

ملخص المذكرة الإخبارية

شركة إقامات دار السعادة

إصدار سندات إقامات دار السعادة المقترحة في الجمع العام العادي بتاريخ 2012/03/29

7 500

عدد السندات المقرّر إصدارها

100 000 درهم

قيمة الوحدة الإسمية

750 000 000 درهم

المبلغ الإجمالي للعملية

مستشار مساعد و منسق عام



رئيس مشارك لمجموعة توظيف الأموال



تأشيرة مجلس القيم المنقولة

وفقا لأحكام منشور مجلس القيم المنقولة الذي دخل حيز التنفيذ يوم الفاتح من أبريل 2012، والمتخذ وفقا للمادة 14 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 21 شتنبر 1993 والمتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تعتمد على الاكتتاب العام بصيغته المعدلة والمتممة، أُنشر النص الأصلي من هذه المذكرة الإخبارية من قبل مجلس القيم المنقولة في 06 يونيو 2012 تحت المرجعية VI/EM/019/2012

تحذير

لا تعني تأشيرة مجلس القيم المنقولة موافقة هذا الأخير على ملاءمة العملية أو توثيقه للمعلومات المقدمة، بل منحت هذه التأشيرة بعد فحص وثيقة الصلة واتساق المعلومات الموردة في سياق العملية المقترحة للمستثمرين.
أشرك مجلس القيم المنقولة بتاريخ 2012 مذكرة إخبارية بشأن إصدار سندات إقامات دار السعادة.

المذكورة الإخبارية المؤشرة من قبل مجلس القيم المنقولة متوفرة في كل وقت :

- في مقر إقامات دار السعادة : 277، 279 شارع الزرقطوني ، الدار البيضاء
- لدى شركة Upline Securities، 37، شارع عبد اللطيف بن قدور، الدار البيضاء، 20050، الهاتف: 99 71 71 (05 22)؛
- على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة (www.cdvm.gov.ma) ؛
- في مقر البورصة وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-bourse.com ؛

1. تقديم العملية

1.1. أهداف العملية

يمثل قطاع السكن الاجتماعي و المتوسط سوقاً مزدهراً تتميز بارتفاع هام لإنتاج المساكن كاستجابة للطلب المتزايد الذي تحفز به سياسة الدولة الاستباقية في سياق امتصاص النقص في السكن.

إقامات دار السعادة، التي تنشط في هذا القطاع منذ أكثر من عشر سنوات، لها حالياً 18 مشروعاً ضمن محفظتها العقارية، بما في ذلك 4 مشاريع أنجزت بالكامل و9 قيد الإنجاز و5 في مرحلة البدء.

تهدف شركة إقامات دار السعادة من خلال إصدار هذه السندات إلى تحقيق النقاط التالية :

- مواصلة عملية تعزيز احتياطي الأراضي الاستراتيجي، التي انطلقت عام 2011، بتخصيص 40% من الأموال المجموعة قصد تكوين هذا الاحتياطي لاسيما في منطقة الدار البيضاء الكبرى ؛
- توفير الرأس مال العامل الذي تحتاجه تنمية مختلف المشاريع ؛
- الحفاظ على رصيد إيجابي للخزينة يمكن الشركة من اغتنام فرص شراء الأراضي أو لتنمية مشاريع عقارية ؛
- تنوع مصادر التمويل الخارجية للشركة وامتلاك رافعة إضافية للاستدانة بتكلفة معقولة ؛
- تعزيز صورة الشركة لدى المستثمرين المؤسسيين من خلال دعم حضورها في سوق رأس المال ؛

2.1. معلومات حول السندات المقرر إصدارها

1. خصائص السندات الشطر "أ" : سندات ذات عائد قابل للتعديل مدرجة في بورصة الدار البيضاء

خصائص السندات من الشطر "أ" هي كالاتي :

سندات مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تم تحويلها من الشكل العيني إلى الشكل الرمزي عبر التسجيل بجهة الإيداع المركزي (ماروكليبر) وتقيدها بحساب بنكي لدى الفروع المرخص لها.	طبيعة الأوراق المالية
سندات لحاملها	الطبيعة القانونية
تسعير مباشر وفقاً للبندين 1-2-6 و 1-2-22 للنظام العام لبورصة القيم	مسطرة عملية التسعير الأول
750 000 000 درهم	سقف الشطر
7 500 سند	العدد الأقصى للأوراق المالية بصدد الإصدار
100 000 درهم	قيمة الوحدة الاسمية
خمس سنوات	مدة السلف
من 18 يونيو 2012 إلى 20 يونيو 2012	مدة الاكتتاب
28 يونيو 2012	تاريخ التمتع بالعرض
28 يونيو 2017	تاريخ الاستحقاق

طريقة التخصيص	مناقصة على الطريقة الفرنسية
منحة المجازفة	ما بين 100 نقطة أساسية و 130 نقطة أساسية
ثمن الإصدار	بالتكافؤ، أي 100 000 درهم عند تاريخ الاكتتاب
تداول السندات	قابلة للتداول بحرية ببورصة الدار البيضاء. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.
تسعير السندات	سيتم تسعير سندات الشطر "أ" في بورصة الدار البيضاء، حيث ستكون موضوع طلب تسجيل في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء. ويرتقب تسعيرها بتاريخ 25 يونيو 2012 بسوق السندات تحت رمز 990151 وشارة OB151 ويشترط في التسعير ببورصة الدار البيضاء أن يكون مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" يفوق أو يساوي 20 مليون درهم. عند إقفال مدة الاكتتاب، إذا كان مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" أقل من 20 مليون درهم، يتم إلغاء الاكتتابات المتعلقة بهذه الأشرطة.
سعر الفائدة الرمزي	سعر الفائدة قابل للتعديل سنويا. في السنة الأولى، يتم تحديد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى السعر الكامل للـ 52 أسبوعا والذي يحتسب اعتبارا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة مستحقات السداد الذي نشرته مؤسسة بنك المغرب بتاريخ 25 ماي 2012 (أي 3,49%). زائد منحة المجازفة المحددة ما بين 100 و 130 نقطة أساسية أي بنسبة بين (4,49% و 4,79%). بعد السنة الأولى، وعند كل تاريخ أداء قسيمة، يساوي سعر الفائدة الرمزي المعدل المرجعي للـ 52 أسبوعا والذي يحتسب اعتبارا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة مستحقات السداد كما تنشره مؤسسة بنك المغرب 5 أيام عمل قبل تاريخ سداد القسيمة، زائد منحة المجازفة المتفق عليها عند تخصيص السندات في السوق الأولية.
طريقة الحساب	يحدد السعر عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توطران النضج المكتمل لسندات الخزينة مستحقة السداد على 52 أسبوعا (الأساس النقدي).
تاريخ حساب سعر الفائدة	يتم تعديل القسيمة سنويا في الذكرى السنوية. يتم الإعلان عن السعر الجديد ببورصة الدار البيضاء 5 أيام بورصة قبل الذكرى السنوية عن طريق الهيئة الممركزة. يتم الإعلان عن السعر المعدل بجدول أسعار بورصة الدار البيضاء.
سداد القسيمة	ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 28 يونيو من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 28 يونيو إن لم يتطابق هذا اليوم مع يوم عمل. تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية: [السعر الاسمي x المعدل الاسمي x العدد الحقيقي للأيام / 360]. تنتهي صلاحية القسائم يوم تشرع إقامات دار السعادة S.A. في سداد رأس المال. لن يسمح بتأجيل الفائدة في هذه العملية.
استيفاء رأس المال	ستسدد ديون سندات إقامات دار السعادة S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول إقامات دار السعادة S.A. خلال مدة القرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان إقامات دار السعادة S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.
السداد المبكر	تمتتع شركة إقامات دار السعادة S.A. ، طوال مدة القرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار. إلا أن إقامات دار السعادة S.A. تحتفظ لنفسها الحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتتب راغب بالحفاظ على سندات حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للإهلاك. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.

