

ملخص بيان المعلومات

إقامات دار السعادة ش.م



إدراج في البورصة عبر زيادة في رأس المال عرض بسعر نهائي

سعر السهم : 215 درهم

القيمة الإسمية : 50 درهم

عدد الأسهم المصدرة : 5 241 770 سهما

المبلغ الإجمالي للعملية : 1 126 980 550 درهم

فترة الاكتتاب : من 1 دجنبر 2014 إلى 3 دجنبر 2014 مع احتساب اليوم الأول والأخير

إمكانية الإغلاق المسبق ابتداء من 2 دجنبر 2014 على الساعة الرابعة بعد الزوال

لا يتوجه هذا العرض لهينات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والتعاقدية والخاصة بسندات الاقتراض

المستشار المالي والمنسق العام



شركاء في الاستشارة المالية



قائد نقابة التوظيف



شركاء في قيادة نقابة التوظيف



أعضاء نقابة التوظيف



تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقا لأحكام دورية مجلس القيم المنقولة التي دخلت حيز التنفيذ في 1 أبريل 2012، القاضية بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 والصادر في 21 شتنبر 1993 والمتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أوسنداتها كما تم تعديله وتتميمه، قام مجلس القيم المنقولة بالتأشير على أصل هذا البيان للمعلومات بتاريخ 2014/11/14 تحت المرجع VI/EM/042/2014.

تنبيه

قام مجلس القيم المنقولة بالتأشير على بيان المعلومات المتعلقة بزيادة في رأس المال عبر إدراج في البورصة لشركة إقامات دار السعادة بتاريخ 14/11/2014 .

ويمكن في كل حين الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بالمقر الرئيسي لشركة إقامات دار السعادة. كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.

كما يوضع بيان المعلومات رهن الإشارة العموم بمقر بورصة الدارالبيضاء وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-bourse.com وكذلك على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma.

الفصل الأول : تقديم العملية

1. إطار العملية

قرر المجلس الإداري لشركة إقامات دار السعادة المنعقد بتاريخ 25 شتبر 2014، مبدأ قبول أسهم الشركة للإدراج في بورصة الدارالبيضاء عبر زيادة في رأسمال الشركة.

ورخصت الجمعية العامة غير العادية لشركة إقامات دار السعادة المنعقدة بتاريخ 7 نونبر 2014 بعد اطلاعها على تقرير المجلس الإداري والتقرير الخاص لمراقبي الحسابات المتعلق بحذف الحق التفضيلي لاكتتاب المساهمين الزيادة في رأسمال بمبلغ أقصاه 1 300 000 000 درهم، عبر إصدار أسهم جديدة بالسعر الموافق للقيمة الإسمية للأسهم ومبلغ علاوة الإصدار التي ستحدد من طرف مجلس الإدارة وقررت حذف الحق التفضيلي لاكتتاب المساهمين وتمكين العموم من الاكتتاب في الأسهم الصادرة برسم الزيادة في رأس المال المتعلقة بالإدراج في البورصة.

سيتم اكتتاب وتحرير الأسهم الجديدة بالكامل نقدا. وتم تحديد تاريخ الانتفاع بها ابتداء من فاتح يناير من السنة التي تم فيها إصدار هذه الأسهم. وتم مقارنتها بالأسهم القديمة وستمتع بنفس الحقوق كما ستخضع لجميع مقتضيات النظام الأساسي وقرارات الجمعيات العامة للشركة.

وتم منح ترخيص الزيادة في رأس المال المرتبطة بالإدراج في البورصة لمدة تتقضي في 28 فبراير 2015.

ومنحت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 7 نونبر 2014 جميع الصلاحيات الموسعة للمجلس الإداري بغرض :

- تقرير الزيادة في رأس المال المتعلقة بالإدراج في البورصة في حدود المبلغ المرخص وكذا تحديد مبلغ علاوة الإصدار ؛
- تحديد إجراءات إنجاز الزيادة في رأس المال المتعلقة بالإدراج في البورصة وإجراء التعديل المرتبط بالنظام الأساسي لكي يعكس المبلغ الجديد لرأس المال الشركة والقيام بالتدابير اللازمة لإنجاز هذه الزيادة في رأس المال ومعاينة الاكتتاب والإفراج و الإنجاز النهائي لعملية الزيادة في رأس المال المتعلقة بالإدراج في البورصة ؛
- وعموما اتخاذ جميع التدابير اللازمة لإتمام كافة الشكليات اللازمة للإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال المتعلقة بالإدراج في البورصة وتسجيل أسهم إقامات دار السعادة في نشرة بورصة الدارالبيضاء.

كما قررت الجمعية العامة غير العادية ، بعد قراءة تقرير المجلس الإداري، إدخال التعديلات اللازمة على النظام الأساسي للشركة بغية تنسيقها مع المقتضيات القانونية المنظمة للشركات التي تسجل سندات رأسمالها في نشرة الإدراج ببورصة الدارالبيضاء.

وعليه، قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل النظام الأساسي للشركة واعتماد تحرير جديد للنظام الأساسي، مادة ثلو الأخرى، طبقا لنسخة النظام الأساسي كما تم تحريرها وتقديمها مع سريان مفعولها ابتداء من اليوم الأول لإدراج أسهم الشركة في بورصة الدارالبيضاء.

إن المجلس الإداري لشركة إقامات دار السعادة ، مستندا إلى تفويض السلطات المخولة له من طرف الجمعية العامة غير العادية لشركة إقامات دار السعادة المنعقدة بتاريخ 7 نونبر 2014 قد قرر بتاريخ 14 نونبر 2014 الزيادة في رأسمال الشركة بمبلغ 262 088 500 درهم وقد حدد مبلغ علاوة إصدار الأسهم المطلوب إصدارها في إطار الزيادة في رأس المال المرتبطة بالإدراج في البورصة في 165 درهما حسب السهم و إنجاز الزيادة في رأس المال المرتبطة بالإدراج في البورصة عبر إصدار 5 241 770 سهما جديدا بسعر اكتتاب حسب السهم يصل إلى 215 درهم (أي 50 درهم كـمبلغ إسمي و 165 درهم كعلاوة إصدار).

ويصل التقديم الكلي للزيادة في رأس المال المرتبطة بالإدراج في البورصة لمبلغ 1 126 980 550 درهم ومن ضمنه 262 088 500 درهم كـمبلغ إسمي و 864 892 050 درهم كعلاوة إصدار .

وهكذا سيرتفع رأسمال الشركة من 1 048 354 000 درهم إلى مبلغ 1 310 442 500 درهم.

طبقا للمادة 188 من القانون 95-17، يجب اكتتاب مبلغ الزيادة في رأس المال بالكامل . وإلا تم اعتبار الاكتتاب لاغيا .

II. أهداف العملية

تندرج عملية إدراج شركة إقامات دار السعادة في البورصة ضمن استراتيجية للنمو والتطور والانفتاح والشفافية والقرب من زبائنها وشركائها. وسيسمح مشروع إدراج شركة إقامات دار السعادة في البورصة بإشراك مساهمين جدد ، مغاربة وأجانب (عموم ومؤسستين) في رأسمال الشركة عبر إصدار أسهم جديدة في البورصة.

وهكذا، تحدد الأهداف المنشودة من طرف مسيري إقامات دار السعادة ، عبر عملية الإدراج المذكورة في البورصة، كما يلي :

- تعزيز الطابع المؤسستي على بنية المساهمين في رأسمال الشركة من خلال فتحه في وجه مستثمرين مؤسستين جدد ؛
- الرفع من سمعة الشركة في صفوف المنظومة المالية والعموم عبر تطوير هوية قوية ومنسجمة ؛
- مواصلة وتدعيم منطق الشفافية والتميز الذي تتخبط فيه الشركة من خلال عرضها على أحكام السوق ؛
- تعزيز القرب من زبائنها ، مقترحة عليهم المساهمة في رأسمالها ؛
- تحفيز وكسب ثقة مستخدميها من خلال إشراك الأجراء في رأسمال الشركة ؛
- تسهيل اللجوء إلى التمويلات الخارجية بفضل ولوج مباشر إلى الأسواق المالية ؛
- التوفر على أموال من أجل تدعيم مخزونها العقاري ؛
- تمكين الشركة من تجاوز مرحلة جديدة في مسار تطورها.

وسيتم استعمال الأموال المحصلة من هذه العملية لزيادة رأس المال أي 1 126 980 550 درهم على النحو التالي :

- شراء الأراضي، التطور في إفريقيا و أمور أخرى بمبلغ إجمالي قدره 730 مليون درهم. تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخه ، سبق للشركة أن وقعت خيارات لشراء الأراضي في الدارالبيضاء الكبرى بمبلغ 600 مليون درهم ؛
- التسريع من وتيرة إنتاج أشطر لم يتم الشروع فيها بعد ضمن البرامج الموجودة بمبلغ إجمالي قدره 400 مليون درهم خلال سنتي 2015-2016.

تجدر الإشارة إلى أن تأثير الزيادة في رأس المال لا يؤخذ بعين الاعتبار في أفاق الشركة ولا في تقييم إقامات دار السعادة.

III. عزم المساهمين والمسيرين

على حد علم الشركة، لا يعتزم مساهمو إقامات دار السعادة الذين يمتلكون على الأقل 5% من رأسمال الشركة الاكتتاب في هذه العملية .

من ناحية أخرى، يعتزم مسيرو الشركة المساهمة في هذه العملية في إطار الشطر المخصص لمستخدمي الشركة.

.IV. بنية المساهمين قبل وبعد العملية

يعرض الجدول التالي لبنية المساهمين في إقامات دار السعادة :

بعد العملية		قبل العملية		الإسم أو الإسم التجاري للمساهمين
% من الأسهم و حقوق التصويت	عدد الأسهم	% من الأسهم و حقوق التصويت	عدد الأسهم	
55,0%	14 408 640	68,7%	14 408 640	عائلة برادة السني
6,9%	1 803 456	8,6%	1 803 456	عبد العالي برادة السني
1,4%	361 296	1,7%	361 296	هشام برادة السني
1,4%	361 296	1,7%	361 296	سعد برادة السني
1,4%	360 864	1,7%	360 864	نعيمه بنموسى
1,4%	360 864	1,7%	360 864	نبيلة برادة السني
1,4%	360 864	1,7%	360 864	هناء برادة السني
41,2%	10 800 000	51,5%	10 800 000	مجموعة Palmeraie Développement
25,0%	6 558 440	31,3%	6 558 440	مساهمون آخرون
8,3%	2 186 146	10,4%	2 186 146	شركة شمال إفريقيا القابضة
8,3%	2 186 146	10,4%	2 186 146	أبار للاستثمار
2,8%	728 716	3,5%	728 716	FCP RMA CAP DYNAMIQUE
2,8%	728 716	3,5%	728 716	تأمين الوفاء
2,8%	728 716	3,5%	728 716	إدراج SCA
20,0%	5 241 770	-	-	متداولة في البورصة
100,0%	26 208 850	100,0%	20 967 080	مجموع الأسهم

.V. بنية العرض

.1. المبلغ الإجمالي للعملية

يصل المبلغ الإجمالي للعملية إلى 1 126 980 550 درهم ، بناء على سعر 215 درهم للسهم بقيمة إسمية قدرها 50 درهم للسهم وعلاوة إصدار قدرها 165 درهم.

.2. مكان الإدراج

سيتم إدراج أسهم إقامات دار السعادة في المقصورة الأولى لبورصة الدار البيضاء.

3. العناصر الرئيسية للعرض

صنف الأوامر	I	II	III	IV
المكتتبون	<ul style="list-style-type: none"> مأجورون دائمون (بما في ذلك المستخدمون المؤكدون بعقود ذات مدة غير محددة) في إقامات دار السعادة و المسيرين المرخصين من طرف الشركة 	<ul style="list-style-type: none"> أشخاص ذاتيون مقيمون وغير مقيمين، ذوو جنسية مغربية أو أجنبية أشخاص معنويون خاضعون للقانون المغربي أو الأجنبي ولا ينتمون لفئة المستثمرين المؤهلين للاكتتاب في الصنف III و IV من الأوامر مع إثبات سنة واحدة من الوجود بتاريخ 30 شتبر 2014. 	<ul style="list-style-type: none"> مستثمرون مؤهلون خاضعون للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة III.1.21 من دورية مجلس القيم المنقولة باستثناء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والتعاقدية والخاصة بالسندات . 	<ul style="list-style-type: none"> مؤسسات الاستثمار المعتمدة الأجنبية
عدد السندات	232 558	1 811 733	1 834 619	1 362 860
المبلغ	49 999 970 درهم	389 522 595 درهم	394 443 085 درهم	293 014 900 درهم
% من العملية	4,44%	34,56%	35,00%	26,00%
سقف الاكتتابات	<ul style="list-style-type: none"> بالنسبة للمستخدمين الذين تم توظيفهم قبل سنة 2014 : 24 شهرا من الأجرة الإجمالية دون احتساب المكافآت والشهر الثالث عشر والعمولات (أساس 2013) بالنسبة للمستخدمين الذين تم توظيفهم في سنة 2014 : 12 شهرا من الأجرة الإجمالية دون احتساب المكافآت والشهر الثالث عشر والعمولات 	232 558 سهما	524 177 سهما (عدا بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة المتنوعة : 262 088 سهما)	524 177 سهما
عضو نقابة التوظيف	<ul style="list-style-type: none"> أما فينانس أرت بورس أطلس كابيتال بورس التجاري للوساطة التجاري وفابنك البنك الشعبي المركزي البنك المغربي للتجارة الخارجية البنك المغربي للتجارة الخارجية كابيتال بورس البنك المغربي للتجارة والصناعة البنك المغربي للتجارة والصناعة بورس كابيتال تروست سيكريتي سي دي جي كابيتال بورس 	<ul style="list-style-type: none"> القرض الفلاحي للمغرب مصرف المغرب مصرف المغرب كابيتال القرض العقاري والسياحي أوروبورس إي سي إف الوسيط مينا سي.بي M.S.I.N الشركة العامة المغربية للأبنك سوجي كابيتال بورس وفا بورس أبلاين سيكريتي 	<ul style="list-style-type: none"> البنك المغربي للتجارة الخارجية كابيتال بورس سي إف جي مارشي التجاري للوساطة أبلاين سيكريتي 	<ul style="list-style-type: none"> البنك المغربي للتجارة الخارجية كابيتال بورس سي إف جي مارشي التجاري للوساطة أبلاين سيكريتي

