

ملخص ملف المعلومات "دجى للإنعاش بمجموعة الضحى"



برنامج إصدار أوراق الخزينة

تحيين سنوي لملف المعلومات متعلق بالسنة المالية 2016

سقف البرنامج : 1 000 000 000 درهم

القيمة الإسمية: 100 000 درهم

المستشار المالي والمنسق العام

BMCE CAPITAL
CONSEIL 

الهيئة المكلفة بالتوظيف

BMCE BANK OF AFRICA
البنك المغربي للبحارة الخارجية لإفريقيا 

تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لمقتضيات المادة 18 من ظهير شريف رقم 3-95-1 صادر في 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995) بتنفيذ القانون رقم 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تعديله وتتميمه، خضع أصل هذا الملف لتقييم الهيئة المغربية لسوق الرساميل الذي قام بالتأشير عليه بتاريخ 29 دجنبر 2017 تحت المرجع VI/EM/041/2017.

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

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ **29** دجنبر **2017** بالتأشير على بيان المعلومات المتعلق بإصدار سندات الخزينة من طرف شركة دجى للإعاش مجموعة الضحى.

ويمكن في كل حين الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بمقر مغرب أوكسجين و لدى مستشارها المالي. كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.

ملف المعلومات متوفر على الموقع الإلكتروني <http://www.ammc.ma>

الفصل الأول: تقديم العملية

1. أهداف العملية

- ترغب شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى في إنجاز برنامج لإصدار أوراق الخزينة قصد :
- تحسين كلفة التمويل من خلال تعويض المساعدات البنكية القائمة، بشكل جزئي أو كلي، بأوراق الخزينة؛
 - تنويع مصادر التمويل من أجل تفاوض أفضل مع شركائها الماليين؛
 - تعزيز صورتها لدى المستثمرين المؤسسيين من خلال حضور متنامي في سوق رأس المال.

.II خصائص أوراق الخزينة

الجدول 1 : معلومات متعلقة بالسندات المصدرة

سندات حقوق قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكليز) وتفيد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين	طبيعة السندات
أوراق الخزينة لحاملها	الشكل القانوني للسندات
1 000 000 000 درهم مغربي	سقف الإصدار
10 000 سند	العدد الأقصى للسندات المصدرة في إطار هذا البرنامج
100 000 درهم	القيمة الاسمية
من 10 أيام إلى 12 شهرا	المدة
عند تاريخ التسديد	تاريخ الانتفاع
يحدد بالنسبة لكل إصدار تبعا لشروط السوق	سعر الفائدة
تحتسب لاحقا	الفوائد
في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة	أداء القسيمة
في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة	تسديد المبلغ الأصلي
لا تخضع أوراق الخزينة المصدرة لأيتماثل مع سندات أو إصدارات سابقة	بند التماثل
لا تفرض شروط الإصدار أية قيود على قابلية تداول أوراق الخزينة المصدرة وتعتبر هذه السندات قابلة للتداول بالتراضي. ويتولى البنك المغربي للتجارة الخارجية تداول هذه السندات.	قابلية تداول السندات
لا تتمتع عملية الإصدار هذه بأي ضمان	الضمان

.III. الوسطاء الماليون

يعرض الجدول أسفله للوسطاء الماليين المتدخلين في إطار هذا الإصدار السندي.

الجدول 2: الوسطاء الماليون

العنوان	الاسم	هيئة التوظيف والوسطاء الماليون
63، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء	BMCE Capital Conseil	المستشار والمنسق
140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة الخارجية	الهيئة المكلفة بالتوظيف
140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة الخارجية	المؤسسة الماسكة لحسابات السندات
طريق 1077 عبر طريق الجديدة ، 18 ، حي لايا-20 000 الدار البيضاء	ماروكليير	الوديع المركزي

الفصل الثاني: معلومات عن المؤسسة المصدرة

.1 معلومات عن المؤسسة المصدرة

تسمية الشركة	تسمية الشركة : «دجى للإعناش مجموعة الضحى ش.م.» كما تستعمل الاسم التجاري « مجموعة الضحى »
مقر الشركة	كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدار البيضاء
الهاتف	+212 5 22 67 99 00
الفاكس	+212 5 22 35 17 63
الموقع الإلكتروني	www.groupeaddoha.com
العنوان الإلكتروني	douja.promotion@addoha.ma
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة
تاريخ التأسيس	18 أبريل 1988
مدة حياة الشركة	تحدد مدة حياة الشركة في 99 سنة. عدا في حالة حل مسبق للشركة أو تمديد منصوص عليه في الأنظمة الأساسية أو بحكم القانون.
رأسمال الشركة (31 دجنبر 2013)	322 557118 سهما تبلغ قيمة كل سهم منها 10 دراهم للسهم الواحد، تنتمي جميعها لنفس الفئة وهي محررة بالكامل
السنة المالية للشركة	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر
رقم التقييد في السجل التجاري	52 045 - الدار البيضاء
المحكمة المختصة في حالة نزاع	المحكمة التجارية للدار البيضاء
الإطلاع على الوثائق القانونية	يمكن الإطلاع على وثائق الشركة والمستندات المحاسبية والقانونية التي ينص القانون على تبليغها لفائدة المساهمين والغير بمقر الشركة الكائن في كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدار البيضاء

غرض الشركة

طبقا للمادة 5 من النظام الأساسي، يتمثل غرض الشركة بشكل مباشر، سواء لحسابها الخاص أو بالمشاركة أو للغير، في المغرب أو في أي بلد كان، في النقاط التالية:

- جميع عمليات الإنعاش العقاري كما تم تحديدها بموجب القانون رقم 15.85 المتعلق باتخاذ تدابير للتشجيع على الاستثمارات العقارية. والصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.85.100 بتاريخ 29 من ذي القعدة 1405 (17 غشت 1985) ؛
- اقتناء جميع الأراضي، المبنية وغير المبنية، وكذا أية ملكية كائنة بالمغرب ؛
- استغلال واستثمار هذه الأراضي خصوصا عن طريق عمليات التجزئة والمرفقة والتهيئة والتجهيز وبناء منشآت بغرض السكن أو التجارة أو لمزاولة نشاط مهني أو صناعي أو غيره؛
- تحويل الأملاك العقارية وبيعها بالملكية المشتركة بالحصص أو بالوحدة ؛
- تحرير العقود المثبتة لتحويل كل ملك عقاري ؛
- تشكيل وتدبير مكتب للمالكين المشتركين لكل عقار طبقا للقوانين المنظمة للعقارات بالملكية المشتركة وجميع العمليات المرتبطة بها ، بما في ذلك مزاولة مهام وكيل اتحاد المالكين المشتركين ؛
- وعموما جميع العمليات المنقولة أو العقارية التي يمكن أن ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بغرض الشركة.

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

II. بنية رأس المال والمساهمين

يبين الجدول أدناه تاريخ بنية المساهمين في دجى للإنعاش مجموعة الضحى في الفترة 2014-2017.

الجدول 4 : تاريخ بنية المساهمين

30/06/2017		31/12/2014-2016		المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	
56,56%	182 447 367	56,56%	182 447 367	عائلة الصفرى
56,55%	182 420 353	56,55%	182 420 353	السيد أنس الصفرى
n.s.	5 360	n.s.	5 360	السيدة مونيا بنزكري
n.s.	5 360	n.s.	5 360	الآنسة علياء الصفرى
n.s.	5 360	n.s.	5 360	الآنسة كنزة الصفرى
n.s.	5 360	n.s.	5 360	السيد مالك الصفرى
n.s.	5 574	n.s.	5 574	أمونيوم للصناعات والإنعاش
6,33%	20 403 996	6,33%	20 403 996	النظام الجماعي لمنح رواتب التقاعد
37,11%	119 705 755	37,11%	119 705 755	مساهمون آخرون
100,00%	322 557 118	100,00%	322 557 118	المجموع

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

تعتبر بنية المساهمين في دجى للإنعاش مجموعة الضحى مماثلة لنظيرتها مع متم 30/06/2017 وتتشكل في أغليبتها من مساهمة عائلة الصفرى البالغة 56,6%.

.III مجلس الإدارة

يتشكل مجلس إدارة دجى للإنعاش مجموعة الضحى، إلى غاية 30 يونيو 2017، على النحو الآتي :

الجدول 5 : تشكيل مجلس إدارة دجى للإنعاش مجموعة الضحى

عضو مجلس الإدارة	المنصب الحالي	تاريخ التعيين أو التجديد	انقضاء مدة الانتداب	القرابة مع الرئيس
السيد أنس الصفرىوي الرئيس المدير العام	الرئيس	2017	الجمعية العامة العادية التي ستبت في حسابات السنة المالية 2022	نفسه
كنزة الصفرىوي	الرئيس نائب	2017	الجمعية العامة العادية التي ستبت في حسابات السنة المالية 2022	ابنته
ماليك الصفرىوي	عضو مجلس إدارة	2017	الجمعية العامة العادية التي ستبت في حسابات السنة المالية 2022	ابنه
السيد فيليب فور	عضو مجلس إدارة	2013	الجمعية العامة العادية التي ستبت في حسابات السنة المالية 2018	لا توجد
السيد جون رونى فورنو	عضو مجلس إدارة	2013	الجمعية العامة العادية التي ستبت في حسابات السنة المالية 2018	لا توجد
السيد عز الدين الكتاني	عضو مجلس إدارة	2015	الجمعية العامة العادية التي ستبت في حسابات السنة المالية 2020	لا توجد
السيد محمد المرزيسي	عضو مجلس إدارة	2015	الجمعية العامة العادية التي ستبت في حسابات السنة المالية 2020	لا توجد

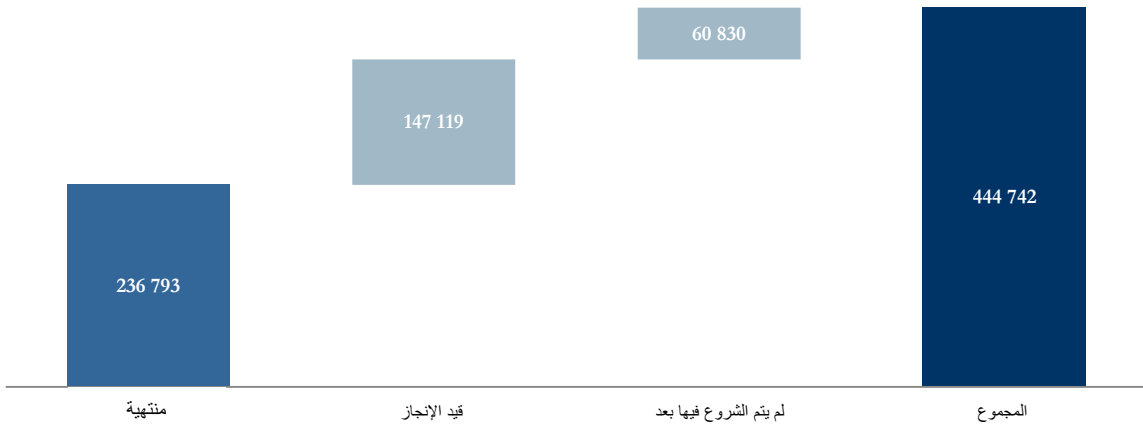
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

IV. نشاط دجى للإعاش مجموعة الضحى

يتمثل نشاط شركة " دجى للإعاش مجموعة الضحى " في إنجاز برامج للسكن الاقتصادي والسكن الممتاز، ويشكل قطاع السكن الاقتصادي القلب النابض للنشاط المهني للمجموعة.