لم تستوعب أية سندات سابقة ضمن هذه العملية . تستطيع إقامات دار السعادة S.A. في حال أصدرت أسهم جديدة في وقت لاحق تتمتع في كل الجوانب بحقوق مماثلة لتلك التابعة للشطر "أ"، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعاً موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتسبين القدم، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.	بند الاستيعاب
تشكل السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. وفوائدها، التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة و غير خاضعة من الجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع كل الديون الأخرى، حاضراً ومستقبلاً، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.	الرتبة / التبعية
لا تخضع السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. لأية ضمانات محددة.	ضمان السداد
لم يخضع هذا الإصدار لأي عملية تصنيف	التصنيف
القانون المغربي، وتمثل المحكمة التجارية بالدار البيضاء السلطة القضائية المختصة.	القانون المطبق / السلطة القضائية المختصة
في انتظار انعقاد إجتماع الجمعية العامة لحاملي السندات، عين مجلس إدارة إقامات دار السعادة S.A. السيد محمد حديد كوكيل وذلك بصفة وقتية. يدخل هذا القرار حيز التنفيذ مع افتتاح فترة الاكتتاب. كما تجدر الإشارة إلى أنه عين نفس هذا الوكيل المؤقت لكل من الأقطار أ،ب،ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت صلب كتلة واحدة.	تمثيل كتلة أصحاب الأسهم

2. خصائص السندات من الشطر "ب" : سندات ذات عائد ثابت مدرجة في بورصة الدار البيضاء خصائص السندات من الشطر "ب" هي كالاتي:

سندات مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تم تحويلها من الشكل العيني إلى الشكل الرمزي عبر التسجيل بجهة الإيداع المركزي (ماروكليز) وتقييدها بحساب بنكي لدى الفروع المرخص لها.	طبيعة الأوراق المالية
سندات لحاملها	الطبيعة القانونية
تسعير مباشر وفقاً لليندين 6-2-1 و 22-2-1 للنظام العام لبورصة القيم	مسطرة عملية التسعير الأول
750 000 000 درهم	سقف الشطر
7 500 سند	العدد الأقصى للأوراق المالية بصدد الإصدار
100 000 درهم	قيمة الوحدة الاسمية
خمس سنوات	مدة السلف
من 18 يونيو 2012 إلى 20 يونيو 2012	مدة الاكتتاب
28 يونيو 2012	تاريخ التمتع بالعرض
28 يونيو 2017	تاريخ الاستحقاق
مناقصة على الطريقة الهولندية	طريقة التخصيص
قابلة للتداول بحرية ببورصة الدار البيضاء. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.	تداول السندات
سيتم تسعير سندات الشطر "ب" في بورصة الدار البيضاء، حيث ستكون موضوع طلب تسجيل في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء. ويرتقب تسعيرها بتاريخ 25 يونيو 2012 بسوق السندات تحت رمز 990151 وشارة OB151 ويشترط في التسعير ببورصة الدار البيضاء أن يكون مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" يفوق أو يساوي 20 مليون درهم. عند إقفال مدة الاكتتاب، إذا كان مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "أ" و "ب" أقل من 20 مليون درهم، يتم إلغاء الاكتتابات المتعلقة بهذه الأقطار.	تسعير السندات

سعر ثابت. يساوي 5,47% (يحدد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى المنحنى الثانوي لمعدل خمس سنوات لسندات الخزينة مستحققات السداد الذي نشرته مؤسسة بنك المغرب بتاريخ 25 ماي 2012، أي 3,97% زائد منحة المجازفة المحددة بـ 150 نقطة أساسية).	سعر الفائدة الرمزي
يتحدد السعر عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توظران النضج المكتمل 5 سنوات (أساس اكتواري). ما بين 120 نقطة أساسية و 150 نقطة أساسية	طريقة الحساب منحة المجازفة
ما بين 00,100% و 101,29% (شامل للحدين). مصاغ كنسبة مئوية من القيمة الاسمية للسهم بمنزلة عشريتين. تحتسب الحدود الدنيا و العليا للأسعار على أساس سعر رمزي ومجموعة أقساط منحة المجازفة المذكورة أعلاه.	ثمن الإصدار
ما بين 5,17% و 5,47% (شامل للحدين). معدل العائد الاكتواري هو المعدل السنوي الذي يستوي مع المعدل والفوائد المركبة، في تاريخ محدد، مع القيمة الحالية للمبالغ الواجب دفعها والمبالغ المستحقة. لا يكتسب هذا المعدل أهمية إلا للمكتتب المحتفظ بسنداته حتى تاريخ الاستحقاق العادي. في سياق هذه العملية وبالنظر لطريقة التخصيص المختارة، أي المناقصة على الطريقة الهولندية، سيتم تحديد هذا المعدل على أساس أسعار الشراء المقترحة من قبل كل مكتتب.	معدل العائد الاكتواري الخام
ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 28 يونيو من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 28 يونيو إن لم يتطابق هذا اليوم مع يوم عمل. تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية: [السعر الاسمي x السعر الرمزي]. تنتهي صلاحية القسائم يوم تشرع إقامات دار السعادة S.A. في سداد رأس المال. لن يسمح بتأجيل الفائدة في هذه العملية.	سداد القسيمة
ستسدد ديون سندات إقامات دار السعادة S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول إقامات دار السعادة S.A. خلال مدة القرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان إقامات دار السعادة S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.	استيفاء رأس المال
تمتتع شركة إقامات دار السعادة S.A. ، طوال مدة القرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار. إلا أن إقامات دار السعادة S.A. تحتفظ لنفسها الحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتتب راغب بالحفاظ على سنداته حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للإهلاك. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.	السداد المبكر
لم تستوعب أية سندات سابقة ضمن هذه العملية . تستطيع إقامات دار السعادة S.A. في حال أصدرت أسهم جديدة في وقت لاحق تتمتع في كل الجوانب بحقوق مماثلة لتلك التابعة للشطر "ب"، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعا موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتتبين القدم، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.	بند الاستيعاب
تشكل السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. وفوائدها، التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة و غير خاضعة من الجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع كل الديون الأخرى، حاضرا ومستقبلا، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.	الرتبة / التبعية
لا تخضع السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. لأية ضمانات محددة.	ضمان السداد
لم يخضع هذا الإصدار لأي عملية تصنيف	التصنيف
القانون المغربي، وتمثل المحكمة التجارية بالدار البيضاء السلطة القضائية المختصة.	القانون المطبق / السلطة القضائية المختصة