- سي إف جي كروب
- سي إف جي مارشي

*لائحة المسيرين كما رخص بها المجلس الإداري المنعقد في 14 نونبر 2014

<ul style="list-style-type: none"> ■ بالنسبة للمؤسستين الخاضعين للقانون الأجنبي (I) الذين يتبنون سنة من الوجود أو (II) زيون عضو في نقابة التوظيف سبق له أن أجرى عملية في السوق الأولية والثانوية ببورصة الدار البيضاء : بدون تغطية ؛ ■ بالنسبة للمؤسستين الخاضعين للقانون الأجنبي (I) الذين لا يتبنون أزيد من سنة من الوجود أو (II) الذين لا يتوفرون على صفة زيون عضو في نقابة التوظيف سبق له أن أجرى عملية في السوق الأولية والثانوية ببورصة الدار البيضاء : تغطية بنسبة 30% عبر إيداع فعلي (تسليم شيك أو نفود) أو بنسبة 100% عبر ضمانات بنكية. 	بدون أية تغطية	<ul style="list-style-type: none"> ■ يتم تغطية الاكتتابات بنسبة 100% حسب الطريقة التالية ■ عبر إيداع فعلي (تسليم شيك أو نفود) في حساب المكتتب و/أو ، ■ عبر إحدى الضمانات المشكلة من السندات : - سندات الدولة : 100% من القيمة في تاريخ الاكتتاب. - هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية بقيمة تصفية يومية : 100% من القيمة في تاريخ الاكتتاب ؛ - حصص هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة بقيمة تصفية يومية (خارج النقدية) ، ودائع لأجل، أسهم مدرجة : 80% القيمة في تاريخ الاكتتاب ويجب ان تظل تغطية الاكتتابات بالنفود و/أو بضمانات مجمدة لغاية التخصيص 	تغطية الاكتتابات	
تخصيص حسب الطلبات	تخصيص حسب الطلبات	<ul style="list-style-type: none"> ■ التخصيص الأول : تخصيص بالإعادة على أساس سهم واحد في حدود 100 سهم حسب كل مكتتب طالب ؛ ■ التخصيص الثاني : تخصيص الباقي نسبة إلى فائض طلبات السندات فوق 100 سهم . 	كيفية التخصيص	
إذا كان عدد الأسهم أقل من المتوقع في الصنف IV ، يتم تخصيص الباقي للصنف III ثم II	إذا كان عدد الأسهم أقل من المتوقع في الصنف III ، يتم تخصيص الباقي للصنف II ثم IV	إذا كان عدد الأسهم أقل من المتوقع في الصنف II ، يتم تخصيص الباقي للصنف III ثم IV	إذا كان عدد الأسهم أقل من المتوقع في الصنف I ، يتم تخصيص الباقي للصنف II ثم III ثم IV	قواعد الإصفاق

.VI. معلومات تتعلق بالسندات المصدرة

طبيعة السندات	تتنتمي أسهم إقامات دار السعادة جميعها لنفس الفئة
الشكل القانوني للسندات	جميع الأسهم موضوع هذا البيان هي لحاملها. تجرد أسهم إقامات دار السعادة بالكامل من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي ماروكليبر
عدد السندات المصدرة	5 241 770 سهما
مسطرة الإدراج الأول	عرض بسعر نهائي
السعر حسب السهم	215 درهم
القيمة الاسمية	50 درهم
سعر الإصدار	165 درهم
تاريخ الانتفاع	فاتح يناير 2014
تحرير الأسهم	يتم تحرير الأسهم الممنوحة بالكامل وتعتبر حرة من كل التزام
الحق التفضيلي للاكتتاب	قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 7 نونبر 2014 حذف الحق التفضيلي للاكتتاب المخصص للمساهمين الحاليين بالنسبة لمجموع الأسهم المصدرة في إطار هذه العملية
خط الإدراج	الخط الأول
مقصورة الإدراج	المقصورة الأولى
قابلية تداول السندات	يتم تداول الأسهم موضوع هذا البيان بكل حرية
الحقوق المرتبطة	تستفيد جميع الأسهم من نفس الحقوق في توزيع الأرباح وتوزيع علاوة التصفية. ويعطي كل سهم الحق في حق التصويت خلال انعقاد الجمعيات العامة.

VII. عناصر تقييم السعر

منحت الجمعية العامة المختلطة المنعقدة بتاريخ 7 نونبر 2014 جميع الصلاحيات للمجلس الإداري من أجل إتمام جميع التدابير والشكليات القانونية اللازمة للإدراج في البورصة.

ولهذا الغرض، قام المجلس الإداري بتحديد سعر إصدار الأسهم، موضوع هذا البيان للمعلومات .

1. طرق التقييم المستبعدة

(أ) مقارنة الأصول

تتمثل مقارنة الأصول في تقييم منفصل لمختلف أصول وتعهدات الشركة، دون مراعاة آفاقها المستقبلية. وتطبق هذه الطريقة عموما في ظرفية تتميز بخروج من استثمار أو تصفية أصول، بغية الحصول على تخصيص أفضل للموارد أو من أجل تثمين شركات مالية أو شركات استثمار. وحيث أن شركة إقامات دار السعادة لا تستوفي شروط تطبيق هذه الطريقة في التقييم، لذلك تم استبعادها.

(ب) تحيين أرباح الأسهم المستقبلية

تعتمد هذه الطريقة على فرضية توزيع لاحق لأرباح الأسهم. والحال أن توزيع أرباح الأسهم يرتبط بمجموعة من المعايير (نسبة الربحية ونسبة التوزيع وتأثير تحفيزي) ويبدو من الصعوبة القيام باستباق دقيق بالنسبة لاحتياجات التقييم. وعليه، لم يتم تطوير هذه الطريقة

2. طرق التقييم المستعملة

في إطار هذه العملية، تم اللجوء إلى 3 مقاربات من أجل تقييم سندات إقامات دار السعادة :

- طريقة المقارنة في البورصة
- طريقة المقارنات المعاملاتية
- طريقة تحيين التدفقات النقدية المستقبلية

بيد أنه تجدر الإشارة إلى أن طريقة العناصر المقارنة في البورصة تم تقديمها من باب الإشارة فقط مع الأخذ بعين الاعتبار دقتها المنخفضة في الحالة النقدية. بالفعل، تعتبر إقامات دار السعادة فاعل محض ، موجه بالكامل لتطوير المساكن الاجتماعية والوسيلة ، ولا يمكن مقارنتها بالكامل بأي فاعل من قطاع الإنعاش العقاري في المغرب او في الخارج. وتتمثل اهم الاختلافات في ما يلي :

- قوانين النشاط والضريبة ؛
- حجم وبنية وتنوع رقم المبيعات ؛
- مرحلة التطور ؛
- الفرق بين السوق المغربية والأسواق الأجنبية في قطاع الإنعاش العقاري من حيث الحاجيات والكلفة

أ- طريقة المقارنة في البورصة

تعتبر طريقة المقارنة في البورصة مقارنة تماثلية، تتمثل في تطبيق العناصر التي تمت معاينتها على عينة مكونة من شركات مدرجة في البورصة وتشتغل في قطاع السكن الاجتماعي والمتوسط على المؤشرات المالية للشركة الخاضعة للتقييم.

في إطار تطبيق هذه العملية، تضم عينة الشركات المقارنة المقاولات العاملة في قطاع السكن الاجتماعي والمتوسط المدرجة في بورصة الدارالبيضاء ويقصد بها دجي للإنعاش ومجموعة أليانس. وبفعل خصوصيات قطاع السكن الاجتماعي (لا سيما إزاء مستوى الهوامش والإطار القانوني والضريبي) واختلافات مؤهلات النمو والمخاطر بين البلدان، قمنا عمدا بإقصاء الفاعلين المدرجين في الخارج.

وتتمثل مضاعفات البورصة للشركات المقارنة كما يلي

PER		P/BV		الشركات
2014e	2015e	2014e	2015e	
9,3x	8,6x	1,3x	1,2x	دجي للإنعاش
8,1x	6,7x	0,9x	0,9x	أليانس للتطوير العقاري

المصدر : أقسام الأبحاث والدراسات في سي إف جي كروب والتجاري وفابنك والبنك المغربي للتجارة الخارجية

وفيما يلي تقييم إقامات دار السعادة من خلال مضاعفات البورصة :

بملايين الدراهم

VE/EBITDA		P/E		إقامات دار السعادة
2015e	2014e	2015e	2014e	
2 669	2 370	459	397	المجاميع الموحدة
1,0x	1,1x	7,6x	8,7x	المضاعفات المتوسطة
2 691	2 646	3 492	3 445	قيمة الأموال الذاتية

يتم الحصول على قيمة الأموال الذاتية من خلال جداء المضاعف المعتمد للمجموع الموافق للشركة (النتيجة الصافية حصة المجموعة أو الأموال الذاتية حصة المجموعة)

على سبيل المثال، تراوحت قيمة الأموال الذاتية لإقامات دار السعادة بناء على مضاعفات البورصة للشركات المدرجة التي تنتمي لقطاع الإنعاش العقاري في المغرب بين 2 646 مليون درهم و 3 492 مليون درهم.

ب. طريقة المقارنات المعاملاتية

تعتبر طريقة المقارنات المعاملاتية مقارنة تماثلية تتمثل في تطبيق العناصر التي تمت معاينتها على عينة مكونة من معاملات على رأس المال الشركات العاملة في قطاع السكن الاجتماعي والمتوسط على المؤشرات المالية للشركة الخاضعة للتقييم.

عندما يكون رأس المال الشركة موضوع معاملات مماثلة، يتعلق الأمر باعتبار سعر هذه المعاملات كمرجع لكل معاملة جديدة.

في سنة 2011، قامت شركة إقامات دار السعادة بزيادة في رأس المال لفائدة مستثمرين مؤسسيين وطنيين وأجانب (الملكية الوطنية للتأمين وتأمين الوفاء والمجموعى القابضة لشمال إفريقيا (الكويت) و آبار للاستثمار (الإمارات العربية المتحدة) بمبلغ 900 مليون درهم. وعمت هذه المعاملة مساهمة أقلية وعن طريق زيادة في رأس المال، معززة بالتالي قابليتها للمقارنة مع العملية موضوع هذا البيان للمعلومات.

وعقب هذه الزيادة في رأس المال المخصصة (عن طريق التوظيف الخاص) بلغت المساهمة الإجمالية لمجموع المستثمرين المؤسسيين 31,3% .

وبلغ التقييم post money الضمني لشركة إقامات دار السعادة خلال المعاملة 1975,4 مليون درهم.

1- مضاعف الربحية

وعلى أساس نتيجة الصافية قدرها 121,3 مليون درهم في 31 دجنبر 2010 بلغ مضاعف الربحية pré-money الضمني المتعلق بهذه العملية 16,3x

16,3x	مضاعف الربحية
305,6	الموحد
4 976,8	100 % من الأموال الذاتية لإقامات دار السعادة

يبلغ التقييم الضمني لإقامات دار السعادة 4 976,8 مليون درهم حسب طريقة المضاعفات المعاملاتية بناء على مضاعف الربحية

2- مضاعف P/B

بناء على مبلغ الأموال الذاتية المقدر ب 672,3 مليون درهم في 31 دجنبر 2010 ، سجل مضاعف P/B pre money الضمني المتعلق بهذه المعاملة 2,9x

2,9x	مضاعف P/B
2 046,9	الأموال الذاتية حصة المجموعة بتاريخ 31 دجنبر 2013
6 014,3	التقييم المستنتج بنسبة 100% من الأموال الذاتية لإقامات دار السعادة

يبلغ التقييم الضمني لإقامات دار السعادة 6 014,3 مليون درهم حسب طريقة المضاعفات المعاملاتية بناء على مضاعف P/B

3- مضاعف VE/EBITDA

بناء على مبلغ EBITDA المقدر ب 162,0 مليون درهم في 31 دجنبر 2010 ودين صافي في نفس التاريخ بمبلغ 1 370,1 مليون درهم، سجل مضاعف EV/EBITDA pre money الضمني المتعلق بهذه المعاملة 20,7x

20,7x	مضاعف EV/EBITDA
377,6	EBITDA الموحد بتاريخ 31 دجنبر 2013 بملايين الدراهم
2 341,4	الدين الصافي الموحد بتاريخ 31 دجنبر 2013 بملايين الدراهم
5 456,5	التقييم المستنتج بنسبة 100% من الأموال الذاتية لإقامات دار السعادة

يبلغ التقييم الضمني لإقامات دار السعادة 5 456,5 مليون درهم حسب طريقة المضاعفات المعاملاتية بناء على مضاعف VE/EBITDA

4- خلاصة طريقة المقارنات المعاملاتية

هكذا، يتراوح التقييم المستنتج بنسبة 100% من الأموال الذاتية لشركة إقامات دار السعادة بناء على طريقة المقارنات المعاملاتية التاريخية بين 4 976,8 مليون درهم و 6 014,3 مليون درهم.

ج. طريقة تحيين تدفقات الخزينة المستقبلية

تقيس طريقة تحيين تدفقات الخزينة المتاحة التوقعية (أو طريقة التدفقات النقدية) قدرة شركة ما على خلق القيمة. وينتج خلق القيمة عن الفرق بين مردودية الرساميل المستثمرة وطلب مكافأة المساهمين وذوي الحقوق المالية للشركة.

