

إقامات دار السعادة ش.م.

ملخص ملف المعلومات

برنامج إصدار أوراق الخزينة
التحيين السنوي المرتبط بالسنة المالية 2013

سقف الإصدار: 500.000.000 درهم
القيمة الاسمية: 100.000 درهم

المستشار والمنسق العام



المستشار والمنسق العام



عضو نقابة توظيف السندات



عضو نقابة توظيف السندات



تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقاً لمقتضيات المادة 18 من الظهير الشريف رقم 1.95.3 الصادر في 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995) بتنفيذ القانون رقم 35.94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تعديله وتتميمه، خضع أصل هذا الملف لتقييم مجلس القيم المنقولة الذي قام بالتأشير عليه بتاريخ 29 شتبر 2014 تحت المرجع VI/EM/030/2014

إن تأشيرة مجلس القيم المنقولة لا يفترض منها الموافقة على جدوى العملية ولا المصادقة على المعلومات المقدمة. وإنما تم منحها بعد دراسة مدى دقة وتناسق المعلومة المقدمة في إطار العملية المعروضة على المستثمرين.

I. خصائص أوراق الخزينة المصدرة

تتمثل خصائص أوراق الخزينة المصدرة في ما يلي:

طبيعة السندات	سندات ديون قابلة للتداول مجردة من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكبير) ومسجلة في حساب لدى المنتسبين المؤهلين
الشكل القانوني للسندات	أوراق الخزينة لحاملها
سقف الإصدار	500 000 000 درهم
القيمة الاسمية للوحدة	100 000 درهم
الاستحقاق	من 10 أيام إلى 12 شهرا
تاريخ الانتفاع	تاريخ التسوية
معدل الفائدة	محدد لكل إصدار حسب شروط السوق.
الفوائد	تحتسب لاحقا
أداء القسيمة	في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة.
قابلية تداول السندات	سندات قابلة للتداول بالتراضي لا تفرض شروط الإصدار أية قيود على قابلية تداول أوراق الخزينة المصدرة
تسديد المبلغ الأصلي	في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة
بند الاستيعاب التاملي	لا يمكن استيعاب أوراق الخزينة موضوع هذا الإصدار في سندات إصدار سابق
الضمانة	لا تخضع أوراق الخزينة التي أصدرتها إقامات دار السعادة لأية ضمانة معينة

II. الهيئات المكلفة بالتوظيف والوسطاء الماليين

نوع الوسيط المالي	الاسم التجاري	العنوان
هيئات استشارية	شركة أبلان كوربريت فايننس	37، شارع عبد اللطيف بن قنور، الدار البيضاء
	شركة CFG فايننس	7-5 زنقة ابن طفيل، 20100، الدار البيضاء
هيئات مكلفة بالتوظيف	البنك الشعبي المركزي	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء
	مجموعة CFG	7-5 زنقة ابن طفيل، 20100، الدار البيضاء
المؤسسة محل الاكتتاب التي تقدم الخدمات المالية للجهة المصدرة	CFG Marchés	7-5 زنقة ابن طفيل، 20100، الدار البيضاء

III. أهداف العملية

تسعى شركة إقامات دار السعادة، من خلال إصدار أوراق الخزينة، إلى:

- مواجهة الحاجات الخاصة من الخزينة الناتجة عن تغيرات الحاجة إلى الأموال الموضوعة خلال السنة الجارية ؛
- تحسين تكاليف التمويل؛
- تنويع مصادر التمويل.

IV. معلومات حول الجهة المصدرة

1. نشاط الشركة

تختص شركة إقامات دار السعادة في إنعاش السكن الاقتصادي والسكن المتوسط. وتتوفر الشركة على عرض متكامل مكنها من تقديم منتجات متنوعة لزبائننا من قبيل:

- مساكن اقتصادية تستفيد من الاتفاقية وكذا الامتيازات الجبائية التي تضمنها قانون المالية لسنة 2013 والتي تتراوح مساحتها بين 50 و 80 متر مربع ويبلغ ثمن بيعها الأقصى 250.000 درهم دون احتساب الرسوم؛
- مساكن منخفضة التكلفة لفائدة أصحاب الدخل المنخفض بمساحة تتراوح بين 50 و 60 متر مربع. ولا يتجاوز ثمنها 140.000 درهم؛
- مساكن متوسطة، لا تستفيد من أية اتفاقية مع الدولة، لفائدة الطبقة المتوسطة. ويختلف ثمنها بحسب مساحة الشقة؛
- فيلات متوسطة يختلف ثمنها بحسب مساحتها وموقعها الجغرافي؛
- بقع أرضية مهيأة ومعدة على شكل تجزئات لفيلات أو عمارات أو مرافق؛
- محلات تجارية ومرافق خاصة مقترحة في إطار المشاريع السكنية.