في انتظار انعقاد إجتماع الجمعية العامة لحاملي السندات، عين مجلس إدارة إقامات دار السعادة S.A. السيد محمد حديد كوكيل وذلك بصفة وقتية.
يدخل هذا القرار حيز التنفيذ مع افتتاح فترة الاكتتاب. كما تجدر الإشارة إلى أنه عين نفس هذا الوكيل المؤقت لكل من الأشرطة أ، ب، ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت صلب كتلة واحدة.

تمثيل كتلة أصحاب الأسهم

3. خصائص السندات من الشطر "ج" : سندات ذات عائد قابل للتعديل غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء

خصائص السندات من الشطر "ج" هي كالاتي:

طبيعة الأوراق المالية	سندات غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء.
الطبيعة القانونية	سندات لحاملها
سقف الشطر	750 000 000 درهم
العدد الأقصى للأوراق المالية بصدد الإصدار	7 500 سند
قيمة الوحدة الاسمية	100 000 درهم
مدة السلف	خمس سنوات
مدة الاكتتاب	من 18 يونيو 2012 إلى 20 يونيو 2012
تاريخ التمتع بالعرض	28 يونيو 2012
تاريخ الاستحقاق	28 يونيو 2017
طريقة التخصيص	مناقصة على الطريقة الفرنسية
منحة المجازفة	ما بين 100 نقطة أساسية و 130 نقطة أساسية
ثمن الإصدار	بالتكافؤ، أي 100 000 درهم عند تاريخ الاكتتاب
سعر الفائدة الرمزي	سعر الفائدة قابل للتعديل سنويا. في السنة الأولى، يتم تحديد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى السعر الكامل للـ 52 أسبوعا والذي يحتسب اعتبارا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة مستحقات السداد الذي نشرته مؤسسة بنك المغرب بتاريخ 25 ماي 2012 (أي 3,49%). زائد منحة المجازفة المحددة ما بين 100 و 130 نقطة أساسية أي بنسبة بين (4,49% و 4,79%). بعد السنة الأولى، وعند كل تاريخ أداء قسيمة، يساوي سعر الفائدة الرمزي المعدل المرجعي للـ 52 أسبوعا والذي يحتسب اعتبارا من المنحنى الثانوي لسندات الخزينة مستحقات السداد كما تنشره مؤسسة بنك المغرب 5 أيام عمل قبل تاريخ سداد القسيمة، زائد منحة المجازفة المتفق عليها عند تخصيص السندات في السوق الأولية.
طريقة الحساب	يحدد السعر عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توطران النضج المكتمل 5 سنوات (الأساس النقدي).
سداد القسيمة	ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 28 يونيو من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 28 يونيو إن لم يتطابق هذا اليوم مع يوم عمل . تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية : [السعر الاسمي x المعدل الاسمي x العدد الحقيقي لأيام / 360]. تنتهي صلاحية القسائم يوم تشرع إقامات دار السعادة S.A. في سداد رأس المال. لن يسمح بتأجيل الفائدة في هذه العملية.
تداول السندات	عن طريق الاتفاق المتبادل. قابلية للتداول بحرية ببورصة الدار البيضاء. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.
استيفاء رأس المال	ستسدد ديون سندات إقامات دار السعادة S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول إقامات دار السعادة S.A. خلال مدة القرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان إقامات دار السعادة S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.

تمتتع شركة إقامات دار السعادة S.A. ، طوال مدة القرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار.
الإلا أن إقامات دار السعادة S.A. تحتفظ لنفسها الحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتب راغب بالحفاظ على سندات حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للإهلاك. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.

لم تستوعب أية سندات سابقة ضمن هذه العملية .
تستطيع إقامات دار السعادة S.A. في حال أصدرت أسهم جديدة في وقت لاحق تتمتع في كل الجوانب بحقوق مماثلة لتلك التابعة للشطر "أ"، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعا موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتسبين القدم، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.

تشكل السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. وفوائدها، التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة و غير خاضعة من الجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع كل الديون الأخرى، حاضرا ومستقبلا، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.

لا تخضع السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. لأية ضمانات محددة.

لم يخضع هذا الإصدار لأي عملية تصنيف

القانون المطبق / السلطة القضائية المختصة القانون المغربي، وتمثل المحكمة التجارية بالدار البيضاء السلطة القضائية المختصة.

تمثيل كتلة أصحاب الأسهم
في انتظار انعقاد إجتماع الجمعية العامة لحاملي السندات، عين مجلس إدارة إقامات دار السعادة S.A. السيد محمد حديد كوكيل وذلك بصفة وقتية.
يدخل هذا القرار حيز التنفيذ مع افتتاح فترة الاكتتاب. كما تجدر الإشارة إلى أنه عين نفس هذا الوكيل المؤقت لكل من الأشرطة أ،ب،ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت صلب كتلة واحدة.