منذ سنة 2006، عززت الشركة بشكل قوي نشاطها في قطاع السكن الممتاز من خلال اقتناء أراضي موجهة لبرامج خاصة بهذا النوع من السكن وإنشاء فروع مع شركاء وطنيين وأجانب مرموقين بغية إنجاز برامج عقارية وسياحية.

إلى غاية متم 2016، يتوزع مجموع مشاريع دجى للإعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط فروعها على مختلف أنواعه الاقتصادي والمتوسط والفاخر كما يلي :

الشكل 1 : مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن في الفترة 1995-2016 (بالوحدات السكنية)

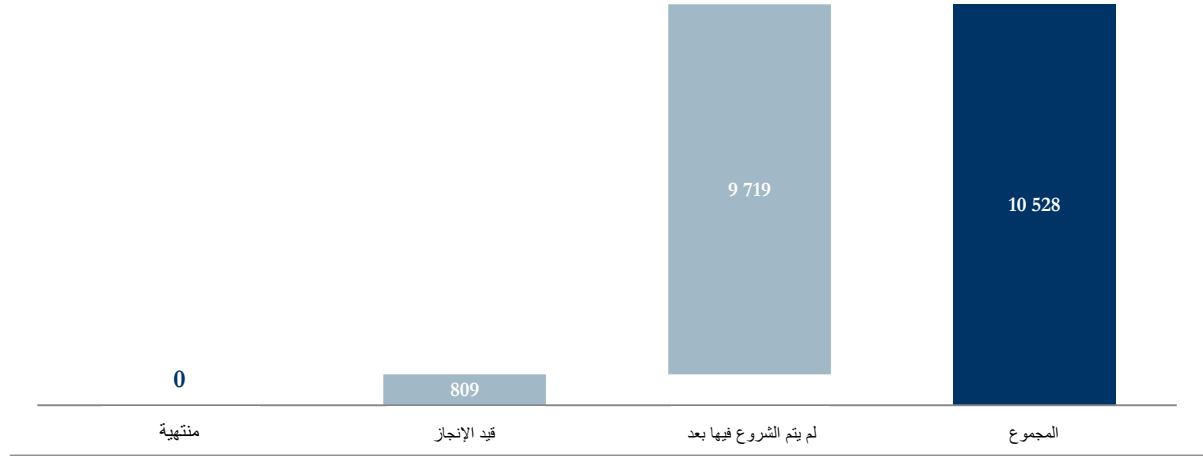
المصدر : دجى للإعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2016، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد ، ومهما كانت فنتها، 442 742 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

- منازل منتهية : 236 793 وحدة
- منازل قيد الإنجاز : 147 119 وحدة
- منازل لم يتم الشروع فيها بعد : 60 830 وحدة

إلى غاية متم 2016، يتوزع مجموع مشاريع دجى للإعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط فروعها على مختلف أنواعه الاقتصادي والمتوسط والفاخر في إفريقيا كما يلي :

الشكل 1 : مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن في إفريقيا في الفترة 1995-2016 (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإعاش مجموعة الضحى

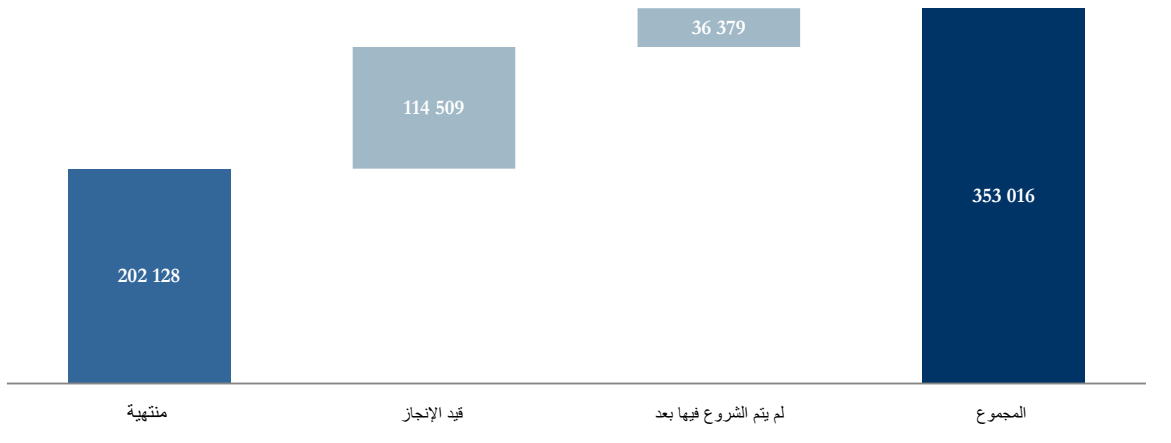
إلى غاية 31 دجنبر 2016، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد في إفريقيا ، ومهما كانت فنتها، 10 528 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

▪ منازل قيد الإنجاز : 809 وحدة

▪ منازل لم يتم الشروع فيها بعد : 9 719 وحدة

يعرض الرسم البياني الآتي منجزات دجى للإعاش مجموعة الضحى وفروعها في قطاع السكن الاقتصادي وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز إلى غاية 31 دجنبر 2016 :

الشكل 2 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي إلى غاية 31 دجنبر 2016 (بالوحدات السكنية)