ويقدم الجدول التالي لمحة عامة عن مختلف البرامج العقارية والوعاء العقاري لإقامات دار السعادة بتاريخ 31 دجنبر 2013:

المشروع	المساحة (بالهكتارات)	العرض العام (بالوحدات)	انطلاق عملية التسويق	انطلاق عملية التسليم
المشاريع المنجزة	87,8	14 384		
أكادير	7,7	1 299		
نزاهة	7,7	1 299	2010	2012
الدار البيضاء	29,9	3 659		
مديونة (تجزئة)	11,0	394	2008	2010
جنان النواصر	18,9	3 265	2008	2011
مراكش	45,1	8 363		
السعادة I	23,5	3 647	2003	2006
السعادة II	2,6	794	2006	2009
السعادة III	17,9	3 269	2008	2010
ديار مراكش	1,1	653	2010	2013
طنجة	5,1	1 063		
حدائق الأطلنطيك	5,1	1 063	2009	2014
مشاريع في طور الإنجاز	394, 3	34 673		
أكادير	8,6	2 346		
جنان أدرار	8,6	2 346	2010	2012
الدار البيضاء	183,3	16 608		
فضاءات الرحمة	13,9	1 915	2011	2013
بساتين الرحمة I	68,3	7 923	2012	2014
فضاءات الياسمين	3,7	799	2012	2014
جنان المنزه	56,5	958	2012	2015
منازل مديونة	5,3	1 231	2014	2015
دار الغفران	35,6	3 782	2013	2015
فاس	124,3	7 428		
بحيرة سايس	124,3	7 428	2012	2013
مراكش	33,5	2 195		
تارغة غاردين	21,0	313	2007	2010
تارغة ريزورت	12,5	1 882	2013	2015
الصخوريات	10,0	2 258		
جوهرة الصخوريات	10,0	2 258	2013	2015
طنجة	7,8	2 117		
ديار البوغاز (شطر 20)	3,9	769	2009	2014
ديار البوغاز (شطر 14)	3,9	1 348	2012	2015
وجدة	26,8	1 721		
وجدة	26,8	1 721	2014	2016
مشاريع في طور التطوير	65,7	7 766		
الدار البيضاء	65,7	7 766		
بساتين الرحمة II	27,9	3 377	2014	2016
جنان النواصر 2	21,5	1 999	2013	2016
جنان النواصر 3	16,3	2 390	2015	2017

م/مجموع المشاريع العقارية	547,8	56 823
م/مجموع الوعاء العقاري	364,6	
مراكش	230,5	
الدار البيضاء	134,1	
المجموع	912,4	

المصدر: إقامات دار السعادة

يقدم الجدول التالي منجزات إقامات دار السعادة بخصوص رقم المعاملات خلال السنوات المالية الثلاث الماضية:

تراكم 2013-2011	2013	2012	2011	بمليون درهم
2 154	1 112	703	339	بيع السكن والمنتجات المرتبطة
	58%	>100%	-47%	نسبة % من التغيير
1 286	658	567	61	مسكن اقتصادية
	16%	81%	18%	بنسبة % من المجموع
280	59	99	122	مسكن متوسطة
	-41%	14%	36%	بنسبة % من المجموع
526	363	28	135	قطع أرضية
	>100%	4%	40%	بنسبة % من المجموع
38	13	9	16	فيلات
	39%	1%	5%	بنسبة % من المجموع
26	21	0	5	محلات تجارية وأشياء أخرى
	>100%	0%	1%	بنسبة % من المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

يقدم الجدول التالي منجزات إقامات دار السعادة من حيث عدد الوحدات خلال السنوات المالية الثلاث الماضية :

تراكم 2013-2011	2013	2012	2011	عدد الوحدات
7 466	3 732	2 856	878	عمليات التسليم
	31,00%	>100%	-58,90%	نسبة % من التغيير
5 443	2 725	2 374	344	مسكن اقتصادية
	15%	83%	39%	بنسبة % من المجموع
936	153	351	432	مسكن متوسطة
	-56%	12%	49%	بنسبة % من المجموع
901	741	91	69	قطع أرضية وأراضي
	>100%	3%	8%	بنسبة % من المجموع
16	5	4	7	فيلات
	25%	0%	1%	بنسبة % من المجموع
170	108	36	26	محلات تجارة وأشياء أخرى
	>100%	1%	3%	بنسبة % من المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

خلال السنوات المالية الثلاث الماضية، سلمت إقامات دار السعادة 7 466 وحدة سكنية برقم معاملات بلغ 2 154 مليون درهم.