4. خصائص السندات من الشطر "د" : سندات ذات عائد ثابت غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء

خصائص السندات من الشطر "د" هي كالاتي:

سندات غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء	طبيعة الأوراق المالية
سندات لحاملها	الطبيعة القانونية
750 000 000 درهم	سقف الشطر
7 500 سند	العدد الأقصى للأوراق المالية بصدد الإصدار
100 000 درهم	قيمة الوحدة الاسمية
خمس سنوات	مدة السلف
من 18 يونيو 2012 إلى 20 يونيو 2012	مدة الاكتتاب
28 يونيو 2012	تاريخ التمتع بالعرض
28 يونيو 2017	تاريخ الاستحقاق
مناقصة على الطريقة الهولندية	طريقة التخصيص

سعر الفائدة الرمزي	سعر ثابت. يساوي 5.47% (يحدد سعر الفائدة الرمزي بالرجوع إلى المنحنى الثانوي لمعدل خمس سنوات لسندات الخزينة مستحقات السداد الذي نشرته مؤسسة بنك المغرب بتاريخ 25 ماي 2012، أي 3.97% زائد منحة المجازفة المحددة بـ 150 نقطة أساسية).
طريقة الحساب	يحدد السعر عبر طريقة الإسقاط الخطي باستعمال النقطتين اللتين توطران النضج المكتمل 5 سنوات (أساس اكتواري).
منحة المجازفة	ما بين 120 نقطة أساسية و 150 نقطة أساسية
ثمن الإصدار	ما بين 100.00% و 101.29% (شامل للحدين). مصاغ كنسبة مئوية من القيمة الاسمية للسهم بمنزلتين عشريتين. تحتسب الحدود الدنيا و العليا للأسعار على أساس سعر رمزي ومجموعة أقساط منحة المجازفة المذكورة أعلاه
معدل العائد الاكتواري الخام	ما بين 5.17% و 5.47% (شامل للحدين). معدل العائد الاكتواري هو المعدل السنوي الذي يستوي مع المعدل والفوائد المركبة، في تاريخ محدد، مع القيمة الحالية للمبالغ الواجب دفعها والمبالغ المستحقة. لا يكتسى هذا المعدل أهمية إلا للمكتتب المحتفظ بسنداته حتى تاريخ الاستحقاق العادي. في سياق هذه العملية وبالنظر لطريقة التخصيص المختارة، أي المناقصة على الطريقة الهولندية، سيتم تحديد هذا المعدل على أساس أسعار الشراء المقترحة من قبل كل مكتتب.
سداد القسيمة	ستقدم القسائم سنويا في ذكرى تاريخ التمتع، أي في 28 يونيو من كل سنة. ويتم سداد القسائم في اليوم نفسه أو في أول يوم عمل بعد تاريخ 28 يونيو إن لم يتطابق هذا اليوم مع يوم عمل . تحتسب الفائدة باستخدام الصيغة التالية: [السعر الاسمي x المعدل الاسمي]. تنتهي صلاحية القسائم يوم تشرع إقامات دار السعادة S.A. في سداد رأس المال. لن يسمح بتأجيل الفائدة في هذه العملية.
تداول السندات	عن طريق الاتفاق المتبادل. قابلة للتداول بحرية ببورصة الدار البيضاء. لا تتضمن شروط الإصدار أي تقييد لحرية تداول هذه السندات.
استيفاء رأس المال	ستسدد ديون سندات إقامات دار السعادة S.A. عند الاستحقاق في دفعة واحدة. في حال دمج، تقسيم أو تجزئة أصول إقامات دار السعادة S.A. خلال مدة القرض مما يترتب عنه نقل كامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية مستقلة، تحال تلقائيا حقوق والتزامات السندات للهيئة القانونية التي تحل مكان إقامات دار السعادة S.A. في ما يتعلق بالحقوق والواجبات.
السداد المبكر	تمتتع شركة إقامات دار السعادة S.A. ، طوال مدة القرض، عن الشروع في السداد المبكر للسندات موضوع الإصدار. إلا أن إقامات دار السعادة S.A. تحتفظ لنفسها الحق في إعادة شراء السندات في السوق الثانوية، شريطة أن تكون القوانين واللوائح الجاري بها العمل تسمح بذلك وأن لا يكون لعمليات الشراء هذه أية عواقب بالنسبة لأي مكتتب راغب بالحفاظ على سندات حتى تاريخ الاستحقاق العادي ودون تأثير على الجدول الزمني للإهلاك. ويتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.
بند الاستيعاب	لم تستوعب أية سندات سابقة ضمن هذه العملية . تستطيع إقامات دار السعادة S.A. في حال أصدرت أسهم جديدة في وقت لاحق تتمتع في كل الجوانب بحقوق مماثلة لتلك التابعة للشطر "أ"، أن تدمج جميع الأسهم الصادرة تباعا موحدة بذلك كل العمليات المتعلقة بإدارتها والتفاوض بشأنها، دون أن تتطلب هذه العملية موافقة المكتتبين القدم، شريطة أن تنص عقود الإصدار على ذلك.
الرتبة / التبعية	تشكل السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. وفوائدها، التزامات مباشرة، عامة، غير مشروطة و غير خاضعة من الجهة المصدرة، لها نفس الرتبة مع كل الديون الأخرى، حاضرا ومستقبلا، غير مضمونة ولا مميزة بموجب القانون، وذات مدة محددة.
الضمان	لا تخضع السندات الصادرة عن إقامات دار السعادة S.A. لأي ضمانات محددة.
التصنيف	لم يخضع هذا الإصدار لأي عملية تصنيف

في انتظار انعقاد إجتماع الجمعية العامة لحاملي السندات، عين مجلس إدارة إقامات دار السعادة S.A. السيد محمد حديد كوكيل وذلك بصفة وقتية. كما تجدر الإشارة إلى أنه عين نفس هذا الوكيل المؤقت لكل من الأقطار أ،ب،ج ود من هذا الإصدار، والتي جمعت صلب كتلة واحدة.

