



## إقامات دار السعادة ش.م. ملخص ملف المعلومات برنامج إصدار سندات الخزينة

تم تقديم ملف المعلومات للتأشير عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل، وهو متكون من:

- بيان العملية.
- الملف المرجعي لإقامات دار السعادة المسجل لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 26/12/2019، تحت مرجع رقم EN/EM/022/2019

تاريخ إرساء البرنامج: 06 يونيو 2012
تاريخ آخر تحيين لبرنامج إصدار سندات الخزينة: 28 دجنبر 2018
سقف الإصدار: 500.000.000 درهم
القيمة الإسمية: 100.000 درهم

المستشار والمنسق العام

عضو الهيئة المكلفة بالتوظيف	رئيس الهيئة المكلفة بالتوظيف

<p>تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل</p> <p>طبقا لمقتضيات دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتطبيق المادة 18 من الظهير الشريف رقم 1-95-3 الصادر في 24 شعبان 1425 (26 يناير 1995) بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، تم تقديم النسخة الأصلية من ملف المعلومات المتعلق بإصدار سندات الخزينة الخاصة بإقامات دار السعادة.</p> <p>تم تسجيل هذا الملف من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 26/12/2019 تحت المرجع رقم EN/EM/023/2019 وهو يشكل جزءا من ملف المعلومات المتعلق بهذا البرنامج.</p> <p>وقد تم التأشير على ملف المعلومات المكون من هذا البيان ومن الملف المرجعي المسجل من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 26/12/2019 تحت المرجع رقم EN/EM/022/2019 و تم المصادقة عليه من قبل نفس الهيئة بتاريخ 26/12/2019 تحت المرجع رقم EN/EM/039/2019</p>
--

## تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 26 دجنبر 2019 بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج اصدار سندات الخزينة لشركة اقامات دار السعادة ,

ويمكن في كل حين الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالمقر الرئيسي لشركة إقامات دار السعادة ومقر المستشارين الماليين. كما يمكن الاطلاع على هذا الملف داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الاوامر. والملف متوفر أيضا على الموقع الالكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل

[www.ammc.ma](http://www.ammc.ma)

تمت ترجمة هذا الملخص من طرف مكتب هارون و بابل للترجمة تحت المسؤولية المشتركة لهذا المترجم وإقامات دار السعادة. في حالة وجود أي تباين بين محتويات هذا الملخص والمنشور الذي تم التأشير عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل، فإن المنشور المشار إليه فقط هو الذي يمكن الاعتماد عليه.

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

## الفصل الأول: تقديم العملية

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

## I. إطار العملية

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 94-35 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-95-3 بتاريخ 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 95-2560 الصادر في 13 جمادى الأولى 1416 (09 أكتوبر 1995) المتعلق بسندات الخزينة القابلة للتداول، قامت شركة إقامات دار السعادة بإصدار سندات خزينة للعموم مدرة للفوائد من أجل المطالبة بالدين لفترة أقل من سنة أو تساوي سنة

وتم الترخيص لبرنامج الإصدار هذا الذي يبلغ سقفه 500.000.000 درهم من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 20 دجنبر 2011، وهو الذي منح الصلاحية لرئيس مجلس الإدارة لتحديد شروط الإصدار وخصائص هذا البرنامج

وقد حدد رئيس مجلس الإدارة في رسالته المؤرخة في 28 ماي 2012 شروط وخصائص هذا البرنامج كما هي محددة في الفقرة الثالثة: الخصائص

وتطبيقا للمادة 17 من القانون المذكور، وبما أن سندات الخزينة القابلة للتداول هي في طور التداول، فإن ملف المعلومات سيخضع لتحسينات سنوية داخل أجل 45 يوما بعد انعقاد الجمع العام العادي للمساهمين الذي يبت في حسابات السنة المالية الأخيرة. لكن، يمكن مع ذلك إجراء تحسينات عرضية في حالة حدوث تغييرات طارئة على سقف تداول السندات المصدرة أو أي حدث جديد يمكن أن يؤثر على تطور أسعار الأوراق المالية أو الهدف العام للعملية يجب تحديث البيان المتعلق ببرنامج الإصدار قبل 15 يومًا على الأقل من تاريخ نفاذ أي تغيير متعلق بخصائص البرنامج.

## II. أهداف العملية

من خلال برنامجها الرامي إلى إصدار سندات الخزينة، تهدف شركة إقامات دار السعادة إلى:

- تلبية حاجيات الخزينة الناتجة عن التغييرات الطارئة على صندوق الرأسمال السنوي.
- تحسين طرق التمويل.
- تنوع مصادر التمويل.

## III. خصائص سندات الخزينة المزمع إصدارها

تتجلى خصائص سندات الخزينة المزمع إصدارها كما يلي:

سندات الدين القابلة للتداول المدرجة ضمن سجل الإيداع والقيود المركزي  
(ماروكليين)، والمُسجَّلة في حسابات الفروع المأذون بها.

طبيعة السندات

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

سندات لحاملها

الشكل القانوني للسند

500 000 000 درهم

سقف الإصدار

العدد الأقصى للسندات	5 000 سند
القيمة الاسمية للوحدة	100 000 درهم
الأجل	من 10 أيام إلى 12 شهراً
تاريخ الانتفاع	تاريخ التسوية
الرتبة	الرتبة بمثابة دين عادي متعاقد عليها من طرف الشركة
نسبة الفائدة	تحدد حسب كل إصدار وفق ظروف السوق
الفوائد	بعد الفرز والحسابات
أذون الدفع	في النهاية
قابلية تداول السندات	يمكن تداول السندات بكل حرية. ليس هناك أي تقييد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لهذه السندات.
سداد القرض الأصل	في النهاية، أي في نهاية كل قسيمة
بند الاستيعاب التماثلي	لا يمكن استيعاب السندات موضوع هذا الإصدار في سندات إصدار سابق
الضمانات	السندات المصدرة من قبل إقامات دار السعادة لا تخضع لأية ضمانات معينة.

#### IV. التزام متعلق بالمعلومات مع الهيئة المغربية لسوق الرساميل

تتعهد إقامات دار السعادة بإيصال نتائج الإصدار إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل (عدد السندات المصدرة والمبالغ المكتتبه والمخصصة حسب نوع المستثمر، الخ) في أجل 7 أيام.

#### V. الهيئات المكلفة بالتوظيف والوسطاء الماليون

العنوان	الإسم	نوع الوسيط المالي
5-7، زنقة ابن طفيل 20100 – الدار البيضاء	CFG Bank Corporate Finance	المستشارون الماليون
5-7، زنقة ابن طفيل 20100 – الدار البيضاء	CFG Bank	
92، شارع أنفا، الدار البيضاء	Alma Finance Groupe	الهيئات المكلفة بتوظيف السندات
5-7، زنقة ابن طفيل 20100 – الدار البيضاء	CFG Bank	المؤسسة المعنية بالخدمات المالية للمصدر

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

## 1. طرق الاككتاب والتخصيص

### 1. فترة الاككتاب

في كل مرة تعلن فيها إقامات دار السعادة عن حاجتها للخزينة، سيعمل بنك CFG على فتح فترة الاككتاب قبل 72 ساعة على الأقل من تاريخ الانتفاع.

### 2. المستفيدين

الأشخاص الذاتيين أو المعنويين، المقيمين أو غير المقيمين.

### 3. تعريف المكتتبين

يتعين على الهيئات المكلفة بالتوظيف أن تضمن انتماء المكتتب إلى إحدى الفئات المحددة أعلاه. ولذلك، يجب عليها الحصول على نسخة من الوثائق التي يثبت التعريف وإرفاقه في نموذج الاككتاب.

لكل فئة من المكتتبين، تتجلى الوثائق التعريفية كما يلي:

الفئات	الوثائق التي يجب إرفاقها
الجمعيات	صورة شمسية من القانون الأساسي ومن وصل الإيداع
الأطفال القاصرين	صورة شمسية من صفحة كناش الحالة المدنية تثبت تاريخ ولادة الطفل
هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي	صورة شمسية من قرار الموافقة موضحا ما يثبت الانتماء لهذه الفئة بالإضافة إلى: - بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع بكتابة ضبط المحكمة. - بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري
الأشخاص المعنويون المغاربة والأجانب	نموذج التسجيلات في السجل التجاري (أو ما يعادله بالنسبة للأجانب)
الأشخاص الذاتيون غير المقيمين وغير المغاربة	صور صفحات جواز السفر التي تبين هوية الشخص وتواريخ الإصدار وانتهاء الصلاحية.
الأشخاص الذاتيون المقيمون وغير المغاربة	صورة من بطاقة الإقامة
الأشخاص الذاتيون المقيمون المغاربة والمهاجرين المغاربة	صورة من بطاقة التعريف الوطنية

#### 4. طرق الاكتتاب

بادئ ذي بدء، تلتزم إقامات دار السعادة بإنجاز مستند يوضح بالتفصيل طرق الإصدار ويحتوي على عناصر المعلومات كما هو محدد في المادة 1.60 من الدورية رقم 19/03 المتعلقة بالعمليات والمعلومات المالية للهيئة المغربية لسوق الرساميل. سيتم وضع المستند المذكور رهن إشارة المستثمرين قبل افتتاح فترة الاكتتاب.