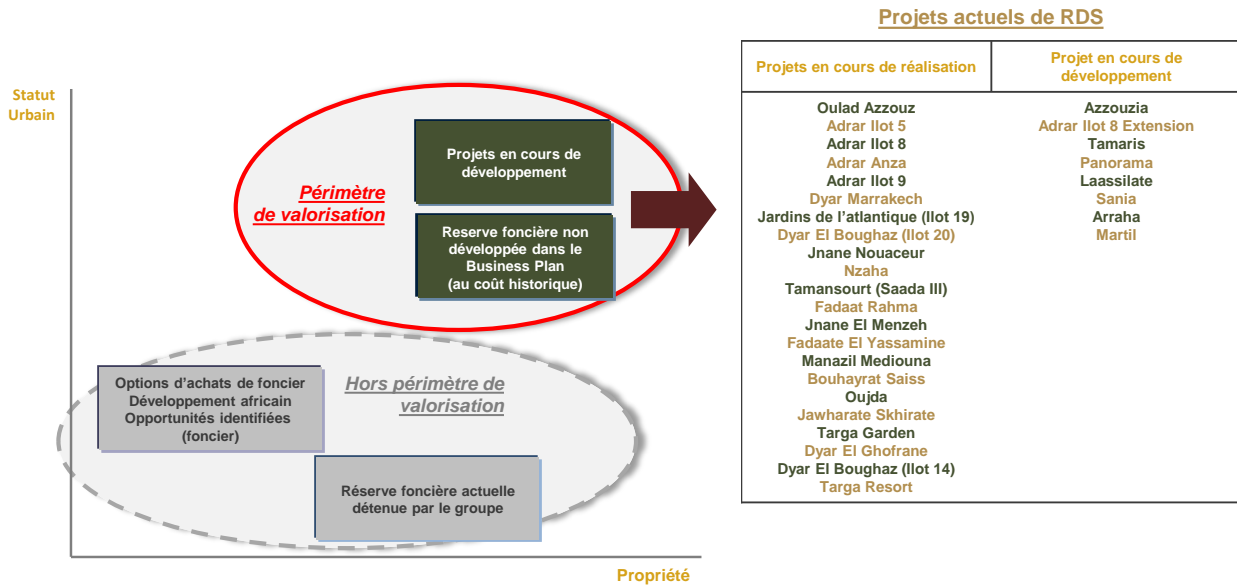
وتعطي هذه الطريقة في التقييم صورة دينامية لقيمة شركة ما وتعتمد على توقعات تدفقات الخزينة المتاحة والناجمة عن الاستغلال، مع الأخذ بعين الاعتبار أهم العوامل التي تؤثر على قيمة الأصول الاقتصادية للشركة كمشاريع التنمية والمردودية الاقتصادية والبنية المالية والمخاطر الباطنية.

نطاق التقييم

عموماً، نحصل على القيمة المقاولاتية للشركة عبر طريقة تحيين تدفقات الخزينة من خلال جمع العناصر التالية :

- القيمة المحينة لتدفقات الخزينة المتوفرة في أفق واضح لمخطط الأعمال (أي من فاتح يناير 2015 إلى 31 دجنبر 2022 في هذه الحالة ؛
- القيمة النهائية للشركة تمثل القيمة المقاولاتية إلى ما لانهاية بعد الأفق الواضح لمخطط الأعمال. وتجسد هذه القيمة النهائية قدرة المقاول على إفراز تدفقات الخزينة إلى ما لانهاية ما وراء المشاريع المحددة بشكل واضح عند عملية التقييم ؛
- كل اصل تمتلكه الشركة ولا يستخدم لتوليد تدفقات الخزينة المتوفرة في أفق واضح لمخطط الأعمال.

في طريقة تحيين تدفقات الخزينة، تعد العناصر التي تم أخذها فقط بعين الاعتبار لتحديد قيمة شركة إقامات دار السعادة كالتالي :



Source : Résidences Dar Saada

- القيمة المحينة لتدفقات الخزينة المتوفرة في الأفق الواضح لمخطط الأعمال : من فاتح يناير 2015 إلى 31 دجنبر 2022 والذي يوافق المدة اللازمة لتطوير وتسويق وتسليم كافة البرامج العقارية الموجودة لغاية اليوم لدى إقامات دار السعادة والتي تمتلك الشركة قاعدتها المالية في حصيلتها وذات توجه حضري (بما في ذلك المستنثة أو المرخصة أو تلك التي شكلت موضوع بيان توجيه حضري محدد) ؛
- المبلغ الموافق للأراضي التي تملكها الشركة وغير المطورة في الأفق الواضح لمخطط الأعمال، لأنها لا زالت ، لحدود اليوم، في طور الترخيص. ويتم تثمين هذه الأراضي بقيمتها المحاسبية، أي 630 مليون درهم. وبالتالي لا تأخذ طريقة تقييم الشركة المبينة أعلاه بعين الاعتبار خلق القيمة التي قد تترتب عن هذه المشاريع عند تطويرها.
- وعليه، لا يراعي تقييم إقامات دار السعادة العناصر التالية :

- القيمة الموافقة لبعض مشاريع التطوير المحددة والمبينة بدرجات مختلفة (لا سيما في إفريقيا جنوب الصحراء) ؛
- القيمة النهائية للشركة

تمثل القيمة الموافقة لهذه العناصر غير المراعاة في قيمة الشركة تخفيضا ممنوحا للمساهمين الجدد.

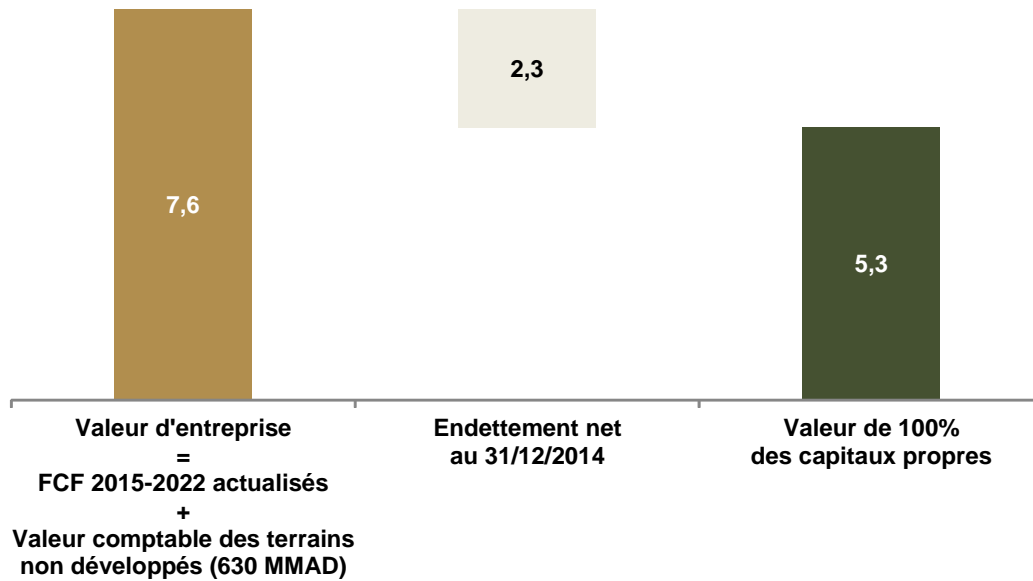
تقييم إقامات دار السعادة وفق طريقة تحيين تدفقات الخزينة

بملايين الدراهم

2022 ^e	2021 ^e	2020 ^e	2019 ^e	2018 ^e	2017 ^e	2016 ^e	2015 ^e	
-126	1 004	1 140	1 311	1 962	774	640	605	نتيجة الاستغلال
-34	300	192	297	377	54	50	54	الضريبة على الشركات النظرية المطبقة على نتيجة الاستغلال
10	10	10	15	18	17	17	17	+ مخصصات للإهلاك
-82	714	958	1 029	1 603	737	607	567	A النظرية قبل الضرائب =EBITD
-245	-25	-178	-181	-278	-791	-1 038	-1 054	- تغير الحاجة إلى أموال الدوران
3	3	3	3	3	3	3	23	• الاستثمارات
160	736	1 133	1 207	1 878	1 525	1 642	1 598	= FCFF
							6 998	مجموع FCFF المحينة 2022-2015
							630	+ مخزون عقاري غير مطور في مخطط الأعمال بقيمته المحاسبية
							7 628	= قيمة الشركة في 31 دجنبر 2014
							2 316	- الدين الصافي في 31 دجنبر 2014
							5 312	= قيمة الأموال الذاتية

بناء على نسبة تحيين قدرها 10,38% ، تبلغ القيمة الأولية للأموال الذاتية لإقامات دار السعادة 5 312 مليون درهم

بملايير الدراهم



3. خلاصة تقييم الأموال الذاتية لإقامات دار السعادة الناتجة عن طريقة تحيين تدفقات الخزينة

بملايين الدراهم	
5 312	قيمة الرساميل الذاتية
2 316	الاستدانة الصافية في 31 دجنبر 2014
7 628	قيمة الشركة
253,4	السعر حسب السهم (درهم/سهم)

يبلغ تقييم الشركة بناء على طريقة تحيين التدفقات النقدية 5312 مليون درهم، أي بقيمة حسب السهم تصل إلى 253,4 درهم .

4. خلاصة عمليات التقييم وتحديد سعر الإصدار

تتمثل خلاصة تقييم الأموال الذاتية لإقامات دار السعادة ، الناجمة عن طريقة المقارنات المعاملاتية وطريقة تحيين تدفقات الخزينة كما يلي :

بملايين الدراهم		
المقارنات المعاملاتية	طريقة تحيين تدفقات الخزينة	قيمة الرساميل الذاتية
5 312	4 976,8 – 6 014,3	السعر حسب السهم (درهم/سهم)
253,4	237,4 – 286,8	

ويوافق التقييم المعتمد بنسبة 100% للأموال الذاتية لإقامات دار السعادة التقييم الناتج عن طريقة تحيين تدفقات الخزينة أي 5 312 مليون درهم.

مع مراعاة تخفيض عملية الإدراج في البورصة بنسبة 15,0% ، يبلغ سعر الإصدار الناجم عن طريقة تحيين تدفقات الخزينة 4 516 مليون درهم يمثل قيمة حسب السهم قدرها 215,4 درهم

بملايين الدراهم		
القيمة قبل التخفيض	القيمة بعد تخفيض 15,0%	قيمة الرساميل الذاتية
5 312	4 516	الاستدانة الصافية في 31 دجنبر 2014
2 316	2 316	قيمة الشركة
7 628	6 832	السعر حسب السهم
253,4	215,4	

وهكذا بلغ السعر المعتمد في إطار هذه العملية 215,0 درهم مرجح

ويتم تلخيص المضاعفات pre money المستنتجة من عملية التقييم أعلاه في الجدول التالي :

In MMAD	EV/EBITDA		P/E		P/B	
	EBITDA 2014	EBITDA 2015	NIGS 2014	NIGS 2015	Equity in 2014	Equity in 2015
Consolidated aggregates RDS	501	549	397	459	2 369	2 669
Implied multiples	13,6x	12,4x	11,4x	9,8x	1,9x	1,7x

.VIII الإدراج في البورصة

1. مكان الإدراج

سيتم إدراج أسهم الشركة موضوع هذه العملية في المقصورة الأولى (السوق الرئيسية) في بورصة الدارالبيضاء.

2. مسطرة الإدراج الأول

سيتم قبول أسهم إقامات دار السعادة في بورصة الدارالبيضاء حسب مسطرة الإدراج الأول التي تركز على عرض بسعر نهائي طبقاً لأحكام النظام العام لبورصة الدارالبيضاء.

3. خصائص إدراج أسهم إقامات دار السعادة

الإسم	إقامات دار السعادة
المقصورة	السوق الرئيسية (المقصورة الأولى)
قطاع النشاط	القطاع العقاري
نمط الإدراج	مستمر
مسطرة الإدراج الأول	عرض بسعر نهائي
الرمز	12000
الشريط	RDS
تاريخ الإدراج الأول	18 دجنبر 2014

4. الجدول الزمني البياني للعملية

الترتيب	المراحل	الأجل
1	توصل بورصة الدارالبيضاء بملف كامل عن عملية إدراج شركة إقامات دار السعادة في البورصة	14 نونبر
2	إصدار إشعار بموافقة بورصة الدارالبيضاء على العملية	14 نونبر
3	توصل بورصة الدارالبيضاء ببيان المعلومات مؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة	14 نونبر
4	نشر الإعلان المتعلق بعملية الإدراج في البورصة في نشرة الإدراج	17 نونبر
5	نشر موجز بيان المعلومات	17 نونبر
6	فتح فترة الاكتتابات	1 دجنبر
7	إغلاق مسبق مفترض في الرابعة بعد الزوال	2 دجنبر
8	نشر بورصة الدار البيضاء لإعلان الإغلاق المسبق	2 دجنبر
9	إغلاق عادي لفترة الاكتتابات في الرابعة بعد الزوال	3 دجنبر
10	توصل بورصة الدارالبيضاء بالاكتتابات في حالة الإغلاق المسبق	3 دجنبر 2014 قبل الساعة 12 زوالا
10	توصل بورصة الدارالبيضاء بالاكتتابات في حالة الإغلاق	4 دجنبر 2014 قبل الساعة 12 زوالا
11	مركزة وتجميع الاكتتابات من طرف بورصة الدارالبيضاء	5 دجنبر
12	معالجة المرفوضات	8 دجنبر
13	تخصيص الاكتتابات وتسليم بورصة الدارالبيضاء لقائمة الاكتتابات المتعلقة بزيادة الرأسمال إلى مؤسسة الإصدار	9 دجنبر
14	تسليم التخصيصات من طرف المودع إلى قائد نقابة التوظيف	9 دجنبر قبل 12
15	تسليم التخصيصات لأعضاء نقابة التوظيف	9 دجنبر قبل 12
16	معاينة إنجاز عملية الزيادة في رأس المال من طرف المجلس الإداري لإقامات دار السعادة	16 دجنبر
17	توصل بورصة الدارالبيضاء بمحضر المجلس الإداري للشركة الذي عاين عملية زيادة رأس المال والرسالة المحاسبية لماروكليبر	16 دجنبر قبل الساعة 12
18	الإدراج الأول وتسجيل العملية	18 دجنبر
19	الإعلان عن نتائج العملية في نشرة الإدراج	18 دجنبر
20	التسديد والتسليم	23 دجنبر

