



"دجى للإنعاش مجموعة الضحى"

برنامج إصدار أوراق الخزينة

تاريخ الوضع الأولي للبرنامج: 19 غشت 2011
تاريخ آخر تحيين لبرنامج أوراق الخزينة: 15 فبراير 2021
الحد الأقصى القديم للبرنامج: 1 000 000 000 درهم
الحد الأقصى الجديد للبرنامج: 400 000 000 درهم
القيمة الاسمية: 100 000 درهم

المستشار المالي والمنسق العام

BMCE CAPITAL
CONSEIL

الهيئة المكلفة بالتوظيف

BANK OF AFRICA
BMCE GROUP

تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لأحكام منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل، القاضي بتطبيق المادة 5 من القانون 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها، يهـم هذا الملخص برنامج إصدار أوراق الخزينة لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى .

يتضمن ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل الوثيقتين التاليتين:

- بيان المعلومات المسجل من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 15 فبراير 2021 تحت المرجع EN/EM/007/2021 ؛
- الوثيقة المرجعية لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المتعلقة بالسنة المالية 2020 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 16 يوليوز 2021 تحت المرجع EN/EM/011/2021 ؛

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 16 يوليوز 2021 بالتأشير تحت المرجع VI/EM/012/2021 على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى.

يوضع ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل رهن الإشارة في كل حين بالمقر الرئيسي لدجى للإنعاش مجموعة الضحى وعلى موقعه عبر الأنترنت وفق العنوان التالي : (<https://ir.groupeaddoha.com/>) ولدى مستشارها المالي. كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.

و يمكن الاطلاع على ملف المعلومات على الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل www.ammc.ma.

تمت ترجمة هذا الملخص من طرف شركة لسانيات تحت المسؤولية المشتركة لهذه الأخيرة ودجى للإنعاش مجموعة الضحى. إذا كان هناك اختلاف بين محتوى هذا الملخص ومحتوى ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، ففي هذه الحالة، لا يعتد إلا بهذا الأخير.

القسم الأول: تقديم العملية

أ. إطار وضع البرنامج

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 94-35 القاضي بتنفيذه الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 95-2560 الصادر في 9 أكتوبر 1995 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، تصدر شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى للعموم أوراقا للخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة أقل من أو تساوي سنة واحدة.

وتم الترخيص ببرنامج إصدار أوراق الخزينة لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى أوليا من طرف المجلس الإداري للشركة المنعقد بتاريخ 1 يوليوز 2011 والبالغ حده الأقصى 1 000 000 000 درهم.

كما قام المجلس الإداري لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى بتاريخ 2 فبراير 2021 بخفض الحد الأقصى للبرنامج المذكور إلى 400 000 000 درهم.

كما تجدر الإشارة بأن الحد الأقصى الجديد للإصدار (400 000 000 درهم) لن يتم تطبيقه إلا بعد عملية التسديد التسليم المرتقبة في 26 فبراير 2021 المتعلقة بعملية إعادة الهيكلة التي تهم مبادلة 5940 ورقة خزينة بقيمة اسمية قدرها 100000 درهم مقابل 5940 سند تم إصدارها حديثا بقيمة اسمية قدرها 100000 درهم.

ب. أهداف البرنامج

ترغب دجى للإنعاش مجموعة الضحى في إجراء برنامج لإصدار أوراق الخزينة من أجل :

- تحسين تكلفة التمويل في الأمد القصير من خلال تعويض بشكل جزئي أو كلي القروض البنكية بأوراق الخزينة ؛
- تنوع مصادر التمويل من أجل تفاوض أفضل مع شركائها الماليين؛
- تدعيم صورتها لدى المستثمرين المؤسساتيين من خلال صورة أوضح في سوق الرساميل.

ج. خصائص السندات المصدرة

طبيعة السندات	سندات ديون قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكليبر) وتفيد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين
الشكل القانوني للسندات	أوراق الخزينة لحاملها
الحد الأقصى للإصدار	400 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات	4 000 سند
القيمة الاسمية	100 000 درهم
الأجل	من 10 أيام إلى 12 شهرا
تاريخ الانتفاع	عند تاريخ التسديد
الرتبة	شبيهة بدين عادي أبرمته الشركة

سعر الفائدة	قار، حدد بالنسبة لكل إصدار تبعاً لشروط السوق
الفوائد	تحتسب لاحقاً
أداء القسيمة	في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة
تسديد المبلغ الأصلي	في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة
بند التماثل	لا تخضع أوراق الخزينة المصدرة لأي تماثل مع سندات أو إصدارات سابقة
قابلية تداول السندات	لا تفرض شروط الإصدار أية قيود على قابلية تداول أوراق الخزينة المصدرة وتعتبر هذه السندات قابلة للتداول بالتراضي. ويتولى بنك أفريقيا-مجموعة البنك المغربي للتجارة الخارجية تداول هذه السندات.
الضمان	لا تتمتع عملية الإصدار هذه بأي ضمان

IV. فترة الاكتتاب

كلما أبدت دجى للإنعاش مجموعة الضحى حاجة للخزينة، سيقوم بنك أفريقيا-مجموعة البنك المغربي للتجارة الخارجية بفتح فترة اكتتاب على الأقل 72 ساعة قبل تاريخ الانتفاع.