تمثيل كتلة أصحاب الأسهم

3.1. الجدول الزمني للعملية

الترتيب	المراحل	آخر أجل
1	استلام بورصة الدار البيضاء للسجل الكامل للعملية	05 يونيو 2012
2	إصدار بورصة الدار البيضاء لإعلان الموافقة والجدول الزمني للعملية	06 يونيو 2012
3	إستلام بورصة الدار البيضاء للمذكرة الإخبارية المؤشر عليها من لدن مجلس القيم المنقولة	06 يونيو 2012
4	صدور إعلان إدراج السندات في إطار الشطرين "أ" و "ب"، في جدول أسعار البورصة.	07 يونيو 2012
5	نشر مقتطف من المذكرة الإخبارية في جريدة للإعلانات القانونية	11 يونيو 2012
6	افتتاح فترة الاكتتاب	18 يونيو 2012
7	إقفال فترة الاكتتاب	20 يونيو 2012
8	استقبال بورصة الدار البيضاء لنتائج العملية	21 يونيو 2012 قبل منتصف النهار
9	- تسعير السندات ؛ - إعلان نتائج العملية في جدول أسعار البورصة ؛ - تسجيل العملية في البورصة.	25 يونيو 2012
10	نشر نتائج العملية في جريدة للإعلانات القانونية	27 يونيو 2012
11	الدفع / التسليم	28 يونيو 2012

4.1. مجموعة توظيف الأموال

نوع الوسيط المالي	التسمية	العنوان
	CFG Finance	5 - 7 زقة ابن طفيل، 20100 الدار البيضاء
الهيئة الاستشارية	UplineCorporate Finance	37، شارع عبد اللطيف بن قدور، الدار البيضاء
	Casablanca Finance Market	5 - 7 زقة ابن طفيل، 20100 الدار البيضاء
مدير مشارك	BCP	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء
	BCP	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء
الهيئة الممركزة	Upline Securities	37، شارع عبد اللطيف بن قدور، الدار البيضاء
المؤسسة المسؤولة عن تسجيل المعاملات في بورصة الدار البيضاء		

معلومات حول الجهة المصدرة

1.1. لمحة عامة

تفصيل	
الإسم	إقامات دار السعادة S.A
المقر الرئيسي	277 - 279، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء
رقم الهاتف	05 22 97 97 77
رقم الفاكس	05 22 39 39 96
الموقع الإلكتروني	www.espacesaada.com
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة، خاضعة للقانون المغربي
تاريخ التأسيس	2001
مدة الشركة	99 سنة

أهداف الشركة هي :

- التنمية العقارية بجميع أشكالها ؛
- شراء الأراضي الشاغرة أو المباني القابلة للهدم بكل الوسائل الشرعية ؛
- بناء و تشييد العمارات، المباني وغيرها من العقارات في المغرب أو في الخارج ؛
- إنجاز في هذه الأراضي كل عمليات التقسيم الممكنة، وتشبيد كل أنواع البناءات السكنية أو التجارية أو المهنية أو الإدارية ؛
- استغلال أصول الشركة المكونة من العمليات المذكورة أعلاه من خلال البيع أو التاجير أو الاستعمال الشخصي للأراضي المقسمة والمباني المشيدة ؛
- تنمية و تقسيم الأراضي في المناطق الحضرية والريفية ؛
- القيام بكل العمليات التي من شأنها تحقيق أغراضها كما نص عليها سابقا، أخذ الفائدة أو المشاركة بمساهمة جزئية، باندماج، باشتراك أو بشراء السندات في كل شركة موجودة أو في طور التشكيل لها غرض مماثل أو ذا صلة ؛
- وبصفة عامة، القيام بكل العمليات المالية والتجارية والعقارية الضرورية أو المفيدة قصد تحقيق أهداف الشركة وتسهيل نموها وتطورها، ومشاركتها المباشرة أو غير المباشرة، بأي شكل من الأشكال، في شركات تسعى لتحقيق أهداف مشابهة أو متصلة بأهداف الشركة.

السنة المالية	تنتقل السنة المالية يوم الفاتح من يناير لينتهي يوم 31 دجنبر.
رأسمال الشركة (حتى 2011/12/31)	582418900 درهم، تتألف من 5824189 سهم قيمته الاسمية 100 درهم
أماكن الحصول على الوثائق القانونية	الوثائق الاجتماعية، وثائق المحاسبة والوثائق القانونية التي يتم الكشف عنها بموجب القانون، والنظام الأساسي متوفرة في المقر الرئيسي لإقامات دار السعادة.
رقم التسجيل في السجل التجاري	116417 - الدار البيضاء
القانون المطبق	القانون المغربي

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 بشركات المساهمة بصيغته المعدلة والمكملة بموجب القانون رقم 05-20 بتاريخ 23 ماي 2008.

من حيث نشاطاتها، تخضع الشركة للظهير الشريف التالي :

- القانون رقم 25-90 الصادر بموجب الظهير رقم 1-92-7 في 17 يونيو عام 1992 والمتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- القانون رقم 18-00 الصادر في 03 أكتوبر 2002 والمتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛
- المادة 19 من قانون المالية 2000/1999 المقيمة للإعفاءات الضريبية المقررة قانونا لفائدة المنعشين العقاريين، بصيغته المعدلة والمكملة بالمادة 16 مكرر من قانون المالية لسنة 2001 ؛
- المادة 92 من قانون المالية 2010 المقيمة لإعفاءات ضريبية جديدة لفائدة المنعشين العقاريين.

بالإضافة لذلك، تخضع إقامات دار السعادة إلى جميع الشروط القانونية المتعلقة بالاكتتاب العام الأولي وخاصة :

- الظهير الشريف المعبر بمناوبة قانون رقم 1-93-212 الصادر في 21 شتنبر 1993 والمتعلق بمجلس

القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة على الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها بصيغته المعدلة والمكملة بموجب القانون عدد 01-23، عدد 05-36 و عدد 06-44؛	
الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1-93-211 بتاريخ 21 شتنبر 1993 والمتعلق ببورصة الدار البيضاء بصيغته المعدلة والمكملة بالقانون عدد 96-34، عدد 00-29، عدد 01-52 و عدد 06-45؛	•
النظام العام لبورصة الدار البيضاء الموافق عليه من قبل وزير الاقتصاد والمالية، والخصخصة والسياحة بموجب القرار عدد 01-1960 الصادر في 30 أكتوبر 2001. عدل هذا النظام في يونيو 2004 ودخل حيز التنفيذ في نونبر 2004 وبالمرسوم عدد 08-1268 بتاريخ 07 يوليو 2008؛	•
الظهير الشريف رقم 1-96-246 الصادر بتاريخ 9 يناير 1997 بمثابة قانون رقم 96-35 المتعلق بإنشاء الإيداع المركزي ويوضع نظام عام لتسجيل بعض القيم بالحسابات بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 02-43؛	•
اللائحة العامة للإيداع المركزي المعتمدة بقرار من وزير الاقتصاد والمالية تحت عدد 98-932 بتاريخ 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار من وزير الاقتصاد والمالية، والخصخصة والسياحة تحت عدد 01-1961 بتاريخ 30 أكتوبر 2004 والأمر عدد 05-077 الصادر في 17 مارس 2005؛	•
اللوائح العامة لمجلس القيم المنقولة بالصيغة التي أقرها وزير الاقتصاد والمالية تحت عدد 08-822 المؤرخ في 14 أبريل 2008.	•
تخضع إقامات دار السعادة إلى التشريع الضريبي للقانون العام بنسبة 30% من الضرائب على الشركات وضريبة القيمة المضافة على جميع عملياتها بنسبة 20%. كما تتمتع إقامات دار السعادة بامتيازات ضريبية بموجب قانون المالية لسنة 2010.	نظام الضريبة المطبق على الشركة
	المحكمة المختصة في حالة نزاع
	المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المصدر: إقامات دار السعادة

2. II. المساهمة

يمثل الجدول التالي سجل المساهمات في شركة إقامات دار السعادة حتى تاريخ 31 دجنبر 2011 :

31/12/2011		
الاسم أو التسمية التجارية للمساهمين	السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت
عبد العالي براءة سوني	500 960	8,60%
هشام براءة سوني	100 360	1,70%
سعد براءة سوني	100 360	1,70%
نعيمية بن موسى	100 240	1,70%
نبيلة براءة سوني	100 240	1,70%
هناء براءة سوني	100 240	1,70%
مجموعة النخيل للتنمية	3000000	51,50%
الشركة القابضة لشمال إفريقيا	607 263	10,40%
شركة آبار للاستثمار	607 263	10,40%
الملكية الوطنية للتأمين	202421	3,50%
تأمين الوفاء	202 421	3,50%
شركة إدراج	202 421	3,50%
المجموع	5 824 189	100,00%

المصدر: إقامات دار السعادة

في تاريخ 30 أبريل 2012، يبقى هيكل المساهمات في شركة إقامات دار السعادة على النحو الذي كان عليه في الدورة المحاسبية لسنة 2011.

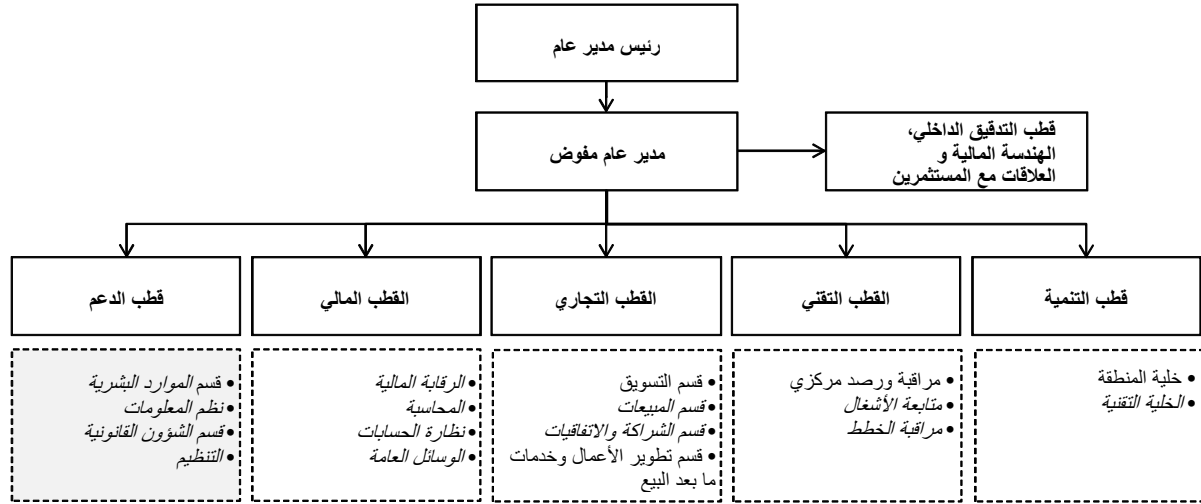
3. II. مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة بتاريخ 30 أبريل 2012 من الأشخاص التالية:

الإسم	الوظيفة	تاريخ انطلاق أو تجديد فترة النيابة	تاريخ انتهاء فترة النيابة
السيد هشام برادة سوني	رئيس مجلس الإدارة	07 فبراير 2011	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2016
السيد عبد العالي برادة سوني	مدير	26 يناير 2010	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2015
السيد سعد برادة سوني	مدير	26 يناير 2010	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2015
السيد عمر لحلو	مدير	07 فبراير 2011	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2016
السيد أمين كنون	مدير مدير عام مفوض	07 فبراير 2011	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2016
السيد عديل الدويري	مدير	02 مارس 2011	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2016
السيد عماد الصالح	مدير	02 مارس 2011	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2016
السيد محمد بدوي الحسيني	مدير	02 مارس 2011	الجمع العام العادي المتعلق بالبيانات المالية للدورة المحاسبية لسنة 2016

المصدر: إقامات دار السعادة

4. II. الهيكل التنظيمي



المصدر: إقامات دار السعادة

5. II. نشاط إقامات دار السعادة

باشرت إقامات دار السعادة سنة 2003، إنجاز مشروعها الأول "السعادة I" بمدينة مراكش، قبل أن تعزز فيما بعد حضورها في هذه المدينة من خلال تطوير المشاريع "السعادة II" و"السعادة III". وقد وصل مجموع عروض هذه المشاريع الثلاثة إلى 7710 وحدة، منها 7010 وحدة سكن اجتماعي. كما طورت الشركة وسوقت انطلاقا من سنة 2008 مشروعان في مدينة الدار البيضاء وهما جنان النواصر و جنان مديونة، مشروع بمدينة مراكش (تارغا جاردن) وآخر بمدينة طنجة (ديار البوغاز).