IX. نقابة التوظيف والوسطاء الماليين

العنوان	التسمية	صنف الوسطاء الماليين
-	63، شارع مولاي يوسف الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة الخارجية كابيتال بورس
-	7-5 زقة ابن طفيل - الدار البيضاء	سي إف جي فينانس
-	163، شارع الحسن الثاني - الدار البيضاء	التجاري فينانس كورب
-	37، شارع عبد اللطيف بنقدور الدار البيضاء	أبلان كوربوريت فينانس
II و III و IV	140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة الخارجية كابيتال بورس
II و III و IV	7-5 زقة ابن طفيل - الدار البيضاء	سي إف جي مارشي
II و III و IV	163، شارع الحسن الثاني - الدار البيضاء	التجاري للوساطة
II و III و IV	37، شارع عبد اللطيف بنقدور الدار البيضاء	أبلان سيكريتي
II	4، تجزئة لأكولين ، 20190 - الدار البيضاء	ألما فينانس
II	7، شارع عبد الكريم الخطابي - الدار البيضاء	أرت بورس
II	88، زقة المراكشي، حي هيبودروم، الدار البيضاء	أطلس كابيتال بورس
II	2، شارع مولاي يوسف الدار البيضاء	التجاري وفابنك
II	101، شارع الزرقطوني الدار البيضاء	البنك الشعبي المركزي
I و II	140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة الخارجية
II	26، ساحة الأمم، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة والصناعة
II	شارع بئر أنزران، عمارة روماندي I - الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة والصناعة بورس
II	50، شارع الرشيد - الدار البيضاء	كابيتال تروست سيكريتي
II	7، شارع كندي، أنفا العليا، الدار البيضاء	صندوق الإيداع والتدبير كابيتال بورس
II	7-5 شارع ابن طفيل، حي النخيل - الدار البيضاء	سي إف جي كروب
II	ساحة العلويين - الرباط	القرض الفلاحي للمغرب
II	48، شارع محمد الخامس الدار البيضاء	مصرف المغرب
II	8، زقة ابن هلال الدار البيضاء	مصرف المغرب كابيتال
II	187، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	القرض العقاري والسياحي
II	شارع الجيش الملكي ، عمارة الحبوس ، الطابق الخامس، الدار البيضاء	أوروبورس
II	فضاء باب أنفا ، 29 زقة باب المنصور ، الدار البيضاء	إي سي إف الوسيط
II	23، زقة أبو هلال حي راسين ، الدار البيضاء	مينا سي بي
II	عمارة زينيت ، إقامة التوفيق ، سيدي معروف، الدار البيضاء	M.S.I.N

II	55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء	الشركة العامة المغربية للأبنك
II	55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء	سوجي كابيتال بورس
II	413، شارع مصطفى المعاني – الدار البيضاء	وفابورس

X. كيفيات الاكتتاب

1. فترة الاكتتاب

يمكن الاكتتاب في أسهم إقامات دار السعادة، موضوع هذا البيان للمعلومات، من 1 دجنبر إلى 3 دجنبر 2014 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية.

ويمكن اللجوء إلى الإغلاق المسبق لفترة الاكتتاب فور انتهاء اليوم الثاني من فترة الاكتتاب إذا كانت أهمية الطلب ستسفر عن تخصيص ضعيف لإحدى الفئات من المكتتبين مع مراعاة طلبات الاكتتاب التي تتجاوز على الأقل مرتين مستوى العرض

وسيتم اللجوء إلى الإغلاق المسبق يوم 2 دجنبر 2014 على الساعة الرابعة بالتوقيت المغربي بناء على توصية من المستشار المالي والمنسق العام والشركاء في الاستشارة المالية وقائد نقابة التنظيف، تحت تحكم بورصة القيم بالدار البيضاء ومجلس القيم المنقولة. ولن ينجم عن الإغلاق المسبق تفاوت في المراحل الأخرى للجدول الزمني للعملية. ويتعين على المستشار المالي والشركاء في الاستشارة المالية إخبار بورصة الدار البيضاء ومجلس القيم المنقولة في اليوم نفسه قبل العاشرة صباحا.

وفور اتخاذ القرار، ستقوم بورصة الدار البيضاء بنشر إعلان متعلق بالإغلاق المسبق على موقعها الإلكتروني ، وذلك في اليوم نفسه قبل الثانية عشرة زوالا. علاوة على ذلك ، ستقوم بورصة الدار البيضاء بنشر إعلان متعلق بالإغلاق المسبق لفترة الاكتتاب في اليوم نفسه في نشرة الإدراج. وأخيرا وخلال اليومين المواليين، تقوم مؤسسة الإصدار بالإشعار بهذا الإغلاق المسبق لفترة الاكتتاب في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية.

(أ) فتح الحساب

- باستثناء الأطفال القاصرين، يتم تسجيل عمليات الاكتتاب في حساب للسندات والنقود باسم المكتتب ، يتم فتحه لدى نفس عضو نقابة التوظيف الذي تمت لديه عملية الاكتتاب. وإذا كان هذا الأخير لا يتوفر على صفة مؤسسة للإيداع، يمكن فتح الحساب لدى عضو آخر من نقابة التوظيف يتمتع بصفة مؤسسة للإيداع ؛
- يتعين إجباريا على كل شخص يرغب في الاكتتاب لدى عضو من نقابة التوظيف التوفر أو فتح حساب لدى العضو المذكور، وسيقتيد عضو نقابة التوظيف بالقوانين الجاري بها العمل في فتح الحسابات وسيقوم على الأقل بطلب الوثائق التالية :
- نسخة من وثيقة تعريف الزبون (بطاقة التعريف الوطنية أو بطاقة الإقامة أو السجل التجاري أو جواز السفر ...) ؛
- عقد فتح الحساب موقع بشكل قانوني من طرف المكتتب وعضو نقابة التوظيف
- لا يمكن ان تتم عمليات فتح الحسابات إلا من طرف المكتتب نفسه ؛
- لا يمكن أن تتم عمليات فتح الحسابات بالنسبة للأطفال إلا من طرف الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر ؛
- يمنع منعا كليا فتح حساب بالتوكيل ؛
- يرخص بالاكتتاب لحساب الغير في إطار توكيل لتسيير المحفظة يتضمن بندا صريحا يسمح بذلك ؛

- بالنسبة للأطفال القاصرين، يمكن تسجيل الاكتتابات سواء في حسابهم أو حساب الأشخاص المخولين للاكتتاب باسمهم أي الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر؛

(ب) كيفية الاكتتاب

- تتم جميع الاكتتابات نقدا ويجب التعبير عنها بعدد السندات ؛
- لا يمكن لأي مكتب تحويل سوى أمر واحد للاكتتاب (باستثناء المأجورين) ؛
- ستتم الاكتتابات عن طريق استمارات الاكتتاب المتوفرة لدى أعضاء نقابة التوظيف . ويجب تسليم نسخة من استمارة الاكتتاب إلى المكتب
- يجب توقيع استمارات الاكتتاب من طرف المكتب (او وكيله في إطار توكيل تسيير المحفظة يسمح بذلك) ، يصادق عليها ويؤرخها عضو نقابة التوظيف ذاته ؛
- تعتبر الاكتتابات لا رجعة فيها بعد إغلاق فترة الاكتتاب، وحتى في حالة الإغلاق المسبق؛
- يلتزم جميع أعضاء نقابة التوظيف ، بما في ذلك أولئك الذين يقومون بجمع الأوامر عبر الأنترنت باحترام مسطرة جمع الاكتتابات ؛
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف التأكد ، قبل قبول الاكتتاب ، من القدرة المالية للمكتب على الوفاء بالتزاماته. ويلزمون في هذا الصدد بقبول أوامر اكتتاب أي شخص مؤهل للمشاركة في العملية، شريطة أن يدلي الشخص المذكور بالضمانات المالية اللازمة . ويلزم أعضاء نقابة التوظيف بحفظ المستندات والوثائق الإثباتية التي سمحت لهم بالتأكد من القدرة المالية لزيونهم في ملف يتعلق باكتتاب هذا الزيون ؛
- يلتزم كل عضو من نقابة التوظيف بطلب تغطية الاكتتاب من زيونه (عدا الاكتتابات المدرجة في الصنف III من الأوامر ، بالنظر للإكراهات الخاصة بها).
- وهكذا يجب تغطية الاكتتابات المدرجة في الصنف I من الأوامر بنسبة 100% بإيداع فعلي (تسليم شيك أو نقود) في حساب المكتب أو قرض بنكي، مع تجميد هذا الإيداع إلى غاية منح السندات.
- من ناحية أخرى، يجب تغطية الاكتتابات المدرجة في الصنف II من الأوامر بنسبة 100% حسب الطريقة التالية :

- بإيداع فعلي (تسليم شيك أو نقود) على حساب المكتب و/أو ضمانه مشكلة من السندات حسب الإجراءات التالية :

- سندات الدولة : 100% من القيمة في تاريخ الاكتتاب. يجب أن تبقى هذه الضمانة مجمدة إلى حدود التخصيص؛
- هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية بقيمة يومية : 100% من القيمة في تاريخ الاكتتاب يجب أن تبقى هذه الضمانة مجمدة لغاية التخصيص ؛
- حصص هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة بقيمة تصفية يومية (خارج النقدية) ، ودائع لأجل، أسهم مدرجة، سندات شركات التمويل، أوراق الخزينة : 80% من القيمة في تاريخ الاكتتاب. يجب أن تبقى هذه الضمانة مجمدة لغاية التخصيص

- علاوة على ذلك ، يجب تغطية الاكتتابات المدرجة في الصنف IV من الأوامر بالنسبة للمؤسستين الخاضعين لقانون أجنبي (أولا) الذين لا يثبتون أزيد من سنة من الوجود أو (ثانيا) الذين لا يتوفرون على وضع زبون لدى عضو من نقابة التوظيف بنسبة 30% بإيداع فعلي (تسليم شيك أو نقود) أو بنسبة 100% عبر ضمانات بنكية ؛
- بالنسبة للمؤسستين الخاضعين لقانون أجنبي (أولا) الذين يثبتون أزيد من سنة من الوجود أو (ثانيا) زبناء لدى عضو من نقابة التوظيف سبق له أن أجرى عملية في السوق الأولية او الثانوية في بورصة الدارالبيضاء ، لا تتم المطالبة بأية ضمانات .
- يجب تقديم الشيكات المودعة لتغطية الودائع الفعلية للتحويل قبل المصادقة على عملية الاكتتاب ؛
- يجب أن يكون الإيداع الفعلي متوفرا في حساب المكتب ويتم تجميده عند تاريخ الاكتتاب ؛
- يجب تجميد الضمانة المقدمة لتغطية الاكتتابات (فقط بالنسبة للصنف II من الأوامر) إلى غاية تخصيص السندات، ويجب إرفاق شهادة التجميد مع استمارة الاكتتاب ؛
- لم يقرر أي حد أدنى للصنف I و II و III و IV من الأوامر .
- لا يمكن ان يتجاوز المبلغ المكتتب من طرف نفس المستثمر 24 شهرا من الأجرة الإجمالية دون احتساب الشهر الثالث عشر و المكافآت والعمولات (أساس 2013) . بالنسبة للمأجورين الذين تم توظيفهم في سنة 2014 ، يجب أن تكون الأوامر المعبر عنها أقل أو تساوي 12 شهرا من الأجرة الإجمالية دون احتساب الشهر الثالث عشر و المكافآت والعمولات. يتم التأكد من احترام هذا الشرط عند الاكتتاب من طرف البنك المغربي للتجارة الخارجية ؛
- تم تحديد العدد الأقصى للأسهم المطلوبة من طرف المكتب في الصنف II من الأوامر في 232.558 سهما ؛
- تم تحديد العدد الأقصى للأسهم المطلوبة من طرف المكتب في الصنف III من الأوامر في 524.177 سهما بالنسبة لكافة المستثمرين عدا بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة المتنوعة التي يبلغ عددها الأقصى للأسهم 262.088 سهما ؛
- تم تحديد العدد الأقصى للأسهم المطلوبة من طرف المكتب في الصنف IV من الأوامر في 524.177 سهما ؛
- يجب أن تتم جميع اكتتاب المأجورين والمسيرين في الصنف I من الأوامر (أو II) أو أبنائهم القاصرين في الصنف II من الأوامر لدى نفس عضو نقابة التوظيف (أي البنك المغربي للتجارة الخارجية) ؛
- يجب أن تتم الاكتتابات من طرف المكتب نفسه. في حالة توكيل بتسيير المحفظة يتضمن بندا صريحا يسمح بذلك، يمكن للوكيل إجراء اكتتاب في مكان ومحل الموكل فقط بالنسبة للاكتتابات المدرجة في الأصناف II و III و IV من الأوامر ؛
- يجب أن تتم اكتتابات المأجورين والمسيرين في الصنف I من الأوامر من جهة واكتتابات الصنف II من جهة ثانية في استثمارات مختلفة للاكتتاب ؛
- يجب تشكيل تمويلات اكتتابات مأجوري و مسيري إقامات دار السعادة من طرف البنك المعين (البنك المغربي للتجارة الخارجية) من خلال عقود موقعة من طرف البنك المعين والأجير و من طرف البنك المعين و المسيرين وذلك قبل الاكتتاب ؛
- يجب أن تتم الودائع التي تغطي اكتتابات الصنف I من الأوامر واكتتابات الصنف II لدى عضو نقابة التوظيف الذي تمت لديه عمليات الاكتتاب، وإذا لم يحتفظ هذا الأخير موجودات المكتب، لن يتم الاكتتاب إلا عند تقديم شهادة تجميد الأموال لدى مؤسسة لها صفة مؤسسة للإيداع. ويجب إرفاق هذه الشهادة بقسيمة الاكتتاب وتسلم إلى عضو النقابة قبل الاكتتاب.
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الأوامر عبر الأنترنت التقيد بالقواعد التالية :

- يجب تحديد هوية الزبون بشكل واضح وتجسيد فعل الاكتتاب (تأريخ وحفظ أوامر الاكتتاب) ؛
- وضع بيان المعلومات رهن تصرف المكتتب ؛
- يجب تبليغ الزبون بجميع الإشارات الواردة في استمارة الاكتتاب قبل قيامه بعملية الاكتتاب ؛
- لا يجب تأكيد عملية الاكتتاب إلا إذا كان حساب النقود يتوفر على رصيد كاف أو إذا كانت الضمانة (فقط بالنسبة للشطر II) تغطيها بشكل كامل ؛
- يجب تجميد تغطية الاكتتاب (سندات) فقط بالنسبة للشطر II) أو نقود) فوراً بعد الاكتتاب ؛
- يجب إخبار الزبون برفض اكتتابه في حالة وجود عيب شكلي (مثلا : اكتتاب في صنف من الأوامر مخصص لفئة أخرى من المكتتبين) ؛
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الأوامر عبر قاعدة الأنترنت إغلاق فترة الاكتتاب في نفس الوقت مثل أعضاء نقابة التوظيف الآخرين أي يوم 3 دجنبر 2014 على الساعة الرابعة بعد الزوال ، في حالة الإغلاق المسبق لفترة الاكتتاب، سيصبح هذا التاريخ هو 2 دجنبر 2014 على الساعة الرابعة بعد الزوال ؛
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الأوامر عبر قاعدة الأنترنت قبل المصادقة على الكتتاب التوصل برسالة إلكترونية من طرف المكتتب يوافق فيها على إجراءات العملية.
- تجدر الإشارة إلى أن أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الأوامر عبر قاعدة الأنترنت سيقومون برفض الاكتتابات في حالة غياب تغطية نقدية لسندات الشطر / أو عدم اكتمال الملف (مثلا : غياب رسالة الموافقة على إجراءات العملية ، غياب دفتر الحالة المدنية بالنسبة للاكتتابات القاصرين ،،،،)
- يجب أن تتم اكتتابات أعضاء نقابة التوظيف أو مستخدميهم لحسابهم الخاص في اليوم الأول من فترة الاكتتاب.