يُطلب من الهيئات الكلفة بالتوظيف جمع أوامر الاكتتاب من عملائها، باستخدام نماذج طلبات الاكتتاب الثابت وغير الرجعي، بعد إغلاق فترة الاكتتاب، وفقاً للنموذج المرفق في الملحق. ويجب أن تملأ وتوقع هذه النماذج الثابتة وغير الرجعية وقت الاكتتاب من قبل المكتتبين. ويعد بنك CFG مسؤولاً عن مركزية الاكتتابات التي تجمعها شبكته.

كما يعد بنك CFG مسؤولاً عن معالجة أوامر الاكتتاب ورفض الطلبات التي لا تتوافق مع الشروط المنصوص عليها في ملف المعلومات. سيتم قبول وتسجيل الاكتتابات بمجرد تأكيدها كتابياً لبنك CFG، حتى يتم الوصول إلى سقف الإصدار.

سيتم إجراء جميع الاكتتابات نقداً، بغض النظر عن فئة المشترين:

- يُسمح بالاكتتابات لفائدة الأطفال القاصرين الذين تقل أعمارهم عن 18 عاماً أو يبلغون 18 عاماً، شريطة أن تتم هذه الاكتتابات من قبل الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. يطلب من هيئات التوظيف الحصول على نسخة من صفحة كناش الحالة المدنية التي توضح تاريخ ولادة الطفل القاصر وإرفاقه باستمارة الاكتتاب؛ في هذه الحالة، تتم التحويلات إما إلى حساب يفتح باسم الطفل القاصر، أو إلى حساب السندات أو النقد المفتوح باسم الأب أو الأم أو الولي أو الممثل القانوني؛
- يسمح بالاكتتابات لفائدة الأغيار شريطة تقديم وكالة موقعة ومصححة الإمضاء من قبل الموكل. يطلب من هيئات التوظيف الحصول على نسخة وإرفاقها باستمارة الاكتتاب. يجب أن ترسل السندات المكتتبه، بالإضافة إلى ذلك، إلى حساب السندات باسم الشخص المعني، والذي لا يمكن التعامل معه إلا من قبل هذا الأخير، ما لم تكن هناك وكالة؛
- لا تمكن الوكالة المحررة لغرض الاكتتاب في أي حال بفتح حساب للموكل. كما يجب أن يتم فتح الحساب بحضور صاحب الحساب وفقاً للمقتضيات القانونية أو التنظيمية المعمول بها؛
- يجب توقيع جميع الاستثمارات من قبل المكتتب أو موكله. يجب أن تضمن الهيئات المكلفة بالتوظيف، قبل قبول الاكتتاب، أن المكتتب قادر على الوفاء بالتزاماته المالية. ستحدد هيئات التوظيف بحرية شروط الضمان المالي المطلوبة من المكتتبين، والتي يمكن أن تكون وديعة نقدية، سندات مالية، ضمانات. بالنسبة للمستثمرين المؤسسيين، لن تكون تغطية الاكتتاب مطلوبة؛
- يمكن للمستثمرين إحداث العديد من الأوامر لدى الهيئات المكلفة بالتوظيف. وتكون هذه الأوامر تراكمية. يتم لفت انتباه المكتتبين إلى حقيقة أن جميع الأوامر يمكن الوفاء بها كلياً أو جزئياً اعتماداً على توافر السندات.

جميع أوامر الاكتتاب التي لا تمتثل للشروط المذكورة أعلاه ستكون لاغية وباطلة وغير رجعية بعد نهاية فترة الاكتتاب.

#### 5. طرق التخصيص

خلال فترة الاكتتاب، سيتم إجراء التخصيصات حسب أولوية الطلب، اعتماداً على الاكتتابات المستلمة وكميات سندات الخزينة المتوفرة. وبالتالي، في نهاية فترة الاكتتاب، سيتم تخصيص الأوراق المالية.

يمكن إغلاق فترة الاكتتاب بشكل سابق لأوانه بمجرد توظيف كافة السندات الصادرة.

#### 6. طرق دفع الاكتتاب

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

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

## الفصل الثاني: تقديم عام للجهة المُصدرة

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

## 1. معلومات عامة

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

تتجلى أهداف الشركة، سواء خارج المغرب أو داخله في:

- التنمية العقارية بجميع أشكالها.
- شراء الأراضي الشاغرة أو المباني القابلة للهدم بكل الوسائل الشرعية.
- بناء وتشبيد العمارات، المباني وغيرها من العقارات في المغرب أو في الخارج.
- إنجاز 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 التأجير أو الاستعمال الشخصي للأراضي المقسمة والمباني المشيدة.
- تنمية وتقسيم الأراضي في المناطق الحضرية والريفية.
- القيام بكل العمليات التي من شأنها تحقيق أغراضها كما نص عليها سابقاً، أخذ الفائدة أو المشاركة بمساهمة جزئية، باندماج، باشتراك أو بشراء السندات في كل شركة موجودة أو في طور التشكيل لها غرض مماثل أو ذا صلة.

أغراض الشركة (الفصل الرابع من النظام الأساسي)

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.

تنطلق السنة المالية يوم 1 يناير وتنتهي يوم 31 دجنبر	السنة المالية
1 310 442 500 درهم، تتألف من 26 208 850 سهم بقيمة اسمية 50 درهم.	رأسمال الشركة حتى (30/06/2019)
الوثائق الاجتماعية، ووثائق المحاسبة والوثائق القانونية التي يتم الكشف عنها بموجب القانون، والنظام الأساسي متوفرة في المقر الرئيسي لإقامات دار السعادة.	أماكن الحصول على الوثائق القانونية
116 417 - الدار البيضاء	رقم التسجيل في السجل التجاري

من حيث شكلها القانوني وعلاقتها مع الغير، تخضع الشركة للقانون المغربي خاصة القانون رقم 17-95 الصادر بمقتضى الظهير رقم 1-96-124 بتاريخ 30 غشت 1996 والمتعلق بالشركات المساهمة بصيغته المعدلة والمكملة بموجب القانون رقم 20-05 بتاريخ 23 ماي 2008 والقانون رقم 78-12 بتاريخ 28 غشت 2016، القانون رقم 99-81 بتاريخ 30 دجنبر 1999 والقانون رقم 23-01 بتاريخ 21 أبريل 2004.  
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 العارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
- القانون رقم 17-95 الصادر بموجب الظهير رقم 1-96-124 في 30 غشت 1996 والمتعلق بالشركات المساهمة كما تمّ تعديله وتتميمه بالقانون رقم 20-05 والقانون رقم 78-12.
- ظهير الشريف صادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون للالتزامات والعقود كما تمّ تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 44-00 الصادر في 3 أكتوبر والمتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز.
- القانون 18-00 الصادر في 3 أكتوبر 2002 المتعلق بنظام الملكية المشتركة المبينة.
- الفصل 19 من قانون المالية 1999-2000 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين، كما تمّ تعديله وتتميمه بالفصل 16 مكرر من قانون المالية لسنة 2001.
- الفصل 92 من قانون المالية 2010 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
- الفصل 247 من قانون المالية 2012 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين.
- الفصل 247 من قانون المالية 2013 المحدث للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين.

النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على الشركة

بحكم العرض العمومي للدخار، تخضع الشركة للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالأسواق المالية التالية:

- ظهير الشريف معتبر بمثابة قانون رقم 1-93-211 صادر في 21 شتنبر 1993 المتعلق ببورصة الدار البيضاء كما وقع تعديله وتتميمه بواسطة القوانين 34-96، 29-00، 52-01، 45-06 و43-09.
- النظام العام لبورصة القيم المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 2208-19 الصادر في 3 يوليوز 2019.
- نظام الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

- ظهير شريف 1-12-55 معتبر بمثابة قانون رقم 44-12 المتعلق بال طرح العام والمعلومات المطلوبة من الاشخاص الاعتباريين ومنظمات الطرح العامة.
- ظهير شريف عدد 1-13-21 الصادر في 1 جمادى الاول 1434 (13 مارس 2013) المتمم بواسطة قانون رقم 43-12 المتعلق بالهيئة المغربية للرساميل
- ظهير شريف رقم 1-96-246 صادر في 9 يناير 1997 بمثابة القانون رقم 35-96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب، المغير والمتمم بواسطة القانون رقم 02-43.
- النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 932-98 صادر في 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخوصصة والسياحة رقم 1961-01 صادر في 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 77-05 الصادر بتاريخ 17 مارس 2005.
- الظهير الشريف رقم 1-04-21 صادر بتاريخ 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون رقم 26-03 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تمّ تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 06-46.
- دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل المتعلقة بالعمليات و المعلومات المالية.
- الظهير الشريف رقم 1-95-03 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول (معدل و مكمل بالقوانين 96-35 و 06-33).

تخضع إقامات دار السعادة للتشريعات الضريبية للقانون المشترك وهي خاضعة للضريبة على الشركات بنسبة 31%، 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.

النظام الضريبي المطبق على الشركة

المحكمة التجارية للدار البيضاء.

