

ملخص مذكرة الإعلام

عرض عمومي للسحب يستهدف الأسهم التي لا يملكها صندوق الإيداع والتدبير للتنمية وصندوق الإيداع والتدبير قصد التشطيب على حصة الشركة العامة العقارية



COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE
GROUPE CDG

بمبادرة من صندوق الإيداع والتدبير للتنمية



عدد الأسهم المستهدفة: 3 386 095 سهم

ثمن السهم الواحد 725 درهم

مدة العرض: من 15 يونيو إلى 7 يوليو 2015

المبلغ الأقصى للعرض: 2 454 918 875 درهم

الهيئة المكلفة بتسجيل العملية	الهيئة المكلفة بجمع الطلبات	الهيئة الاستشارية والمنسق العام
CDG Capital Bourse (الجانب المشتري) جميع أبنك البورصة (الجانب البائع)	جميع شركات وأبنك البورصة	CDG CAPITAL GROUPE CDG

المقيمون المستقلون



تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقا لمقتضيات الفصل 14 من الظهير الشريف المتمثل في القانون رقم 1.93.212 بتاريخ 21 شتنبر 1993 و المتعلق بمجلس القيم المنقولة و المعلومات المتطلبة من الأشخاص المعنويين الذين يلجئون لطلب عمومي للاذخار كما تم تعديله و تنميته بموجب الفصل 36 من القانون رقم 26-03 والمتعلق بالعروض العمومية الخاصة بصفقات البورصة كما تم تغييره و تنميته بموجب القانون رقم 46-06، قام مجلس القيم المنقولة بالتأشير على أصل هذه المذكرة بتاريخ 2015-06-04 تحت مرجع عدد: VI/EM/012/2015

تنبيه

أشـر مجلس القيم المنقولة بتاريخ 04/06/2015 على مذكرة إعلام متعلقة بالعرض العمومي للسحب الخاص بالأسهم التي لا يملكها صندوق الإيداع والتدبير للتنمية وصندوق الإيداع والتدبير قصد التنشيط على حصة الشركة العامة العقارية

ومذكرة الإعلام المؤشر عليها من طرف مجلس القيم المنقولة متاحة في كل وقت في مقر صندوق الإيداع والتدبير ولدى مستشارها المالي، صندوق الإيداع والتدبير - كابيتال (سي دي جي كابيتال). وهي متاحة أيضا في أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المستقبطة للأوامر.

توجد المذكرة رهن إشارة العموم بمقر بورصة الدار البيضاء وفي موقعها للأنترنيت www.casablanca-bourse.com وهي متاحة أيضا في موقع الأنترنيت لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma

1- تقديم حول العملية

1.1 إطار العملية

1.1.1 الإطار القانوني

وافق مجلس إدارة الشركة العامة العقارية المنعقد بتاريخ 22 أكتوبر 2014 على مبدأ تشطيط أسهم الشركة من بورصة الدار البيضاء وسجل المجلس المذكور أن قرار التشطيط يوجب على الأشخاص الذين يملكون أغلبية الأسهم، لوحدهم أو باتفاق، القيام بعرض عمومي للسحب قبل التشطيط الفعلي طبقا لمقتضيات المادة 20 مكرر من الظهير عدد 1-04-21 بتاريخ 21 أبريل 2004 ومن القانون 03-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله و تتميمه.

منح مجلس الإدارة أوسع الصلاحيات للمدير العام للشركة العامة العقارية مع إمكانية تفويت التفويض قصد:

- وضع الشروط والأحكام لتنفيذ تشطيط سندات رأسمال الشركة من بورصة الدار البيضاء وفقا للوائح سوق المال الجاري بها العمل؛

- اتخاذ أي قرار في إطار تشطيط سندات الشركة من بورصة الدار البيضاء ومن مشروع العرض العمومي للسحب التي سيتم إيداعها من طرف المساهم الأكبر في الشركة والمتعلقة بسندات رأس مال الشركة، ولا سيما تنفيذ جميع الإجراءات والشكليات وصياغة جميع الإثباتات أو التصريحات اللازمة لأغراض التشطيط السالف الذكر لدى أي مؤسسة خاضعة للقانون العام أو الخاص، بما في ذلك مجلس القيم المنقولة أو شركة تدبير بورصة الدار البيضاء أو الوديع المركزي (ماروكليز)، وكل ذلك وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

عموما، وضع اتخاذ جميع التدابير المناسبة واستيفاء جميع الإجراءات الصورية اللازمة لتنفيذ التشطيط النهائي لسندات رأسمال الشركة من بورصة الدار البيضاء، وفقا لقوانين البورصة الجاري بها العمل.

وتلزم عملية التشطيط هاته أكبر المساهمين في الشركة العامة العقارية بتقديم عرض عمومي للسحب متعلق بمجملة سندات الشركة العامة العقارية التي لا يملكها صندوق الإيداع والتدبير للتنمية وصندوق الإيداع والتدبير، وذلك طبقا لمقتضيات المادة 20 من القانون 03-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله و تتميمه.

قرّر مجلس إدارة صندوق الإيداع والتدبير للتنمية المنعقد بتاريخ 22 أكتوبر 2014 القيام بإطلاق عرض عمومي للسحب يخص كل أسهم الشركة العامة العقارية التي لا يملكها صندوق الإيداع والتدبير للتنمية وصندوق الإيداع والتدبير

قرّر مجلس إدارة صندوق الإيداع والتدبير للتنمية المنعقد بتاريخ 22 أكتوبر 2014 القيام بإطلاق عرض عمومي للسحب يخص كل أسهم الشركة العامة العقارية التي لا يملكها صندوق الإيداع والتدبير للتنمية وصندوق الإيداع والتدبير

بعد انتهاء أعمال المقيم المستقل، تم عقد اجتماع آخر لمجلس إدارة صندوق الإيداع والتدبير للتنمية بتاريخ 21 نوفمبر 2014 لإتخاذ قرار بشأن شروط العرض العمومي للسحب. كما قرّر المجلس المذكور تحديد ثمن العرض في 725 درهم للسهم الواحد.

أودع صندوق الإيداع والتدبير للتنمية مشروع عرض عمومي للسحب لدى مجلس القيم المنقولة. كان المشروع موضوع إعلان بالإيداع نشره مجلس القيم المنقولة بتاريخ 24 نونبر 2014.

بتاريخ 13 يناير 2015، نشر مجلس القيم المنقولة بيانا صحفياً لإطلاع الجمهور على إجراء تقييم مستقل جديد للشركة العامة العقارية.

وفي هذا الإطار، قرّر صندوق الإيداع والتدبير للتنمية تعيين مكتب Ernst & Young بصفته المقيم الثاني، وذلك بموافقة مجلس القيم المنقولة طبقا للمادة 25 من القانون عدد 03-26 السالف الذكر.