وفي سنة 2011، سلمت إقامات دار السعادة 878 وحدة سكنية من بينها 344 سكنا اقتصاديا في إطار مشاريع جنان النواصر وجنان مديونة وتارغة غاردين والسعادة I والسعادة II والسعادة III.

وفي سنة 2012، سلمت إقامات دار السعادة 2 856 وحدة سكنية من بينها 2 374 سكنا اقتصاديا، أساسا في إطار مشاريع جنان النواصر، والسعادة III

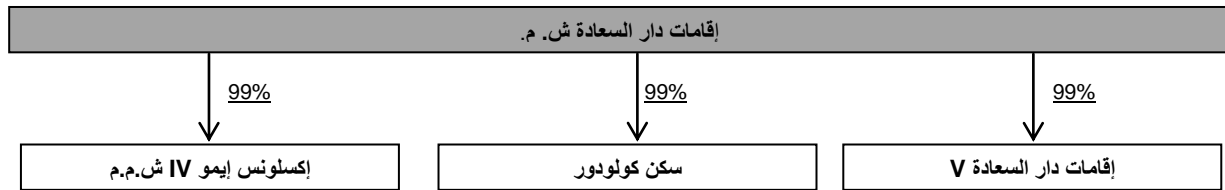
و في سنة 2013، سلمت إقامات دار السعادة 3 732 وحدة من بينها 2 725 سكنا اجتماعيا، أساسا في إطار مشاريع فضاءات الرحمة وجنان النواصر وجنان أدرار وديار مراكش وديار نزاهاة.

2. حصة مساهمي الشركة

يقدم الجدول التالي لمحة عامة عن حصة مساهمي إقامات دار السعادة ما بين سنة 2008 و 2013:

2013/12/31		2012/12/31		2011/12/31		2010/12/31		2009/12/31		2008/12/31		اسم أو المقر الاجتماعي للمساهمين
% من رأسمال وحقوق التصويت	السندات	% من رأسمال وحقوق التصويت	السندات	% من رأسمال وحقوق التصويت	السندات	% من رأسمال وحقوق التصويت	السندات	% من رأسمال وحقوق التصويت	السندات	% من رأسمال وحقوق التصويت	السندات	
8,60%	500 960	8,60%	500 960	8,60%	500 960	12,50%	500 960	12,50%	500 000	50,00%	490 000	عبد العالي برادة سني
1,70%	100 360	1,70%	100 360	1,70%	100 360	2,50%	100 360	2,50%	100 000	10,00%	98 000	هشام برادة سني
1,70%	100 360	1,70%	100 360	1,70%	100 360	2,50%	100 360	2,50%	100 000	10,00%	98 000	سعد برادة سني
1,70%	100 240	1,70%	100 240	1,70%	100 240	2,50%	100 240	2,50%	100 000	10,00%	98 000	نعيم بنموسى
1,70%	100 240	1,70%	100 240	1,70%	100 240	2,50%	100 240	2,50%	100 000	10,00%	98 000	نبيلة برادة سني
1,70%	100 240	1,70%	100 240	1,70%	100 240	2,50%	100 240	2,50%	100 000	10,00%	98 000	هناة برادة سني
51,50%	3 000 001	51,50 %	3 000 000	51,50%	3 000 000	75,00%	3 000 000	75,00%	3 000 000	-	-	Groupe Palmeraie Développement
10,40%	607 263	10,40 %	607 263	10,40%	607 263	-	-	-	-	-	-	North Africa Holding Company
10,40%	607 263	10,40 %	607 263	10,40%	607 263	-	-	-	-	-	-	Aabar Investments PJS
3,50%	202 241	3,50%	202 241	3,50%	202 421	-	-	-	-	-	-	الملكية المغربية للتأمين الوطنية وفا تأمين
3,50%	202 421	3,50%	202 421	3,50%	202 421	-	-	-	-	-	-	إدراج SCA
100,00%	5 824 189	100,00 %	5 824 189	100,00 %	5 824 189	100,00 %	4 002 000	100,00%	4 000 000	100,00%	980 000	المجموع

3. الهيكلة القانونية



4. المعطيات المالية

1. حصيلة الميزانية العامة

يعرض الجدول التالي المؤشرات الأساسية الثابتة لحصيلة الميزانية العامة لمجموعة إقامات دار السعادة للفترة 2011-2013 :