المحكمة المختصة في حالة نزاع

المصدر: إقامات دار السعادة

## II. معلومات حول رأسمال إقامات دار السعادة

يعرض الجدول التالي تاريخ مساهمات إقامات دار السعادة على مدى السنوات الأربع الماضية:

30-juin-19		2018		2017		2016		الاسم أو الاسم التجاري للمساهمين.
من الأسهم و حقوق التصويت %	الأسهم	من الأسهم و حقوق التصويت %	الأسهم	من الأسهم و حقوق التصويت %	الأسهم	من الأسهم و حقوق التصويت %	الأسهم	
13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	13,8%	3 608 640	B Participation
39,0%	10 223 403	39,0%	10 223 403	39,7%	10 407 403	41,2%	10 800 000	مجموعة Palmeraie Développement
7,7%	2 022 136	7,7%	2 022 136	7,7%	2 022 136	8,3%	2 186 146	شركة شمال إفريقيا القابضة
8,3%	2 186 146	8,3%	2 186 146	8,3%	2 186 146	8,3%	2 186 146	آبار للاستثمار

ملخص ملف المعلومات - برصمخ الصادر بتاريخ 34/53  
Office: 0522 21 34 53  
Mob: 06 61 77 08 38

-	-	-	-	-	-	2,8%	728 716	FCP RMA CAP Dynamique
-	-	-	-	-	-	2,8%	728 716	تأمين الوفاء
-	-	-	-	-	-	2,8%	728 716	إدراج SCA
31,2%	8 168 525	31,2%	8 168 525	30,5%	7 984 525	20,0%	5 241 770	مداولة في البورصة
100%	26 208 850	100%	26 208 850	100%	26 208 850	100%	26 208 850	TOTAL

المصدر: إقامات دار السعادة

خلال سنة 2017، تغير هيكل المساهمين بعد نقل السندات الاسمية المسوكة من قبل FCP RMA CAP Dynamique و Wafa Assurance و Idraj SCA إلى أسهم لحاملها. في عام 2018، تم تحويل 184.000 سند اسمي إضافي ممسوك من قبل Groupe Palmeraie Développement إلى سندات لحامله.

### iii. تشكيل مجلس الإدارة

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

علاقة الشخص الطبيعي بالجهة المصدرة	تاريخ تجديد فترة النيابة	الوظيفة	الإسم
مساهم مؤسس	3 يونيو 2016	رئيس مجلس الإدارة	السيد هشام برادة السني
مساهم مؤسس	3 يونيو 2016	مدير	السيد عبد العالي برادة السني
مساهم مؤسس	3 يونيو 2016	مدير	السيد سعد برادة السني
نائب رئيس لPalmeraie Développement	29 يونيو 2017	مدير	السيد مجيد بللمليح
المدير العام لPalmeraie Développement	29 يونيو 2017	مدير	السيد محمد بن عودة
لا شيء	29 يونيو 2017	مدير مستقل	السيد عادل الدويري
لا شيء	29 يونيو 2017	مدير	شركة شمال إفريقيا القابضة (ممثلة في شخص السيد طارق محمد يوسف عبد السلام)
لا شيء	29 يونيو 2017	مدير	( ممثلة في شخص السيد سيريل كريم أبار للاستثمار PJSC لطروش)

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

المصدر: إقامات دار السعادة

يمثل السيد طارق محمد يوسف عبد السلام كل من North Africa Holding و Aabar Investment PJSC على التوالي بصفته نائب رئيس المدير المستقل الوحيد. Cyril Karim Latroche و North Africa Holding بصفته نائب رئيس لجنة الاستثمار في شركة آبار للاستثمار. السيد عادل الدويري هو المدير المستقل الوحيد.

ويمثل كل من 'شمال أفريقيا القابضة' و'آبار للاستثمار' 'PJS' السادة طارق محمد يوسف عبد السلام وسيريل كريم لطروش على التوالي، وعادل الدويري هو مدير مستقل.

تم تعيين السيد محمد بن عودة كمدير بالتنسيق للمدة المتبقية من نيابة السيد أمين كنون

يتم تعيين المدراء المستقلين وفقاً لمعايير التأهيل المنصوص عليها في المادتين 41 مكرر و 83 من القانون رقم 17-95 المتعلق بالشركات المجهولة.

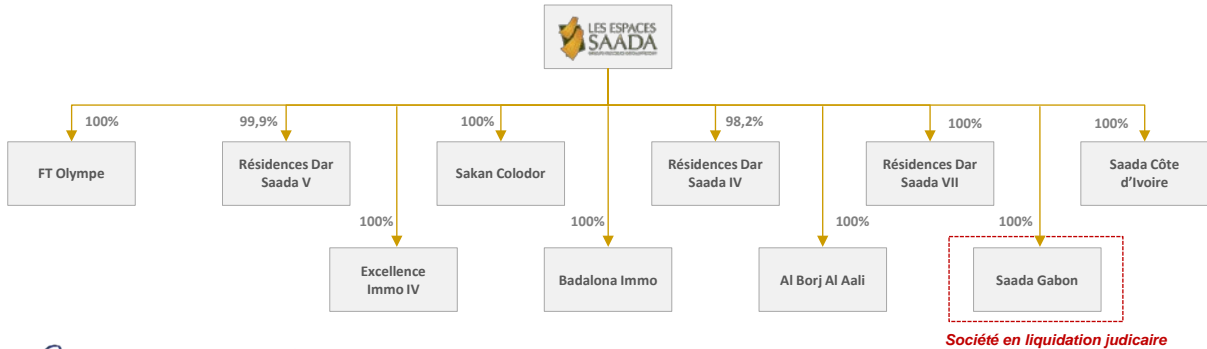
بتاريخ 30 يونيو 2017، يشغل رئيس مجلس الإدارة المراتب التالية في شركات أخرى تابعة للمجموعة.

الشركة	الوظيفة
B Group	نائب الرئيس
Palmeraie Développement	الرئيس التنفيذي
Palmeraie Industrie et Services	نائب الرئيس

المصدر: إقامات دار السعادة

#### IV. الشركات التابعة لإقامات دار السعادة

بتاريخ 30 يونيو 2019، تمثلت هيكله إقامات دار السعادة كما يلي:



*Haron & Babel*  
Yasmine 2, Ave. Taddart, Californie  
Casablanca 20420  
Office: 0522 21 34 53  
M66: 06 61 77 08 38

المصدر: إقامات دار السعادة

## 1. تقديم البرامج العقارية والاحتياط العقاري بتاريخ 31 دجنبر 2018

يُقدم الجدول التالي لمحة عامة حول البرامج العقارية والاحتياط العقاري لإقامات دار السعادة بتاريخ 31 دجنبر 2018:

المشاريع	الشركة الحاملة للمشروع	المساحة بالهكتارات	العرض العام بالوحدات	بدء التسويق	بدء التسليم
<b>المشاريع التي تم إنجازها</b>					
<b>50 709</b>					
<b>الدار البيضاء</b>					
الدار البيضاء	RDS SA	11	23 312	2008	2010
مدبونة (إقامات)	RDS SA	19	3 265	2008	2011
جنان النواصر	RDS SA	14	1 913	2011	2013
فضاءات الرحمة	RDS SA	4	799	2012	2014
فضاءات الياسمين	RDS SA	5	1 230	2014	2016
منازل مدبونة	RDS SA	68	8 024	2012	2014
أولاد عزوز**	RDS SA	23	396	2012	2015
جنان المنزه (الأشطر المنجزة)	RDS SA	24	3 568	2013	2016
ديار الغفران 1 (الأشطر المنجزة)	RDS SA	14	3 335	2014	2018
بانوراما 1	RDS SA	9	388	2016	2018
طماريس (الأشطر المنجزة)			<b>4 413</b>		
<b>فاس</b>					
بحيرة سايس (الأشطر المنجزة)	RDS SA	74	4 413	2012	2013
<b>مراكش</b>					
<b>11 079</b>					
<b>80</b>					
السعادة 1	RDS SA	24	3 647	2003	2006
السعادة 2	RDS SA	3	794	2006	2009
تامنصورت (السعادة 3)	RDS SA	18	3 269	2008	2010
ديار مراكش	RDS SA	1	653	2010	2013
تارغة كاردن	RDS SA	21	313	2007	2010
تارغة ريزورت	RDS SA	11	1 786	2013	2015
ديار النخيل (الأشطر المنجزة)	RDS SA	2	617	2017	2018
<b>أكادير</b>					
<b>3 339</b>					
<b>15</b>					
أدرار 5 Ilôt	RDS SA	2	403	2010	2014
الدار 8 Ilôt	RDS SA	1	724	2010	2012
الدار 9 Ilôt	RDS SA	3	513	2010	2013
أدرار أنزا	RDS SA	1	400	2010	2014
التزاهة	RDS SA	8	1 299	2010	2012
<b>طنجة</b>					
<b>3 182</b>					
<b>13</b>					
حدائق الأطلسي (Ilôt 19) (جنان البوغاز)	RDS SA	5	1 063	2009	2014
ديار البوغاز (Ilôt 20)	RDS SA	4	770	2009	2014
ديار البوغاز (Ilôt 18)	RDS SA	4	1 349	2012	2015
<b>الصخيرات</b>					
<b>1 195</b>					
<b>6</b>					
جوهرة الصخيرات (الأشطر المنجزة)	Excellence Immo IV	6	1 195		
<b>مارتيل</b>					
<b>3 848</b>					
<b>16</b>					