بعد هذا التقييم الثاني، منح مجلس إدارة صندوق الإيداع والتدبير للتنمية المنعقد بتاريخ 13 أبريل 2015 الصلاحيات للسيد عبد اللطيف زغنون، بصفته الرئيس-المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية من أجل تحديد خاصيات العرض العمومي للسحب الخاص بسندات رأسمال الشركة العامة العقارية، ولا سيما تحديد ثمن إعادة شراء سندات رأسمال الشركة العامة العقارية في حدود 725 درهم للسهم الواحد.

بعد انتهاء أعمال المقيم المستقل الثاني، أودع صندوق الإيداع والتدبير للتنمية لدى مجلس القيم المنقولة مشروع جديد للعرض العمومي، حيث كان موضوع إعلان بالإيداع نشره مجلس القيم المنقولة بتاريخ 7 ماي 2015. تم نشر الإعلان بالتوصل بتاريخ 18 ماي 2015.

طبقا لمقتضيات المادة 9 من القانون 89-39 المتعلق بتفويت الشركات العمومية إلى القطاع الخاص، قام صندوق الإيداع والتدبير للتنمية بطلب رأي وزارة الاقتصاد والمالية. أشعر وزير الاقتصاد والمالية بعدم اعتراضه على مشروع السحب و ثمن السحب المقترح في 725 درهم.

1.1.2 إعادة هيكلة رأسمال الشركة العامة العقارية:

المساهمون	قبل العملية		بعد العملية*	
	عدد السندات	% من الرأس المال	عدد السندات	% من الرأس المال
صندوق الإيداع والتدبير للتنمية	14,015,095	76.1%	17,401,190	94.5%
صندوق الإيداع والتدبير	1,006,810	5.5%	1,006,810	5.5%
الملكية الوطنية للتأمين	1,566,061	8.5%	-	-
عائم	1,820,034	9.9%	-	-
المجموع	18,408,000	100%	18,408,000	100%

في حال أسهم أصحاب الأسهم الأقلية بكل أسهمهم استجابة العرض العمومي للسحب
المصدر: الشركة العامة العقارية

2.1 أهداف العملية

قررت الشركة العامة العقارية تشطيب سنداتها من بورصة الدار البيضاء بعد أن نظر مجلس إدارتها في الطلب الذي حرره السيد وزير الاقتصاد والمالية. ويندرج هذا القرار في إطار وجود إرادة حقيقية لتعديل التوجهات الاستراتيجية للشركة العامة العقارية التي لا يزال محتواها مطروح للنقاش بتفاصيله مع السلطات العمومية.

ومن أجل توفير إمكانية للمساهمين الصغار بالإسهام بسنداتهم قبل خطو هذه الخطوة الاستراتيجية، قررت الشركة العامة العقارية التشطيب على سنداتها من بورصة الدار البيضاء. واستناداً إلى هذا القرار، بادر صندوق الإيداع والتدبير للتنمية، الذي يعتبر المساهم الرئيسي في الشركة العامة العقارية، إلى إطلاق هذا العرض العمومي للسحب.

يخص هذا العرض شراء جميع السندات التي لا يملكها صندوق الإيداع والتدبير للتنمية وصندوق الإيداع والتدبير، أي 3386095 سنداً والذي يمثل 18.4 في المئة من الرأسمال ومن حقوق تصويت الشركة بسعر 725 درهم للسهم الواحد.

3.1 هيكل العرض

1.3.1 عدد الأسهم المستهدفة:

يخص العرض العمومي للسحب مجمل الأسهم التي لا يملكها صندوق الإيداع والتدبير للتنمية وصندوق الإيداع والتدبير والمتعلقة بما يعادل 3,386,095 سنداً والذي يمثل 18.4 في المئة من الرأسمال ومن حقوق تصويت الشركة

2.3.1 سعر العرض

يمنح صاحب البادرة للمساهمين الصغار في الشركة العامة العقارية إمكانية اقتناء سنداتهم بسعر 725 درهم للسهم الواحد.

3.3.1 المبلغ الإجمالي للعرض

يغطي المبلغ الاجمالي للعرض ما مجموعه 2,454,918,875 درهم في حال إسهام كامل لأسهم الشركة العامة العقارية المستهدفة في هذا العرض العمومي للسحب.

4.3.1. التمتع بالأسهم موضوع العرض

01 يناير 2014

5.3.1 تاريخ افتتاح العرض

15 يونيو 2015

6.3.1 تاريخ اختتام العرض

7 يوليو 2015

تمتد مدة العرض بين تاريخ افتتاح و تاريخ اختتام هذه العملية، وذلك باعتماد الجدول الزمني للعملية موضوع مذكرة الإعلام، أي 17 من أيام عمل البورصة.

7.3.1 عتبة التخلي

في إطار هذه العملية، لم يتم التنصيص على أي عتبة للتخلي من طرف صاحب المبادرة. ويلتزم صندوق الإيداع والتدبير للتنمية بالشراء التام و الشامل وغير القابل للتراجع لمجمل الأسهم المسهم بها من طرف المساهمين الصغار في الشركة العامة العقارية في إطار عملية العرض العمومي للسحب الراهنة.

8.3.1 تاريخ الأداء و التسليم

24 يوليو 2015

1.4 . الجدول الزمني للعرض العمومي للسحب

الأجل حدّة أقصى	المراحل
18-05-2015	قرار توصل مجلس القيم المنقولة بالعرض العمومي للسحب
20-05-2015	نشر مجلس القيم المنقولة لقرار التوصل بالعرض العمومي للسحب بجريدة الإعلانات القانونية
21-05-2015	استئناف تداول أسهم الشركة العامة العقارية
04-06-2015	تسلم بورصة الدار البيضاء بالملف الكامل للعملية
04-06-2015	إصدار بورصة الدار البيضاء لإشعار الموافقة على العرض العمومي للسحب
04-06-2015	تأشيرة مجلس القيم المنقولة على مذكرة العرض العمومي للسحب
05-06-2015	نشر الإشعار المتعلق بالعرض العمومي للسحب بنشرة جدول القيم من طرف بورصة الدار البيضاء
09-06-2015	نشر مستخرج مذكرة المعلومات من طرف المبادرين بجريدة الإعلانات القانونية
15-06-2015	افتتاح مدة عملية العرض العمومي للسحب
07-07-2015	اختتام مدة عملية العرض العمومي للسحب
08-07-2015	تلقي بورصة الدار البيضاء الملفات المتعلقة بأوامر الإسهام للسندات
09-07-2015	مركزة و تثبيت أوامر الإسهام للسندات من طرف بورصة الدار البيضاء
10-07-2015	إرسال قائمة إجمالية لأوامر تقديم الأسهم إلى مجلس القيم المنقولة
13-07-2015	بت مجلس القيم المنقولة في العرض العمومي للسحب (إيجابا أو دون بت)
13-07-2015	الإعلان بنشرة البورصة في حال قرر المجلس في العملية بعدم البت
14-07-2015	تسليم بورصة الدار البيضاء لنتائج العرض العمومي للسحب إلى جامعي الأوامر
15-07-2015	نشر بورصة الدار البيضاء للإعلان والبيان الصحفي المتعلق بالتنشيط
21-07-2015	الإعلان عن نتائج العرض العمومي للسحب في نشرة الأسعار - تسجيل العملية في البورصة
24-07-2015	أداء / تسليم السندات موضوع العرض العمومي للسحب
30-09-2015	تنشيط سندات الشركة العامة العقارية من جدول القيم ببورصة الدار البيضاء

