمشروع بعد الإنجاز (3) ولا في تكاليف الصيانة والملكية المشتركة للمساكن. ويكون تبرير مخصصات الأشغال التي ما تزال قيد الإنجاز عبر تأكيد تقني مفصل يستند إلى الحساب المتبقي الملاحظ إما في السوق أو عبر طلبات الشراء الموقعة أو كلاهما معا. ويتم إثبات مستردات مخصصات الأشغال غير المنجزة خلال مراحل إنجاز الأشغال أو لاحقا خلال السنة التي تلي تسليم الشطر الأخير أو كلاهما معا.

وفيما يخص إثبات مخصصات انخفاض قيمة المخزون، يتم إعداد ورقة مردودية قبل شراء الأرض وتُحين خلال مراحل تقدم المشاريع، وهي تمكن من متابعة التكاليف المختلفة لكل مشروع، كما أن الميزانية تُحين على أساس توقيع الصفقات وطلبات الشراء .

كذلك، يتم تحيين الميزانية عند إنهاء الحسابات ومقارنتها بتلك المنقضية مع تحليل الفوارق من أجل حساب المردودية وتحديد المخصصات المقبلة .

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم VI/EM/029/2022 بتاريخ 27 شتنبر 2022..

وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملاً والمتاح للعموم باللغة الفرنسية.

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