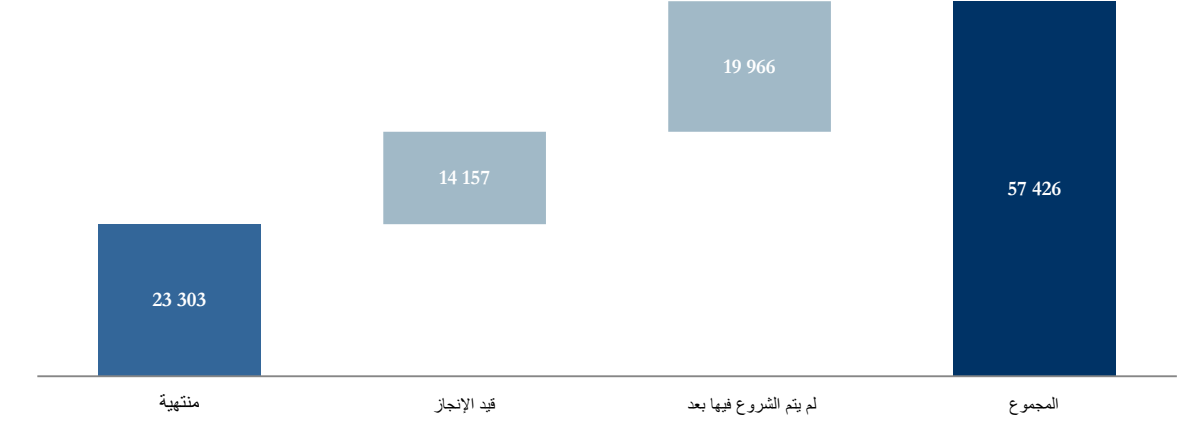


المصدر : دجى للإعاش مجموعة الضحى

في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 202 128 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 114 509 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي لم تنطلق فيها الأشغال بعد ومن المتوقع أن تهم 36 379 وحدة مستقبلاً. أما منجزات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وفروعها في قطاع السكن المتوسط وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز فتتوزع على النحو الآتي :

الشكل 3 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن المتوسط إلى غاية 31 دجنبر 2016 (بالوحدات)

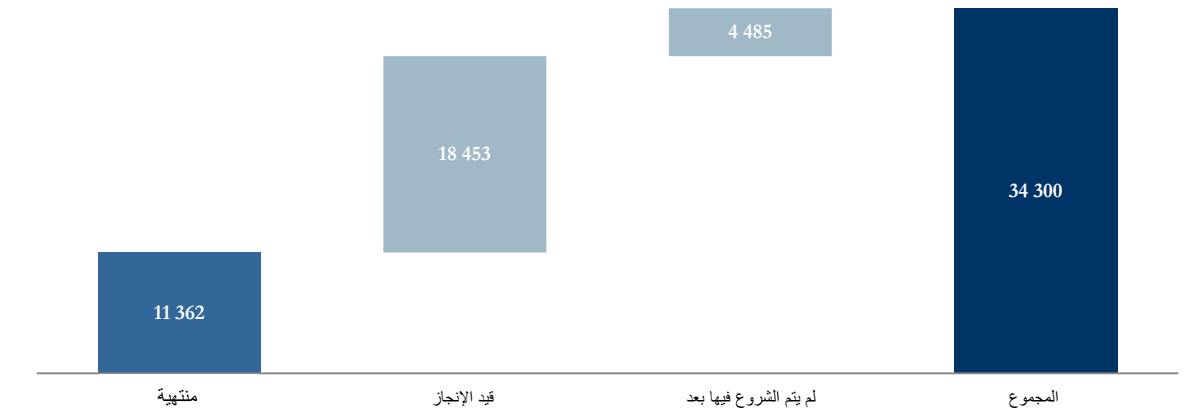


المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

كما يظهر من خلال الشكل أعلاه، بلغت إلى حدود 31 دجنبر 2016 الوحدات السكنية المنتهية في قطاع السكن المتوسط ما مجموعه 23 309 وحدة سكنية. وهناك برامج أخرى قيد الإنجاز وتهم 14 157 وحدة. ومن المتوقع إطلاق مشاريع عقارية من الفئة المتوسطة وستهم إنجاز 19 966 وحدة سكنية.

ويمثل الرسم البياني أسفله منجزات شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى وفروعها في قطاع السكن الممتاز وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز :

الشكل 4 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الممتاز إلى غاية 31 دجنبر 2016 (بالوحدات)