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

بحساب المليون درهم	PF2009	2010	2011	مجموع 2009-2011
بيع المنتجات السكنية وما هو متصل بها	376	639	339	1 353
نسبة التغيير	-	%70	%47	
السكن الاقتصادي	126	283	61	471
ب % من المجموع	%34	%44	%18	
السكن المتوسط	-	32	122	154
ب % من المجموع	%0	%5	%36	

418	135	245	38	القطع
	%40	%38	%10	بـ % من المجموع
245	16	47	182	الفيئات
	%5	%7	%48	بـ % من المجموع
66	5	31	30	المحلات التجارية وغيرها
	%1	%5	%8	بـ % من المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

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

مجموع 2011-2009	2011	2010	PF2009	بحساب عدد الوحدات
3 911	878	2 137	896	العدد المسلم
	%-58,90	%100>	-	نسبة التغير
2 757	344	1 629	784	السكن الاقتصادي
	%39	%76	%88	بـ % من المجموع
512	432	80	-	السكن المتوسط
	%49	%4	%0	بـ % من المجموع
377	69	307	1	القطع
	%8	%14	%0	بـ % من المجموع
100	7	24	69	الفيئات
	%1	%1	%8	بـ % من المجموع
165	26	97	42	المحلات التجارية وغيرها
	%3	%5	%5	بـ % من المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

سلمت إقامات دار السعادة على مدى الثلاث دورات المحاسبية المنقضية 3911 وحدة بمجموع رقم أعمال بلغ 1353 مليون درهم. سنة 2009، قامت الشركة بتسليم 896 وحدة منها 784 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "السعادة I" و"السعادة II" و"تارغا جاردن". سنة 2010، شرعت إقامات دار السعادة في إنجاز مشاريع "جنان أدرار" و"النزاهة" بمنطقة أغادير، ومشروع "نيار مراكش". وفي العام نفسه، سلمت إقامات دار السعادة 2137 وحدة، منها 1629 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "جنان مديونة"، "تارغا جاردن"، "السعادة I"، "السعادة II" و"السعادة III". سنة 2011، سلمت إقامات دار السعادة 878 وحدة منها 344 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "جنان النواصر"، "جنان مديونة"، "تارغا جاردن"، "السعادة I"، "السعادة II" و"السعادة III".

III. عوامل الخطر

تشكل إدارة المخاطر عنصرا محوريا ضمن الإستراتيجية الشاملة لإدارة إقامات دار السعادة. تقدم هذه المذكرة الإخبارية المخاطر الكامنة صلب الميدان الاقتصادي وأنشطة إقامات دار السعادة.

III.1. المخاطر المرتبطة بتغير نظام الضرائب

تغير القوانين الضريبية وخاصة إلغاء الامتيازات الضريبية التي ينتفع منها المنعشون العقاريون ومشترو الوحدات السكنية الاقتصادية، قد يكون لها أثر كبير على أداء إقامات دار السعادة. غير أن هذا الخطر يعتبر محدودا نظرا للاتفاقيات الموقعة كجزء من قانون المالية لسنة 2010 والتي تضمن ارتفاع المتدخلين بهذه الامتيازات الضريبية لمدة 10 سنوات (أي لحدود سنة 2020)، مما يوفر لهم استقرارا جيا.

III.2. المخاطر المرتبطة بالمنافسة

إن تزايد الطلب على السكن الاجتماعي إلى جانب الامتيازات الضريبية المذكورة أعلاه، يجتذب عددا كبيرا من المتدخلين الراغبين في الاستثمار في قطاع السكن الاجتماعي. وبالتالي خطر دخول شركات محلية ودولية، في هذا القطاع، كبير. وهذا من شأنه تخفيض هامش الربح لإقامات دار السعادة نظرا للانخفاض المحتمل لأسعار البيع، وارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع تكاليف الإنتاج.

للتخفيف من هذه المخاطر، تقوم إستراتيجية إقامات دار السعادة على التمايز من المنافسة من خلال تحسين جودة خدمة الزبائن واقتراح أسعار للبيع تتماشى ومتوسط السوق.

3.iii. المخاطر المرتبطة بارتفاع تكلفة الأراضي

أدى عدم التكاثر بين العرض والطلب في ما يخص السكن الاجتماعي، وخاصة في محور مدينتي الرباط والدار البيضاء الكبرى، إلى ارتفاع تكلفة الأراضي بالمناطق الحضرية .

ويمثل هذا الاتجاه التصاعدي لأسعار الأراضي أحد أسباب انخفاض هوامش الربح للشركات المتدخلة في قطاع السكن الاجتماعي، علما وأن السعر الأقصى للبيع لهذه الوحدات هو 250000 درهم.

غير أن إقامات دار السعادة استعدت منذ البداية للحد من تأثير هذه المخاطر، خاصة من خلال :

إستراتيجية مقوماتها التنوع الجغرافي، موجهة صوب مناطق عالية الإمكانيات، تعاني من عجز في السكن (طنجة، فاس وغيرها) ؛

توقيع اتفاقيات استثمار مع الدولة تمكنها من تأمين مساحات إضافية من الأراضي ؛

التوسيع، المخطط له من قبل الدولة، للمناطق الحضرية والذي يهدف إلى إنشاء 15 مدينة جديدة بحلول عام 2020 حول المراكز الحضرية الكبرى.

4.iii. المخاطر المرتبطة باختيار شركات البناء والأشغال العامة

تعول إقامات دار السعادة على شركاء دائمين لإنشاء مشاريعها قصد توفير منتجات ذات جودة عالية، ويتم اختيار الشركاء حسب مرجعياتهم، قدراتهم التقنية والمالية . ينبغي على هؤلاء الشركاء أن يكونوا قادرين على تلبية متطلبات كراس شروط المشاريع من حيث الجودة و مواعيد إنجازها .

علاقة الثقة والوفاء التي أنشأتها إقامات دار السعادة مع شركاءها تمكنها من مواجهة احتمال عدم توفر المقاولين نظرا للمنافسة .