// تقديم صاحب المبادرة: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

1.2 معلومات عامة

صندوق الإيداع والتدبير للتنمية	التسمية الاجتماعية
فضاء الأوداية في الزاوية بين شارعي النخيل ومهدي بنبركة، حي الرياض، الرباط	مقر الشركة
0537576000	الهاتف
0537716808	الفاكس
www.cdgdev.ma	الموقع الإلكتروني
شركة مجهولة الاسم ذات مجلس إدارة	الشكل القانوني
259 20 - الرباط	رقم السجل التجاري
1967	سنة تأسيس الشركة
99 سنة	مدة الحياة
من 1 يناير إلى 31 دجنبر.	السنة المالية

وفقا للفصل 3 من النظام الأساسي، تهدف الشركة سواء في المغرب أو في الخارج إلى:

- المساهمة وإدارة، سواء لحسابها الخاص أو لأطراف ثالثة، جميع الشركات خصوصا السياحية والعقارية والصناعية والتجارية والمالية والهندسية والخدمات؛
- تأسيس أي شركة ذات علاقة بمجالات نشاطها؛
- تدبير محافظ القيم المنقولة أو أي شركة سواء لحسابها أو لحساب طرف ثالث؛
- جميع عمليات الدراسات والاستشارات والهندسة والوساطة ذات العلاقة بمجال نشاطها؛
- وبشكل عام، جميع العمليات أيا كان نوعها والتي قد تكون لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بهدف الشركة مع إمكانية تسهيل توسعها أو نموها.

هدف الشركة

الرأس مال الاجتماعي 4,655,956,100 درهم مقسمة إلى 46,559,561 سهما مبرأ بأكمله بقيمة اسمية من 100 درهم للسهم الواحد.

الرأس مال الاجتماعي
في 31 دجنبر 2014

الوثائق الاجتماعية والمحاسبية والقانونية التي يسمح الاطلاع عليها بموجب القانون، وكذا النظام الأساسي، يمكن الاطلاع عليها في مقر صندوق الإيداع والتدبير للتنمية الذي يقع في فضاء الأوداية في الزاوية بين شارعي النخيل ومهدي بنبركة، حي الرياض، الرباط.

وثائق قانونية

نظرا لشكلها القانوني، يُعتبر صندوق الإيداع والتدبير للتنمية شركة مجهولة الاسم ذات مجلس إدارة يخضع لمقتضيات القانون 17/95 المتعلق بالشركات المجهولة الاسم كما تم تنميته وتعديله وفقا للقانون عدد 05-20 الصادر بموجب الظهير عدد 1-08-18 بتاريخ 23 ماي 2008. نظرا للتداول في البورصة، يخضع صندوق الإيداع والتدبير للتنمية للقانون عدد 89-39 كما تم تعديله وتنميته بالسماح بتقوية الشركات العمومية للقطاع الخاص.

نصوص تشريعية وتنظيمية

المحكمة التجارية بالرباط.

المحكمة ذات الاختصاص
في حالة النزاع

يخضع صندوق الإيداع والتدبير للتنمية للتشريع التجاري والجبائي للقانون الوضعي. كما يخضع للضريبة على الشركات بمعدل 30 في المئة

النظام الجبائي

2.2 معلومات حول رأسمال صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

1.2.2 الوضعية بتاريخ 2014-12-31

إلى غاية 21 دجنبر 2014، بلغ الرأسمال الاجتماعي لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية 4,655,956,100 درهم مقسمة إلى 46,559,561 سهماً مبراً بأكمله بقيمة اسمية من 100 درهم للسهم الواحد.

2.2.2 تاريخ رأسمال صندوق الإيداع والتدبير للتنمية:

تطور رأسمال صندوق الإيداع والتدبير منذ 1967 في الجدول أسفله:

السنة	الرأسمال الاجتماعي المبدئي (بالدرهم)	العملية	عدد الأسهم المحدثه:	القيمة الاسمية بالدرهم	مبلغ العملية (بالدرهم)	عدد الأسهم الإجمالي	الرأسمال الاجتماعي المبدئي (بالدرهم)
1967	0	الإسهام النقدي لتأسيس الشركة	9,500	100	950,000	9,500	950,000
1968	950,000	الزيادة في الرأسمال النقدي	2,508	100	250,800	12,008	1,200,800
2005	1,200,800	الزيادة في الرأسمال النقدي و إدراج الحسابات الجارية للشركاء	17,277,553	100	1,727,755,300	17,289,561	1,728,956,100
2009	1,728,956,100	الزيادة في الرأسمال بإدراج الحسابات الجارية للشركاء	29,270,000	100	2,927,000,000	46,559,561	4,655,956,100

المصدر: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

تأسس صندوق الإيداع والتدبير للتنمية عام 1967 وشهد ثلاث عمليات للزيادة في الرأسمال، من بينها عمليتان حديثتان عامي 2005 و2009.

في عام 2005، تم الزيادة في الرأسمال بقيمة 1.7 مليار درهم عن طريق إدراج الديون صندوق الإيداع والتدبير بقيمة 1,3 مليون درهم نقدا بـ 0,4 مليون درهم.

في عام 2009، تمت الزيادة في رأس المال بـ 2,9 مليار درهم عن طريق إدراج الحسابات الجارية للشركاء بصندوق الإيداع والتدبير.

بعد هذه العمليات، ارتفع الرأسمال الاجتماعي لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية إلى 4,655.9 مليار درهم.

3.2.2 تاريخ المساهمة لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية:

<u>31-12-2011</u>		<u>31-12-2010</u>		<u>31-12-2009</u>		المساهمون
% من الرأسمال والحق في التصويت	عدد الأسهم الإجمالي	% من الرأسمال والحق في التصويت	عدد الأسهم الإجمالي	% من الرأسمال والحق في التصويت	عدد الأسهم الإجمالي	
99.9%	46,559,553	99.9%	46,559,551	99.9%	46,559,551	صندوق الإيداع والتدبير
غير متوفر	8	غير متوفر	10	غير متوفر	10	المدراء
100%	46,559,561	100%	46,559,561	100%	46,559,561	المجموع

المصدر: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

<u>31-12-2014</u>		<u>31-12-2013</u>		<u>31-12-2012</u>		المساهمون
% من الرأسمال والحق في التصويت	عدد الأسهم الإجمالي	% من الرأسمال والحق في التصويت	عدد الأسهم الإجمالي	% من الرأسمال والحق في التصويت	عدد الأسهم الإجمالي	
99.9%	46,559,553	99.9%	46,559,553	99.9%	46,559,553	صندوق الإيداع والتدبير
غير متوفر	8	غير متوفر	8	غير متوفر	8	المدراء
100%	46,559,561	100%	46,559,561	100%	46,559,561	المجموع