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

2017	2014	2 384	10	Badalona	مارتيل 1
2018	2016	1 464	6	RDS SA	مارتيل 2 (الأشطر المنجزة)
		<b>341</b>	<b>7</b>		وجدة
2017	2014	341	7	Sakan Colodor	وجدة (الأشطر المنجزة)
		<b>12 255</b>	<b>161</b>		مشاريع في طور البناء
		<b>4 603</b>	<b>76</b>		Casablanca
2015	2012	562	33	RDS SA	جنان المنزه **
2016	2013	236	13	RDS SA	ديار الغفران 1
2018	2016	350	12	RDS SA	طماريس
2019	2017	815	4	RDS VII	ابن تاشفين
2020	2018	2 640	14	RDS SA	بانوراما 2
		<b>2 999</b>	<b>50</b>		فاس
2013	2012	2 999	50	RDS SA	بحيرة سايس **
		<b>1 416</b>	<b>6</b>		مراكش
2015	2013	78	2	RDS SA	تارغة ريزورت
2018	2017	1 338	4	RDS SA	ديار النخيل
		<b>1 028</b>	<b>4</b>		الصخيرات
2015	2013	1 028	4	Excellence Immo IV	جوهرة الصخيرات
		<b>1 371</b>	<b>20</b>		وجدة
2017	2014	1 371	20	Sakan Colodor	وجدة
		<b>838</b>	<b>5</b>		مارتيل
2018	2016	838	5	RDS SA	مارتيل 2
		<b>32 508</b>	<b>307</b>		مشاريع في طور البناء
		<b>20 245</b>	<b>202</b>		الدار البيضاء
2024	2022	2 251	22	RDS V	السانية **
2024	2022	2 402	16	RDS IV	الراحة **
2024	2022	5 830	115	RDS SA	العسيلات ***
2020	2018	6 959	36	RDS SA	ديار الغفران 2
2019	2018	2 803	13	RDS SA	* Lomo
		<b>306</b>	<b>3</b>		أكادير
2022	2020	306	3	RDS SA	أردار Ilôt 8 extension
		<b>3 622</b>	<b>21</b>		مراكش
2020	2018	2 700	16	RDS SA	العزوية (1)
2022	2020	450	3	RDS SA	سوق الجملة (2)
2020	2019	472	2	RDS SA	ديار حمراء
		<b>5 937</b>	<b>37</b>		مارتيل
2020	2018	5 937	37	AL Borj Al Ali	مارتيل 3
		<b>219</b>	<b>3</b>		Cabo Negro
2020	2019	219	3	RDS SA	Cabo
		<b>2 179</b>	<b>41</b>		افريقيا
2019	-	2 179	41	Saada Côte d'Ivoire	ساحل العاج

-	-	95 472	869	مجموع المشاريع العقارية
			246	مجموع الاحتياطي العقاري
			1 114	مجموع المشاريع العقارية

## II. تطور نشاط إقامات دار السعادة

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

مجموع 2016-2018	2018	2017	2016	بملايين الدراهم
5 368	1 440	1 860	2 068	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	-23%	-10%		نسبة التغير %
3 813	880	1 684	1 249	السكن الاقتصادي
71%	61%	91%	60%	ب% في المجموع
271	173	19	79	السكن المتوسط
5%	12%	1%	4%	ب% في المجموع
939	254	74	611	القطع
17%	18%	4%	30%	ب% في المجموع
50	2	6	42	الفيلات
1%	0%	0%	2%	ب% في المجموع
296	130	78	88	المحلات التجارية وغيرها
6%	9%	4%	4%	ب% في المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

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

مجموع 2016-2018	2018	2017	2016	بعدد الوحدات
18 157	4 179	7 217	6 761	بيع المنتجات السكنية وما هو متصل به
	-42%	7%		% نسبة التغير
15 558	3 572	6 898	5 088	السكن الاقتصادي
86%	85%	96%	75%	ب% في المجموع
410	171	44	195	السكن المتوسط
2%	4%	1%	3%	ب% في المجموع
1 330	194	69	1067	الأراضي
7%	5%	1%	16%	ب% في المجموع
45	2	5	38	الفيلات
0%	0%	0%	1%	ب% في المجموع
814	240	201	373	المحلات التجارية وغيرها
4%	6%	3%	6%	ب% في المجموع

المصدر: إقامات دار السعادة

سلمت إقامات دار السعادة على مدى الدورات الثلاث المحاسبية المنقضية 157 18 وحدة بمجموع رقم أعمال بلغ 5368 مليون درهم.

في سنة 2016، سلمت إقامات دار السعادة 6761 وحدة منها 5088 سكن اقتصادي ضمن مشاريع 'تارغة ريزورت'، 'و'ديار الغفران'.

في سنة 2017، سلمت إقامات دار السعادة 7217 وحدة منها 6898 سكن اقتصادي ضمن مشاريع 'بانوراما'، 'أولاد عزوز، الغفران، بلايا مارتيل، بساتين تارغة وديار البوغاز 14 و 20

في سنة 2018، سلمت إقامات السعادة 4179 وحدة منها 3572 سكن اقتصادي ضمن مشاريع "بانوراما 1" و "ديار النخيل" و "مارتيل 2".

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

### الفصل III :المعلومات المالية

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

## الحسابات السنوية

### 1.1 الحسابات الاجتماعية

#### حساب الحصيلة

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترة ما بين 2016-2018:

TCAM 16-18	Var.17-18	Var.16-17	2018	2017	2016	بملايين الدراهم
(21,0%)	(34,3%)	(5,1%)	1 199,1	1 823,8	1 921,5	رقم المبيعات
n.a	(34,3%)	n.a	1 199,1	1 823,8	-	المبيعات على حالتها
n.a	n.a	n.a	-	-	-	مشتريات أعيد بيعها
n.a	n.a	n.a	-	-	-	هامش المبيعات على حالتها
(21,0%)	(34,3%)	(5,1%)	1 199,1	1 823,8	1 921,5	مبيعات السلع والخدمات المنتجة
(33,2%)	(83,5%)	>100%	(180,1)	(1 090,5)	(403,9)	تغير مخزون المبيعات
(18,1%)	39,0%	(51,7%)	1 019,0	733,3	1 517,6	إنتاج السنة المالية
(22,4%)	3,7%	(41,9%)	(497,1)	(479,4)	(825,1)	مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم
(7,5%)	(16,2%)	2,1%	(98,4)	(117,4)	(114,9)	تكاليف خارجية أخرى
(20,4%)	(0,2%)	(36,5%)	(595,5)	(596,8)	(940,1)	استهلاك السنة المالية
(14,4%)	>100%	(76,4%)	423,5	136,5	577,6	القيمة المضافة
	27,8 pts	-22,6 pts	35,3%	7,5%	30,1%	القيمة المضافة/رقم المبيعات
(6,2%)	(45,1%)	60,2%	(27,7)	(50,4)	(31,5)	ضرائب ورسوم
0,9%	(7,8%)	10,5%	(73,4)	(79,6)	(72,0)	تكاليف المستخدمين
(17,5%)	>100%	(98,6%)	322,4	6,5	474,0	
	26,5 pts	-24,3 pts	26,9%	0,4%	24,7%	الفائض الإجمالي للاستغلال/رقم المبيعات
n.a	n.a	n.a	-	-	-	إيرادات تشغيلية أخرى
n.a	(100,0%)	n.a	-	(27,7)	-	نفقات تشغيلية أخرى
(82,9%)	(99,9%)	>100%	0,3	242,5	9,8	استرجاعات الاستغلال
2,7%	(8,5%)	15,2%	(18,5)	(20,2)	(17,5)	مخصصات الاستغلال
(19,2%)	51,2%	(56,9%)	304,2	201,2	466,3	نتيجة الاستغلال
	14,3 pts	-13,2 pts	25,4%	11,0%	24,3%	(REX/CA) هامش التشغيل
(12,5%)	(25,5%)	2,7%	123,4	165,6	161,3	عائدات مالية
(3,3%)	(9,6%)	3,4%	(148,9)	(164,7)	(159,3)	تكاليف مالية
n.a	n.a	(53,4%)	(25,5)	0,9	1,9	النتيجة المالية
(22,8%)	37,9%	(56,8%)	278,7	202,1	468,2	النتيجة الجارية
>100%	>100%	86,6%	48,7	0,5	0,3	عائدات غير جارية
1,0%	(1,5%)	3,7%	(8,8)	(9,0)	(8,6)	تكاليف غير جارية
n.a	n.a	1,0%	39,9	(8,5)	(8,4)	النتيجة غير الجارية
(16,8%)	64,5%	(57,9%)	318,6	193,7	459,9	النتيجة قبل الضريبة
27,1%	>100%	(88,1%)	(51,8)	(3,8)	(32,0)	الضريبة على النتيجة
(21,0%)	40,6%	(55,6%)	266,9	189,8	427,8	النتيجة الصافية
	11,8 pts	-11,9 pts	22,3%	10,4%	22,3%	(RN/CA) الهامش الصافي

*Aaron Babel*  
4, Yasmina 2, Ave. Taddert, Casablanca  
Casablanca 20420

## الميزانية

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للميزانية العمومية لإقامات دار السعادة للفترة ما بين 2016-2018:

Var.17-18	Var.16-17	2018	2017	2016	بملايين الدراهم
(49,3%)	17,6%	15,1	29,7	25,3	قيم معدومة ملحقة بالأصول الثابتة
(2,9%)	3,1%	7,9	8,1	7,9	الأصول غير الملموسة
(25,3%)	(2,2%)	11,8	15,8	16,1	الأصول الملموسة
0,7%	6,6%	382,0	379,3	355,9	الأصول المالية
(3,7%)	6,9%	416,7	433,0	405,1	أصول ثابتة
1,7%	(18,6%)	3 728,2	3 666,7	4 507,1	مخزونات
8,2%	(1,1%)	3 183,1	2 942,2	2 974,8	ديون الأصول المتداولة
n.a	n.a	-	-	-	قيم منقولة للتوظيف
n.a	n.a	-	-	-	فوارق التحويل
4,6%	(11,7%)	6 911,3	6 608,9	7 481,9	أصول متداولة
(-7,6%)	31,2%	388,2	420,2	320,2	مخزونات متداولة
3,4%	(-9,1%)	7 716,2	7 462,0	8 207,3	الأصول
n.a	n.a				
3,0%	2,6%	4 307,6	4 182,3	4 077,9	رساميل ذاتية
-	-	1 310,4	1 310,4	1 310,4	الرأسمال الاجتماعي أو الشخصي
-	-	1 139,4	1 139,4	1 139,4	علاوات الإصدار والإدماج
8,8%	24,9%	116,9	107,4	86,0	الاحتياطي القانوني
-	-	404,6	404,6	404,6	احتياطات أخرى
3,8%	45,2%	1 069,4	1 030,6	709,6	أرباح محتجزة
40,6%	(-55,6%)	266,9	189,8	427,8	النتيجة الصافية للسنة المالية
n.a	n.a	-	-	-	فوائد أقلية
0,8%	(-19,3%)	1 978,8	1 963,1	2 432,0	ديون مالية
2,3%	(-5,6%)	6 286,4	6 145,4	6 509,9	مجموع التمويل الدائم
5,4%	(-21,5%)	649,3	615,7	784,3	ممولون وحسابات مرتبطة
(-33,5%)	(-39,5%)	161,9	243,6	402,9	عملاء مدينون، تسبيقات وحسابات
11,2%	11,9%	6,8	6,1	5,4	الديون الشخصية
(-7,9%)	(-22,1%)	2,6	2,8	3,6	المؤسسات الاجتماعية
19,1%	4,8%	277,3	232,9	222,2	الدولة
>100%	(-47,6%)	22,2	7,1	13,6	حسابات الشركاء
12,6%	>100%	127,1	112,9	44,1	دائنون آخرون
(-8,3%)	53,6%	49,8	54,3	35,3	حسابات التسوية - الخصوم
(-33,3%)	21,4%	0,2	0,3	0,2	مخزونات أخرى R & C
n.a	n.a	-	-	-	فوارق تحويل الخصوم (Elts Circ)
1,7%	(-15,6%)	1 297,2	1 275,7	1 511,7	خصوم جارية
n.a	n.a				
>100%	(-78,0%)	132,6	40,9	185,7	خزينة الخصوم
3,4%	(-9,1%)	7 716,2	7 462,0	8 207,3	مجموع الخصوم

جدول التمويل

Var.17-18	Var.16-17	2018	2017	2016	بملايين الدراهم
22,4%	(53,0%)	256,8	209,7	444,6	القدرة على التمويل الذاتي
65,6%	(52,7%)	(141,5)	(85,4)	(180,8)	- توزيع الأرباح
<b>(7,3%)</b>	<b>(52,9%)</b>	<b>115,2</b>	<b>124,3</b>	<b>263,8</b>	<b>التمويل الذاتي</b>
>100%	>100%	<b>31,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	بيع وتخفيض الأصول الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	بيع الأصول الثابتة غير المجسدة
>100%	(79,2%)	31,2	0,0	0,2	بيع الأصول الثابتة المجسدة
n.a	n.a	-	-	-	بيع الأصول الثابتة المالية
(71,6%)	n.a	0,1	0,5	-	استرداد الذمم المدينة الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	الرفع من رؤوس الأموال الذاتية والمماثلة
n.a	n.a	-	-	-	الرفع من رؤوس الأموال - المساهمات
n.a	n.a	-	-	-	إعانات الاستثمار
<b>(35,9%)</b>	<b>44,9%</b>	<b>640,7</b>	<b>999,5</b>	<b>690,0</b>	<b>الرفع من ديون التمويل</b>
<b>(30,0%)</b>	<b>17,8%</b>	<b>787,3</b>	<b>1 124,3</b>	<b>954,0</b>	<b>المجموع - الموارد الثابتة</b>
<b>(82,1%)</b>	<b>(72,4%)</b>	<b>5,0</b>	<b>28,0</b>	<b>101,5</b>	شراء والرفع من الأصول الثابتة
(69,9%)	(66,1%)	0,2	0,8	2,4	شراء الأصول الثابتة غير المجسدة
(45,0%)	>100%	1,8	3,2	1,5	شراء الأصول الثابتة المجسدة
(29,2%)	(95,6%)	3,0	4,2	96,9	شراء الأصول الثابتة المالية
(100,0%)	>100%	-	19,7	0,7	الرفع من الذمم المدينة الثابتة
n.a	n.a	-	-	-	تسديد رؤوس الأموال الذاتية
<b>(57,4%)</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>625,0</b>	<b>1 468,4</b>	<b>580,6</b>	<b>تسديد ديون التمويل</b>
(99,7%)	>100%	<b>0,1</b>	<b>20,2</b>	<b>6,8</b>	توظيفات غير ذات القيمة
<b>(58,5%)</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>630,0</b>	<b>1 516,6</b>	<b>689,0</b>	<b>المجموع - توظيفات ثابتة</b>
n.a	n.a				
n.a	n.a	<b>280,8</b>	<b>(637,1)</b>	<b>303,6</b>	تغير احتياج التمويل العام
n.a	n.a	<b>(123,6)</b>	<b>244,7</b>	<b>(38,6)</b>	تغير الخزينة
(32,6%)	>100%	<b>255,4</b>	<b>379,2</b>	<b>134,5</b>	الخزينة الصافية

*Haron & Babel*  
Source: Residences Dar Saada  
Rasmeia Ave. Taddart, California  
Catalanica 20420  
Office: 0522 21 34 53  
Mob: 06 61 77 08 38

حساب النتيجة المدمجة IAS / IFRS -

Var.17-18	Var.16-17	2018	2017	2016	En MDH
(22,6%)	(10,4%)	1 440,0	1 860,1	2 075,5	رقم المعاملات
(46,6%)	35,0%	(185,8)	(347,7)	(257,5)	منتجات أخرى للنشاط
(17,1%)	(16,8%)	1 254,2	1 512,4	1 818,0	الإيرادات من الأنشطة العادية
(22,4%)	(16,3%)	(765,1)	(986,5)	(1 178,3)	المشتريات المستهلكة والتكاليف الخارجية
(7,0%)	10,5%	(74,0)	(79,6)	(72,0)	نفقات المستخدمين
(54,7%)	93,7%	(29,2)	(64,4)	(33,2)	الضرائب والرسوم
6,8%	n.a	8,1	7,6	(100,5)	إيرادات أخرى ومصاريف تشغيل
(1,6%)	3,3%	(6,4)	(6,5)	(6,3)	صافي الإهلاك والإطفاء والمخصصات
(23,3%)	(18,8%)	(866,5)	(1 129,4)	(1 390,3)	نفقات الأنشطة العادية
1,2%	(10,4%)	387,7	383,1	427,6	نتيجة الاستغلال الجاري
<b>6,3 pts</b>	<b>0,0 pts</b>	<b>26,9%</b>	<b>20,6%</b>	<b>20,6%</b>	<b>REX courant/CA</b>
n.a	n.a	18,7	(0,3)	0,1	التصرف في الأصول
n.a	n.a	-	-	-	تكاليف إعادة الهيكلة
n.a	n.a	-	-	-	عمليات التصرف في الشركات التابعة وحصص المساهمين
n.a	n.a	-	-	-	الشهرة السلبية
n.a	27,9%	11,4	(9,8)	(7,7)	إيرادات ونفقات التشغيل غير التجارية الأخرى
12,0%	(11,2%)	417,9	373,0	420,1	نتيجة الاستغلال
<b>9,0 pts</b>	<b>-0,2 pts</b>	<b>29,0%</b>	<b>20,1%</b>	<b>20,2%</b>	<b>REX/CA</b>
1,2%	52,0%	(37,4)	(37,0)	(24,3)	النتيجة المالية
n.a	n.a	-	-	-	الحصة في صافي دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
13,2%	(15,1%)	380,4	336,0	395,8	دخل قبل الضرائب للشركات المتكاملة
>100%	(83,5%)	(53,8)	(5,3)	(32,2)	ضرائب على الشركات
n.a	n.a	0,8	(0,4)	1,3	ضرائب مؤجلة
(0,9%)	(9,5%)	327,4	330,3	364,8	صافي دخل الشركات المتكاملة
n.a	n.a	-	-	-	حصة في نتائج الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
(0,9%)	(9,5%)	327,4	330,3	364,8	صافي الدخل من الأنشطة المستمرة
n.a	n.a	-	-	-	صافي الدخل من الأنشطة المتوقفة
(0,9%)	(9,5%)	327,4	330,3	364,8	نتيجة المجموعة المدمجة
n.a	n.a	-	-	-	حقوق الأقلية
(0,9%)	(9,5%)	327,4	330,3	364,8	صافي دخل حصة المجموعة
<b>5,0 pts</b>	<b>0,2 pts</b>	<b>22,7%</b>	<b>17,8%</b>	<b>17,6%</b>	<b>الهامش الصافي (RN/CA)</b>

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

المصدر: إقامات دار السعادة

تحليل الحصيلة الموطدة - IAS / IFRS

يقدم الجدول التالي المؤشرات الرئيسية الموطدة لحصيلة مجموعة إقامات دار السعادة في الفترة ما بين 2016-2018:

Var.17-18	Var.16-17	2018	2017	2016	En MDH
n.a	n.a	-	-	-	الشهرة التجارية
(6,6%)	(0,9%)	8,0	8,5	8,6	الأصول غير الملموسة
(13,2%)	12,7%	83,6	96,3	85,5	أصول ثابتة
n.a	n.a	-	-	-	عقارات استثمارية
n.a	n.a	-	-	-	القروض طويلة الأجل
n.a	n.a	-	-	-	السندات المشمولة بطريقة حقوق الملكية
-	-	0,1	0,1	0,1	السندات المتاحة للبيع
38,8%	59,0%	4,7	3,4	2,1	أصول مالية ثابتة أخرى
38,3%	57,6%	4,7	3,4	2,2	مجموع الأصول المالية
0,4%	6,4%	35,6	35,5	33,4	أصول ضريبية مؤجلة
(8,2%)	10,9%	131,9	143,7	129,6	مجموع الأصول غير الجارية
0,9%	(4,8%)	5 075,3	5 027,5	5 280,5	المخزونات والصافي المتداولة
9,6%	(22,5%)	825,4	753,3	971,7	صافي مستحقات الزبناء
8,9%	11,4%	2 067,3	1 898,3	1 703,5	أطراف ثالثة أخرى
n.a	n.a	-	-	-	المستحقات من مبيعات الموجودات قصيرة الأجل
n.a	n.a	-	-	-	قروض قصيرة الأجل
1,6%	45,6%	579,8	570,7	391,9	النقد والنقدية المعادلة
3,6%	(1,2%)	8 547,7	8 249,9	8 347,5	مجموع الموجودات المتداولة
n.a	n.a	-	-	-	موجودات غير متداولة متاحة للبيع
3,4%	(1,0%)	8 679,7	8 393,6	8 477,1	إجمالي الأصول
-	-	1 310,4	1 310,4	1 310,4	رأس المال
-	-	1 107,2	1 107,2	1 107,2	علاوات الإصدار والإدماج
15,4%	29,6%	1 412,7	1 223,9	944,5	احتياطات
n.a	n.a	-	-	-	الاحتياطات المتعلقة بالتغير في القيمة العادلة للأدوات المالية
n.a	n.a	-	-	-	الاحتياطات المتعلقة باستحقاقات المستخدمين
(0,9%)	(9,5%)	327,4	330,4	364,8	النتيجة المالية
n.a	n.a	-	-	-	فروق التحويل
4,7%	6,6%	4 157,8	3 971,9	3 727,0	رساميل المجموعة
(1,3%)	0,7%	0,1	0,2	0,2	احتياطات الأقلية
(50,0%)	n.a	(0,0)	(0,0)	-	نتيجة الأقلية
12,8%	(22,0%)	0,1	0,1	0,2	رساميل الأقلية
4,7%	6,6%	4 157,9	3 972,0	3 727,2	رساميل ذاتية
n.a	n.a	-	-	-	سندات تابعة غير محددة الأجل وعلى المدى الطويل
n.a	n.a	-	-	-	السندات القابلة للتحويل إلى أسهم
(2,5%)	>100%	2 019,6	2 071,1	808,5	الديون طويلة الأجل الأخرى
(6,6%)	11,6%	58,0	62,1	55,6	مديونية مرتبطة بعقود تمويل طويلة الأجل
(6,4%)	32,6%	9,5	10,2	7,7	مطلوبات ضريبية مؤجلة
n.a	n.a	-	-	-	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف غير المتداولة
(6,6%)	18,2%	2 087,1	2 143,3	871,7	مجموع الخصوم غير المتداولة
(6,6%)	18,2%	682,8	680,2	813,1	الموردين

(14,0%)	(23,6%)	613,2	713,0	932,7	أطراف ثالثة أخرى والضريبة على الشركة
(34,0%)	26,9%	0,2	0,3	0,2	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف المتداولة
5,4%	(56,6%)	889,7	843,8	1 946,4	الديون المالية قصيرة الأجل (بما في ذلك التأجير التمويلي)
>100%	(78,0%)	248,8	40,9	185,7	البنوك
<b>6,9%</b>	<b>(41,3%)</b>	<b>2 434,6</b>	<b>2 278,3</b>	<b>3 878,2</b>	<b>مجموع الخصوم المتداولة</b>
<i>n.a</i>	<i>n.a</i>	-	-	-	الخصوم المتعلقة بالموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع
<b>3,4%</b>	<b>(1,0%)</b>	<b>8 679,7</b>	<b>8 393,6</b>	<b>8 477,1</b>	<b>مجموع الخصوم</b>

المصدر: إقامات دار السعادة

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

Var.17-18	Var.16-17	2018	2017	2016	بملايين الدراهم
					<b>تدفق الخزينة المتعلقة بالنشاط</b>
-0,90%	-9,50%	327,4	330,3	364,8	صافي ناتج الشركات المتكاملة
n.a	-100,00%	-	-	98,4	إلغاء التكاليف والمنتجات بدون أي تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بالنشاط
-5,20%	8,20%	5,8	6,2	5,7	صافي المخصصات الموطدة
n.a	n.a	-0,8	0,4	-1,3	تغير الضرائب المؤجلة
n.a	n.a	-18,8	0	-0,1	الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيوع الصافية من الضرائب
n.a	n.a	-	-	-	آثار أخرى دون تأثير على الخزينة
-6,90%	-27,90%	313,7	336,9	467,5	الهامش الخام من التمويل الذاتي للشركات المتكاملة
n.a	n.a	-	-	-	الأرباح المستلمة
>100%	n.a	-386,1	-76	778,6	التغيير في متطلبات صندوق التدوير
n.a	-79,10%	-72,4	260,8	1 246,10	التدفق الصافي للخزينة المتعلقة بالنشاط
n.a	n.a				<b>التدفق الصافي للخزينة المتعلقة بعمليات الاستثمار</b>
-70,30%	-71,80%	-5,1	-17,2	-61	التدفق الصافي للخزينة المتعلقة بعمليات الاستثمار
>100%	-79,00%	31,2	0	0,2	شراء الأصول الثابتة، الصافية من الضرائب
4,60%	78,60%	-1,3	-1,3	-0,7	بيع الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
-100,00%	-99,90%	-	-0,1	-98,4	تغير الأصول الثابتة المالية
n.a	-88,40%	24,8	-18,5	-159,9	التدفق الصافي للخزينة المتعلقة بعمليات الاستثمار
n.a	n.a				<b>تدفق الخزينة المتعلقة بعمليات الاستثمار</b>
65,60%	-52,70%	-141,5	-85,4	-180,8	توزيع الأرباح
n.a	n.a	-	-	-	الزيادة في الرأسمال
n.a	n.a	-9,6	166,7	-945,1	إصدار قروض صافية للسداد
n.a	n.a	-151,1	81,2	-1 125,90	التدفق الصافي للخزينة المتعلقة بعمليات الاستثمار
n.a	n.a	-198,7	323,6	-39,7	<b>تغير الخزينة</b>
>100%	-16,20%	529,8	206,2	246,1	خزينة الافتتاح
-37,50%	>100%	331	529,8	206,4	خزينة الإغلاق

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

المصدر: إقامات دار السعادة

## 1. الحسابات نصف السنوية

1.2. الحسابات الاجتماعية بتاريخ 30/06/2019

حساب المنتجات والتحملات

يعرض الجدول أدناه البيانات التاريخية لحساب المنتجات والتحملات لإقامات دار السعادة برسم الفصول الأولى لسنتي 2018 و2019.

Var. S1 19-18	S1 - 2019	S1 2018	بملايين الدراهم
0,0%	331,9	331,8	منتجات الاستغلال
>100%	612,9	257,3	مبيعات السلع والخدمات المنتجة
n.a	(281,1)	74,2	تغير مخزونات المنتجات
(93,0%)	0,0	0,3	استثناءات الاستغلال: تحويل التحملات
(20,0%)	191,8	239,8	تحملات الاستغلال
(15,5%)	113,4	134,3	مشتريات مستهلكة من المواد والأدوات
(41,1%)	32,7	55,5	تحملات خارجية أخرى
>100%	5,3	1,7	الضرائب والرسوم
(8,4%)	35,8	39,0	تحملات الموظفين
(50,7%)	4,6	9,3	مخصصات الاستغلال
52,2%	140,0	92,0	نتيجة الاستغلال
77,0%	114,5	64,7	منتجات مالية
(2,4%)	69,4	71,1	تحملات مالية
>100%	45,1	(6,4)	النتيجة المالية
>100%	185,1	85,6	النتيجة الجارية
>100%	2,6	0,1	منتجات غير جارية
37,9%	5,9	4,3	تحملات غير جارية
(21,1%)	(3,3)	(4,2)	النتيجة غير الجارية
>100%	181,8	81,4	النتيجة قبل الضرائب
>100%	30,7	9,2	الضريبة على النتائج
>100%	151,1	72,2	النتيجة الصافية