5.iii. المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة

بالرغم من النقص الكبير في السكن الذي يواجهه الميدان، ثمة خطر من تراجع الطلب على السكن الذي يمكن أن يكون نتيجة تضخم كبير في أسعار الفائدة المرتبطة بالفروض العقارية .

iv. موجز البيانات المالية لإقامات دار السعادة

1.iv. الميزانية العمومية

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة خلال الفترة 2009PF - 2011 :

بحساب المليون درهم	2009PF	2010	2011	Var. 10-09	Var. 11-10
قيم معدومة ملحقه بالأصول الثابتة	2,7	1,9	17,2	(10,-29%)	>100%
الأصول غير الملموسة	0,3	0,3	1,2	(0,0-9%)	>100%
الأصول الملموسة	2,8	5	8	20,76%	10,61%
الأصول المالية	0,1	0,1	0,6	-	>100%
الأصول الثابتة	5,9	7,2	27,1	90,22%	>100%
المخزون	1 653,20	1 619,30	2 913,60	(10,-2%)	90,79%
مستحقات الأصول المتداولة	1 214,30	1 619,60	917,7	33,40%	(30,-43%)
أسهم وسندات الضمان	-	-	-	م/ع	م/ع
فوارق التحويل بالأصول	-	-	-	م/ع	م/ع
الأصول المتداولة	2 867,50	3 238,90	3 831,30	00,13%	30,18%
الأرصدة النقدية	9,5	22,3	82,8	>100%	>100%
أصول	2 882,90	3 268,40	3 941,20	40,13%	60,20%
حق المساهم	551	672,3	1 678,50	00,22%	>100%
رأس مال الشركة أو رأس المال الخاص	400	400,2	582,4	0,10%	50,45%
علاوات إصدار وإدماج وتقديرية	-	22,6	740,5	م/ع	>100%
الاحتياطي القانوني	7,2	7,4	13,5	9,3%	81,81%

%95,60	%4,60	235,9	120,6	115,4	المستحقات المحتجزة
(%-12,54)	%100>	106,2	121,4	28,2	نتيجة صافية للدورة المحاسبية
لم	(%-100,00)	-	-	0,3	فوائد الأقلية
(%-34,40)	%100>	818	1 246,80	474,5	قروض التمويل
%30,10	%87,10	2 496,50	1 919,10	1 025,50	مجموع التمويل الدائم
%90,70	(%-28,00)	400,7	210,1	291,9	الممولون والحسابات الدائنة
%39,70	%59,20	714,4	511,5	321,3	الزبناء الدائنون، التسبيقات والسلفات
لم	لم	0,6	-	-	الموظفون
لم	لم	0,9	-	-	المؤسسات الاجتماعية
%44,00	%1,40	150,1	104,3	102,8	الدولة
(%-100,00)	%100>	-	60,3	16,6	حسابات الشركاء
(%-97,30)	(%-2,00)	8	301,2	307,3	دائنين آخرين
(%-30,10)	(%-10,80)	11,4	16,3	18,2	حسابات تسوية بالخصوم
لم	لم	0,1	-	-	احتياطات أخرى ل R & C
(%-44,50)	(%-47,10)	0	0	0	فوارق التحويل بالخصوم
%6,90	%13,70	1 286,20	1 203,60	1 058,20	الخصوم المتداولة
%8,80	(%-81,80)	158,5	145,6	799,2	خزينة بالخصوم
%20,60	%13,40	3 941,20	3 268,40	2 882,90	مجموع الخصوم

المصدر: إقامات دار السعادة

2.IV. تحليل بيان قائمة نتائج الأعمال

يقدم الجدول التالي بيانات قائمة نتائج الأعمال لإقامات دار السعادة للدورات المحاسبية PF2009، 2010 و2011.

TCAM 11-09 PF	Var. 11-10	Var. 10-09 PF	2011	2010	2009 PF	بحساب المليون درهم
%-5,00	%-46,70	%69,10	343	643	380,2	رقم الأعمال
%-100,00	لم	%-100,00	-	-	38	مبيعات البضائع
%-100,00	لم	%-100,00	-	-	-7,6	شراء إعادة بيع البضائع
%-100,00	لم	%-100,00	-	-	30,4	الهامش الإجمالي على المبيعات
%0,10	%-46,70	%87,90	343	643	342,2	مبيعات الأملاك والخدمات المنتجة
%61,00	لم	لم	383,3	-188,9	147,9	تغيير مخزونات المنتجات
%21,7	%59,90	%-7,30	726,3	454,1	490	إنتاج الدورة المحاسبية
%22,10	%100>	%-33,30	-497,7	-222,5	-333,8	مشتريات مستهلكة من مواد ولوازم
%18,80	%7,70	%31,00	-63,1	-58,6	-44,7	تكاليف أخرى خارجية
%21,70	%99,50	%-25,70	-560,9	-281,1	-378,6	استهلاك الدورة المحاسبية
%8,00	%4,40	%21,90	165,4	173	141,9	قيمة مضافة
	21,3 pts	-10,4 pts	%48,2	%26,90	%37,3	VA/CA
%41,50	%100>	%-57,70	-51,9	-11	-25,9	الضرائب و الأداءات
%100>	%100>	%100>	-11,9	0	0	مصاريق الموظفين
%-6,40	%-37,30	%39,70	101,6	162	116	إجمالي فائض التشغيل
	4,4 pts	-8,7 pts	%29,60	%25,20	%30,50	EBC/CA
%100>	لم	%-100,00	20,7	-	0,2	استردادات الإستهلال

%100>	%100>	%78,60	-5,7	-1,9	-1,1	مخصصات الإستغلال
%0,60	%-27,20	%39,10	116,6	160,1	115,1	نتيجة الإستغلال
	9,1 pts	-5,4 pts	%34,00	%24,90	%30,30	هامش التشغيل (REX/CA)
%19,30	%-23,30	%85,60	87,1	113,5	61,2	المنتجات المالية
%-5,80	%-21,30	%12,60	-73,6	-93,4	-83	التكاليف المالية
غ/م	%-32,80	غ/م	13,5	20,1	-21,8	النتيجة المالية
%18,10	%-27,80	%93,10	130,1	180,2	93,3	النتيجة الجارية
%100>	%-0,30	%100>	13	13	1,7	عائدات غير جارية
%-93,50	%-99,10	%-55,90	-0,2	-17,2	-39	تكاليف غير جارية
غ/م	غ/م	%-88,70	12,8	-4,2	-37,3	النتيجة غير الجارية
%59,70	%-18,80	%100>	142,9	176	56	النتيجة قبل خصم الضرائب
%15,50	%-32,80	%98,50	-36,7	-54,6	-27,5	ضرائب على النتائج
%93,04	%-12,54	%100>	106,2	121,4	28,5	نتيجة صافية
	12,1 pts	11,4 pts	%31,0	%18,9	%7,5	هامش صافي الربح (RN/CA)

المصدر: إقامات دار السعادة

تحذير

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من هذه المذكرة الإخبارية التي أشر عليها مجلس القيم المنقولة تحت عدد VI/EM/019/2012 بتاريخ 06 يونيو 2012 . يوصي مجلس القيم المنقولة بقراءة كامل المذكرة الإخبارية المتوفرة للعموم باللغة الفرنسية.