القسم الثاني: معلومات حول دجى للإنعاش مجموعة الضحى**أ. معلومات عامة**

تسمية الشركة	تسمية الشركة : «دجى للإنعاش مجموعة الضحى ش.م.» كما تستعمل الاسم التجاري « مجموعة الضحى »
مقر الشركة	كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدارالبيضاء
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 إداري
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 النظام الأساسي أو بحكم القانون.
رأسمال الشركة (30 أبريل 2021)	4 025 512 540 درهم مقسما على 402 551 254 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
الاطلاع على الوثائق القانونية	يمكن الاطلاع على وثائق الشركة والمستندات المحاسبية والقانونية التي ينص القانون على تبليغها لفائدة المساهمين والغير بمقر الشركة الكائن في كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدارالبيضاء

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 والمرققة 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.

غرض الشركة

تخضع شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى للقانون المغربي والقانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه وكذا أنظمتها الأساسية.

وبحكم نشاطها، تخضع للنصوص القانونية التالية :

- القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-7،
 - القانون رقم 17-95 الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1-96-124 الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 20-05 و القانون رقم 78-12 ؛
 - الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 بمثابة مدونة الالتزامات والعقود والتمتع بموجب القانون رقم 44-00 الصادر في 3 أكتوبر 2002 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز؛
 - القانون رقم 18-00 الصادر في 3 أكتوبر 2002 المتعلق بنظام الملكية المشتركة. للعقارات المبنية ؛
 - المادة 19 من قانون المالية 2000-1999 المحدثه للإعفاءات الضريبية لفائدة المنعشين العقاريين كما تم تغييره وتتميمه بموجب المادة 16 مكرر من قانون المالية لسنة 2021؛
 - المادة 92 من قانون المالية 2000 المحدثه للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
 - المادة 247 من قانون المالية 2012 المحدثه للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
 - المادة 247 من قانون المالية 2013 المحدثه للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
- وبحكم وضعها كشركة تدعو الجمهور للاكتتاب في سنداتها وبصفتها مصدرا لوراق الخزينة، تخضع الشركة لمقتضيات النصوص التالية:
- الظهير الشريف رقم 1-16-151 الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016) القاضي بتنفيذ القانون رقم 19-14 المتعلق ببورصة القيم وشركات البورصة والمستشارين في الاستثمار المالي؛
 - النظام العام لبورصة القيم المصادق عليه من طرف قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 2208-19 بتاريخ 3 يوليوز 2019 ؛

النصوص التشريعية والقانونية المطبقة على الشركة

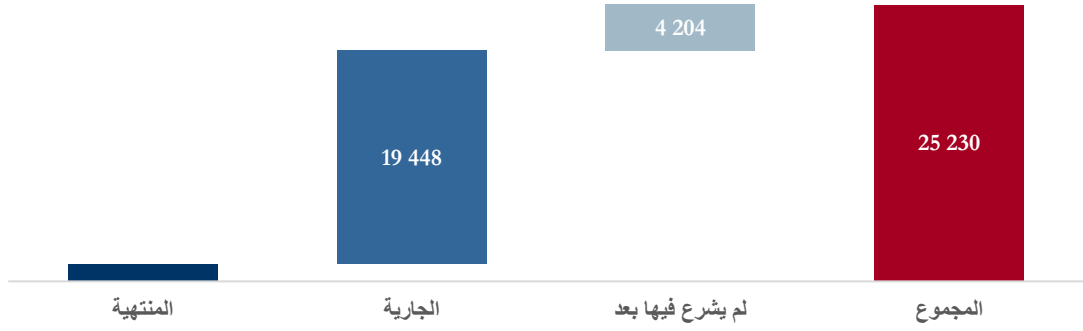
- الظهير الشريف رقم 1-12-55 الصادر في 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) القاضي بتنفيذ القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب و بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية و الهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها؛
- الظهير الشريف رقم 1-96-246 الصادر في 9 يناير 1997 بتنفيذ القانون رقم 96-35 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 02-43؛
- النظام العام للوديع المركزي المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 932-98 الصادر في 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 1961-01 الصادر في 30 أكتوبر 2001 وبالقرار رقم 77-05 بتاريخ 17 مارس 2005 ؛
- النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 2169-16 الصادر بتاريخ 14 يوليوز 2016؛
- الظهير الشريف رقم 1-04-21 الصادر في 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون رقم 03-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة المغربية كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 06-46 ؛
- الظهير الشريف رقم 1-13-21 الصادر في 1 جمادى الأولى 1431 (13 مارس 2013) بتنفيذ القانون رقم 12-43 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل ؛
- دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 المتعلقة بالعمليات والمعلومات المالية ؛
- الظهير الشريف رقم 1-95-03 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول.