(ت) اكتتابات لحساب الغير

يرخص بالاكتتابات لحساب الغير في الحالات الآتية :

- يرخص بالاكتتابات لحساب الأبناء القاصرين الذين يقل عمرهم أو يساوي 18 سنة شريطة أن تتم من طرف الأب أو الأم أو الممثل القانوني للطفل القاصر. ويلزم أعضاء نقابة التوظيف، في حالة لم يسبق لهم التوفر على ذلك، الحصول على نسخة من دفتر الحالة المدنية الذي يبين تاريخ ولادة الطفل القاصر عند فتح الحساب أو عند الاكتتاب لحساب القاصر المعني عند الاقتضاء وإرفاقها باستمارة الاكتتاب. في هذه الحالة، يتم نقل الحركات سواء في حساب مفتوح باسم الطفل القاصر، أو في حساب للسندات أو النقود مفتوح باسم الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني ؛
- يجب أن تتم الاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين لدى نفس عضو نقابة التوظيف الذي تمت لديه عملية اكتتاب الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني ؛
- في حالة توكيل بتسيير المحفظة، لا يمكن للمسير الاكتتاب لحساب الزبون الذي يتولى تسيير محفظته إلا بعد تقديم توكيل موقع بشكل قانوني ومصدق على صحته من طرف موكله أو توكيل بالتسيير إذا كان يتضمن حكما صريحا في هذا السياق. وتعفى شركات التسيير المغربية أو الأجنبية المعتمدة من تقديم هذه الإثباتات بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة التي تسييرها ؛
- لا يمكن لأي وكيل في إطار توكيل بتسيير المحفظة إصدار سوى أمر واحد لحساب نفس الطرف .

(ث) اكتتابات متعددة

- لا يمكن للمكتب إصدار سوى امر واحد لحسابه الخاص. وتمنع الاكتتابات المتعددة. هكذا، لا يمكن لنفس المكتب الاكتتاب إلا مرة واحدة في نفس الصنف من الأوامر. ويمكن للمأجورين و المسيرين من جهةهم الاكتتاب في الصنف / من الأوامر أو الصنف // عند الاقتضاء ؛
- لا يمكن للمكتب إصدار سوى امر واحد لحساب كل طفل قاصر ؛
- لا يمكن إجراء الاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين إلا بواسطة احد الوالدين فقط. ويعتبر كل اكتتاب مزدوج لحساب الأطفال القاصرين من طرف الوالدين اكتتابا متعددًا ؛
- تمنع الاكتتابات لدى عدة اعضاء من نقابة التوظيف بما في ذلك الاكتتابات المنجزة لحساب الأطفال القاصرين ؛
- يمكن لمأجوري ومسيري إقامات دار السعادة ، فضلا عن اكتتابهم في إطار الصنف / من الأوامر، الاكتتاب في الصنف // لدى نفس عضو نقابة التوظيف الذي تكلف بجمع الاكتتاب في إطار الصنف / أي البنك المغربي للتجارة الخارجية ؛
- تعد جميع الاكتتابات التي لا تحترم الشروط أعلاه باطلة في كليتها وعموميتها؛ (أنظر مسطرة الرقابة والتسجيل من طرف بورصة الدار البيضاء)
- تجدر الإشارة إلى أن اكتتابات المأجورين والمسيرين وأبنائهم القاصرين في الصنف // من الأوامر غير المنجزة لدى نفس العضو من نقابة التوظيف الذي تكلف بجمع اكتتابهم في الصنف / من الأوامر (أي البنك المغربي للتجارة الخارجية) لاغية ولا تؤدي إلى بطلان اكتتابات الصنف / من الأوامر.

2. فئات الاكتتاب

يجب على أعضاء نقابة التوظيف التأكد من انتماء المكتب لإحدى الفئات المبينة أسفله. في هذا الصدد، يتعين عليهم الحصول على نسخة من الوثيقة التي تثبت انتماء المكتب إلى الفئة المعنية وإلحاقها باستمارة الاكتتاب فيما يخص الأوامر I و II و III و IV .

(أ) الصنف I من الأوامر

فئة المكتتبين	الوثائق المطلوب إرفاقها
مأجوري ومسيري إقامات دار السعادة	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للمأجورين المغاربة
	نسخة من جواز السفر أو بطاقة الإقامة بالنسبة للمأجورين الأجانب
	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للمسيرين المغاربة
	نسخة من جواز السفر أو بطاقة الإقامة بالنسبة للمسيرين الأجانب

(ب) الصنف II من الأوامر

الوثائق المطلوب إرفاقها	فئة المكتتبين
نسخة من بطاقة التعريف الوطنية	أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون
نسخة من بطاقة التعريف الوطنية	أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون بالخارج
نسخة من بطاقة الإقامة	أشخاص ذاتيون مقيمون غير مغاربة
نسخة من جواز السفر المتضمن لهوية الشخص وكذا تواريخ إصدار وانتهاء صلاحية الوثيقة	أشخاص ذاتيون غير مقيمين وغير مغاربة
نسخة من دفتر الحالة المدنية يثبت تاريخ ولادة الطفل	طفل قاصر
نسخة من السجل التجاري وإثبات سنة من الوجود في 30 شتنبر 2014	أشخاص معنويين خاضعون للقانون المغربي
كل وثيقة يعتمد بها في البلد الأصلي وتثبت الانتماء للغة المعنية وإثبات سنة من الوجود في 30 شتنبر 2014 أو أية وسيلة أخرى يراها قائد نقابة التوظيف مناسبة	أشخاص معنويين خاضعون لقانون أجنبي
نسخة من النظام الأساسي ونسخة من توصيل إيداع الملف	جمعيات مغربية

(ت) الصنف III من الأوامر

الوثائق المطلوبة إرفاقها

فئة المكتتبين

مستثمرون مؤهلون وطنيون (خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة)

نسخة من النظام الأساسي وأية وثيقة أو إثبات كفيل بالإشهاد على احترام الشروط اللازمة في وضع المستثمر المؤهل.
يجب على الأشخاص المعنويين المشار إليهم في الفقرة (f) 2. من المادة 111.1.21 من دورية مجلس القيم المنقولة الإدلاء بإثبات موافقة مجلس القيم المنقولة على وضع مستثمر مؤهل.

هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة خاضعة للقانون المغربي

نسخة من قرار الترخيص.
بالنسبة لصناديق التوظيف المشترك : شهادة الإيداع في كتابة الضبط للمحكمة
بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير : نموذج التقييد في السجل التجاري

نسخة من السجل التجاري

بنوك خاضعة للقانون المغربي

(ث) الصنف IV من الأوامر

الوثائق المطلوبة إرفاقها

فئة المكتتبين

نسخة من السجل التجاري أو ما يعادلها يعتد بها في البلد الأصلي ونسخة من الترخيص تثبت احترام الشروط اللازمة لوضع مستثمر معتمد

مؤسسات الاستثمار المعتمدة الخاضعة لقانون أجنبي

نسخة من السجل التجاري أو ما يعادلها يعتد بها في البلد الأصلي ونسخة من الترخيص تثبت احترام الشروط اللازمة لوضع مستثمر معتمد.

شركات رؤوس الأموال الخاضعة لقانون أجنبي والتي يتمثل نشاطها الرئيسي والمنتظم في الاستثمار في الأسهم

من النظام الأساسي وأية وثيقة يعتد بها في البلد الأصلي تثبت أن غرض الشركة ينص على أن النشاط الرئيسي هو الاستثمار في الأسهم أو أية وثيقة تثبت بأن النشاط المنتظم هو الاستثمار في الأسهم.

تعتبر جميع الاكتتابات التي لا تحترم الشروط أعلاه باطلة. ويجب استعمال استمارة الاكتتاب المرفقة بالملحقات بشكل إجباري من طرف جميع أعضاء نقابة التوظيف بالنسبة لجميع الأصناف من الأوامر . وتعتبر أوامر الاكتتاب لا رجعة فيها بعد إغلاق فترة الاكتتاب.
في حالة توفر أعضاء نقابة التوظيف مسبقا على هذه الوثائق في ملف الزبون، يعفى المكتتبون من الإدلاء بهذه الوثائق.

XI. كيفية معالجة الأوامر

1. قواعد التخصيص

مع نهاية فترة الاكتتاب، سيتم تخصيص أسهم إقامات دار السعادة المقترحة على العموم على الشكل التالي :

(أ) الصنف 1 من الأوامر

يبلغ عدد السندات المخصصة لهذا الصنف من الأوامر 232 558 سهما

التخصيص الأول

سيمنح عدد السندات المطلوبة على أساس سهم واحد مقابل 12 شهرا من الأجرة لكل صنف من المساهمين (خارج الشهر الثالث عشر والمكافأة السنوية والعمولة أساس 2013 أو 2014 بالنسبة للمأجورين الذين تم توظيفهم في سنة 2014) .

في الحالة التي لا يكون فيها عدد السندات المطلوبة من خلال النسبة بين قيمة 12 شهرا من الأجرة وسعر الاكتتاب المعتمد في إطار هذه العملية عددا صحيحا، يتم ترجيح عدد السندات للعدد الصحيح الأدنى مباشرة.

سيتم تخصيص الأسهم على أساس سهم واحد لكل مكتتب مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى. وستتم آلية تخصيص سهم واحد لكل مكتتب ، في حدود الطلب، بالإعادة إلى غاية بلوغ على الأكثر قيمة 12 شهرا من الأجرة لكل مكتتب في حدود عدد السندات المخصصة للصنف 1 من الأوامر (خارج الشهر الثالث عشر والمكافأة السنوية والعمولة أساس 2013 أو 2014 بالنسبة للمأجورين الذين تم توظيفهم في سنة 2014).

وتمنح الطلبات الفردية للسندات التي تتعدى أو تساوي قيمة 12 شهرا من الأجرة وفق الحد المبين في إطار هذا التخصيص الأول، أي 12 شهرا من الأجرة خارج الشهر الثالث عشر والمكافأة السنوية والعمولة أساس 2013 أو 2014 بالنسبة للمأجورين الذين تم توظيفهم في سنة 2014) .

النخصيص الثاني

في حالة لم يكن عدد السندات المطلوبة (« NTD ») المحسوبة من خلال النسبة بين قيمة فائض طلبات السندات فوق 12 شهرا من الأجرة وسعر الاكتتاب المعتمد في إطار هذه العملية عددا صحيحا، يتم ترجيح عدد السندات للعدد الصحيح الأدنى مباشرة.

وتبعا للتخصيص الأول، إذا كان باقي السندات الممنوحة (« RTO ») الناجم عن هذا التخصيص أقل من (« NTD ») ، سيتم تخصيص (« RTO ») نسبة إلى الطلب. في حالة العكس، سيتم تلبية الطلب كليا.

سيتم حساب نسبة التخصيص على الشكل التالي : RTO / NTD

إذا كان عدد السندات المحسوب من خلال جداء السندات المطلوبة من طرف المكتتب ونسبة تخصيص الصنف 1 من الأوامر ليس عددا صحيحا، يتم ترجيح عدد السندات للعدد الصحيح الأدنى مباشرة.

ويتم تخصيص الكسور على أساس سهم لكل مكتتب مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى.

تبعاً للطلب الإجمالي المعبر عنه، يمكن عدم الاستجابة لبعض الاكتتابات.

(ب) الصنف II من الأوامر

يبلغ عدد السندات المخصصة لهذا الصنف من الأوامر 1 811 733 سهماً

التخصيص الأول

سيتم تخصيص الأسهم على أساس سهم واحد لكل مكتب مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى. وستتم آلية تخصيص سهم واحد لكل مكتب ، في حدود الطلب، بالإعادة إلى غاية بلوغ 100 سهم كحد أقصى لكل مكتب في حدود عدد السندات المخصصة للصنف II من الأوامر .

وتمنح الطلبات الفردية للسندات التي تتعدى 100 سهم في حدود السقف المحدد في إطار عملية التخصيص هاته، أي 100 سهم.

التخصيص الثاني

تبعاً للتخصيص الأول، إذا كان باقي السندات الممنوحة (« RTO ») الناجم عن هذا التخصيص أقل من (« NTD ») ، سيتم تخصيص (« RTO ») نسبة إلى الطلب. في حالة العكس، سيتم تلبية الطلب كلياً.

سيتم حساب نسبة التخصيص على الشكل التالي : RTO / NTD

إذا كان عدد السندات المحسوب من خلال جداء السندات المطلوبة من طرف المكتب ونسبة تخصيص الصنف II من الأوامر ليس عدداً صحيحاً، يتم ترجيح عدد السندات للعدد الصحيح الأدنى مباشرة.

ويتم تخصيص الكسور على أساس سهم لكل مكتب مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى.

تبعاً للطلب الإجمالي المعبر عنه، يمكن عدم الاستجابة لبعض الاكتتابات.

(ت) الصنف III من الأوامر

يبلغ عدد السندات المخصصة لهذا الصنف من الأوامر 1 834 619 سهماً

إذا كان عدد السندات المطلوبة أكبر من عدد السندات الممنوحة، ستقدم السندات بشكل تناسبي مع طلبات الاكتتاب. وفي حالة العكس، تتم الاستجابة للطلب كلياً.