تغير 12-13	تغير 11-12	2013	2012	2011	بملايين الدراهم
غير متوفرة	غير متوفرة	55,6	-	-	السمعة الحسنة
غير متوفرة	غير متوفرة	-	-	-	قيم معدومة ملحقه بالأصول الثابتة
6,6%	> 100%	6,1	5,7	1,2	أصول غير ملموسة
16,2%	>100%	30,1	25,9	9,6	أصول ملموسة
(42,5%)	81,3%	0,7	1,1	0,6	أصول مالية
> 100%	> 100%	92,5	32,7	11,4	الأصول الثابتة
27,3%	37,6%	5 100,8	4 007,9	2 913,6	مخزونات
(9,9%)	(22,2%)	174,7	194,0	249,3	زبناء وحسابات مرتبطة
20,5%	18,6%	963,6	799,7	674,5	مستحقات أخرى وحسابات تسوية
24,7%	(30,3%)	6239,1	5 001,6	3 837,4	الأصول المتداولة
(100%)	غير متوفرة	-	311,2	-	قيم منقولة للتوظيف
(2,40%)	>100%	281,7	288,7	82,8	أموال جاهزة
(53,0%)	>100%	281,7	599,9	82,8	أموال جاهزة
17,4%	43,3%	6 613,2	5 634,2	3 931,6	أصول
-	-	582,4	582,4	582,4	رأسمال
-	-	740,5	740,5	740,5	علاوات الإصدار والإدماج
22,1%	38,2%	418,5	342,8	248,1	إحتياطيات مجمعة
>100%	58,0%	305,6	149,8	94,8	نتيجة مجمعة
12,7%	9,0%	2 047,0	1 815,5	1 665,7	مجموع الرساميل الذاتية حصة المجموعة
->100%	غير متوفرة	0,0	0,0	-	فوائد الأقلية
12,8%	9,0%	2 047,1	1 815,6	1 665,7	مجموع الرساميل الذاتية للمجموع
-	-	-	-	-	مؤونات المخاطر والتكاليف
34,1%	>100%	2 605,6	1 943,7	819,5	ديون مالية
9,2%	غير متوفرة	1 943,1	1 780,1	1 287,8	الخصوم المتداولة
18,3%	33,9%	634,6	536,5	400,7	موردون وحسابات مرتبطة
5,2%	-	1 308,5	1 243,6	887,2	خصوم أخرى متداولة
(84,6%)	(40,2%)	17,5	94,8	158,5	خصوم الخزينة
17,4%	43,3%	6 613,2	5 634,2	3 931,6	الخصوم

2. حساب الإيرادات والمصاريف

يقدم الجدول التالي المؤشرات الأساسية المجمعة عن حساب الإيرادات والمصاريف لمجموعة إقامات دار السعادة للفترة 2011-2013 :

تغير 12-13	تغير 11-12	2013	2012	2011	بملايين الدرهم
42%	44%	1 527,9	1 073,7	746,9	إيرادات الأنشطة العادية
58,2	>100%	1 115,8	705,5	343,0	رقم المعاملات
11,9%	(8,9%)	412,2	368,2	404,0	إيرادات أخرى للاستغلال
29,3%	38,6%	1 156,9	895,1	645,6	مصاريف الأنشطة العادية
28,9%	46,8%	941,9	730,6	497,7	مشتريات مستهلكة

32,9%	>100%	46,8	35,2	11,9	مصاريف المستخدمين
47,0%	(9,7%)	110,2	74,9	83,0	مصاريف أخرى للاستغلال
0,2%	1,1%	51,4	51,3	51,9	ضرائب ورسوم
>100%	>100%	6,7	3,1	1,1	مخصصات الاستغلال
>100%	76,3%	371,0	178,6	101,3	نتيجة الاستغلال
56,1%	5,4%	143,3	91,8	87,1	إيرادات مالية
42,1%	50,7%	157,6	110,9	73,6	مصاريف مالية
(25,0%)	غير متوفرة	(14,3)	(19,1)	13,4	النتيجة المالية
>100%	0,0	356,6	159,5	114,7	النتيجة الجارية للشركات المدمجة
47,9%	(50,2%)	9,6	6,5	13,0	إيرادات غير جارية
> 100%	> 100%	11,9	0,9	0,2	مصاريف غير جارية
غير متوفرة	(72,5%)	(2,4)	3,5	12,8	نتيجة غير جارية
>100%	59,7%	48,7	13,2	32,8	الضريبة على الشركات
>100%	58,0%	305,6	149,8	94,8	النتيجة الصافية للشركات المدمجة

VI. عوامل الخطر

في إطار إستراتيجيتها العامة، يمثل تدبير المخاطر محورا رئيسيا بالنسبة لتسيير إقامات دار السعادة. ويقدم ملف المعلومات الحالي المخاطر الملازمة للقطاع الاقتصادي وللنشاط نفسه الذي تقوم به شركة إقامات دار السعادة.