المصدر: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

خلال السنوات الخمس الأخيرة، لم تتغير هيكل المساهمين، وتميزت بمساهمة من طرف لصندوق الإيداع والتدبير بنسبة 99,9%

3.2 مجلس إدارة صندوق الإيداع والتدبير

في 30 أبريل 2015، يتشكل مجلس إدارة صندوق الإيداع والتدبير على النحو التالي:

العضو	الصفة	المنصب	تاريخ أول تعيين	تاريخ نهاية التكليف بالمهمة
السيد عبد اللطيف زغنون	الرئيس والمدير العام	المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير	13-04-2015	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2020
عمر لحو	ممثل دائم لصندوق الإيداع والتدبير	مدير القطب المالي لصندوق الإيداع والتدبير	21-06-2013	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2017
سعيد لفتيت	مدير	الكاتب العام لصندوق الإيداع والتدبير	26-06-2007	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2017
أمين بنحليمة	مدير	نائب المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير	27-05-2011	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2020
محمد فاسي الفهري	مدير	بسبب شخصية العاقد	01-07-2013	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2017
المغاري الصاقل	مدير	المدير العام لوكالة حوض أبي رقرق	26-06-2007	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2017
مصطفى لخبوبي	مدير	مدير قطب المخاطر التابع لصندوق الإيداع والتدبير	13-04-2015	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2017
نعمان العصامي	مدير	مساعد لمدير الخزينة المكلف بقطب القطاع المالي	25-06-2014	الجمع العام العادي الذي يبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2019

المصدر: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

4.2 تقديم الحسابات الموحدة لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية

2.3.1 حساب النتيجة الموحدة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

بمليون درهم	2012	2013	متغير 12\13	2014	متغير 14\13
الإيراد الموحد	4,996	6,010	20%	3669	--39%
منتجات أخرى متعلقة بنشاط الشركة	1,587	1494	-6%	1790	-20%
منتجات الأنشطة العادية	6,583	7,504	14%	5460	--27%
المشتريات	4,916	5,721	16%	4352	--24%
تكاليف أخرى خارجية	407	337	-17%	334	--1%
مصاريف المستخدمين	652	690	6%	623	--10%
الضرائب والرسوم	195	95	-51%	92	--4%
استهلاك التشغيل	287	530	85%	228	--57%
مؤونات التشغيل	177	-2	<100%	133	<100%
منتجات أخرى وتحملات التشغيل	110	86	-22%	152	77%
نتيجة التشغيل الجاري	57	219	<100%	-150	<-100%
تصريف الأصول	19	89	368%	15	-83%
تكاليف إعادة الهيكلة	-	-	غير متوفر	-	-
تفويت الفروع والمشاركات	1	2	100%	19	<100%
هوامش المشتريات السلبية	-	-	غير متوفر	-	-
منتجات أخرى وتكاليف التشغيل غير الجارية	91	-122	<-100%	223	<-100%
حصيلة التشغيل	169	187	10%	107	--43%
تكلفة الاستدانة الصافية	448	1077	<100%	969	--10%
منتجات مالية أخرى	406	529	30%	424	--20%
تكاليف مالية أخرى	156	32	-79%	39	23%
الحصيلة المالية	-198	-581	<-100%	-584	1%
الحصيلة قبل تسديد الضريبة على الشركات المدمجة	-29	-394	<-100%	-477	21%
الضرائب	-7	-955	<-100%	204	<-100%
النتيجة الصافية للشركات المدمجة	-22	560	<-100%	-681	<-100%
الحصة في محاصيل الشركات المعدلة	-53	-116	<-100%	-65	-44%
النتيجة الصافية للأنشطة المتابعة	-75	444	<100%	-746	<-100%
النتيجة الصافية للأنشطة المهجورة	-	-	غير متوفر	-	-
نتيجة المجموع الموحد	-75	444	-692%	-746	<-100%
فوائد الأقلية	59	-50	<-100%	-71	43%
صافي الدخل	-134	494	<100%	-675	<-100%

المصدر: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

2.3.2 الحصيلة الموحدة حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

الحسابات الموحدة لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية حسب قواعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية برسم السنوات المالية 2012، 2013 و2014 تم المصادقة عليها من طرف مدققي الحسابات.

بمليون درهم	2012	2013	متغير 2/13	2014	متغير 3/14
الأصول					
الشهرة المالية	2,495	2,495	0%	2,495	0%
الأصول غير الملموسة	68	23	-66%	19	-17%
الأصول الملموسة	3,117	2,948	-5%	3,248	10%
الموجودات المالية المتوفرة للبيع	1,766	1,910	8%	2,007	5%
السندات المعدلة	1,279	1,263	-1%	1,452	15%
الأصول الضريبية المؤجلة	594	1,911	<100%	1,765	-8%
ديون الضرائب على الشركات	232	225	-3%	461	<100%
أصول مالية أخرى	177	188	6%	186	-1%
مدينون آخرون بحسابات غير جارية	1	0	-100%	0	-2%
أصول غير جارية	9,729	10,964	13%	11,633	6%
المخزونات وقيد العمل	18,974	21,482	13%	23,210	8%
ديون الزبناء	2,434	3,291	35%	2,340	-29%
أصول مالية أخرى	586	1,106	89%	548	-50%
مدينون آخرون بحسابات جارية	4,560	6,193	36%	6,298	2%
الخزينة وما يماثلها	905	1,157	28%	1,555	34%
أصول مملوكة للبيع	5	5	0%	0	-100%
أصول جارية	27,463	33,234	21%	33,950	2%
إجمالي الأصول	37,193	44,198	19%	45,584	3%

المصدر: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

بمليون درهم	2012	2013	متغير 2/13	2014	متغير 3/14
المطلوبات					
رأس المال	4,656	4,656	0%	4,656	0%
الاحتياطيات المثبتة	4,301	4,317	0%	4,875	13%
الأرباح أو الخسائر غير المحققة أو المؤجلة	-7	-5	-29%	5	0%
نتيجة مثبتة	-134	494	<100%	675	- % ->
فارق في التحويل	0	0	غير متوفر	-	-
الرساميل الذاتية (حصة المجموعة)	8,817	9,462	7%	8,851	6%-
فوائد الأقلية	1,845	1,634	-11%	2,139	31%
الرساميل الذاتية نتيجة للمجموع المثبت	10,662	11,096	4%	10,990	1%-
المؤونات	185	223	21%	362	62%
امتيازات المستخدمين	43	37	-14%	37	0%
الديون المالية	10,475	14,691	40%	18,340	25%
المطلوبات الضريبية المؤجلة	194	267	38%	241	10%-
الديون الضريبية	35	209	<100%	129	38%-
مطلوبات أخرى غير جارية	14	45	<100%	101	< %
مطلوبات غير جارية	10,947	15,473	41%	19,209	24%
المؤونات	130	87	-33%	92	6%
الديون المالية	2,964	4,200	42%	2,415	43%-
ديون الموردين	4,785	6,455	35%	5,783	10%-
مقرضون آخرون بحسابات جارية	7,705	6,886	-11%	7,095	3%
مطلوبات جارية	15,584	17 629	13%	15,385	13%-
إجمالي المطلوبات	37,193	44 198	19%	45,584	3%