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

Var. S1 19-18	S1- 2019	2018	بملايين الدراهم
(18,5%)	12,3	15,1	الأصول الثابتة في غير القيمة السوقية
(2,7%)	7,7	7,9	الأصول غير الملموسة
(6,2%)	11,0	11,8	أصول ثابتة
(0,2%)	381,4	382,0	الأصول المالية
<b>(1,1%)</b>	<b>412,3</b>	<b>416,7</b>	<b>الأصل الثابت</b>
(4,7%)	3 551,2	3 728,2	<b>المخزونات</b>
10,8%	3 527,3	3 183,1	المبالغ المستحقة من الأصول المتداولة
n.a	0,0	-	تسويات الصرف - الأصول
<b>2,4%</b>	<b>7 078,6</b>	<b>6 911,3</b>	<b>لأصول المتداولة</b>
(29,9%)	272,3	388,2	<b>الأصول النقدية</b>
<b>0,6%</b>	<b>7 763,2</b>	<b>7 716,2</b>	<b>الأصول</b>
<b>1,7%</b>	<b>4 380,1</b>	<b>4 307,6</b>	<b>أموال ذاتية</b>
-	1 310,4	1 310,4	رأس مال الشركة أو شخصي
-	1 139,4	1 139,4	علاوات الإصدار والإدماج
11,4%	130,3	116,9	الاحتياطيات القانونية
-	404,6	404,6	احتياطيات أخرى
16,4%	1 244,3	1 069,4	الأرباح المحتجزة
(43,4%)	151,1	266,9	النتيجة الصافية للسنة المالية
<b>(7,4%)</b>	<b>1 832,2</b>	<b>1 978,8</b>	<b>تمويل الديون</b>
-	250,0	250,0	قروض سنديّة*
(8,5%)	1 582,2	1 728,8	ديون تمويل أخرى*
<b>(1,2%)</b>	<b>6 212,3</b>	<b>6 286,4</b>	<b>مجموع التمويل الدائم</b>
(21,9%)	507,3	649,3	الموردين والحسابات ذات الصلة
(8,5%)	148,1	161,9	الحسابات الدائنة، السلف والدفعات
9,0%	7,4	6,8	المستخدمين
0,3%	2,6	2,6	المؤسسات الاجتماعية
(20,2%)	221,4	277,3	الدولة
>100%	90,0	22,2	حسابات الشركاء
(27,9%)	91,6	127,1	دائنون آخرون
32,0%	65,7	49,8	حسابات تسوية - الخصوم
37,4%	0,3	0,2	مخصصات أخرى لمواجهة المخاطر والتكاليف
n.a	-	-	فرق التحويل السلي (EltsCirc)
<b>(12,5%)</b>	<b>1 134,4</b>	<b>1 297,2</b>	<b>الخصوم المتداول</b>
>100%	416,4	132,6	<b>الأصول النقدية</b>
n.a	-	-	*قروض الخصم
>100%	280,0	40,0	* القروض النقدية
47,3%	136,4	92,6	* الأبنك (أرصدة دائنة)
<b>0,6%</b>	<b>7 763,2</b>	<b>7 716,2</b>	<b>خصوم النقدية</b>

## جدول التمويل

Var.18 - S1 19	S1 2019	2018	بملايين الدراهم
(39,4%)	155,6	256,8	القدرة على التمويل الذاتي
n.a	78,6	(141,5)	- توزيع الأرباح
>100%	234,2	115,2	التمويل الذاتي
(97,9%)	0,7	31,4	بيع وتخفيض الأصول الثابتة
n.a	-	-	بيع الأصول الثابتة غير المجسدة
(100,0%)	-	31,2	بيع الأصول الثابتة المجسدة
n.a	-	-	بيع الأصول الثابتة المالية
>100%	0,7	0,1	استرداد الذمم المدينة الثابتة
n.a	-	-	الرفع من رؤوس الأموال الذاتية والمماثلة
n.a	-	-	الرفع من رؤوس الأموال - المساهمات
n.a	-	-	إعانات الاستثمار
(82,6%)	111,2	640,7	الرفع من ديون التمويل
(56,0%)	346,0	787,3	المجموع - الموارد الثابتة
(85,2%)	0,7	5,0	شراء والرفع من الأصول الثابتة
(100,0%)	-	0,2	شراء الأصول الثابتة غير المجسدة
(58,0%)	0,7	1,8	شراء الأصول الثابتة المجسدة
(100,0%)	-	3,0	شراء الأصول الثابتة المالية
n.a	-	-	الرفع من الذمم المدينة الثابتة
n.a	-	-	تسديد رؤوس الأموال الذاتية
(58,8%)	257,7	625,0	تسديد ديون التمويل
(100,0%)	-	0,1	توظيفات غير ذات القيمة
(59,0%)	258,5	630,0	المجموع - توظيفات ثابتة
n.a			
17,5%	330,0	280,9	تغير احتياج التمويل العام
>100%	(399,7)	(123,7)	تغير الخزينة
n.a	(144,1)	255,6	الخزينة الصافية

المصدر: إقامات دار السعادة

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

## 2.1. الارصدة الموطدة

### بيان الارصدة الموطدة

Var. S1 18-19	S1 - 2019	S1 - 2018	بملايين الدراهم
49,7%	616,4	411,9	رقم المعاملات
n.a	(260,8)	76,9	منتجات أخرى للنشاط
(27,3%)	355,6	488,8	الإيرادات من الأنشطة العادية
(48,0%)	(168,1)	(323,6)	المشتريات المستهلكة والتكاليف الخارجية
(5,0%)	(37,1)	(39,1)	تكاليف المستخدمين
84,5%	(5,6)	(3,0)	الضرائب والرسوم
32,3%	4,7	3,6	إيرادات أخرى وتكاليف التشغيل
78,2%	(5,5)	(3,1)	صافي الإهلاك والإطفاء والمخصصات
(42,0%)	(211,7)	(365,2)	تكاليف الأنشطة العادية
16,5%	143,9	123,6	الدخل التشغيلي الحالي
(100,0%)	-	(0,1)	التصرف في الأصول
n.a	-	-	تكاليف إعادة الهيكلة
n.a	-	-	عمليات التصرف في الشركات التابعة وحصص المساهمين
n.a	-	-	الشهرة السلبية
0,1%	(4,0)	(4,0)	إيرادات ونفقات التشغيل غير الجارية الأخرى
17,2%	139,9	119,4	نتيجة الاستغلال
>100%	(26,5)	(10,1)	النتيجة المالية
n.a	-	-	الحصة في صافي دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
3,8%	113,4	109,3	الدخل قبل خصم الضرائب من الشركات المندمجة
>100%	(30,8)	(10,1)	الضرائب على الشركات
(34,8%)	1,1	1,7	ضرائب مؤجلة
(17,0%)	83,7	100,9	صافي دخل الشركات المتكاملة
n.a	-	-	الحصة في دخل الشركات المشمولة باستخدام طريقة حقوق الملكية
(17,0%)	83,7	100,9	صافي الدخل من الأنشطة المستمرة
n.a	-	-	صافي الدخل من الأنشطة المتوقفة
(17,0%)	83,7	100,9	نتيجة المجموعة المدمجة
(85,1%)	(0,0)	(0,1)	حقوق الأقلية
(17,1%)	83,7	101,0	الدخل الصافي لحصة المجموعة
(10,9pts)	13,6%	24,5%	الهامش الصافي
			نتيجة المجموعة المدمجة
n.a	-	-	عناصر أخرى للنتيجة العامة
n.a	-	-	فوارق التحويل
n.a	-	-	إعادة تقييم المشتقات التحوطية
n.a	-	-	إعادة تقييم الأصول المالية المتاحة للبيع
n.a	-	-	إعادة تقييم الأصول الثابتة
n.a	-	-	الفرق الاكتواري في خطط الخدمات المحددة
n.a	-	-	حصة الناتج العام لشركات MEE، صافية من الضرائب
n.a	-	-	التأثير الضريبي
n.a	-	-	إجمالي العناصر الأخرى للناتج العام [بعد الخضوع للضريبة الضريبية]
(17,1%)	83,7	101,0	الناتج العام
(17,1%)	83,7	101,0	من حصة المجموعة
(85,1%)	(0,0)	(0,1)	من حصة فوائد الأقلية

**الحصيلة الموطدة**

% total actif	Var. S1 18-19	S1 - 2019	2018	بملايين الدراهم
-	n.a	-	-	الشهرة التجارية
0,1%	(3,2%)	7,7	8,0	الأصول غير الملموسة
1,2%	20,4%	100,6	83,6	أصول ثابتة
-	n.a	-	-	عقارات استثمارية
-	n.a	-	-	القروض طويلة الأجل
-	n.a	-	-	السندات المشمولة بطريقة حقوق الملكية
0,0%	(0,0%)	0,1	0,1	السندات المتاحة للبيع
0,0%	(11,8%)	4,1	4,7	أصول مالية ثابتة أخرى
0,0%	(11,7%)	4,2	4,7	مجموع الأصول المالية
0,4%	3,2%	36,8	35,6	أصول ضريبية مؤجلة
1,7%	13,2%	149,3	131,9	مجموع الأصول غير الجارية
56,7%	(3,2%)	4 913,4	5 075,3	المخزونات والصفافي المتداولة
9,3%	(2,3%)	806,1	825,4	صافي مستحقات الزبناء
27,2%	14,0%	2 355,7	2 067,3	أطراف ثالثة أخرى
-	n.a	-	-	المستحقات من مبيعات الموجودات قصيرة الأجل
-	n.a	-	-	قروض قصيرة الأجل
5,1%	(23,3%)	444,9	579,8	النقد والنقدية المعادلة
98,3%	(0,3%)	8 520,1	8 547,7	مجموع الموجودات المتداولة
-	n.a	-	-	موجودات غير متداولة متاحة للبيع
100,0%	(0,1%)	8 669,4	8 679,7	إجمالي الأصول
15,1%	-	1 310,4	1 310,4	رأس المال
12,8%	-	1 107,2	1 107,2	علاوات الإصدار والإدماج
19,2%	17,7%	1 662,7	1 412,7	احتياطات
-	n.a	-	-	الاحتياطات المتعلقة بالتغير في القيمة العادلة للأدوات المالية
-	n.a	-	-	الاحتياطات المتعلقة باستحقاقات المستخدمين
1,0%	(74,4%)	83,7	327,4	النتيجة المالية
-	n.a	-	-	فروق التحويل
48,0%	0,2%	4 164,0	4 157,8	رساميل المجموعة
0,0%	(11,5%)	0,1	0,1	احتياطات الأقلية
(0,0%)	(52,3%)	(0,0)	(0,0)	نتيجة الأقلية
0,0%	(6,2%)	0,1	0,1	رساميل الأقلية
48,0%	0,2%	4 164,2	4 157,9	رساميل ذاتية
-	n.a	-	-	سندات تابعة غير محددة الأجل وعلى المدى الطويل
-	n.a	-	-	السندات القابلة للتحويل إلى أسهم
23,3%	0,1%	2 020,9	2 019,6	الديون طويلة الأجل الأخرى
0,8%	26,8%	73,5	58,0	مديونية مرتبطة بعقود تمويل طويلة الأجل
0,1%	0,1%	9,5	9,5	مطلوبات ضريبية مؤجلة
0,0%	-	0,0	-	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف غير المتداولة
0,0%	-	0,0	-	مجموع الخصوم غير المتداولة