II. وصف موجز للنشاط

منتجات وأسواق مجموعة الضحى إلى غاية متم دجنبر 2020

يتمثل نشاط شركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " في إنجاز برامج للسكن الاقتصادي والسكن الممتاز، ويشكل قطاع السكن الاقتصادي القلب النابض للنشاط المهني للمجموعة. إلى غاية متم 2020، يتوزع مجموع مشاريع دجى للإنعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط شركاتها التابعة على مختلف أنواعه الاقتصادي والمتوسط والممتاز في المغرب كما يلي :

الشكل 1 : مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن (بالوحدات السكنية/المغرب)



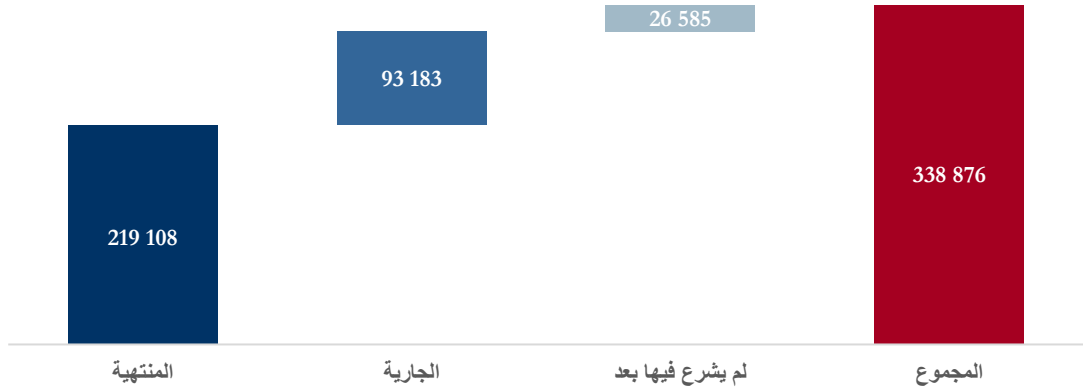
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2020، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد من طرف مجموعة الضحى في إفريقيا جنوب الصحراء¹، ومهما كانت فئتها، 25230 وحدة، توزع على الشكل الآتي :

- مساكن منتهية بالكامل : 1578 وحدة
- مساكن قيد الإنجاز : 19448 وحدة
- مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 4204 وحدة

ويعرض الشكل الآتي لمجموع مشاريع دجى للإنعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط شركاتها التابعة في قطاع السكن الاقتصادي وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز إلى غاية 31 دجنبر 2020 (خارج وحدات إفريقيا جنوب الصحراء) :

الشكل 3 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي في المغرب إلى غاية 31 دجنبر 2020 (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

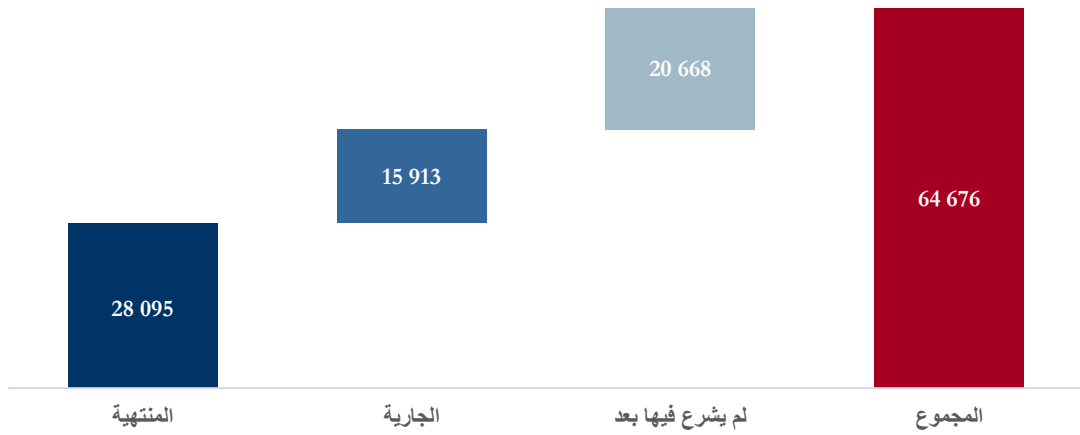
في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 219108 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 93183 وحدة. وستهم مشاريع أخرى لم يتم الشروع فيها بعد 26585 وحدة مستقبلا.

/ يتم الأخذ بعين الاعتبار فقط الدول التي تم فيها الشروع في البناء وهي كوت ديفوار والسينغال وغينيا

تجدر الإشارة إلى أنه نتيجة خروج General Firm Of Morocco من نطاق دجى للإنعاش مجموعة الضحى، فقد تم طرح وحداتها من مجموع المنجزات ، مما يفسر الفرق مقارنة مع الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2019 و النصف الأول من سنة 2020.