المصدر: صندوق الإيداع والتدبير للتنمية

2.3.2 جدول تدفقات الخزينة

بمليون درهم	2012	2013	متغير 12/13	2014	متغير 14/13
النتيجة قبل الضريبة (أ)	29	394	<100%	-477	-1%
+/- المخصصات الصافية استهلاك الممتلكات المجسدة وغير المجسدة	287	316	10%	328	4%
+/- المخصصات الصافية لتدني فوارق الاكتساب وممتلكات أخرى	-	216	< 00%	-111	< 00%
+/- المخصصات الصافية لتدني الأصول المالية	1	-	-100%	2	غير متوفر
+/- المخصصات الصافية للمؤونات	184	1	-101%	129	< 00%
+/- الخسائر والأرباح الصافية لأنشطة الاستثمار	25	92	266%	-34	63%
+/- المنتوجات/التحملات على أنشطة التمويل	207	627	202%	562	- 0%
+/- عمليات أخرى	-	-	غير متوفر	0	غير متوفر
إجمالي العناصر غير النقدية المضمنة في النتائج الصافية قبل الضرائب والتعديلات الأخرى (ب)	654	1,066	63%	876	- 8%
تدفقات مرتبطة مع عمليات أخرى تخص الأصول أو المطلوبات المالية	1	32	<100%	18	<100%
+/- تدفقات مرتبطة مع عمليات أخرى تخص الأصول أو المطلوبات المالية	1,237	1,688	36%	-638	62%
- الضرائب المدفوعة	202	179	< 00%	-397	> 00%
= نقص (زيادة) صافية في الموجودات والمطلوبات الناتجة عن الأنشطة التشغيلية (ت)	1,439	-1,900	-32%	-1,017	46%
تدفق صافي الخزينة الناتج عن النشاط العملي (مجموع العناصر أ، ب، ت) (ث)	814	1,228	< 00%	-618	50%
+/- تدفقات مرتبطة بالموجودات المالية والمساهمات	3,693	2,949	20%	-463	84%
+/- تدفقات مرتبطة بممتلكات للبيع	191	232	22%	83	< 00%
+/- تدفقات مرتبطة بالممتلكات المجسدة وغير المجسدة	458	163	64%	-640	< 00%
التدفق الصافي للخزينة المرتبطة بعمليات الاستثمار (ج)	4,342	- 3,344	23%	-1,020	69%
+/- تدفق الخزينة القادم أو الموجه للمساهمين	518	51	< 00%	308	< 00%
+/- تدفقات أخرى صافية للخزينة ناتجة عن أنشطة تمويلية	3,265	3,639	11%	3,606	-1%

9%	3,914	-5%	3,588	3,783	التدفق الصافي للخزينة المرتبط بعمليات الاستثمار (ح)
غير متوفر	0	غير متوفر	-	-	تغيرات أخرى حول الخزينة وما يقوم مقامها
< 00%	2,275	28%	985	1,372	نقص/ (زيادة) صافية في الخزينة وما يمثّلها (مجموع العناصر ث، ج، ح)
34%	1	61%	1	1	الصندوق، البنوك المركزية، الحسابات الجارية بمصلحة البريد (الموجودات & المطلوبات)
-48%	-3,025	<100%	2,040	668	الحسابات (الموجودات والمطلوبات) والإقراض والاقتراض لدى مؤسسات الائتمان
- 8%	-3,024	<100%	2,040	667	الخزينة وما يمثّلها في الافتتاح
-3%	1	34%	1	0	الصندوق، البنوك المركزية، الحسابات الجارية بمصلحة البريد (الموجودات & المطلوبات)
75%	-749	48%	3,025	2,040	الحسابات (الموجودات والمطلوبات) والإقراض والاقتراض لدى مؤسسات الائتمان
75%	-749	- 8%	3,024	2,039	الخزينة وما يمثّلها في الإقفال
< 00%	2,275	28%	985	1,372	تغير الخزينة الصافي

III- تقديم حول الشركة العامة العقارية

1.3 معلومات عامة

التسمية الاجتماعية	الشركة العامة العقارية ش.م
مقر الشركة	مبنى صندوق الإيداع والتدبير، ساحة مولاي الحسن، الرباط .
المقر الإداري	فضاء الأوداية شارع مهدي بنبركة حي الرياض، الرباط
الهاتف	05 37 23 94 94
فاكس	05 37,56,32,25
الموقع الإلكتروني	www.cgi.ma
الشكل القانوني	شركة مجهولة الاسم ذات مجلس إدارة
تاريخ التأسيس	12 مارس، 1960
مدة وجود الشركة	99 سنة
رقم السجل التجاري	16,836 الرباط
السنة المالية	من 1 يناير إلى 31 دجنبر
هدف الشركة	<p>وفقا للفصل 3 من النظام الأساسي، تهدف الشركة سواء في المغرب أو في الخارج :</p> <ul style="list-style-type: none"> جميع المشاريع العقارية والممتلكات التي تخص الأراضي الجرداء أو الأراضي التي تضم مباني للهدم؛ إنجاز جميع المشاريع العقارية لحسابها الخاص أو لحساب جهات ثالثة؛ المشاركة تحت جميع الأشكال، بما في ذلك الاشتراك في جميع الشركات أو إنشاء أي شركة أو مؤسسة تعمل في مجال نشاط مماثل أو ذات صلة أو يفضي إلى تطوير الأنشطة المذكورة أعلاه. وبصفة عامة المساهمة في كل العمليات التجارية والمالية والعقارية المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالأغراض المذكورة أعلاه.
رأس المال الاجتماعي في 30-04-2015	1,840,800,000 درهم مقسمة إلى 18,408,000 سهم، كلها من نفس الصنف، بقيمة إسمية تبلغ 100 درهم.
وثائق قانونية	<p>يمكن الاطلاع على القوانين الأساسية واجتماعات الجمع العام وكذا تقارير مدققي الحسابات في مقر صندوق الإيداع والتدبير للتسمية الذي يقع في فضاء الأوداية في الزاوية بين شارع النخيل ومهدي بنبركة، حي الرياض، الرباط.</p> <p>تخضع الشركة للقانون المغربي بموجب القانون عدد 17-95 الصادر عن الظهير الشريف عدد 1-96-124 المتعلق بالشركات مجهولة الاسم كما تم تعديله وتتميمه طبقا للقانون 20-05 وكذا وفقا لقانونها الأساسي.</p> <p>بالنظر إلى أنشطته، تخضع الشركة العامة العقارية للنصوص التشريعية والتنظيمية التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> القانون عدد 25-90 الصادر عن الظهير عدد 1-92-7 بتاريخ 17 يونيو 1992 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛ ظهير 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود الذي تم تكميله بالقانون عدد 44-00 بتاريخ 03 أكتوبر 2002 والمتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز؛ القانون عدد 18-00 بتاريخ 3 أكتوبر 2002 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛ المادة 19 من قانون المالية 1999-2000 الذي ينص على الإعفاء الضريبي لفائدة المنعشين العقاريين، كما تم تعديله وتكميله بموجب المادة 16 مكرر من قانون المالية لسنة 2001؛ المادة 92 من قانون المالية 2010 الذي ينص على إعفاءات ضريبية جديدة لفائدة المنعشين العقاريين المادة 11 من قانون المالية عدد 22-12 للسنة المالية 2012 قانون المالية عدد 115-12 للسنة المالية 2013 <p>بالنظر إلى سومتها في بورصة الدار البيضاء، تخضع الشركة العامة العقارية للمقتضيات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالأسواق المالية وقانونها الأساسي وخاصة:</p> <ul style="list-style-type: none"> النظام العام لبورصة الدار البيضاء المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية عدد 8-1268 بتاريخ 7 يوليوز 2008 الذي تم تعديله وتكميله بقرار وزير الاقتصاد والمالية عدد 14-30 بتاريخ 06 يناير 2014؛ الظهير الذي ينص على القانون عدد 1-93-211 بتاريخ 21 شتنبر 1993 المتعلق ببورصة الدار