في حالة لم يكن عدد السندات المحسوب من خلال جداء عدد السندات المطلوبة من طرف كل مكتب ونسبة الاكتتاب في الصنف III من الأوامر عدداً صحيحاً، يتم ترجيح هذا العدد إلى العدد الصحيح الأدنى مباشرة. ويتم تخصيص الكسور على أساس سهم لكل مكتب مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى.

تبعاً للطلب الإجمالي المعبر عنه، يمكن عدم الاستجابة لبعض الاكتتابات.

(ث) الصنف IV من الأوامر

يبلغ عدد السندات المخصصة لهذا الصنف من الأوامر 1 362 860 سهما

إذا كان عدد السندات المطلوبة أكبر من عدد السندات الممنوحة،، ستقدم السندات بشكل تناسبي مع طلبات الاكتتاب. وفي حالة العكس، تتم الاستجابة للطلب كليا.

في حالة لم يكن عدد السندات المحسوب من خلال جداء عدد السندات المطلوبة من طرف كل مكتب ونسبة الاكتتاب في الصنف IV من الأوامر عددا صحيحا، يتم ترجيح هذا العدد إلى العدد الصحيح الأدنى. ويتم تخصيص الكسور على أساس سهم لكل مكتب مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى. تبعا للطلب الإجمالي المعبر عنه، يمكن عدم الاستجابة لبعض الاكتتابات.

يجب على المستثمرين من الصنف الرابع من الأوامر ان يضعوا رهن تصرف مؤسسة الإيداع داخل أجل أقصاه 24 ساعة قبل معاينة إنجاز زيادة راس المال من طرف المصدر، أي في 15 دجنبر 2014 مقابل مبلغ السندات المخصصة بغية تسديد التسليم في 23 دجنبر 2014

XII. مساطر المراقبة والتسجيل في بورصة الدارالبيضاء**2. المركزة**

يسلم أعضاء نقابة التوظيف بشكل منفصل لبورصة الدارالبيضاء ، على شكل مفتاح USB بتاريخ 4 دجنبر على الساعة الثانية عشرة (أو 3 دجنبر على الساعة الثانية عشرة في حالة الإغلاق المسبق لفترة الاكتتاب) ملف المكتبتين الذين شاركوا في هذه العملية. وفي حالة العكس، يتم رفض هذه الاكتتابات.

وتقوم بورصة الدارالبيضاء بتجميع مختلف ملفات المكتبتين ورفض الاكتتابات التي لا تحترم شروط الاكتتاب المحددة في هذا البيان للمعلومات.

وبتاريخ 9 دجنبر قبل الساعة 12 ، تقوم بورصة الدارالبيضاء بتبليغ نتائج التخصيص لأعضاء نقابة التوظيف.

ويتم تلخيص الحالات التي يتم فيها رفض الاكتتابات في الجدول الآتي :

الحالة	الاكتتاب (ات) المرفوض (ة)
أجير اكتتب في الصنف I من الأوامر لدى البنك المغربي للتجارة الخارجية وفي الصنف II من الأوامر لحسابه الخاص ولحساب أبنائه لدى عضو آخر من نقابة التوظيف	الاكتتابات المنجزة لدى أعضاء نقابة التوظيف الآخرين
أجير اكتتب أكثر من مرة في الصنف I من الأوامر وفي الصنف II من الأوامر	جميع الاكتتابات في الصنف I والصنف II من الأوامر
أجير اكتتب في الصنف I من الأوامر و أكثر من مرة في الصنف II من الأوامر	جميع الاكتتابات في الصنف II من الأوامر
أجير اكتتب في الصنف II من الأوامر لحسابه الخاص ولحساب أبنائه راشدين	جميع الاكتتابات في الصنف II من الأوامر

شخص ذاتي اكتتب في الصنف II من الأوامر لدى عضو من نقابة التوظيف و في الصنف II من الأوامر لحساب أبنائه لدى جميع الاكتتابات عضو آخر من نقابة التوظيف

شخص ذاتي أو معنوي مغربي أو أجنبي لا ينتمي إلى فئة المستثمرين المؤهلين للاكتتاب في الصنف III و IV من الأوامر جميع الاكتتابات اكتتب أكثر من مرة في الصنف II من الأوامر

شخص ذاتي اكتتب لحسابه الخاص ولحساب أبنائه الراشدين جميع الاكتتابات باسم هذا الشخص الذاتي بما في ذلك اكتتابات لفائدة أبنائه القاصرين والراشدين

اكتتابات لأحد أصناف الأوامر II أو III أو IV تتجاوز السقف المرخص به الاكتتابات المعنية

المكتتبون الذين اكتتبوا أزيد من مرة في صنفى الأوامر III أو IV جميع الاكتتابات

اكتتاب في صنف من الأوامر تم لدى عضو من نقابة التوظيف غير مؤهل لاستلام الاكتتابات الاكتتابات المعنية

3. مسطرة استدعاء الأموال

يجدر التذكير بالمادة 1.2.8 من النظام العام لبورصة الدارالبيضاء المتعلق بمسطرة استدعاء الأموال :

« أيا كانت المسطرة المعتمدة، إذا لم تكن خصائص العملية المعتمدة أو أسفرت ظروف السوق عن اختلال مهما في التوازن بين العرض والطلب، يمكن للشركة المسيرة أن تطلب من شركات البورصة الأعضاء في نقابة التوظيف أن تدفع لها، يوم تسليم الاكتتابات، الأموال الموافقة لتغطية أوامر الاكتتاب، على حساب تعينه الشركة المسيرة المفتوحة لدى بنك المغرب ».

تحدد الإجراءات التطبيقية لتنفيذ استدعاء الأموال من طرف الشركة المسيرة. ويعلل ويبلغ قرار تغطية أوامر الاكتتاب من طرف الشركة المسيرة لمجلس القيم المنقولة بدون أجل. في حالة استدعاء الأموال من طرف بورصة الدارالبيضاء، يلتزم أعضاء نقابة التوظيف الذين لا يمتلكون صفة شركة في البورصة بدفع حصتهم من الأموال اللازمة من طرف بورصة الدارالبيضاء إلى شركة البورصة التي قاموا بتعيينها لهذا الغرض عند الطلب الأول.

XIII. الهيئات المكلفة بتسجيل العملية

يتم تسجيل السندات الصادرة في إطار هذه العملية (من جهة البائع) من طرف البنك المغربي للتجارة الخارجية كإيصال بورس. سيقوم جميع أعضاء نقابة التوظيف الذين يمتلكون صفة شركة البورصة بتسجيل التخصيصات التي قاموا بجمعها (من جهة المشترين) ، بينما يكون أعضاء نقابة التوظيف الذين لا يمتلكون صفة شركة بورصة أحرارا في تعيين شركة البورصة العضو في نقابة التوظيف التي ستتكلف بتسجيل اكتتاباتهم لدى بورصة الدارالبيضاء (في إطار أصناف الأوامر المخصصة لها). يتعين عليهم إخبار بورصة الدارالبيضاء وشركة البورصة المختارة كتابيا، وذلك قبل تاريخ فترة الاكتتاب.

XIV. كيفية التسديد والتسليم

1. تسديد وتسليم السندات

يتم تسديد وتسليم السندات في 23 دجنبر حسب المساطر الجاري بها العمل في بورصة الدارالبيضاء.

طبقا للمساطر المعمول بها في بورصة الدارالبيضاء، سيتم تقييد الأموال الموافقة لقيمة الأسهم الممنوحة لكل عضو من نقابة التوظيف مع إضافة العمولات في مدينة حسابات بنك المغرب لمؤسسات الإيداع.

ومن ناحية أخرى، عينت شركة إقامات دار السعادة البنك المغربي للتجارة الخارجية مودعا حصريا للسندات موضوع هذه العملية.

2. نشر النتائج

سيتم نشر نتائج هذه العملية من طرف بورصة الدارالبيضاء في نشرة الإدراج بتاريخ 18 دجنبر 2014 ومن طرف شركة إقامات دار السعادة عن طريق الصحافة في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية بتاريخ أقصاه 23 دجنبر 2014

3. إرجاع الباقي

يلتزم أعضاء نقابة التوظيف بتسديد المبالغ المتبقية نقدا للزبناء والناجمة عن الفرق بين المبلغ الصافي المدفوع من طرف زبائنها عند الاكتتاب والمبلغ الصافي الموافق للسندات المخصصة فعليا، وذلك في أجل لا يتعدى 3 أيام عمل ابتداء من تاريخ تسليم تخصيصات السندات على أعضاء نقابة التوظيف أي بتاريخ 12 دجنبر 2014. ويجب أن يتم تسديد الباقي سواء عبر تحويل على حساب بنكي أو بريدي ، أو عن طريق تسليم شيك، مع مراعاة التحصيل الفعلي من طرف الوسيط للمبلغ المودع للاكتتاب.

في حالة فشل العملية المالية، يجب تسديد الاكتتابات داخل أجل 3 أيام عمل ، ابتداء من تاريخ نشر النتائج، مراعاة التحصيل الفعلي من طرف الوسيط للمبلغ المودع للاكتتاب.

XV. العمولات

1. العمولات المفوترة على المكتتبين

في إطار عملية التوظيف هاته، يلتزم كل عضو من نقابة التوظيف بشكل صريح ولا رجعة فيه، تجاه قائد نقابة التوظيف والشركاء في قيادة نقابة التوظيف والمنسق العام والشركاء في الاستشارة المالية والأعضاء الآخرين لنقابة التوظيف بفوترة العمولات أسفله على المكتتبين بالنسبة لجميع الأوامر المسجلة في بورصة الدارالبيضاء :

- 0,1% (دون احتساب الرسوم) بالنسبة لبورصة الدارالبيضاء برسم عمولة القبوله العائدة إليها عند التسجيل في البورصة ؛
- 0,2% (دون احتساب الرسوم) برسم عمولات التسديد والتسليم ؛
- 0,6% (دون احتساب الرسوم) لفائدة شركة البورصة. وتطبق على المبلغ الموافق للتخصيص الفعلي عند التسديد والتسليم ؛
- مع إضافة الضريبة على القيمة المضافة بنسبة 10%.

وبغية التأكد من تكافؤ معالجة المكتتبين كيفما كان مكان الاكتتاب، يلتزم كل عضو من نقابة التوظيف شكليا وبشكل صريح بعدم تطبيق أي تخفيض على المكتتبين أو أي إرجاع كيفما كان، عند الاكتتاب أو بعده، وذلك لأي سبب كان بين أعضاء نقابة التوظيف أو مع الغير .

الفصل الثاني : نبذة عامة عن المؤسسة المصدرة

1. معلومات عامة

Description	
إسم الشركة	إقامات دار السعادة ش.م
المقر الرئيسي	277-279 شارع الزرقطوني، الدارالبيضاء
رقم الهاتف	77 97 97 22 5 (0) 212+
رقم الفاكس	96 39 39 22 5 (0) 212+
موقع الأنترنت	www.espacessaada.com
الشكل القانوني	شركة مساهمة خاضعة للقانون المغربي ذات مجلس إداري
تاريخ التأسيس	2001
مدة الحياة	99 سنة

يتمثل غرض الشركة داخل المغرب وخارجه فيما يلي :

- الإنعاش العقاري بجميع أشكاله ؛
- شراء جميع الأراضي العارية والمتضمنة لبنايات بأي من الوسائل القانونية ؛
- بناء وتشبيد جميع العقارات والبنائيات وغيرها ؛
- إقامة عمليات التجزئة على هذه الأراضي وإنشاء بنايات عليها مخصصة للسكن أو للاستعمال التجاري او المهني او الإداري ؛
- استغلال أصول الشركة المشكلة عن طريق البيع أو الإيجار أو الاستعمال الشخصي للأجزاء والبنائيات ؛
- تميم وتجزئة الأراضي الحضرية والقروية ؛
- تنفيذ جميع العمليات بغية تنفيذ غرض الشركة المحدد وأخذ فوائد أو مساهمة عن طريق تقديم حصص جزئية أو اندماج أو اكتتاب أو شراء للسندات في جميع الشركات الموجودة أو قيد التأسيس والتي لها غرض مماثل أو مرتبط.
- وعموما ، القيام بجميع العمليات المالية والتجارية والمنقولة الضرورية أو الكفيلة بإنجاز غرضها والتي من شأنها تحفيز تطور الشركة وازدهارها وكذا أية مساهمة مباشرة أو غير مباشرة ، بأي شكل من الأشكال، في الشركات التي لها أغراض مماثلة أو مرتبطة.

غرض الشركة (المادة 4 من النظام الأساسي)

السنة المالية للشركة من فاتح يناير إلى 31 دجنبر

رأسمال الشركة (إلى غاية 07 نونبر 2014)	1 048 354 000 درهم موزع على 20 967 080 سهما بقيمة إسمية قدرها 50 درهم
أماكن الاطلاع على الوثائق القانونية	يمكن الاطلاع على وثائق الشركة والمستندات المحاسبية والقانونية التي ينص القان والنظام الأساسي على تبليغها بالمقر الرئيسي لإقامات دار السعادة.
رقم التقييد في السجل التجاري	116 417 الدارالبيضاء
القانون المطبق	القانون المغربي
النصوص التنظيمية والقانونية المطبقة على الشركة	تخضع الشركة بحكم شكلها القانوني وعلاقتها مع الغير إلى القانون المغربي وخصوصا للقانون رقم 95-17 القاضي بتنفيذ ظهير شريف رقم 124-96-1 صادر في 30 غشت 1996 والمتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتنظيمه بواسطة القانون 05-20 الصادر في 23 ماي 2008.