أما منجزات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وشركاتها التابعة (خارج وحدات إفريقيا جنوب الصحراء) في قطاع السكن المتوسط وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز فتتوزع على النحو الآتي :

الشكل 4 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن المتوسط إلى غاية 31 دجنبر 2020 في المغرب (بالوحدات السكنية)



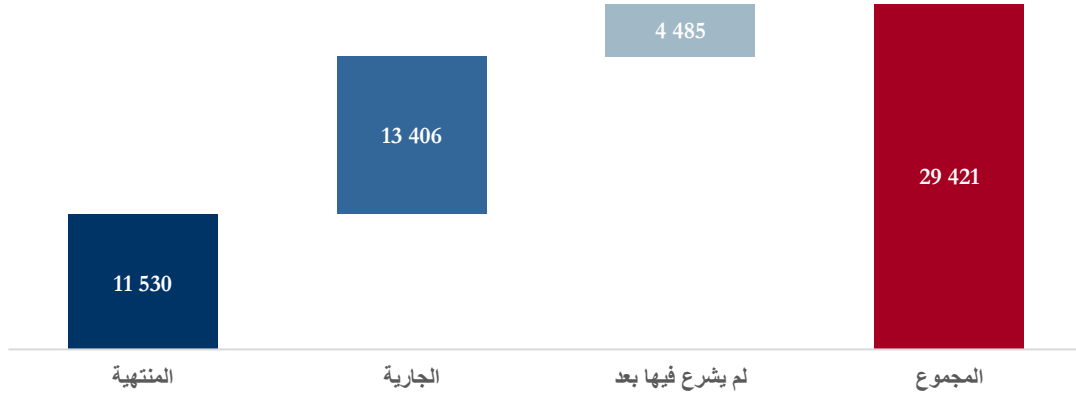
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

كما نستنتج من الرسم البياني أعلاه، إلى غاية 31 دجنبر 2020، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن المتوسط بالمغرب من إنجاز 28095 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 15913 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي يرتقب الشروع فيها ومن المتوقع أن تهتم حوالي 20668 وحدة مستقبلا.

ويبين الشكل التالي منجزات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وشركاتها التابعة في قطاع السكن الممتاز وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز:

الشكل 5 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الممتاز في المغرب إلى غاية 31 دجنبر 2020 (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2020، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن الممتاز بالمغرب من إنجاز وتسويق 11530 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 13406 وحدة. بينما تهم البرامج التي لم يشرع فيها بعد 4 485 وحدة.

تجدر الإشارة إلى أنه نتيجة خروج General Firm Of Morocco من نطاق دجى للإنعاش مجموعة الضحى، فقد تم طرح وحداتها من مجموع المنجزات ، مما يفسر الفرق مقارنة مع الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2019 و النصف الأول من سنة 2020.

III. بنية المساهمين

إلى غاية 22 يونيو 2021، يتوزع رأسمال دجى للإنعاش مجموعة الضحى على 402551254 سهما :

بنية المساهمين إلى غاية 22 يونيو 2021

22/06/2021		المساهمون
عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	
258 093 313	64,11%	عائلة الصفرىوي
258 066 665	64,10%	السيد أنس الصفرىوي
6 662	0,00%	السيدة مونيا بذكرى
6 662	0,00%	الآنسة علياء الصفرىوي
6 662	0,00%	الآنسة كنزة الصفرىوي
6 662	0,00%	السيد مالك الصفرىوي
10	0,00%	السيد أنس برادة السني