<ul style="list-style-type: none"> البيضاء والذي تم تعديله وتكميله بالقوانين 34-96 و 29-00 و 52-01 و 45-06 الظهير المعتبر بمثابة قانون عدد 1-93-212 بتاريخ 21 شتنبر 1993 المتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها والذي تم تعديله وتكميله بالقوانين 23-01 و 36-05 و 44-06؛ الظهير الشريف بمثابة قانون عدد 96-35 المتعلق بإنشاء هيئة للإيداع المركزي ووضع نظام عام لتسجيل بعض القيم بالحسابات؛ النظام العام لهيئة الإيداع المركزي المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية عدد 98-932 الصادر في 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصخصة والسياحة عدد 01-1961 بتاريخ 30 أكتوبر 2001؛ الظهير الشريف عدد 1-04-21 بتاريخ 21 أبريل 2004 بمثابة القانون عدد 26-03 المتعلق بالعروض العمومية في سوق المال المغربي والذي تم تعديله وتكميله بموجب القانون 46-06؛ نظام مجلس القيم المنقولة المصادق عليه بموجب قرار وزير الاقتصاد والمالية عدد 822-08 الصادر بتاريخ 14 أبريل 2008؛ مذكرة مجلس القيم المنقولة الصادرة بتاريخ 1 أكتوبر 2014 	
المحكمة ذات الاختصاص في حالة النزاع	المحكمة التجارية بالرباط.
النظام الجبائي	النظام الجبائي تخضع الشركة للضريبة على الشركات برسوم القانون العام، أي 30% وضريبة القيمة المضافة بنسبة 20%.
المصدر: الشركة العامة العقارية	

2.3 هيكل المساهمة

المساهمون	دجنبر-11		دجنبر-12		دجنبر-13		دجنبر-14	
	عدد السندات	% من الرأس المال	عدد السندات	% من الرأس المال	عدد السندات	% من الرأس المال	عدد السندات	% من الرأس المال
صندوق الإيداع والتدبير للتنمية	14,567,335	79.1%	14,015,095	76.1%	14015095	76.1%	14015095	76.1%
الملكية الوطنية للتأمين	1,566,044	8.5%	1,566,051	8.5%	1,566,061	8.5%	1,566,061	8.5%
صندوق الإيداع والتدبير	117,342	0.6%	745,822	4.1%	939,377	5.1%	1,006,810	5.5%
عائمه	2,157,279	11.7%	2,081,032	11.3%	1,887,467	10.2%	1,820,034	9.9%
المجموع	18,408,000	100%	18,408,000	100%	18,408,000	100%	18,408,000	100%

ملحوظة: نسبة رأس المال المرتبطة بنسبة حقوق التصويت

المصدر: الشركة العامة العقارية

فتحت الشركة العامة العقارية في عام 2007 رأسمالها في وجه المستثمرين في إطار عملية دخول في البورصة عن طريق زيادة الأسهم وتفويتها وذلك بمساهمة صندوق الإيداع والتدبير للتنمية بنسبة 80 في المئة. وهمت العملية تفويت 1,473,600 سهما وإحداث 2808000 سهما جديد. كما تم رفع العائمه إلى 20 في المئة، أي 3,681,600 سهم.

في عام 2010، دخلت الملكية الوطنية للتأمين في رأسمال الشركة العامة العقارية بنسبة 8 في المئة، أي بما يعادل 1481844 سندا.

في نهاية 2014، الشركة العامة العقارية من طرف صندوق الإيداع والتدبير للتنمية بنسبة 76،1 في المئة من الرأسمال والملكية الوطنية للتأمين بنسبة 8،5 في المئة وصندوق الإيداع والتدبير بنسبة 5،5 في المئة وعائمه يبلغ 9،9 في المئة.

3.3 مجلس إدارة الشركة العامة العقارية

في 30 أبريل 2015، يتشكل مجلس إدارة صندوق الإيداع والتدبير على النحو التالي:

تاريخ انتهاء المهمة	تاريخ التعيين	المنصب	الاسم والنسب
الجمع العام العادي الذي يبيت في الحسابات المنتهية بتاريخ 31-12-2014	27-03-2015	رئيس مجلس الإدارة	السيد عبد اللطيف زغنون
الجمع العام العادي الذي يبيت في الحسابات المنتهية بتاريخ 31-12-2014	16-06-2009	مدير	سعيد لفتيت
الجمع العام العادي الذي يبيت في الحسابات المنتهية بتاريخ 31-12-2014	13-06-2011	مدير	محمد أمين بنحليمة
الجمع العام العادي الذي يبيت في الحسابات المنتهية بتاريخ 31-12-2014	27-03-2015	مدير	صندوق الإبداع والتدبير للتنمية الذي يمثله السيد عبد اللطيف زغنون
الجمع العام العادي الذي يبيت في الحسابات المنتهية بتاريخ 31-12-2015	28-06-2010	مدير	الملكية الوطنية للتأمين التي يمثها السيد زهير بنسعيد
الجمع العام العادي الذي يبيت في الحسابات المنتهية بتاريخ 31-12-2014	13-06-2011	مدير	محمد فاسي الفهري