بحكم نشاطها، تخضع الشركة للظواهر التالية :

- قانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 7.92.1 المؤرخ في 17 يونيو 1992 ؛
- القانون رقم 95-17 القاضي بتنفيذ ظهير شريف رقم 124-96-1 صادر في 30 غشت 1996 والمتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتنميته بواسطة القانون 05-20.
- ظهير شريف صادر في 12. غشت. 1913. بمثابة قانون للالتزامات. والعقود كما تم تعديله وتنميته. بموجب القانون رقم 44-00. الصادر في 3. أكتوبر 2002 والمتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز؛
- القانون 00-18 الصادر في 3 أكتوبر 2012 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية؛
- الفصل 19 من قانون المالية 1999-2000 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين ؛
- الفصل 92 من قانون المالية 2010 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين ؛
- الفصل 247 من قانون المالية 2012 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين ؛
- الفصل 247 من قانون المالية 2013 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين ؛
- بحكم العرض العمومي للادخار، تخضع الشركة للاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالأسواق المالية التالية :
- ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 211-93-1 صادر في 21 شتبر 1993 المتعلق ببورصة الدارالبيضاء كما وقع تعديله وتنميته بواسطة القوانين 01-52، 09-43، 96-34 و 06-45.
- النظام العام لبورصة الدارالبيضاء المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 08-1268 الصادر في 7 يوليوز 2008 المعدل والمتمم بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 14-30 الصادر في 6 يناير 2014 ؛
- ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 212-93-1 صادر في 21 شتبر 1993 المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها كما تم تعديله وتنميته بموجب القوانين رقم 01-23 و 05-36 و 06-44؛
- ظهير شريف رقم 246.1.96 صادر في 29 من شعبان 1417 (9 يناير 1997). بتنفيذ القانون رقم 96.35 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب، المغربي و المتمم بواسطة القانون رقم 02-43.
- النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 صادر في 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخوصصة والسياحة رقم 01-1961 صادر في 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 05-77 الصادر في 17 مارس 2005؛
- النظام العام لمجلس القيم المنقولة المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 08-822 صادر في 14 أبريل 2008؛
- ظهير شريف رقم 21.1.04.21 صادر في فاتح ربيع الأول 1425 (21 أبريل 2004). بتنفيذ القانون رقم 06-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله وتنميته بموجب القانون رقم 06-46 ؛ دورية مجلس القيم المنقولة ؛
- ظهير شريف رقم 03-95-1 صادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الدين القابلة للتداول.

النظام الضريبي المطبق

تخضع إقامات دار السعادة للتشريعات الضريبية للقانون المشترك. وهي خاضعة للضريبة على الشركات بنسبة % 30. 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

المحكمة التجارية للدارالبيضاء

حالة نزاع

II. معلومات حول رأسمال إقامات دار السعادة

بعد العملية		قبل العملية		الإسم أو الإسم التجاري للمساهمين
% من الرأسمال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من الرأسمال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	
55,0%	14 408 640	68,7%	14 408 640	عائلة برادة السني ¹
6,9%	1 803 456	8,6%	1 803 456	عبد العالي برادة السني
1,4%	361 296	1,7%	361 296	هشام برادة السني
1,4%	361 296	1,7%	361 296	سعد برادة السني
1,4%	360 864	1,7%	360 864	نعيمية بنموسى
1,4%	360 864	1,7%	360 864	نبيلة برادة السني
1,4%	360 864	1,7%	360 864	هناء برادة السني
41,2%	10 800 000	51,5%	10 800 000	مجموعة Palmeraie Développement
25,0%	6 558 440	31,3%	6 558 440	مساهمون آخرون
8,3%	2 186 146	10,4%	2 186 146	شركة شمال إفريقيا القابضة
8,3%	2 186 146	10,4%	2 186 146	أبار للاستثمار
2,8%	728 716	3,5%	728 716	FCP RMA CAP DYNAMIQUE
2,8%	728 716	3,5%	728 716	تأمين الوفاء
2,8%	728 716	3,5%	728 716	إدراج SCA
20,0%	5 241 770	-	-	متداولة في البورصة
100,0%	26 208 850	100,0%	20 967 080	مجموع الأسهم

قبل هذه العملية، تمتلك عائلة برادة السني معظم رأسمال إقامات دار السعادة (امتلاك 68,7% من رأس المال عبر شركة Palmeraie Développement التي تمتلك (51,5%) وأفراد آخرين من عائلة برادة السني (17,2%) . وعقب عملية الإدراج في البورصة، ستمتلك عائلة برادة السني 55% من رأس المال وحقوق التصويت في إقامات دار السعادة.

¹ يعترف أفراد عائلة برادة السني، المساهمون المؤسسون للشركة امتلاك 17,2% من رأسمال الشركة لجميع مساهماتهم في مجموعة قابضة للمساهمات عبر تقديم حصص.

III. أجهزة الإدارة

قبيل هذه العملية، يتشكل المجلس الإداري من :

الأسماء	المناصب	بداية أو تجديد مدة التعيين	انتهاء مدة التعيين
السيد هشام برادة السني	رئيس المجلس الإداري	7 فبراير 2011	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016
السيد عبد العالي برادة السني	عضو في المجلس الإداري	26 يناير 2010	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2015
السيد سعد برادة السني	عضو في المجلس الإداري	26 يناير 2010	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2015
السيد مجيد بنمليح	عضو في المجلس الإداري	26 شتنبر 2012	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016
السيد أمين كنون	عضو في المجلس الإداري ، مدير عام	7 فبراير 2011	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016
السيد عادل الدويري	عضو في المجلس الإداري	2 مارس 2011	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016
المجموعة القابضة لشمال إفريقيا	عضو في المجلس الإداري	19 ماي 2014	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016
السيد خليفة المهايري	عضو في المجلس الإداري	20 يونيو 2013	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016

المصدر : إقامات دار السعادة

يمثل السيد طارق محمد يوسف عبد السلام المجموعة القابضة لشمال إفريقيا كما يعتبر السيدان عادل الدويري وخليفة المهايري عضوين مستقلين في المجلس الإداري.

IV. نشاط الشركة

تختص شركة إقامات دار السعادة في إنعاش السكن الاقتصادي والمتوسط . وتتوفر الشركة على عرض متكامل يسمح لها بتقديم منتجات متنوعة على زبائنها :

- مساكن اقتصادية، تستفيد من اتفاقية وامتيازات ضريبية لقانون المالية 2013 والتي تتميز بمساحة تتراوح بين 50 و 80 متر مربع وسعر للبيع أقصاه 250 000 درهم دون احتساب الرسوم ؛
- مساكن بقيمة VIT ضعيفة، موجهة للأسر ذات الدخل الضعيف والتي تتراوح مساحتها بين 50 و 60 متر مربع ولا يتعدى سعرها 14 000 درهم ؛
- مساكن متوسطة لا تستفيد من أية اتفاقية مع الدولة وموجهة للفئة المتوسطة . ويتراوح سعرها حسب المساحة ؛
- فيلات متوسطة بختلف سعرها حسب المساحة والموقع الجغرافي ؛
- بقع أرضية خاضعة للمرفقة ومهيئة على شكل تجزئات للفيلات أو العمارات أو التجهيزات ؛
- محلات تجارية وتجهيزات خاصة مقترحة في إطار مشاريع الإقامات الفاخرة

الفصل الثالث : الوضعية المالية للمؤسسة المصدرة

1. تحليل حسابات الشركة

2. بيان أرصدة التدبير

يعرض الجدول أسفله معطيات تاريخية لبيان أرصدة التدبير لإقامات دار السعادة بالنسبة للسنوات المالية 2011 و 2012 و 2013 و النصفين السنويين 2013 و 2014

بملايين الدراهم	2011	2012	2013	التغير 12-11	التغير 13-12	TCAM 11/13	يونيو 2013	يونيو 2014	التغير 06/13-14
رقم المبيعات	343,0	705,5	1 115,8	> 100%	58,2%	80,4%	451,7	778,0	72,2%
الهامش الإجمالي للمبيعات على حالتها	-	-	-	n.a	n.a	n.a	-	-	n.a
مبيعات السلع والخدمات المنتجة	343,0	705,5	1 115,8	> 100%	58,2%	80,4%	451,7	778,0	72,2%
تغير مخزون المبيعات	383,3	363,6	393,6	-5,1%	8,3%	1,3%	262,3	-87,9	n.a
إنتاج السنة المالية	726,2	1 069,1	1 509,4	47,2%	41,2%	44,2%	714,0	690,0	-3,4%
مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم	-497,7	-737,7	-932,5	48,2%	26,4%	36,9%	-496,8	-393,6	-20,8%
تكاليف خارجية أخرى	-63,1	-73,5	-104,3	16,4%	41,9%	28,6%	-40,4	-38,1	-5,8%
استهلاك السنة المالية	-560,9	-811,2	-1 036,9	44,6%	27,8%	36,0%	-537,2	-431,7	-19,6%
القيمة المضافة	165,4	257,8	472,5	55,9%	83,3%	69,0%	176,7	258,3	46,2%
القيمة المضافة/رقم المبيعات	48,2%	36,5%	42,3%	-11,7 pts	5,8 pts		39,1%	33,2%	-5,9 pts
ضرائب ورسوم	-51,9	-44,6	-51,0	-14,1%	14,4%	-0,9%	-17,6	-23,9	35,7%
تكاليف المستخدمين	-11,9	-35,2	-46,8	> 100%	32,9%	97,9%	-22,2	-29,1	31,1%
تكاليف الاستغلال الأخرى	0,0	0,0	0,0				0,0	0,0	
الفائض الإجمالي للاستغلال	101,6	178,1	374,8	75,3%	> 100%	92,1%	136,9	205,4	50,0%
الفائض الإجمالي للاستغلال / رقم المبيعات	29,6%	25,2%	33,6%	-4,4 pts	8,3 pts		30,3%	26,4%	-3,9 pts
استرجاعات الاستغلال	20,7	4,6	5,3	-77,7%	14,2%	-49,6%	4,5	7,3	60,8%
مخصصات الاستغلال	-5,7	-7,4	-9,3	30,2%	25,6%	27,9%	-4,5	-5,4	21,3%
نتيجة الاستغلال	116,6	175,3	370,8	50,4%	> 100%	78,3%	137,0	207,2	51,3%
هامش التشغيل (نتيجة الاستغلال / رقم المبيعات)	34,0%	24,8%	33,2%	-9,1 pts	8,4 pts		30,3%	26,6%	-3,7 pts
عائدات مالية	87,1	95,4	154,3	9,5%	61,8%	33,1%	64,1	83,2	29,8%
تكاليف مالية	-73,6	-110,6	-157,4	50,3%	42,3%	46,2%	-67,6	-90,6	34,0%
النتيجة المالية	13,5	-15,2	-3,1	n.a	-79,9%	n.a	-3,5	-7,4	> 100%
النتيجة الجارية	130,1	160,1	367,7	23,1%	> 100%	68,1%	133,4	199,8	49,7%
عائدات غير جارية	13,0	6,5	9,5	-50,2%	47,7%	-14,2%	3,2	9,0	> 100%
تكاليف غير جارية	-0,2	-2,9	-11,9	> 100%	> 100%	> 100%	-1,1	-3,6	> 100%
النتيجة غير الجارية	12,8	3,5	-2,4	-72,5%	n.a	n.a	2,1	5,5	> 100%
النتيجة قبل الضريبة	142,9	163,6	365,3	14,5%	> 100%	59,9%	135,5	205,2	51,4%
الضرائب على النتائج	-36,7	-13,0	-49,7	-64,6%	> 100%	16,4%	-11,2	-31,3	> 100%
النتيجة الصافية	106,2	150,6	315,7	41,8%	> 100%	72,4%	124,3	173,9	39,9%
الهامش الصافي (النتيجة الصافية/رقم المبيعات)	31,0%	21,4%	28,3%	-9,6 pts	6,9 pts		27,5%	22,4%	-5,2 pts

3. الحصيلة

يعرض الجدول أسفله أهم مؤشرات الحصيلة لإقامات دار السعادة بالنسبة للسنوات المالية 2011 و 2013 و النصف الأول من سنة 2014

بملايين الدراهم	2011	2012	2013	التغير 11-12	التغير 12-13	يونيو 2014	التغير 13-06/14
أصول ثابتة تستعمل عند إنشاء المقاوله أو تطويرها	17,2	16,0	14,7	-7,30%	-7,78%	18,3	24,0%
أصول ثابتة غير ملموسة	1,2	5,7	6,1	> 100%	6,5%	6,2	1,2%
أصول ثابتة ملموسة	8,0	11,2	16,8	39,7%	49,8%	18,1	7,4%
أصول ثابتة مالية	0,6	11,1	161,0	> 100%	> 100%	252,6	56,9%
أصول ثابتة	27,1	44,0	198,6	62,4%	> 100%	295,2	48,6%
مخزونات	2 914	3 839	4 868	31,76%	26,8%	5 064	4,0%
حقوق الأصول المتبادلة	918	1 144	1 260	24,7%	10,1%	1 461	15,9%
سندات وقيم التوظيف	0	311	0	n.a	-100,0%	0	n.a
فارق تحويل الأصول (Elts Circ)	0	0	0	n.a	n.a	0	n.a
أصول متداولة	3 831	5 295	6 128	38,2%	15,7%	6 525	6,5%
خزينة الأصول	82,8	288,6	278,4	> 100%	-3,53%	155,2	-44,2%
مجموع الأصول	3 941,2	5 627,2	6 604,9	42,8%	17,4%	6 975,3	5,6%
رساميل ذاتية	1 678,5	1 829,2	2 069,5	9,0%	13,1%	2 167,7	4,7%
رأسمال الشركة أو مستخدمون	582,4	582,4	582,4	n.a	n.a	582,4	0,0%
علاوات الإصدار أو الامماج وتقديم الحصص	740,5	740,5	740,5	n.a	n.a	740,5	0,0%
احتياطات قانونية	13,5	18,8	26,4	39,3%	40,0%	42,1	59,9%
مرحل من جديد	235,9	336,8	404,6	42,8%	20,1%	628,8	55,4%
النتيجة الصافية للسنة المالية	106,2	150,6	315,7	41,8%	> 100%	173,9	-44,9%
فوائد أقلية	0,0	0,0	0,0	n.a	n.a	0,0	n.a
ديون التمويل	818,0	1 930,8	2 595,8	> 100%	34,44%	2 709,7	4,4%
مجموع التمويل الدائم	2 496,5	3 760,0	4 665,3	50,6%	24,1%	4 877,5	4,5%
مومنون وحسابات مرتبطة	400,7	531,9	626,3	32,8%	17,7%	691,6	10,4%
زبناء دائنون وتسبيقات ودفعات	714,4	1 156,1	1 132,9	61,8%	-2,0%	1 019,5	-10,0%
مستخدمون	0,6	0,9	4,7	50,6%	> 100%	5,6	17,6%
منظمات اجتماعية	0,9	2,0	3,0	> 100%	48,1%	3,7	20,8%
الدولة	150,1	44,8	116,4	-70,2%	> 100%	136,3	17,2%
حسابات الشركاء	0,0	0,0	7,5	n.a	n.a	75,7	> 100%
دائنون آخرون	8,0	1,8	0,6	-78,0%	-64,0%	0,5	-27,6%
حسابات تسوية - خصوم	11,4	34,9	30,4	> 100%	-12,8%	24,2	-20,4%
مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف	0,1	0,1	0,3	86,6%	> 100%	0,3	-6,2%
فارق التحويل خصوم (Elts Circ)	0,0	0,0	0,0	-100,0%	n.a	0,0	n.a
خصوم متداولة	1 286,2	1 772,5	1 922,1	37,8%	8,4%	1 957,3	1,8%
خزينة الخصوم	158,5	94,8	17,5	-40,2%	-81,6%	140,6	> 100%
مجموع الخصوم	3 941,2	5 627,2	6 604,9	42,8%	17,4%	6 975,3	5,6%