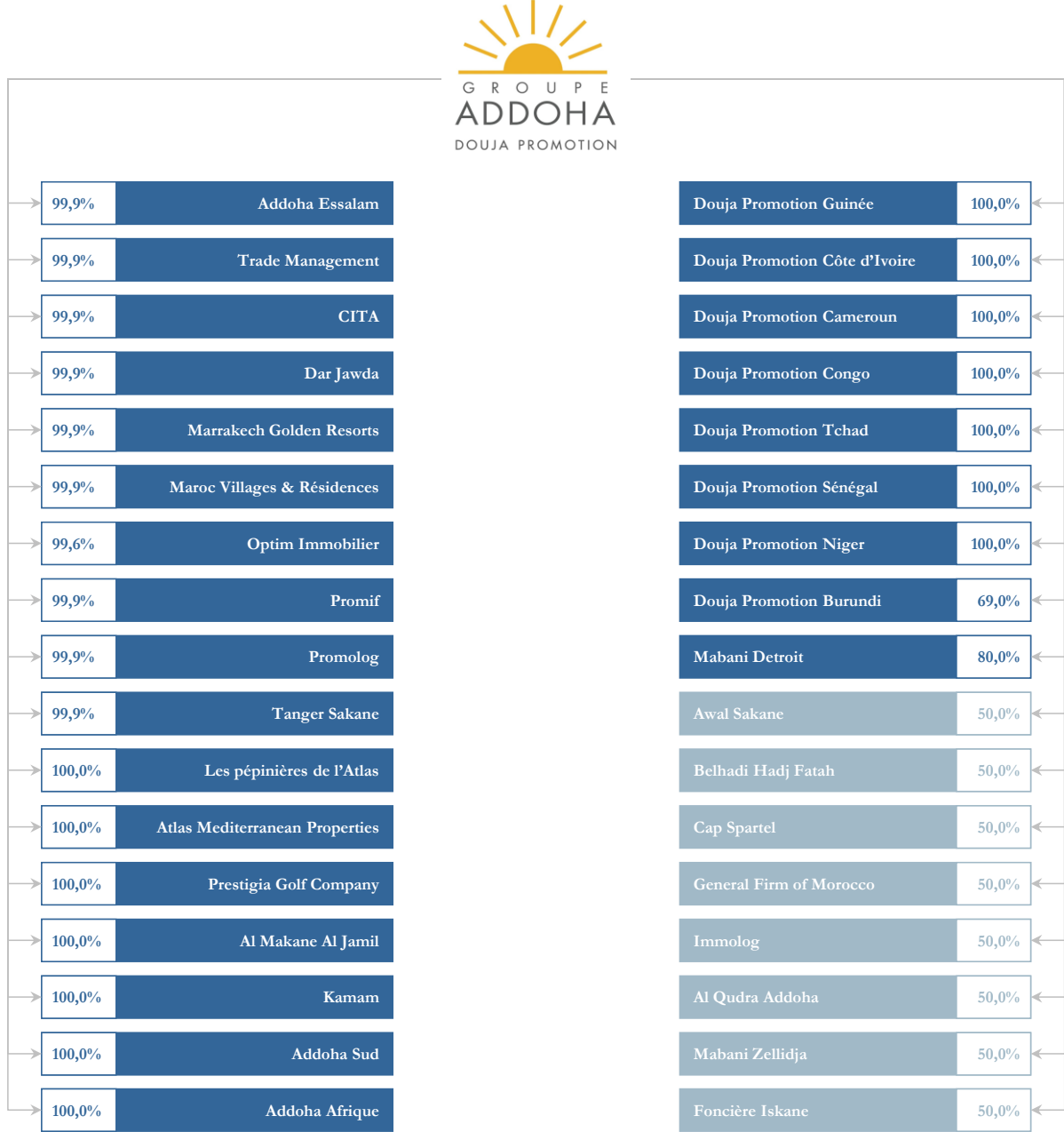
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2016 ، أنجزت مجموعة الضحى وسوقت 11 362 وحدة في قطاع السكن الممتاز. وإلى غاية متم دجنبر 2016، همت برامج السكن الممتاز التي هي في طور الإنجاز ما مجموعه 18 453 وحدة. و تهم البرامج التي لم يشرع في إنجازها بعد 4 485 وحدة.

.V الهيكل التنظيمي القانوني

إلى غاية 31 دجنبر 2016، يتشكل الهيكل التنظيمي القانوني لشركة " دجى للإعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :

الشكل 5 : الهيكل التنظيمي القانوني لشركة " دجى للإعاش مجموعة الضحى " إلى غاية 31 دجنبر 2016



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

الفصل الثالث : البيانات المالية الموطدة

.1 نطاق التوظيف

.1.1 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2016

الشركة	النسبة المئوية من الفوائد	النسبة المئوية من السيطرة	طريقة التوظيف
دجى للإنعاش مجموعة الضحى	-	-	الشركة الموطدة
إيمولوج	50,00%	50,00%	إدماج كلي
برومولوج	99,95%	99,95%	إدماج كلي
بروميف	99,95%	99,95%	إدماج كلي
دار جودة	99,99%	99,99%	إدماج كلي
الضحى السلام	99,90%	99,90%	إدماج كلي
طنجة سكن	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مباني زليجة	49,99%	49,99%	حقوق الملكية
القدرة الضحى	49,99%	49,99%	حقوق الملكية
مباني المضيق	80,00%	80,00%	إدماج كلي
جينرال فيرم أوف موروكو	50,00%	50,00%	حقوق الملكية
تراد مناجمت	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مراكش غولدن روسور	99,87%	99,87%	إدماج كلي
بلاد الحاج فتاح	50,00%	50,00%	إدماج كلي
أوبتيم للعقار	99,60%	99,60%	إدماج كلي
كاب سبارطيل	50,00%	50,00%	حقوق الملكية
سينا	99,87%	99,87%	إدماج كلي
ماروك فيلاج ريزيدونس	99,87%	99,87%	إدماج كلي
أول سكن	50%	50%	إدماج كلي
منابت الأطلس	100%	100%	إدماج كلي
أطلس ميديترانيان	100%	100%	إدماج كلي
دجى الإنعاش مجموعة الضحى بغيثيا	100%	100%	إدماج كلي
العقارية إسكان	50%	50%	إدماج كلي
دجى الإنعاش كوت ديفوار	100%	100%	إدماج كلي
بريستيجيا كولف كومباني	100%	100%	إدماج كلي
المكان الجميل	100%	100%	إدماج كلي
كمام	100%	100%	إدماج كلي
دجى الإنعاش الكمرون	100%	100%	إدماج كلي
دجى الإنعاش مجموعة الضحى السينغال	100%	100%	إدماج كلي
دجى الإنعاش الكونغو	100%	100%	إدماج كلي
الضحى الجنوبية	100%	100%	إدماج كلي
الضحى إفريقيا	100%	100%	إدماج كلي