1. مخاطر مرتبطة بتطور نظام الضرائب

قد يكون لتطور التنظيم الجبائي وخصوصا حذف الامتيازات الجبائية الممنوحة للمنعشين العقاريين ولمقتني السكن الاقتصادي أثر كبير على إنجازات شركة إقامات دار السعادة. غير أن هذا الخطر محدود لكون الاتفاقات المبرمة في إطار قانون المالية لسنة 2010 مضمونة لمدة عشر سنوات (أي إلى غاية 2020)، الشيء الذي يمنح استقرارا جبائيا لمنعشي القطاع.

2. مخاطر مرتبطة بالمنافسة

يجذب الطلب المتزايد على السكن الاقتصادي الذي تعززه الامتيازات الجبائية السالفة الذكر العديد من الفاعلين الراغبين في الاستثمار في قطاع السكن الاقتصادي. وهكذا، تصبح مخاطرة دخول العديد من المنافسين المحليين والدوليين ذات دلالة. وقد يكون لهذه الوضعية تأثير على تقليص هامش إقامات دار السعادة المرتبط بانخفاض محتمل في أثمان البيع، وارتفاع أسعار العقار وتكلفة الإنتاج.

ولمواجهة هذا الخطر، تبنت إقامات دار السعادة إستراتيجية متميزة بالنظر إلى المنافسة من خلال تقديم خدمات ذات جودة عالية لزبائنها وأثمنة بيع تتماشى مع متوسط سعر السوق.

3. مخاطر مرتبطة بارتفاع تكلفة الأراضي

لقد أدى عدم ملاءمة العرض مع الطلب في مجال السكن الاقتصادي، وخصوصا في محور الرباط-الدار البيضاء، إلى ارتفاع ثمن العقار في المناطق الحضرية. إذ من المحتمل أن يرجع أصل انخفاض هامش ربح الشركات المتخصصة في مجال السكن الاقتصادي إلى ارتفاع أثمان العقار، حيث تم تحديد سقف ثمن البيع في 250 000 درهم.

ومع ذلك، فإن إقامات دار السعادة بادرت من أجل الحد من تأثير هذا الخطر، وخصوصا بفضل:

- إستراتيجية قائمة على تنوع جغرافي موجه نحو المناطق المتوفرة على إمكانيات والتي تعاني من خصائص في السكنى (طنجة، فاس، الخ.) ؛
- إبرام اتفاقيات استثمارية مع الدولة تمكّنها من تأمين الحصول على عقارات إضافية ؛
- توسيع المدار الحضري الذي أعدته الحكومة والذي يهدف إلى خلق 15 مدينة جديدة في أفق سنة 2020 حول الأقطاب الحضرية الكبرى.

4. مخاطر مرتبطة باختيار شركات البناء والأشغال العمومية

انطلاقاً من انشغالها العميق بتوفير منتج جيد، فإن إقامات دار السعادة تلجأ إلى شركاء معروفين لإنجاز تلك المشاريع. حيث يتم اختيارهم بناء على مراجعهم، ومؤهلاتهم التقنية وقدراتهم المالية. ويجب على هؤلاء الفاعلين أن يكونوا قادرين على تلبية متطلبات دفاتر التحملات المتعلقة بمختلف المشاريع من حيث الجودة وأجال تنفيذ المشاريع.

كما تمكن علاقة الثقة والوفاء القائمة بين إقامات دار السعادة وشركائها من مواجهة احتمال عدم توفر المقاولين نظراً للمنافسة.

5. مخاطر مرتبطة بأسعار الفائدة

على الرغم من العجز المهم الذي يعرفه قطاع السكن، هناك خطر انخفاض الطلب على الوحدات السكنية الذي قد يكون راجعاً إلى تضخم كبير لنسب الفائدة المتعلقة بقروض العقار.

كما يتعرض المنعشون العقاريون كذلك لخطر ارتفاع نسب الفائدة حيث غالباً ما يتم تمويل أنشطة البناء عن طريق الديون البنكية.

تشبيه

إن المعلومات السالفة الذكر لا تمثل سوى جزء من مذكرة المعلومات المؤشّر عليها من طرف مجلس القيم المنقولة تحت المرجع رقم VI/EM/030/2014 بتاريخ 29 بر 2014
وينصح مجلس القيم المنقولة بقراءة مذكرة المعلومات بكاملها والموضوعة رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.