144 457 931	35,89%	مساهمون آخرون
402 551 254	100,00%	المجموع

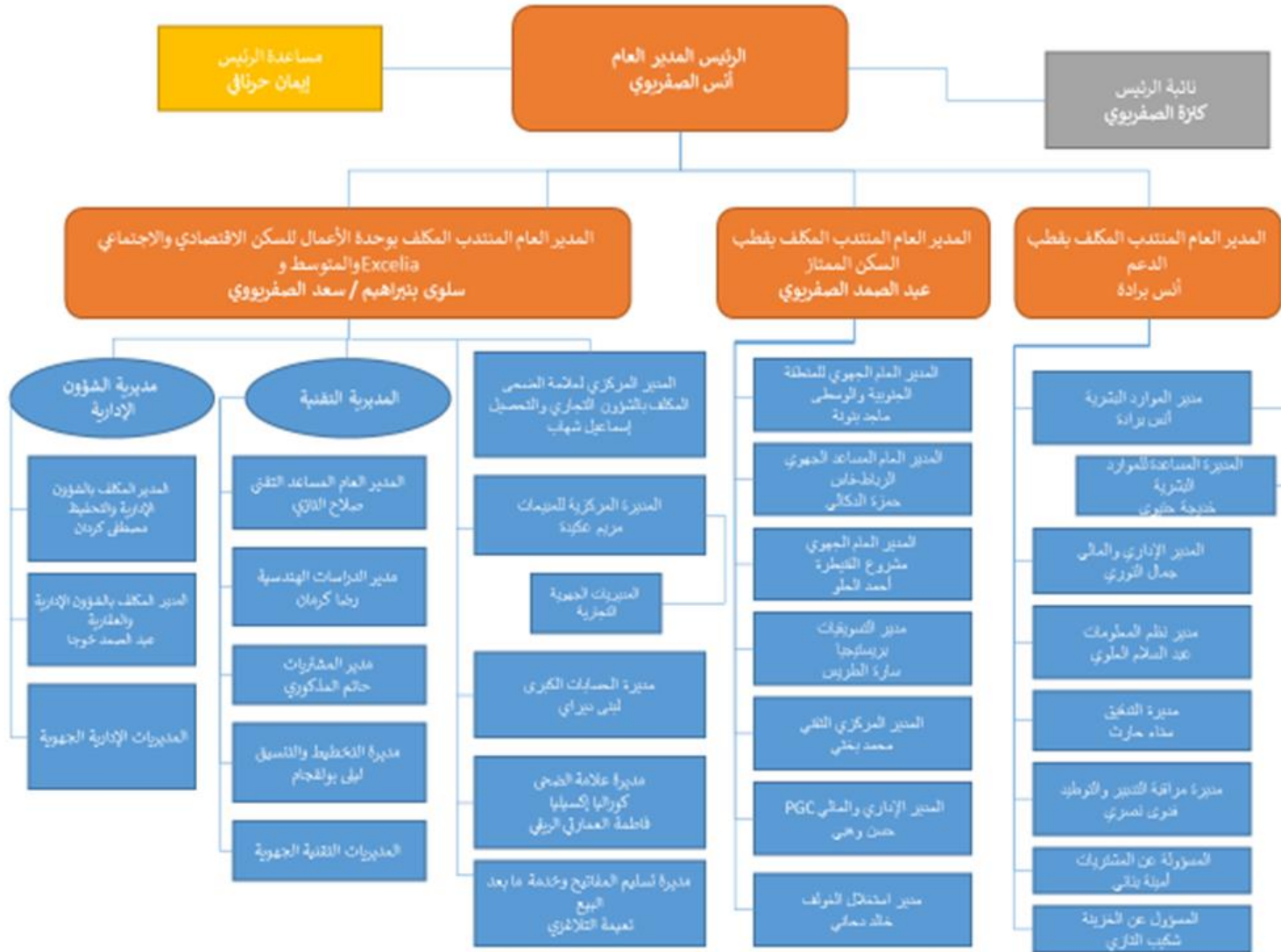
المصدر : بورصة الدار البيضاء

تجدر الإشارة إلى أن أعضاء المجلس الإداري السيد فيليب فور والسيد جون روني فورتو والسيد عز الدين الكتاني والسيد محمد المرنيسي صرحوا بتاريخ 13 نونبر 2020 عدم امتلاك أسهم مجموعة الضحى بغية التقيد بالقانون رقم 19-20 من حيث معايير استقلالية أعضاء المجلس الإداري.

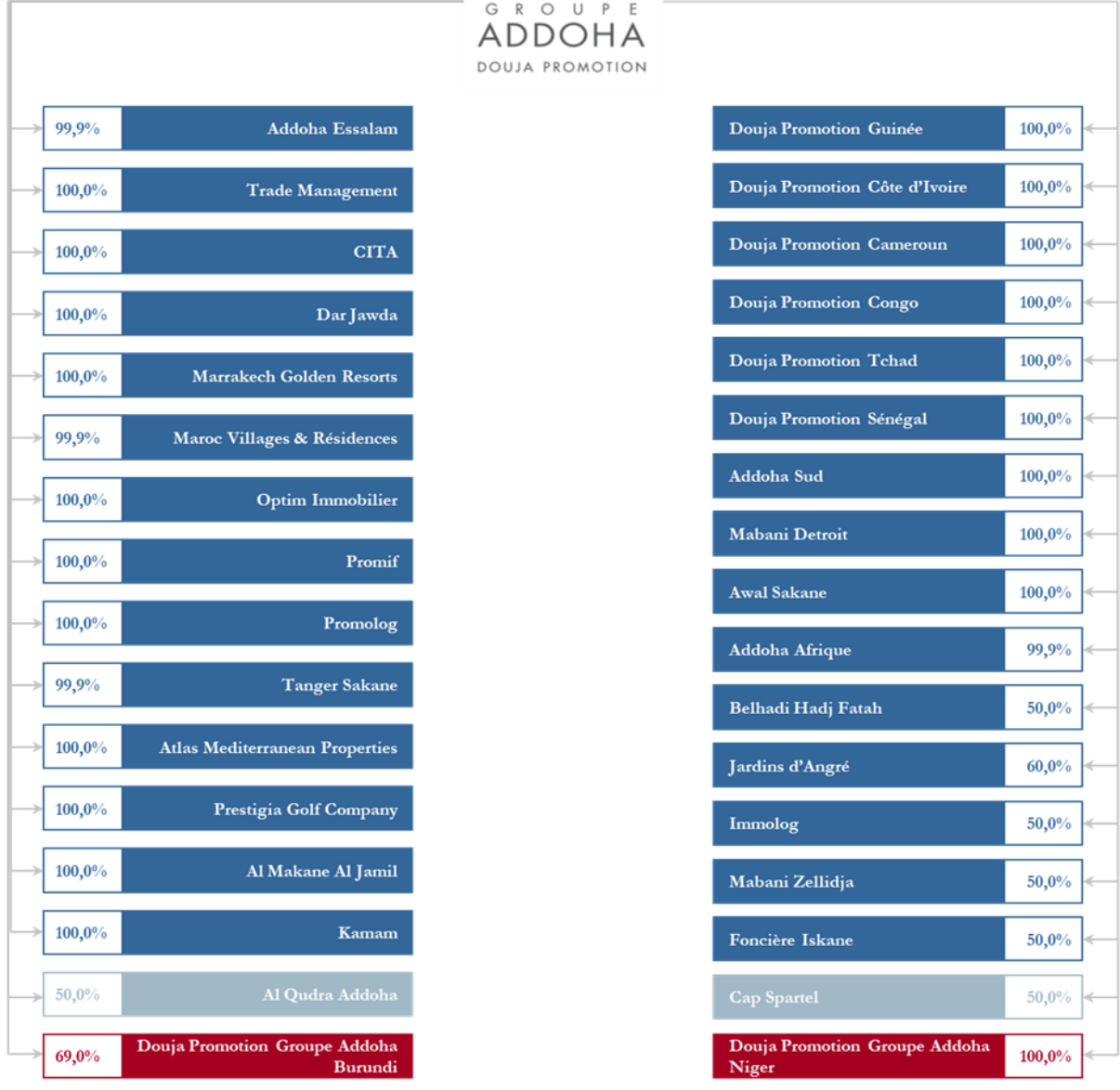
كما تجدر الإشارة إلى أنه من أجل التقيد بالمادة 11 من النظام الأساسي، يتوفر السيد أنس برادة السني إلى غاية 3 نونبر 2020 على 10 أسهم دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