4. جدول التمويل

2013	2012	2011	بملايين الدراهم
324,8	158,0	111,9	قدرة التمويل الذاتي
(75,3)	-	-	- توزيع الأرباح
249,5	158,0	111,9	التمويل الذاتي
0,53	-	-	بيع وانخفاض الأصول الثابتة
-	-	-	بيع الأصول الثابتة غير الملموسة
-	-	-	بيع الأصول الثابتة الملموسة
-	-	-	بيع الأصول الثابتة المالية
0,5	-	-	استرجاع على الديون الثابتة
-	-	900,0	ارتفاع الرساميل الذاتية ومماثلاتها
-	-	900,0	ارتفاع رأس المال و الحصص
-	-	-	إعانات الاستثمار
870,2	1 583,6	38,2	ارتفاع ديون التمويل
1 120,2	1 741,6	1 050,1	مجموع - الموارد القارة
159,0	20,1	5,4	شراء وارتفاع الأصول الثابتة
0,9	4,9	1,0	شراء الأصول الثابتة غير الملموسة
7,6	4,7	3,9	شراء الأصول الثابتة الملموسة
150,4	10,5	0,6	شراء الأصول الثابتة المالية
0,0	-	-	ارتفاع الديون الثابتة
-	-	-	تسديد الرساميل الذاتية
205,2	470,8	467,1	تسديد ديون التمويل
5,3	4,2	20,0	استعمالات خارج القيمة
369,5	495,1	492,5	مجموع الاستعمالات القارة
683,6	977,0	509,8	تغير حاجيات التمويل الإجمالية
67,1	269,6	47,7	تغير الخزينة
261,0	193,8	(75,7)	الخزينة الصافية

.ا حسابات موحدة

1. حسابات النتيجة

التغير 06/13-14	يونيو 2014	يونيو 2013	TCAM 11/13	التغير -12 1313	التغير -11 12	2013	2012	2011	
3,6%	746,2	720,0	43,0%	42,3%	43,7%	1 527,9	1 073,7	746,9	عائدات الأنشطة الاعتيادية
72,2%	778,0	451,7	80,37%	58,15%	> 100%	1 115,8	705,5	343,0	رقم المبيعات
n.a	-31,8	268,3	1,01%	11,94%	-8,86%	412,2	368,2	404,0	عائدات الاستغلال الأخرى
-7,0%	544,3	585,0	33,86%	29,26%	38,63%	1 156,9	895,1	645,6	تكاليف الأنشطة العادية
-12,7%	433,8	496,8	37,6%	28,9%	46,8%	941,9	730,6	497,7	مشتريات مستهلكة
31,1%	29,1	22,2	97,9%	32,9%	> 100%	46,8	35,2	11,9	تكاليف المستخدمين
1,2%	45,3	44,8	15,3%	47,0%	-9,7%	110,2	74,9	83,0	تكاليف الاستغلال الأخرى
74,1%	31,1	17,9	-0,4%	0,2%	-1,1%	51,4	51,3	51,9	ضرائب ورسوم
46,4%	4,9	3,4	> 100%	> 100%	> 100%	6,7	3,1	1,1	مخصصات الاستغلال
49,5%	201,9	135,0	91,4%	> 100%	76,3%	371,0	178,6	101,3	نتيجة الاستغلال
34,7%	79,1	58,7	28,3%	56,1%	5,4%	143,3	91,8	87,1	عائدات مالية
35,1%	91,6	67,8	46,3%	42,1%	50,7%	157,6	110,9	73,6	تكاليف مالية
37,5%	-12,5	-9,1	n.a	-25,0%	n.a	-14,3	-19,1	13,4	النتيجة المالية
50,4%	189,4	126,0	76,3%	> 100%	39,0%	356,6	159,5	114,7	النتيجة الجارية للشركات المدمجة
> 100%	9,0	3,2	-14,2%	47,9%	-50,2%	9,6	6,5	13,0	عائدات غير جارية
> 100%	3,9	1,1	> 100%	> 100%	> 100%	11,9	2,9	0,2	تكاليف غير جارية
> 100%	5,1	2,1	n.a	n.a	-72,5%	-2,4	3,5	12,8	النتيجة غير الجارية
> 100%	30,2	11,1	21,9%	> 100%	-59,7%	48,7	13,2	32,8	الضريبة على الشركات
40,6%	164,4	116,9	79,5%	> 100%	58,0%	305,6	149,8	94,8	النتيجة الصافية للشركات المدمجة

2. الحصيلة

يعرض الجدول أسفله أهم المؤشرات الموحدة لحصيلة إقامات دار السعادة بالنسبة للفترة 2011-2013

التغير/13-06/14	يونيو 2014	التغير 13-12	التغير 12-11	2013	2012	2011	بملايين الدراهم
> 100%	144,7	n.a	n.a	55,6	0,0	0,0	الشهرة التجارية
n.a	0,0	n.a	n.a	0,0	0,0	0,0	أصول ثابتة تستعمل عند إنشاء المقاوله وتطويرها
1,3%	6,2	6,6%	> 100%	6,1	5,7	1,2	أصول ثابتة غير ملموسة
1,4%	30,5	16,2%	> 100%	30,1	25,9	9,6	أصول ثابتة ملموسة
45,5%	0,9	(42,5%)	81,3%	0,7	1,1	0,6	أصول ثابتة مالية
n.a	9,6	n.a	n.a	0,0	0,0	0,0	ضرائب مؤجلة أصول
> 100%	191,9	> 100%	> 100%	92,5	32,7	11,4	أصول ثابتة
5,1%	5 361,0	27,3%	37,6%	5 100,8	4 007,9	2 913,6	مخزونات
90,9%	333,6	(9,9%)	(22,2%)	174,7	194,0	249,3	زبناء وحسابات مرتبطة
(2,6%)	939,0	20,5%	18,6%	963,6	799,7	674,5	ديون أخرى وحسابات تسوية
6,3%	6 633,6	24,7%	30,3%	6 239,1	5 001,6	3 837,4	أصول متداولة
n.a	0,0	(100,0%)	n.a	0,0	311,2	0,0	قيم منقولة للتوظيف
(43,3%)	159,6	(2,4%)	> 100%	281,7	288,7	82,8	متوفرات
(43,3%)	159,6	(53,0%)	> 100%	281,7	599,9	82,8	متوفرات
5,6%	6 985,1	17,4%	43,3%	6 613,2	5 634,2	3 931,6	مجموع الأصول
(0,0%)	582,4	-	-	582,4	582,4	582,4	الرأسمال
(0,0%)	740,5	-	-	740,5	740,5	740,5	علاوات الإصدار والإدماج
(42,2%)	645,5	22,1%	38,2%	418,5	342,8	248,1	احتياطيات موطدة
(46,2%)	164,4	> 100%	58,0%	305,6	149,8	94,8	نتيجة موحدة
4,2%	2 132,7	12,7%	9,0%	2 047,0	1 815,5	1 665,7	رساميل ذاتية حصة المجموعة
(0,9%)	0,1	> 100%	n.a	0,1	0,1	0,0	فوائد أقلية
41,7%	2 132,8	12,8%	9,0%	2 047,1	1 815,6	1 665,7	رساميل ذاتية للمجموع الموطد
n.a	0,0	n.a	n.a	0,0	0,0	0,0	مؤونات للمخاطر والتكاليف
4,3%	2 718,7	34,1%	> 100%	2 605,6	1 943,7	819,5	ديون مالية
11,2%	705,4	18,3%	33,9%	634,6	536,5	400,7	ممونون وحسابات مرتبطة
(1,9%)	1 283,1	5,2%	40,2%	1 308,5	1 243,6	887,2	خصوم جارية أخرى
n.a	4,5	n.a	n.a	0,0	0,0	0,0	ضرائب مؤجلة خصوم
2,6%	1 993,0	9,2%	38,2%	1 943,1	1 780,1	1 287,8	خصوم متداولة
> 100%	140,6	(81,6%)	(40,2%)	17,5	94,8	158,5	خزينة خصوم
5,6%	6 985,1	17,4%	43,3%	6 613,2	5 634,2	3 931,6	مجموع الخصوم

3. تحليل جدول التدفقات

TCAM 11-13	2013	2012	2011	بملايين الدراهم
80%	312,1	152,8	95,9	قدرة التمويل الذاتي
n.a	-	-	-	- توزيع الأرباح
80%	312,1	152,8	95,9	التمويل الذاتي
n.a.	-	-	-	بيع وانخفاض الأصول الثابتة
n.a.	-	-	-	بيع الأصول الثابتة غير الملموسة
n.a.	-	-	-	بيع الأصول الثابتة الملموسة
n.a.	-	-	-	بيع الأصول الثابتة المالية
n.a.	-	-	-	استرجاع على الديون الثابتة
-100%	-	-	900,0	ارتفاع الرساميل الذاتية ومماثلاتها
n.a.	-	-	900,0	ارتفاع رأس المال و الحصص
n.a.	-	-	-	إعانات الاستثمار
> 100%	870,2	1 581,9	38,2	ارتفاع ديون التمويل
7%	1 182,4	1 734,8	1 034,1	مجموع - الموارد القارة
44%	11,3	13,3	5,4	شراء وارتفاع الأصول الثابتة
n.a.	-	-	-	شراء الأصول الثابتة غير الملموسة
56%	11,8	12,8	4,9	شراء الأصول الثابتة الملموسة
n.a.	(0,5)	0,5	0,6	شراء الأصول الثابتة المالية
n.a.	-	-	-	ارتفاع الديون الثابتة
n.a.	80,4	-	-	تأثيرات على تغير النطاق
n.a.	-	-	-	تسديد ديون التمويل
-34%	204,9	468,8	467,3	تسديد ديون التمويل
n.a.	75,3	-	-	أرباح أسهم موزعة على المساهمين في الشركة الأم
n.a.	-	-	-	استعمالات خارج القيمة
-11%	371,9	482,1	472,7	مجموع الاستعمالات القارة
20%	740,2	983,0	513,7	تغير حاجيات التمويل الإجمالية
21%	70,3	269,6	47,7	تغير الخزينة
n.a	264,2	193,9	(75,7)	الخزينة الصافية

المصدر : إقامات دار السعادة

الفصل الرابع : عوامل المخاطر

في إطار استراتيجيتها العامة، تمثل إدارة المخاطر محورا جوهريا في تدبير إقامات دار السعادة. ويقدم هذا البيان للمعلومات المخاطر المرتبطة بالقطاع الاقتصادي ونشاط شركة إقامات دار السعادة نفسه.

III. المخاطر المرتبطة بتطور النظام الضريبي

إن تطور الأنظمة الضريبية وخصوصا حذف الامتيازات الضريبية الممنوحة للمنعشين ومشتري المساكن الاجتماعية قد يؤثر سلبا على منجزات شركة إقامات دار السعادة. بيد أن هذه المخاطر تبقى محدودة ما دامت الاتفاقيات الموقعة في إطار قانون المالية 2010 هي مضمونة بالنسبة لفترة 10 سنوات (اتفاقية موقعة في سنة 2019 يسري مفعولها إلى غاية 2014) مانحة بالتالي استقرارا ضريبيا لمنعشي القطاع.

IV. المخاطر المرتبطة بالمنافسة

يجذب الطلب المتزايد على السكن الاجتماعي علاوة على الامتيازات الضريبية المذكورة آنفا عددا من الفاعلين الراغبين في الاستثمار في قطاع السكن الاجتماعي. وبالتالي تبقى مخاطر ولوج عدة فاعلين وطنيين وأجانب ملحوظا. وسيترتب عن هذه الوضعية انخفاضا في هوامش إقامات دار السعادة ارتباطا بانخفاض محتمل في سعر البيع وارتفاع كلفة العقار وارتفاع في كلفة الإنتاج. وتبقى هذه المخاطر محدودة بالنظر للحواجز المهمة لدخول القطاع (الحصول على أراضي جيدة ، الخبرة في مجال المساطر الإدارية...) وللد من هذه المخاطر، تعتمد إقامات دار السعادة استراتيجية للتبوع مقارنة مع المنافسة من خلال اقتراح خدمة جيدة للزبناء وأسعار للبيع تتماشى مع معدلات السوق.

V. المخاطر المرتبطة بكلفة العقار

أدى عدم التوافق بين العرض والطلب المتعلق بالسكن الاجتماعي ، لا سيما في المحور الكبير بين الرباط والدارالبيضاء 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 محددا 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 عجزا في السكن (طنجة وفاس (....
- توسيع النطاق الحضري المقرر من طرف الحكومة الرامية لإحداث 15 مدينة جديدة في أفق 2020 حول الأقطاب الحضرية الكبرى ؛
- خبرتها وكفاءتها في مجال اليقظة وشراء العقار

VI. المخاطر المرتبطة بالفاعلين في قطاع البناء والأشغال العمومية

حرصا منها على تقديم منتج جيد ، تلجأ إقامات دار السعادة إلى شركاء تاريخيين من أجل إنجاز هذه المشاريع. يجب 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.

VII. 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.

الفصل الخامس : أحداث استثنائية

إلى حدود تاريخ إعداد هذا البيان للمعلومات، لم تعرف إقامات دار السعادة أية أحداث استثنائية ولا نزاعات من شأنها أن تؤثر ماديا على وضعيتها المالية.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة تحت المرجع رقم
2014/11/14 تحت المرجع VI/EM/042/2014
ويوصي مجلس القيم المنقولة بقراءة بيان المعلومات كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.