6,1%	(21,9%)	533,1	682,8	الموردين
7,0%	(0,6%)	609,8	613,2	أطراف ثالثة أخرى والضريبة على الشركة
0,0%	35,0%	0,3	0,2	مخصصات لمواجهة المخاطر والتكاليف المتداولة
8,3%	(18,9%)	721,5	889,7	الديون المالية قصيرة الأجل (بما في ذلك التأجير التمويلي)
6,2%	>100%	536,7	248,8	البنوك
<b>27,7%</b>	<b>(1,4%)</b>	<b>2 401,4</b>	<b>2 434,6</b>	<b>مجموع الخصوم المتداولة</b>
-	n.a	-	-	الخصوم المتعلقة بالموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع
<b>100,0%</b>	<b>(0,1%)</b>	<b>8 669,4</b>	<b>8 679,7</b>	<b>مجموع الخصوم</b>

المصدر: إقامات دار السعادة

### جدول تدفقات الخزينة الموطدة

Var.18- S1 19	S1 2019	2018	بملايين الدراهم
			تدفق الخزينة المتعلق بالنشاط
(74,4%)	83,7	327,4	صافي ناتج الشركات المتكاملة
n.a	0,0	0,0	إلغاء التكاليف والمنتجات بدون أي تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بالنشاط
(10,3%)	5,2	5,8	صافي المخصصات الموطدة
44,5%	-1,1	-0,8	تغير الضرائب المؤجلة
(100,0%)	0,0	-18,8	الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيوع الصافية من الضرائب
n.a	0,0	0,0	آثار أخرى دون تأثير على الخزينة
(72,0%)	87,8	313,7	الهامش الخام من التمويل الذاتي للشركات المتكاملة
n.a	0,0	0,0	الأرباح المستلمة
(32,6%)	-260,3	-386,1	التغيير في متطلبات صندوق التدوير
>100%	-172,5	-72,4	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بالنشاط
n.a			التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
>100%	-22,0	-5,1	شراء الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
(100,0%)	0,0	31,2	بيع الأصول الثابتة الصافية من الضرائب
n.a	0,6	-1,3	تغير الأصول الثابتة المالية
n.a	1,1	0,0	تأثير التغيير في النطاق
n.a	-20,3	24,8	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
			تدفق الخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
(44,4%)	-78,6	-141,5	توزيع الأرباح
n.a	0,0	0,0	الزيادة في الرأسمال
>100%	-151,4	-9,6	إصدار قروض صافية للسداد
(52,2%)	-230,0	-151,1	التدفق الصافي للخزينة المتعلق بعمليات الاستثمار
>100%	-422,8	-198,7	تغير الخزينة
(37,5%)	331,0	529,8	خزينة الافتتاح
n.a	-91,8	331,0	خزينة الإغلاق

## الفصل الرابع: عوامل الخطر

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

تُشكل إدارة المخاطر عنصراً محورياً ضمن الإستراتيجية الشاملة لإدارة إقامات دار السعادة. يُقدم ملف المعلومات المخاطر الكامنة في صلب الميدان الاقتصادي وأنشطة إقامات دار السعادة.

### المخاطر المترتبة على تغير نظام الضرائب

تغير القوانين الضريبية وخاصة إلغاء الامتيازات الضريبية التي ينتفع منها المنعشون العقاريون ومشترى الوحدات السكنية الاقتصادية، قد يكون لها تأثير كبير على أداء إقامات دار السعادة. غير أن هذا الخطر يظل محدوداً نظراً للاتفاقيات الموقعة كجزء من قانون المالية لسنة 2010 والتي تضمن ارتفاع المتدخلين بهذه الامتيازات الضريبية لمدة 10 سنوات (أي لحدود سنة 2020) مما يوفر لهم استقراراً إيجابياً.

### المخاطر المرتبطة بالمنافسة

يجذب الطلب المتزايد على السكن الاجتماعي علاوة على الامتيازات الضريبية المذكورة أنفا عددا من الفاعلين الراغبين في الاستثمار في قطاع السكن الاجتماعي. وبالتالي، تبقى مخاطر ولوج عدة فاعلين وطنيين وأجانب ملحوظاً. وسيترب عن هذه الوضعية انخفاضاً في هوامش إقامات دار السعادة ارتباطاً بانخفاض محتمل في سعر البيع وارتفاع كلفة العقار وارتفاع في كلفة الإنتاج.

وللحد من هذه المخاطر، تعتمد إقامات دار السعادة استراتيجية للتنوع مقارنة مع المنافسة من خلال اقتراح خدمة جيدة للزبناء وأسعار للبيع تتماشى مع معدلات السوق.

### المخاطر المرتبطة بكلفة العقار

أدى عدم التوافق بين العرض والطلب المتعلق بالسكن الاجتماعي، لا سيما في المحور الكبير بين الرباط والدار البيضاء إلى ارتفاع كلفة العقار في المجال الحضري. ويمكن أن يؤدي هذا التوجه نحو ارتفاع أسعار العقار إلى انخفاض هوامش الشركات العاملة في قطاع السكن الاجتماعي، ما دام سعر البيع يبقى محدداً في 250.000 درهم.

بيد أن إقامات دار السعادة استبقت ذلك وعملت على التخفيف من أثر هذه المخاطر، لا سيما بفضل:

- استراتيجية تركز على تنوع جغرافي موجه نحو المناطق ذات الإمكانيات الواعدة والتي تسجل عجزاً في السكن (طنجة وفاس...).
- توقيع اتفاقيات استثمار مع الدولة تمكّنها من تأمين مساحات إضافية من الأراضي.
- توسيع النطاق الحضري المقرر من طرف الحكومة الرامية لإحداث 15 مدينة جديدة في أفق 2020 حول الأقطاب الحضرية الكبرى.

### المخاطر المرتبطة بالفاعلين في قطاع البناء والأشغال العمومية

حرصاً منها على تقديم منتج جيد، تلجأ إقامات دار السعادة إلى شركاء تاريخيين من أجل إنجاز هذه المشاريع. يتم اختيار هؤلاء الفاعلين على أساس مرجعياتهم ومهاراتهم والتقنية وقدراتهم المالية. ويجب أن يكون هؤلاء الفاعلين قادرين على تلبية متطلبات دفاتر التحملات المتعلقة بمختلف المشاريع على مستوى الجودة وأجال التنفيذ.

وتسمح لها علاقة الثقة والإخلاص التي وضعتها إقامات دار السعادة مع شركائها بمواجهة مخاطر عدم توفر متعهدين من الباطن بفعل المنافسة.

### المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة

على الرغم من العجز المهم في السكن الذي يعرفه القطاع، توجد مخاطر بانخفاض الطلب على السكن ناجمة عن تضخم ملحوظ في أسعار الفائدة المتعلقة بالقروض العقارية. كما يتحمل المخاطر المرتبطة بارتفاع أسعار الفائدة كذلك المنعشون العقاريون الذين يتم تمويل نشاطهم في البناء في أغلب الأحيان باللجوء إلى الديون البنكية.

### المخاطر المرتبطة بالتعاقد من الباطن

فتحت إقامات دار السعادة الباب أمام المتعاقدين من الباطن من أجل ضمان تنمية مشاريعها العقارية، وهو ما يعني أن الغياب المحتمل لهؤلاء من شأنه أن يعرقل سير مشاريع الشركة العقارية، وذلك بسبب شراسة المنافسة داخل قطاع السكن الاقتصادي والمتوسط.

### المخاطر المرتبطة بالولوع إلى المديونية

يظل مستوى مديونية إقامات دار السعادة معقولا رغم خصوصيات القطاع الذي تشتغل فيه هذه الشركة (الذي يتطلب لجوءا مكثفا إلى الاستدانة). غير أن تطور هذه الأخيرة قد يشكل خطرا محتملا يهدد ملاءة الشركة.

### المخاطر المرتبطة بالولوع إلى التمويل

تلجأ إقامات السعادة في تمويل تنميتها إلى أموالها الخاصة، وخطوطها الائتمانية، وسوق الدين الخاص (الالتزامات وبرنامج سندات الخزينة)، وتسبيقات الزبائن. وهكذا، فإن من شأن تطور شروط سوق الدين (وخاصة نقص السيولة) وكذا انخفاض الطلب أن يؤثر سلبا على القدرة التمويلية للشركة.

### الخطر المرتبط بانخفاض الطلب

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

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

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم VI/EM/039/2019 بتاريخ 26/12/2019.

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

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