IV. الهيكل التنظيمي لمجموعة الضحى

إلى غاية 30 أبريل ، يتشكل الهيكل التنظيمي لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



إلى غاية 31 دجنبر 2020 ، يتشكل الهيكل التنظيمي القانوني لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إدماج كلي
إدماج بطريقة حقوق الملكية
خارج نطاق التوظيف
%من المنفعة والسيطرة (XX%)

القسم الثالث: البيانات المالية

1. الحصيلة

الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى للفترة 2018-2020

التغير 20/19	2020	التغير 19/18	2019	2018	الأصول بالآلاف الدراهم
n.a	0	0,0%	542	542	الشهرة التجارية
-7,2%	973	-39,4%	1 048	1 730	أصول ثابتة غير ملموسة
38,5%	439 236	-54,0%	317 059	689 045	أصول ثابتة ملموسة
-78,7%	80 614	-21,2%	377 962	479 821	عقارات التوظيف
-0,6%	1 863	-98,8%	1 875	153 114	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-76,5%	4 907	0,3%	20 885	20 817	أصول مالية أخرى
-76,2%	4 907	0,3%	20 598	20 529	- من ضمنها قروض وديون
n.a	0	-	288	288	- من ضمنها سندات متاحة للبيع
-18,5%	883 475	-1,3%	1 083 875	1 098 368	أصول ضرائب مؤجلة
-81,8%	25	-15,7%	140	166	أصول غير جارية أخرى
-21,8%	1 411 093	-26,2%	1 803 386	2 443 602	مجموع الأصول غير الجارية
-14,7%	12 540 977	-6,2%	14 709 755	15 680 687	مخزونات و جاريات
-18,6%	3 115 514	-3,3%	3 826 263	3 957 173	حقوق الزبناء
-29,5%	2 999 023	-6,1%	4 256 268	4 530 456	حقوق جارية أخرى
n.a	0	n.a	14	-	أصول مالية أخرى
n.a	0	n.a	14	-	- من ضمنها أصول مالية AFS
-28,1%	362 949	-20,7%	504 936	636 536	الخزينة وما يعادلها
-18,4%	19 018 463	-6,1%	23 297 236	24 804 852	مجموع الأصول الجارية
-18,6%	20 429 556	-7,9%	25 100 622	27 248 454	مجموع الأصول

التغير 20/19	2020	التغير 19/18	2019	2018	الخصوم بالآلاف الدراهم
24,8%	4 025 513	0,0%	3 225 571	3 225 571	رأس المال
0,0%	3 034 812	0,0%	3 034 812	3 034 812	علاوات الإصدار والدمج
-8,6%	2 628 641	-16,4%	2 875 502	3 441 324	احتياطات موطدة
-321,8%	-744 348	-10,9%	335 579	376 583	النتائج
>100%	30	n.a	-979	2 829	فوارق التحويل
-5,6%	8 944 647	-6,1%	9 470 485	10 081 119	الرساميل الذاتية - حصة المجموعة
-3,6%	958 965	-3,7%	994 581	1 032 862	احتياطيات أقلية
-177,5%	-45 265	77,7%	58 416	32 873	النتيجة الأقلية
-13,2%	913 700	-1,2%	1 052 997	1 065 735	الرساميل الذاتية - حصة الأقلية
-6,3%	9 858 347	-5,6%	10 523 482	11 146 855	الرساميل الذاتية للمجموعة
-18,3%	3 331 902	-8,7%	4 076 631	4 467 133	ديون مالية غير جارية
-89,4%	60 542	>100%	573481	601	مؤونات غير جارية
-29,0%	24 673	31,1%	34 767	26 511	خصوم غير جارية أخرى
-23,4%	225 719	-16,8%	294 651	354 335	ضرائب مؤجلة خصوم
-26,8%	3 642 836	2,7%	4 979 530	4 848 581	مجموع الخصوم غير الجارية
-99,0%	2 086	3,8%	200 583	193 321	مؤونات جارية
10,2%	1 803 742	-12,9%	1 636 579	1 879 704	ديون مالية جارية
-34,7%	1 864 784	-18,3%	2 855 792	3 494 131	ديون الممونين
-33,6%	3 257 760	-13,7%	4 904 655	5 685 864	خصوم جارية أخرى
-27,8%	6 928 373	-14,7%	9 597 609	11 253 019	مجموع الديون الجارية