1.2 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2015

طريقة التوظيف	النسبة المئوية من السيطرة	النسبة المئوية من الفوائد	الشركة
الشركة الموطدة	-	-	دجى للإنعاش مجموعة الضحى
إدماج كلي	50,00%	50,00%	إيمولوج
إدماج كلي	99,95%	99,95%	برومولوج
إدماج كلي	99,95%	99,95%	بروميف
إدماج كلي	99,99%	99,99%	دار جودة
إدماج كلي	99,90%	99,90%	الضحى السلام
إدماج كلي	99,87%	99,87%	طنجة سكن
حقوق الملكية	49,99%	49,99%	مباني زليجة
حقوق الملكية	49,99%	49,99%	القدرة الضحى
إدماج كلي	80,00%	80,00%	مباني المضيق
حقوق الملكية	50,00%	50,00%	جينرال فيرم أوف موروكو
إدماج كلي	99,87%	99,87%	تراد مناجمت
إدماج كلي	99,87%	99,87%	مراكش غولدن روسور
إدماج كلي	50,00%	50,00%	بلاد الحاج فتاح
إدماج كلي	99,60%	99,60%	أوبتيم للعقار
حقوق الملكية	50,00%	50,00%	كاب سبارطيل
إدماج كلي	99,87%	99,87%	سينا
إدماج كلي	99,87%	99,87%	ماروك فيلاج ريزيدونس
إدماج كلي	50%	50%	أول سكن
إدماج كلي	100%	100%	منابت الأطلس
إدماج كلي	100%	100%	أطلس ميديترانيان
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش مجموعة الضحى بعينيا
إدماج كلي	50%	50%	العقارية إسكان
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش كوت ديفوار
إدماج كلي	100%	100%	بريستيجيا كولف كومباني
إدماج كلي	100%	100%	المكان الجميل
إدماج كلي	100%	100%	كمام
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش الكمرون
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش مجموعة الضحى السينغال
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش الكونغو
إدماج كلي	100%	100%	الضحى الجنوبية

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

1.3 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2014

طريقة التوظيف	النسبة المئوية من السيطرة	النسبة المئوية من الفوائد	الشركة
الشركة الموطدة	-	-	دجى للإنعاش مجموعة الضحى
إدماج كلي	50,00%	50,00%	إيمولوج
إدماج كلي	99,95%	99,95%	برومولوج
إدماج كلي	99,95%	99,95%	بروميف
إدماج كلي	99,99%	99,99%	دار جودة
إدماج كلي	99,90%	99,90%	الضحى السلام
إدماج كلي	99,87%	99,87%	طنجة سكن
حقوق الملكية	49,99%	49,99%	مباني زليجة
حقوق الملكية	49,99%	49,99%	القدرة الضحى
إدماج كلي	80,00%	80,00%	مباني المضيق
حقوق الملكية	50,00%	50,00%	جينرال فيرم أوف موروكو
إدماج كلي	99,87%	99,87%	تراد مناجمت
إدماج كلي	99,87%	99,87%	مراكش غولدن روسور
إدماج كلي	50,00%	50,00%	بلاد الحاج فتاح
إدماج كلي	99,60%	99,60%	أوبتيم للعقار
حقوق الملكية	50,00%	50,00%	كاب سبارطيل
إدماج كلي	99,87%	99,87%	سينا
إدماج كلي	99,87%	99,87%	ماروك فيلاج ريزيدونس
إدماج كلي	50%	50%	أول سكن
إدماج كلي	100%	100%	منابت الأطلس
إدماج كلي	100%	100%	أطلس ميديترانيان
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش مجموعة الضحى بعينيا
إدماج كلي	50%	50%	العقارية إسكان
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش كوت ديفوار
إدماج كلي	100%	100%	بريستيجيا كولف كومباني
إدماج كلي	100%	100%	المكان الجميل
إدماج كلي	100%	100%	كمام
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش الكمرون
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش مجموعة الضحى السينغال
إدماج كلي	100%	100%	دجى الإنعاش الكونغو
إدماج كلي	100%	100%	الضحى الجنوبية

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.II البيانات الموطدة لأرصدة التدبير

الجدول 7 : تطور البيانات الموطدة لأرصدة التدبير بين 2014 و 2016

بـآلاف الدراهم	2014	2015	التغير 14/15	2016	التغير 15/16
رقم المعاملات	7 036 279	7 105 332	1,0%	7 116 230	0,2%
تغير المخزونات	1 125 728	-1 573 292	n.a.	-1 753 243	-11,4%
أصول ثابتة تنتجها الشركة لحسابها	2 356	88	-96,3%	-	n.a.
الإنتاج	8 164 363	5 532 128	-32,2%	5 362 987	-3,1%
مشتريات مستهلكة من المواد والسلع	6 268 491	3 840 551	-38,7%	3 395 928	-11,6%
تكاليف خارجية أخرى	260 740	215 647	-17,3%	271 294	25,8%
الاستهلاك	6 529 231	4 056 198	-37,9%	3 667 222	-9,6%
القيمة المضافة	1 635 132	1 475 930	-9,7%	1 695 765	14,9%
القيمة المضافة/ رقم المعاملات	23,2%	20,8%	-2,5 pts	23,8%	3,1 pts
تكاليف المستخدمين	246 590	258 966	5,0%	264 980	2,3%
ضرائب ورسوم	17 076	16 541	-3,1%	11 965	-27,7%
الفائض الإجمالي للاستغلال	1 371 466	1 200 423	-12,47%	1 418 820	18,2%
الفائض الإجمالي للاستغلال/ رقم المعاملات	19,5%	16,9%	-2,6 pts	19,9%	3,0 pts
عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال	-75 872	-8 201	89,2%	-10 303	-25,6%
مسترجعات الاستغلال	59 153	76 137	28,7%	116 569	53,1%
مخصصات الاستغلال	22 571	49 161	>100,0%	56 634	15,2%
تحويل التكاليف	-	-	n.a.	-	n.a.
النتيجة الجارية للاستغلال	1 332 176	1 219 198	-8,48%	1 468 451	20,4%
نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات	18,9%	17,2%	-1,8 pts	20,6%	3,4 pts
تقويت الأصول	-	-16 461	n.a.	-	n.a.
عائدات وتكاليف أخرى غير جارية للاستغلال	-1 761	54 258	n.a.	121 056	>100,0%
نتيجة الاستغلال	1 330 415	1 256 995	-5,52%	1 589 507	26,5%
تكلفة الاستدانة الصافية	-579 851	-584 810	0,9%	-453 850	22,4%
عائدات مالية أخرى	528 134	468 680	-11,3%	372 721	-20,5%
تكاليف مالية أخرى	-6 823	52 264	n.s.	-5 082	n.a.
النتيجة المالية	-58 540	-63 865	-9,10%	-86 211	-34,0%
النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة	1 271 875	1 193 130	-6,2%	1 503 296	26,0%
الضريبة على الشركات	-228 450	-240 173	-5,13%	-341 002	-41,0%
الضريبة المؤجلة	24 214	35 088	44,9%	-19 086	n.a.
النتيجة الصافية للشركات المدمجة	1 067 642	988 044	-7,5%	1 143 208	15,7%
حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية	6 284	47 070	>100,0%	-21 484	n.a.
النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة	1 073 924	1 035 114	-3,6%	1 121 724	8,4%
النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها	-	-	n.a.	-	n.a.
نتيجة المجموع الموطد	1 073 924	1 035 114	-3,6%	1 121 724	8,4%
فوائد أقلية	-62 213	-182 518	n.a.	-112 560	38,0%
النتيجة الصافية - حصة المجموعة	1 011 711	852 596	-15,7%	1 009 164	18,4%
الهامش الصافي (النتيجة الصافية حصة المجموعة / رقم المعاملات)	14,4%	12,0%	-2,4 pts	14,2%	2,2 pts
النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدرهم)	3,16	2,67	-15,5%	3,16	18,4%
النتيجة المخففة حسب السهم (بالدرهم)	3,16	2,67	-15,5%	3,16	18,4%