المصدر: الشركة العامة العقارية

3.3 تقديم الحسابات الموحدة المثبتة للشركة العامة العقارية

1.3.3 حساب النتيجة المثبتة

متغير 14/13	2014	متغير 13/12	2013	2012	بأنف درهم
35%-	2,420,007	24%	3,730,361	3,001,024	الإيراد الموحد
84%-	128,715	52%-	784,353	1,622,594	تغير المخزون
58%-	6,490	51%	15,305	10,162	محاصيل أخرى للتشغيل
3%	70,682	100%<	68,293	2,888	عمليات استرداد التشغيل وتحويل التكاليف
<100%	400,617	100%	161,692	-	الأصول الثابتة المنتجة
-36%	3,026,511	3%	4,760,003	4,636,668	مداخل التشغيل
-35%	2,499,992	-2%	3,874,831	3,947,018	المشتريات المستهلكة
8%	317,708	39%	292,859	211,411	مصاريف نشاط المؤسسة
55%	146,083	42%	94,199	66,362	مشتريات غير مخزنة وتكاليف خارجية أخرى
4%	165,210	11.5%	158,801	142,435	تكاليف طاقم الشركة
-100%	71	<100%	32,573	110	تكاليف أخرى للتشغيل
-13%	6,345	<100%	7,286	2,504	الضرائب والرسوم
<100%	55,498	-24%	27,423	36,183	تخصيصات الاستغلال
-32%	2,873,198	0%	4,195,113	4,194,612	تكاليف الاستغلال
-73%	153,313	28%	564,890	442,054	حصيلة الاستغلال
76%	- 111,457	>100%	-63,342	-30,152	النتيجة المالية
-92%	41,856	22%	501,548	411,902	الحصيلة الجارية
19%	- 11,516	59%	-9,682	-23,340	حصيلة غير جارية
-94%	30,340	27%	491,866	388,562	الحصيلة قبل تسديد الضريبة (أ)
-91%	12,745	9%	141,550	129,693	الضريبة على الأرباح
-95%	17,595	35%	350,316	258,869	الحصيلة الصافية للشركات المدمجة
<100%	54,027	-71%	16,290	56,773	التكافؤ
<100%	5,141	83%	329	180	فوائد الأقلية
-79%	76,763	16%	366,935	315,823	النتيجة الصافية (حصلة المجموعة)

المصدر: الشركة العامة العقارية

2.3.3 الحصيلة المثبتة

متغير 14/13	2014	متغير 13/12	2013	2012	بأنف درهم
-7%	163,332	-7%	175,896	188,460	فارق الشراء
5%	19,200	34%	18,303	13,650	الأصول غير الملموسة
<100%	717,497	<100%	351,375	142,480	الأصول الملموسة
96%	416,687	-14%	212,660	246,369	السندات المعدلة
-7%	55,228	21%	59,089	48,979	أصول مالية أخرى
68%	1,371,944	28%	817,322	639,938	الموجودات غير المنقولة
4%	11,585,562	11%	11,184,822	10,113,312	المخزونات الحالية
-19%	1,991,586	42%	2,451,811	1,729,761	الزبائن والحسابات المرتبطة
2%	3,500,018	18%	3,443,848	2,920,552	ديون أخرى والحسابات المؤجلة
-	0%	0	0	0	قيم منقولة للبيع
0%	17,077,166	16%	17,080,481	14,763,625	الأصول الجارية
-5%	357,738	-42%	376,343	652,447	الصندوق
3%	18,806,848	14%	18,274,146	16,056,010	إجمالي الموجودات

المصدر: الشركة العامة العقارية

متغير 14/13	2014	متغير 13/12	2013	2012	بأنف درهم
0%	1,840,800	0%	1,840,800	1,840,800	رأس المال
0%	1,881,216	0%	1,881,216	1,881,216	علاوات الإصدار
4%	394,387	-9%	378,857	415,925	الاحتياطيات المثبتة
-79%	76,763	16%	366,935	315,823	النتيجة الصافية (حصة المجموعة)
-6%	4,193,166	0%	4,467,808	4,453,764	الرساميل الذاتية (حصة المجموعة)
-27%	14,059	93%	19,200	9,928	فوائد الأقلية
-6%	4,207,225	1%	4,487,007	4,463,692	إجمالي الرساميل الذاتية
22%	4,948,796	22%	4,062,032	3,339,413	الديون المالية الطويلة الأمد
-6%	24,579	-65%	26,029	75,182	المؤونات الخاصة بالمخاطر والتحملات
0%	8,486	0%	8,486	8,486	دعم الاستثمار
7%	9,189,086	9%	8,583,554	7,886,773	المطلوبات الدائمة
-16%	3,014,407	40%	3,577,990	2,541,645	المزودون والحسابات المرتبطة
0%	2,189,817	-18%	2,199,969	2,673,615	الزبناء الدائنون والتسبيقات والدفعات
29%	2,771,753	17%	2,151,918	1,831,664	ديون أخرى والحسابات المؤجلة
1%	40,844	-52%	40,383	83,559	مؤونات أخرى للمخاطر والتحملات
1%	8,016,821	12%	7,970,260	7,130,483	الخصوم الجارية
-7%	1,600,940	66%	1,720,332	1,038,756	الصندوق
3%	18,806,848	14%	18,274,146	16,056,010	إجمالي المطلوبات

المصدر: الشركة العامة العقارية

3.3.3 جدول التدفقات

متغير 14/13	2014	متغير 13/12	2013	2012	بآلف درهم
					تدفق الخزينة المرتبط بالنشاط
80-%	71,622	16%	366,607	315,642	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
46%	-29,406	-8%	-54,368	-50,380	إلغاء التحملات والمنتجات التي ليس لها تأثير على الخزينة أو غير المرتبطة بنشاط الشركة
< %	58,286	>100%	-16,502	30,510	المخصصات الصافية
56-%	-33,665	11%	-21,576	-24,117	تغيرات الضرائب المؤجلة
					- القيمة الزائدة للتقويت وصافي الضرائب
-> %	-54,027	71%	-16,290	-56,773	- الحصة في نتيجة الشركات المعدلة
86-%	42,216	18%	312,239	265,262	قدرة التمويل الذاتي لدى الشركات المدمجة
-100%	-	0%	50,000	50,000	الحصص المستلمة من الشركات المتكافئة
< %	83,542	>100%	1,4 55,502	-1,703,157	تغير الحاجة إلى تمويل سير النشاط التجاري
-	-	-100%	-	13	أمور أخرى
< %	125,758	21%	-1,093,264	-1,387,882	صافي تدفق الصندوق المرتبط بالنشاط
					تدفق الخزينة المرتبط بعمليات التمويل
77%	-414,191	>100%	-233,643	-31,232	اقتناء الأصول العقارية
غير متوفر	-150,000	-	-	-	اقتناء الأصول المالية
-	-	-	-	-	تقويت الأصول الصافية من الضرائب
47-%	-1,653	>100%	-3,139	1,766	تأثير تغير المحيط
-> %	-565,844	>100%	-236,773	-29,466	تدفق السيولة المرتبط بعمليات التمويل
					تدفق السيولة المرتبط بعمليات التمويل
0%	-349,752	0%	-349,752	-349,752	الحصص المدفوعة للمساهمين في الشركة الأم
-100%	-	غير متوفر	9,600	-	الزيادة في الرأسمال النقدي
< %	3,861	>100%	-10,110	-3,008	الديون العقارية الصافية
< %	2,508,100	-13%	989,373	1,134,756	إصدار القروض
-> %	-1,621,336	>100%	-266,754	-71,556	تسديد القروض
45%	540,873	-48%	372,357	710,440	تدفق السيولة المرتبط بعمليات التمويل
< %	100,787	35%	-957,680	-706,908	تغير السيولة
-> %	-1,343,989	>100%	-386,309	320,599	السيولة عند الافتتاح
7%	-1,243,202	>100%	-1,343,989	-386,309	السيولة عند الإغلاق
< %	100,787	-35%	-957,680	-706,908	السيولة

المصدر: الشركة العامة العقارية

1.4. عوامل المخاطر

1.4.1 خطر المنافسة

يقدم سوق العقارات فرص مثيرة للاهتمام لتحقيق الأرباح ولا يضع حواجز أمام الدخول الملزم، ما يشجع ولولج عدة شركات وطنية ودولية. يهدد تضاعف المقاولات بتشديد المنافسة والتسبب في تآكل هوامش الربح، خاصة إذا أصبح العقار مكلف أكثر.

2.4. المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة

يهدد زيادة في أسعار الفائدة المطبقة على القروض بتحويل جزء من المدخرات إلى الودائع المصرفية وسندات الدين، ما سيؤثر سلباً على الطلب في سوق العقارات.

ستؤدي الزيادة في معدلات الفوائد المدينة إلى ارتفاع أسعار الحصول على القروض، المصدر الرئيسي لتمويل القطاع العقاري، وبالتالي انخفاض الطلب على العقارات.

3.4. المخاطر المرتبطة بالتعاقد من الباطن

تلجأ الشركة العامة العقارية إلى التعاقد من الباطن لإنجاز المشاريع التي تسوقها. تعدّ هذه الشركات التي تتعاقد معها من الباطن شركات البناء والأشغال العمومية التي يجب أن تستوفي شروط السعر وجودة الخدمات وأجال التنفيذ المدرجة في دفتر التحملات الذي تنص عليه الشركة العامة العقارية في طلب العروض.

يشكل عدم وفرة المتعاقدين الثانويين القادرين على استيفاء هذه الشروط عامل خطر قد يؤثر على تكلفة الحصول على خدمات الشركة العامة العقارية وأجال تنفيذ المشاريع وجودة المنتوجات التي يتم تسليمها.

4.4. خطر الزيادة في أسعار العقار

الطلب على الأراضي في المناطق الحضرية أخذ في الارتفاع. وذلك بسبب النمو السكاني وتسهيل الحصول على القروض. لذلك من المرجح أن يستمر هذا الاتجاه التصاعدي في أسعار العقار الذي نشهده منذ سنوات. ويمثل هذا الوضع عامل خطر على الشركة العامة العقارية إذا لم تتمكن هذه الأخيرة من التأثير على ارتفاع تكلفة الأراضي على أسعار البيع بسبب المنافسة.

5.4. مخاطر مرتبطة بالاستفادة من التمويل

يمرّ نمو مجموعة الشركة العامة العقارية لزاماً من الحاجة إلى التمويل الخارجي. تحصل المجموعة على تمويلها من أموالها الخاصة والقروض المصرفية وسندات الديون وتسيقات الزبناء. ومع ذلك، تتمكن الشركة من توقع احتياجاتها التمويلية وتدرس العديد من خيارات التمويل الأخرى، مما يسمح بتنويع مواردها وتحسين تكلفة تمويلها.

6.4. مخاطر مرتبطة بتقلبات سوق العقار

سنؤثر التقلبات في سوق العقار مع انخفاض الطلب المحلي أو الأجنبي سلباً على هذا القطاع بشكل عام وعلى حجم مجموعة الشركة العامة العقارية.

ومع ذلك، جدير بالذكر أنه قبل بدء أي مشروع عقاري مهم، تقوم الشركة العامة العقارية وفروعها بإنجاز دراسة واقية للمشروع من أجل التأكد من النجاح التجاري للمشروع، من جهة، واختيار موقع مناسب من جهة أخرى.

بالإضافة إلى ذلك، تستهدف المجموعة قطاعات مختلفة في سوق العقار (من الاجتماعية إلى الفاخرة) وأنشطة مختلفة مع ملكية المشروع. كما تسمح MOD و MODCEM للشركة العامة العقارية بامتلاك محفظة متنوعة من المنتجات العقارية.

7.4 مخاطر مرتبطة بالتخزين

للتغلب على مخاطر التخزين للمنتجات الموجودة في المدن البعيدة أو تلك التي تأثرت بانخفاض في الطلب، تتعهد المجموعة باتخاذ الإجراءات التجارية المناسبة التي تتضمن العروض وتقليص الأسعار وتقديم خدمات ومعدات إضافية لتسهيل تدفق المنتجات. كما يمكن تغيير حجم المشروع أو مبيعات الأراضي المتضمنة لأجزاء من المشروع.

8.4 مخاطر مرتبطة بتغيير محتمل في الاستراتيجية

بناء على طلب من وزارة الاقتصاد والمالية متعلق بتغيير في التوجهات الاستراتيجية للشركة، لم تعتمد إدارة الشركة العامة العقارية حتى الآن أي استراتيجية جديدة.

4.9 مخاطر مرتبطة بفروع معينة

لم يحصل الفرع *Morocco Dream Resort و Samévio* بتاريخ 31 دجنبر 2014 المؤونات برسم الفوائد على التأخر في دفع الديون المستحقة على النحو الموصى به من قبل القانون 10-32 المتعلق بأجل الدفع.

كما أن تحليل وضعية *Casa Green Town Facilities* بتاريخ 31 دجنبر 2014، تظهر خسائر متراكمة في الحسابات تبلغ 971 ألف درهم مقابل مبلغ من رأس المال يصل إلى 1,000 ألف درهم، ولكن الوضع الصافي الإيجابي يبلغ 29 ألف درهم. وبالنظر إلى أن الخسائر تمثل أكثر من ثلاثة أرباع رأس المال، يجب على الشركة، وفقا للقانون عدد 05-20، أن تعقد في غضون الأشهر التي تلي الموافقة على الحسابات التي أظهرت هذه الخسارة الجمع العام الاستثنائي لكي تقرّر، إذا لزم الأمر، في مواصلة استغلال الشركة.

تنبيه

لا تشكل المعلومات التي سلف ذكرها سوى جزء واحد من مذكرة الإعلام، والتي تم التأشير عليها من طرف مجلس القيم المنقولة CDVM تحت مرجع عدد: VI/EM/012/2015 بتاريخ 04-06-2015 وينصح مجلس القيم المنقولة العموم بمراجعة مجمل محتوى مذكرة الإعلام، والمتوفر للإشارة باللغة الفرنسية الموضوعة تحت إشارة العموم وفق الشروط والأحكام المنصوص عليها بهذه النسخة