مجموع الخصوم	27 248 454	25 100 621	-7,9%	20 429 556	-18,6%
--------------	------------	------------	-------	------------	--------

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.II. حساب العائدات والتكاليف

.II.2 حساب النتيجة للسنوات المالية 2020-2018

التغير 20/19	2020	التغير 19/18	2019	2018	بآلاف الدراهم
-66,3%	1 173 466	-14,3%	3 479 785	4 062 318	رقم المعاملات
-89,8%	-140 150	-55,0%	-1 371 657	-884 960	عائدات أخرى للنشاط
-51,0%	1 033 316	-33,7%	2 108 128	3 177 358	نتيجة الأنشطة العادية
-37,2%	-822 277	41,8%	-1 310 110	-2 250 643	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
-25,1%	-149 667	11,9%	-199 729	-226 804	تكاليف خارجية أخرى
-2,8%	-22 458	41,1%	-23 098	-39 223	ضرائب ورسوم
-410,7%	-518 270	9,9%	166 805	151 814	إهلاكات ومؤونات الاستغلال
35,6%	-178 131	27,1%	-131 383	-180 176	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
12,9%	-1 690 803	41,2%	-1 497 515	-2 545 031	تكاليف الاستغلال الجارية
-207,7%	-657 487	-3,4%	610 613	632 327	النتيجة الجارية للاستغلال
n.a	-63 311	-100,0%	0	11 662	تفويت الأصول
0,8%	-92 323	-97,7%	-91 597	-46 343	عائدات وتكاليف غير جارية أخرى للاستغلال
69,9%	-155 634	-164,1%	-91 597	-34 681	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
-256,7%	-813 121	-13,2%	519 016	597 646	نتيجة أنشطة التشغيل
-10,7%	-307 786	16,5%	-344 577	-412 651	تكلفة الاستدانة الصافية
-49,7%	157 659	-5,7%	313 340	332 219	عائدات مالية أخرى
395,9%	246 050	-62,4%	49 612	131 845	تكاليف مالية أخرى
422,0%	95 923	-64,3%	18 375	51 413	النتيجة المالية
-233,5%	-717 198	-17,2%	537 391	649 059	النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة
-73,1%	-14 963	58,6%	-55 559	-134 213	الضريبة على الشركات
-30,0%	-57 439	12,7%	-82 049	-94 025	الضريبة المؤجلة
-297,5%	-789 600	-5,0%	399 783	420 821	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
-99,8%	-12	49,1%	-5 787	-11 365	حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية
-300,4%	-789 612	-3,8%	393 996	409 456	النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة
n.a	-	n.a	-	-	النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها
-300,4%	-789 612	-3,8%	393 996	409 456	نتيجة المجموع الموطن
177,5%	45 265	-77,7%	-58 417	-32 873	فوائد أقلية
-321,8%	-744 347	-10,9%	335 579	376 583	النتيجة الصافية – حصة المجموعة
- 73 pts	-63,4%	0,3 pts	9,6%	9,3%	النتيجة الصافية حصة المجموعة /رقم المعاملات
-277,1%	-1,86	-11,0%	1,05	1,18	النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدراهم)
-277,1%	-1,86	-11,0%	1,05	1,18	النتيجة المخففة حسب السهم (بالدراهم)

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

القسم الرابع: المخاطر

I. المخاطر المرتبطة بالمصدر

1.1. مخاطر مرتبطة 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 بموجبه بتعبئة أراضي عقارية وتفويتها 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؛
 - 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 تحدوها رغبة في توسيع المجال الحضري لعدة مدن من المملكة وخصوصا الدار البيضاء.

ويعد النزاع مع الساكنة المحلية مخاطرة في حالة شراء الأراضي

1.2. 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.

1.3. مخاطر متعلقة بانخفاض الطلب

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

وعلى مستوى العجز الإجمالي في السكن الاجتماعي، قررت وزارة الإسكان في 2018 التقليل من هذا العجز إلى 200.000 وحدة في أفق 2021.

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.

1.4. مخاطر متعلقة بتغيير 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.