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.III الحصيلة الموطدة

الجدول 9 : تطور الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بين 2014 و 2016

التغير 15/16	2016	التغير 14/15	2015	2014	الأصول بآلاف الدراهم
-23,4%	3 400	34,0%	4 437	3 312	أصول ثابتة غير ملموسة
>100,0%	705 278	-17,5%	236 892	287 239	أصول ثابتة ملموسة
n.a.	173 514	>-100,0%	-	70 821	عقارات التوظيف
-14,9%	479 852	5,5%	564 111	534 528	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-4,4%	6 206	-14,4%	6 493	7 588	أصول مالية أخرى
-19,3%	246 818	-18,7%	305 954	376 419	أصول ضرائب مؤجلة
-99,9%	0	-74,2%	156,791	606	أصول غير جارية أخرى
44,5%	1 615 067	-12,7%	1 118 044	1 280 513	مجموع الأصول غير الجارية
-11,6%	15 277 213	-5,9%	17 283 093	18 358 882	مخزونات و جاريات
-1,2%	7 156 256	-13,8%	7 245 350	8 407 720	حقوق الزبناء
-14,4%	2 575 415	-20,5%	3 008 580	3 782 361	حقوق جارية أخرى
n.a.	-	n.a.	-	94	أصول مالية أخرى
>100,0%	836 866	13,8%	331 429	291 123	الخبزينة وما يعادلها
-7,3%	25 845 750	-9,6%	27 868 452	30 840 180	مجموع الأصول الجارية
-5,3%	27 460 817	-9,8%	28 986 496	32 120 693	مجموع الأصول
التغير 15/16	2016	التغير 14/15	2015	2014	الخصوم بآلاف الدراهم
-	3 225 571	n.a.	3 225 571	3 225 571	رأس المال
-	3 034 812	n.a.	3 034 812	3 034 812	علاوات الإصدار والدمج
1,7%	4 266 082	9,0%	4 192 971	3 845 849	احتياطات موطدة
18,4%	1 009 164	-15,7%	852 596	1 011 711	النتيجة الصافية – حصة المجموعة
n.a.	1 896	n.a.	-	-	فوارق التحويل
2,0%	11 537 525	1,7%	11 305 950	11 117 943	الرساميل الذاتية – حصة المجموعة
26,2%	625 043	13,5%	495 203	436 141	احتياطات أقلية
-38,3%	112 560	>100,0%	182 518	62 213	النتيجة الأقلية
8,8%	737 603	36,0%	677 721	498 354	الرساميل الذاتية – حصة الأقلية
2,4%	12 275 128	3,2%	11 983 671	11 616 297	الرساميل الذاتية للمجموعة
-1,0%	4 828 680	-19,6%	4 878 345	6 066 796	ديون مالية غير جارية
n.a.	93	-100,0%	-	733	مؤونات غير جارية
n.a.	12	n.a.	-	-	خصوم غير جارية أخرى
-17,1%	181 177	-27,2%	218 616	300 382	ضرائب مؤجلة خصوم
-1,7%	5 009 963	-20,0%	5 096 961	6 367 912	مجموع الخصوم غير الجارية
28,2%	172 550	10,1%	134 613	122 216	مؤونات جارية
-26,1%	2 181 882	-16,6%	2 954 110	3 540 543	ديون مالية جارية
-10,3%	3 220 862	-31,0%	3 592 181	5 207 993	ديون الممونين
-12,0%	4 600 432	-0,8%	5 224 960	5 265 733	خصوم جارية أخرى
-14,5%	10 175 726	-15,8%	11 905 864	14 136 485	مجموع الديون الجارية
-5,3%	27 460 817	-9,8%	28 986 496	32 120 693	مجموع الخصوم

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

الفصل الرابع : عوامل
المخاطر

I. المخاطر المرتبطة بالعقار

إن ارتفاع سعر الأراضي العقارية هي مخاطرة تسجل منذ عدة سنوات بفعل النمو الديموغرافي وتسهيل الحصول على القروض. بيد أن هذه المخاطرة قد انخفضت بفعل إرادة الدولة في إنشاء 15 مدينة جديدة في أفق 2020 ستسمح بتوفير عروض أراضي إضافية في المناطق الحضرية، مما سيؤدي للحد من ارتفاع أسعار الأراضي العقارية.

ويؤثر ارتفاع أسعار الأراضي بشكل سلبي على الهامش الربحي.

ولمواجهة هذه المخاطر، اتخذت شركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " التدابير التالية :

- إقامة شراكات مع هيئات عمومية تتعهد هذه الأخيرة بموجبتها بتعبئة أراضي عقارية وتقويتها للشركة؛
 - قرار توسيع نطاق تدخلاتها من خلال إنجاز مجموعة من البرامج بالدار البيضاء وطنجة وأكادير ومراكش وجهة الرباط-سلا وفاس وتامسنا والعديد من دول إفريقيا جنوب الصحراء (غينيا، الكوت ديفوار، الكامرون، الكونغو برازافيل، مالي، غانا، السينغال والنيجر)؛
 - تنويع برامجها من خلال القيام كذلك بمشاريع للسكن المتوسط غير خاضعة لسعر محدد من طرف الإدارة.
- تجدر الإشارة كذلك إلى أن السلطات العمومية لا زالت تحدها رغبة في توسيع المجال الحضري لعدة مدن من المملكة وخصوصا الدار البيضاء.

بيد أن هذه المخاطرة قد قلت حدتها بفعل أحكام قانون المالية 2010 المتعلق بارتفاع أسعار السكن الاقتصادي إلى 250 000 درهم، مما سيسمح للمنعشين بمواجهة مخاطرة ارتفاع كلفة العقار. وسيسمح هذا الارتفاع في ثمن البيع بالحفاظ على هوامش ربح الشركة.

IV. مخاطر المنافسة

في ظل غياب حواجز أمام دخول فاعلين جدد لهذه السوق والآفاق الربحية المتميزة لهذا القطاع، كان هذا الأخير ولا زال يستقطب العديد من الفاعلين. ومن شأن تضاعف عدد هؤلاء الفاعلين، المحليين منهم أو الأجانب، أن يكون له تأثيران اثنان وهما :

- انخفاض الهوامش الربحية، كنتيجة للمنافسة المتزايدة ؛
- ارتفاع كلفة الأراضي العقارية في بعض المناطق بالنظر للطلب القوي عليها من طرف المنعشين العقاريين.

II. المخاطر المرتبطة بانخفاض الطلب

سيؤثر أي انخفاض في الطلب الوطني أو الدولي (بسبب ظرفية دولية سيئة) بشكل سلبي على أداء القطاع بصفة عامة وعلى حجم الأعمال.

بيد أنه، تجدر الإشارة إلى أن العجز الإجمالي في السكن خلال سنة 2013 قدر بحوالي 840 000 سكن مقابل إنتاج سنوي وصل إلى 166 556 سكن على الصعيد الوطني¹.

من ناحية أخرى، وقبل انطلاق المشاريع العقارية الهامة، تقوم شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى بدراسة دقيقة للسوق لضمان النجاح التجاري للمشروع من جهة واختيار الموقع الملائم من جهة ثانية.

وأخيرا، يتجلى أحد العناصر الأساسية للاستراتيجية المتبعة من طرف شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى في تفضيل المنتجات " السائلة" ضمن محافظتها على غرار منتجات السكن المتوسط، وذلك رغبة منها في تنويع المخاطر.

V. المخاطر المرتبطة بتغير الأنظمة الجبائية

على الرغم من أن التدابير المنصوص عليها في قانون المالية 2010 والمتعلقة ببناء مساكن اجتماعية هي مضمونة إلى غاية سنة 2020، يمكن أن يكون لتطور القوانين الضريبية لاسيما خفض الامتيازات الجبائية الممنوحة للمستثمرين والمشتريين تأثير سلبي على سوق العقار وبالتالي على الوضعية المالية للفاعلين في القطاع

VI. المخاطر المرتبطة المقاولين الرئيسيين والموردين

من أجل تزويد مع منتجات ذات جودة عالية، الشركة تسعى شركائها التاريخية لمرافقة تنفيذ جميع مشاريعها علاقة الثقة القائمة بين الشركة وشركائها يتيح لها مواجهة مخاطر عدم توافر المقاولين بسبب المنافسة

III. المخاطر المتعلقة بارتفاع أسعار الفائدة

من شأن الارتفاع الملحوظ لأسعار الفائدة المدينة والمطبقة على القروض التي يلجأ إليها المشترون أن يشكل عاملا يحد من طلب الأسر على السكن.

وسيتربط على ذلك تأثير قوي نسبيا على رقم معاملات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وعلى الخصوص حجم المعاملات الناتج عن قطاع السكن الاقتصادي.

وللتخفيف من هذه المخاطر، يجدر التذكير بأن دجى للإنعاش مجموعة الضحى تبرم بشكل منتظم اتفاقات مع شركاء بنكيين لكي يتمكن الأشخاص الذين سيشترون هذه المنازل مستقبلا من الاستفادة من قروض بشروط تفضيلية.

وتؤثر هذه المخاطرة، من جهة أخرى، على الشركة على مستوى قدرة استدانها وأداء الفوائد. ولمواجهة هذه المخاطر، قامت المجموعة بتتبع صارم لجاري ديونها المالية مما يسمح بشكل ملائم باستباق أداء استحقاقاتها المقبلة وبالتالي اتخاذ التدابير المناسبة.

VII. المخاطر المرتبطة بالاستدانة المفرطة

يمكن أن يؤدي المستوى المرتفع حاليا لنسبة استدانة دجى للإنعاش مجموعة الضحى إلى مخاطرة للملاءة للمجموعة العقارية.

VIII. المخاطر المرتبطة بالولوج للتمويل

يتم تطوير دجى للإنعاش مجموعة الضحى قطعا باحتياجات التمويل الخارجية. وتتمول المجموعة من خلال أموالها الذاتية وخطوط الاعتمادات وتسيقات الزبناء.

ويمكن أن يكون للصعوبات التي يعرفها القطاع العقاري وتأثيراتها على نشاط دجى للإنعاش مجموعة الضحى ووضعيته المالية أثر سلبي على قدرة المجموعة لمواصلة تمويلها بشروط تفضيلية، في حال لم يتم تجاوز هذه الصعوبات.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 29 دجنبر 2017 تحت المرجع VI/EM/041/2017

وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.