وتجدر الإشارة إلى أنه في إطار التدابير الرامية لمواكبة السلطات العمومية للقطاعات المتضررة من جائحة كوفيد-19، مدد قانون المالية التعديلي لسنة 2020 لسنة واحدة آجال الاتفاقيات المبرمة بين الدولة والمنعشين العقاريين الذين تعترضهم صعوبات لإنهاء إنجاز داخل أجل 5 سنوات برامجهم لبناء مساكن اجتماعية التي بلغت مراحلها النهائية. ويطبق هذا التدبير على اتفاقيات برامج بناء مساكن اقتصادية والتي تم تسليم تراخيصها بالبناء قبل تاريخ بداية حالة الطوارئ.

1.5. مخاطر متعلقة بالإشراف على المشاريع والمومنين

بغية تزويد زبائنه بمنتجات ذات جودة، تلجأ دجى للإنعاش مجموعة الضحى لشركائها التاريخيين لمواكبتها في إنجاز كافة مشاريعها. ويتم انتقاء هؤلاء الشركاء تبعاً لمواصفاتهم التقنية ومراجعتهم في قطاع البناء والأشغال العمومية حتى يستجيبوا بشكل أفضل لدفاتر التحملات المعدة من طرف مختلف الشركات التابعة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى من حيث جودة الخدمات وكذلك الآجال المحددة لإنجاز الأشغال.

وبفضل علاقة الثقة بين دجى للإنعاش مجموعة الضحى وشركائها، تتمك هذه الأخيرة من مواجهة مخاطر عدم جاهزية المناولين بفعل المنافسة.

1.6. مخاطر متعلقة بارتفاع أسعار الفائدة

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

وسيترب على ذلك تأثير قوي نسبياً 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 مستقبلاً من الاستفادة من قروض بشروط تفضيلية.

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

1.7. مخاطر متعلقة بالاستدانة المفرطة

تجدر الإشارة إلى قيام دجى للإنعاش مجموعة الضحى في سنة 2015 بإطلاق مخطط " Génération Cash " الذي يروم التقليل من الاستدانة العامة للمجموعة وتحويل الأصول إلى نقد والتخفيف من تعرضها للمخاطر. ويسير مخطط PAC 2020 وفق نفس النهج من خلال استراتيجية تظل في نفس توجه المخطط السابق. وتجدر الإشارة إلى أن المعطيات الرقمية ل PAC لم تعد موضوع الساعة لكن التوجه الاستراتيجي لا زال قائماً.

1.8. مخاطر متعلقة بالولوج للتمويل

يمر تطوير دجى للإنعاش مجموعة الضحى بالضرورة عبر احتياجات للتمويل الخارجي. وتستمد المجموعة تمويلها من أموالها الذاتية وقروض وتسبيقات الزبناء.

ويمكن للصعوبات التي يعرفها القطاع العقاري وتأثيراتها على نشاط دجى للإنعاش مجموعة الضحى وعلى وضعيتها المالية أن يكون لها تأثير سلبي على قدرة المجموعة في مواصلة الحصول على تمويلات وفق شروط تفضيلية عند احتمال عدم تجاوز هذه الصعوبات.

1.9. مخاطر متعلقة بالسندات المقترحة

مخاطر السيولة

يمكن أن يتعرض المكتتبون في أوراق الخزينة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى لمخاطر سيولة السند في السوق الثانوية للدين الخاص. فارتباطاً بظروف السوق (السيولة، تطور منحنيات النسب، إلخ) يمكن لسيولة هذه السندات أن تتأثر بشكل مؤقت.

مخاطر أسعار الفائدة

ينص برنامج إصدار أوراق الخزينة، موضوع هذا البيان للمعلومات على سعر فائدة محدد لكل إصدار وذلك تبعاً لشروط السوق. وقد تم تحديد سعر ثابت لبرنامج إصدار أوراق الخزينة، موضوع هذا البيان للمعلومات وفق سعر ثابت. وهكذا، يمكن لقيمة السندات أن ترتفع أو تنخفض، ارتباطاً بتطور منحنى أسعار الفائدة المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة الذي يصدره بنك المغرب.

مخاطر متعلقة باستدانة إضافية

يمكن للمصدر أن يصدر لاحقاً ديوناً أخرى وفق رتبة تساوي أو تفوق رتبة أوراق الخزينة موضوع هذا البيان للمعلومات. ويمكن لمثل هذه الإصدارات أن تخفض من المبلغ القابل للاسترجاع من طرف مالكي هذه السندات في حالة تصفية الشركة المصدرة.

مخاطر التخلف عن الأداء

تعتبر أوراق الخزينة موضوع هذا البيان للمعلومات سندات للديون غير مرتبطة بضمانات للتعويض. وعليه يخضع كل مستثمر لمخاطر عدم التعويض في حالة تخلف مجموعة الضحى عن الأداء.

◀ تجدر الإشارة إلى أن أوراق الخزينة هي موجهة لتمويل الاستغلال الجاري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى لمدة قصوى تبلغ سنة واحدة وبالتالي فإن المخاطر المرتبطة بها تبقى ضعيفة مقارنة مع أدوات الدين الخاص طويلة الأمد.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 16 يوليوز 2021 تحت المرجع VI/EM/012/2021 .
وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملاً والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية