

ملخص ملف المعلومات "دجى للإنعاش بمجموعة الضحى"



برنامج إصدار أوراق الخزينة

تحيين سنوي لملف المعلومات متعلق بالسنة المالية 2014

سقف البرنامج : 1 000 000 000 درهم

القيمة الاسمية: 100 000 درهم

المستشار المالي والمنسق العام

BMCE CAPITAL
CONSEIL 

الهيئة المكلفة بالتوظيف

BMCE BANK 

تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقا لمقتضيات المادة 18 من ظهير شريف رقم 3-95-1 صادر في 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995) بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تعديله وتتميمه، خضع أصل هذا الملف لتقييم مجلس القيم المنقولة الذي قام بالتأشير عليه بتاريخ 16 أكتوبر 2015 تحت المرجع VI/EM/028/2015.

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

قام مجلس القيم المنقولة بتاريخ 16 أكتوبر 2015 بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق بإصدار أوراق الخزينة من طرف شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى برسم السنة المالية 2014.

ويمكن في كل حين الاطلاع على ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة بالمقر الرئيسي لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى ولدى مستشارها المالي. كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل أقصاه 48 ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.

كما يوضع بيان المعلومات رهن إشارة العموم على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma.

الفصل الأول: تقديم العملية

أ. 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؛
 - مواجهة احتياجات الخزينة الناتجة عن تقلبات الحاجة إلى أموال الدوران خلال السنة (المتريبة عن تقلبات آجال الأداء لمختلف زبناء الشركة).
 - 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 (ماروكليبر) 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 لأئتمائل 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 الوطاء المالىون

يعرض الجدول أسفله للوظطاء المالىين المتدخلين فى إطار هذا الإصدار السندي.

الجدول 2: الوطاء المالىون

العنوان	الاسم	هيئة التوظف والوظطاء المالىون
63، شارع مولاي يوسف، الدارالبىضاء	BMCE Capital Conseil	المستشار والمنسق
140، شارع الحسن الثانى، الدارالبىضاء	البنك المغربى للتجارة الخارجىة	الهيئة المكلفة بالتوظف
140، شارع الحسن الثانى، الدارالبىضاء	البنك المغربى للتجارة الخارجىة	المؤسسة الماسكة لحسابات السندات
طريق 1077 عبر طريق الجدىة ، 18 ، حى لايا-20 000 الدارالبىضاء	ماروكلىر	الوذب المركزى

الفصل الثاني : معلومات عن المؤسسة المصدرة

.1 معلومات عن المؤسسة المصدرة

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 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 (30 يونيو 2015)	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 - الدارالبيضاء
المحكمة المختصة في حالة نزاع	المحكمة التجارية للدارالبيضاء
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

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 النقط 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 وتسيير 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 2012 - 2014

الجدول 4 : تاريخ بنية المساهمين

31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012		المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	
56,56%	182 447 367	56,56%	182 447 367	56,02%	176 448 805	عائلة الصفرىوي
56,55%	182 420 353	56,55%	182 420 353	56,01%	176 422 005	السيد أنس الصفرىوي
n.s.	5 360	n.s.	5 360	n.s.	5 360	السيدة مونييا بنزكري
n.s.	5 360	n.s.	5 360	n.s.	5 360	الآنسة علياء الصفرىوي
n.s.	5 360	n.s.	5 360	n.s.	5 360	الآنسة كنزة الصفرىوي
n.s.	5 360	n.s.	5 360	n.s.	5 360	السيد مالك الصفرىوي
n.s.	5 574	n.s.	5 574	n.s.	5 360	أمونيوم للصناعات والإنعاش
43,44%	140 109 751	43,44%	140 109 751	43,98%	138 551 195	مساهمون آخرون
100,00%	322 557 118	100,00%	322 557 118	100,00%	315 000 000	المجموع

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

تعتبر بنية المساهمين في دجى للإنعاش مجموعة الضحى مماثلة لنظيرتها مع متم 2014 وتتشكل في أغليبتها من مساهمة عائلة الصفرىوي البالغة 56,4%. وتبقى الأسهم المتداولة في البروصة تشكل 43,6% من رأسمال دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

.III مجلس الإدارة

يتشكل مجلس إدارة دجى للإنعاش مجموعة الضحى، إلى غاية 30 يونيو 2015 ، 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	2011	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016	نفسه
أومنيوم للصناعات والإنعاش يمثلها السيد أنس الصفرىوي	عضو مجلس إدارة	2011	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2016	-
السيد فيليب فور	عضو مجلس إدارة	2013	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2018	لا توجد
السيد جون روني فورتو	عضو مجلس إدارة	2013	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2018	لا توجد
السيد عز الدين الكتاني	عضو مجلس إدارة	2015	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2020	لا توجد
السيد محمد المرنيسي	عضو مجلس إدارة	2015	الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2020	لا توجد

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

في سنة 2012، التحقت السيدة بريجيت تايينجر والسيد فيليب فور بمجلس إدارة دجى للإنعاش مجموعة الضحى كعضوين مستقلين في مجلس الإدارة خلفا للسيد شارل ميلو وفيليب ميليي.

وعلى إثر هذا التعيين، قررت الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2013 تجديد مدة انتداب السيدة بريجيت تايينجر والسيد فيليب فور، بصفتها عضوين في مجلس إدارة الشركة وذلك لمدة ست سنوات، أي إلى غاية انتهاء الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2018.

ومن جهة أخرى، قامت السيدة بريجيت تايينجر في 22 دجنبر 2013 بتقديم استقالتها لمجلس الإدارة الذي قرر تعيين السيد جون روني فورتو كبديل لها. وتمت المصادقة على قرار مجلس الإدارة المنعقد في 23 دجنبر 2013 من طرف الجمعية العامة العادية بتاريخ 30 يونيو 2014 والتي حددت مدة انتدابه في خمس سنوات، وذلك لغاية الجمعية العامة العادية التي سبقت في حسابات السنة المالية 2018.

وقررت الجمعية العامة العادية بتاريخ 30 يونيو 2015 المصادقة على تعيين السيد محمد المرنيسي والسيد عز الدين الكتاني بصفتها عضوين في مجلس الإدارة كما تقرر ذلك في مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 26 مارس 2015، وذلك لمدة 6 سنوات.

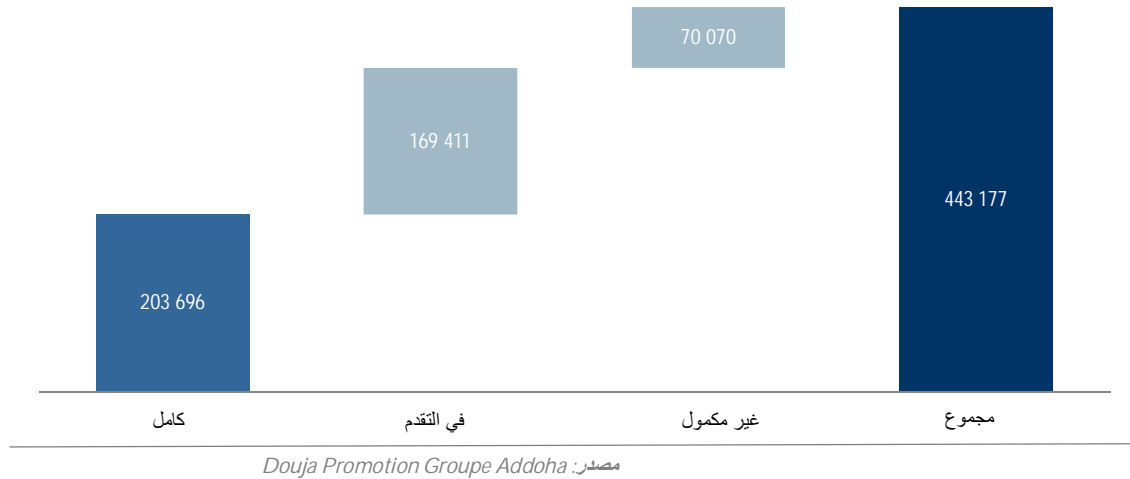
IV. نشاط دجى للإنعاش مجموعة الضحى

يتمثل نشاط شركة " دجى للإنعاش 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 منم 2014، يتوزع مجموع مشاريع دجى للإنعاش 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 1995-2014 (بالوحدات السكنية)

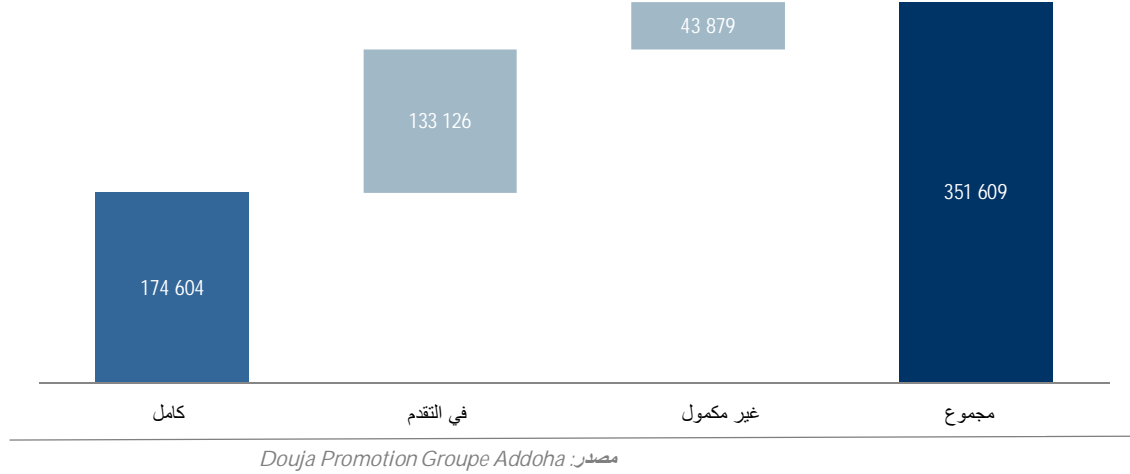


إلى غاية 31 دجنبر 2014، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد ، ومهما كانت فنتها، 443 177 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

- منازل منتهية : 203 696 وحدة
- منازل قيد الإنجاز : 169 411 وحدة
- منازل لم يتم الشروع فيها بعد : 70 070 وحدة

يعرض الرسم البياني الآتي منجزات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وفروعها في قطاع السكن الاقتصادي وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز إلى غاية 31 دجنبر 2014 :

الشكل 2 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي إلى غاية 31 دجنبر 2014 (بالوحدات السكنية)

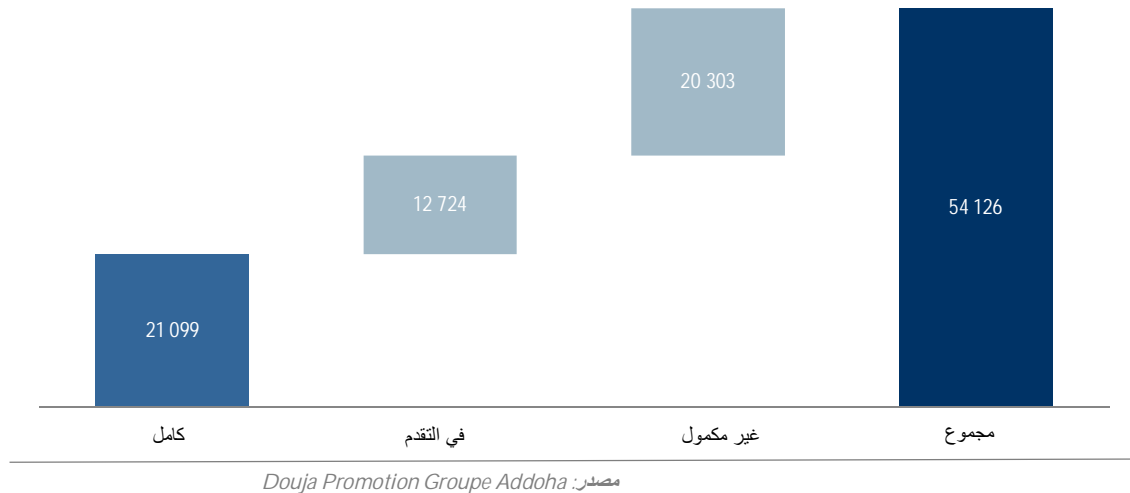


في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 174 604 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 133 126 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي لم تنطلق فيها الأشغال بعد ومن المتوقع أن تهم 43 879 وحدة مستقبلا.

أما منجزات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وفروعها في قطاع السكن المتوسط وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز فتنوزع على النحو الآتي :

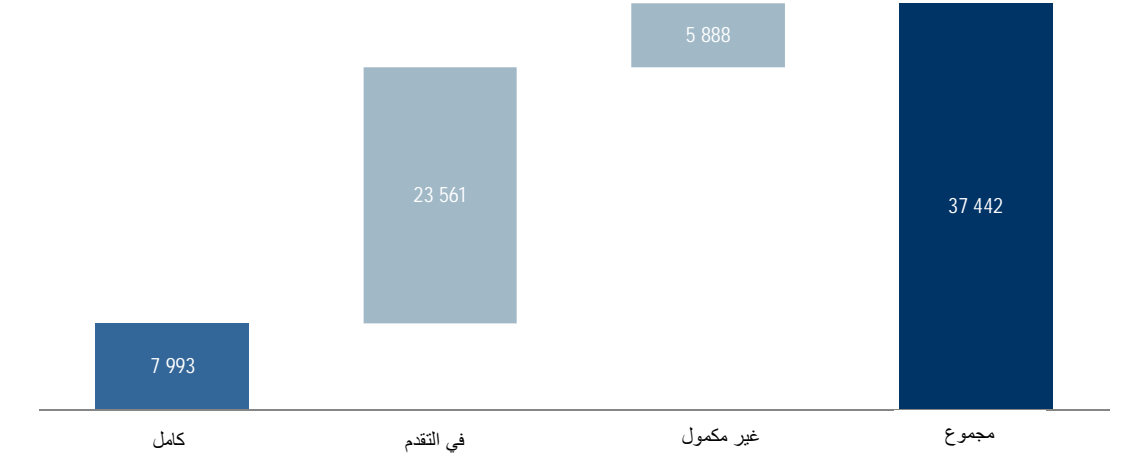
الشكل 3 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن المتوسط إلى غاية 31 دجنبر 2014 (بالوحدات)



كما يظهر من خلال الشكل أعلاه، بلغت إلى حدود 31 دجنبر 2014 الوحدات السكنية المنتهية في قطاع السكن المتوسط ما مجموعه 21 099 وحدة سكنية. وهناك برامج أخرى قيد الإنجاز وتهم 12 724 وحدة. ومن المتوقع إطلاق مشاريع عقارية من الفئة المتوسطة وستهم إنجاز 20 303 وحدة سكنية.

ويمثل الرسم البياني أسفله منجزات شركة دجى للإعاش 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 2014 (بالوحدات)



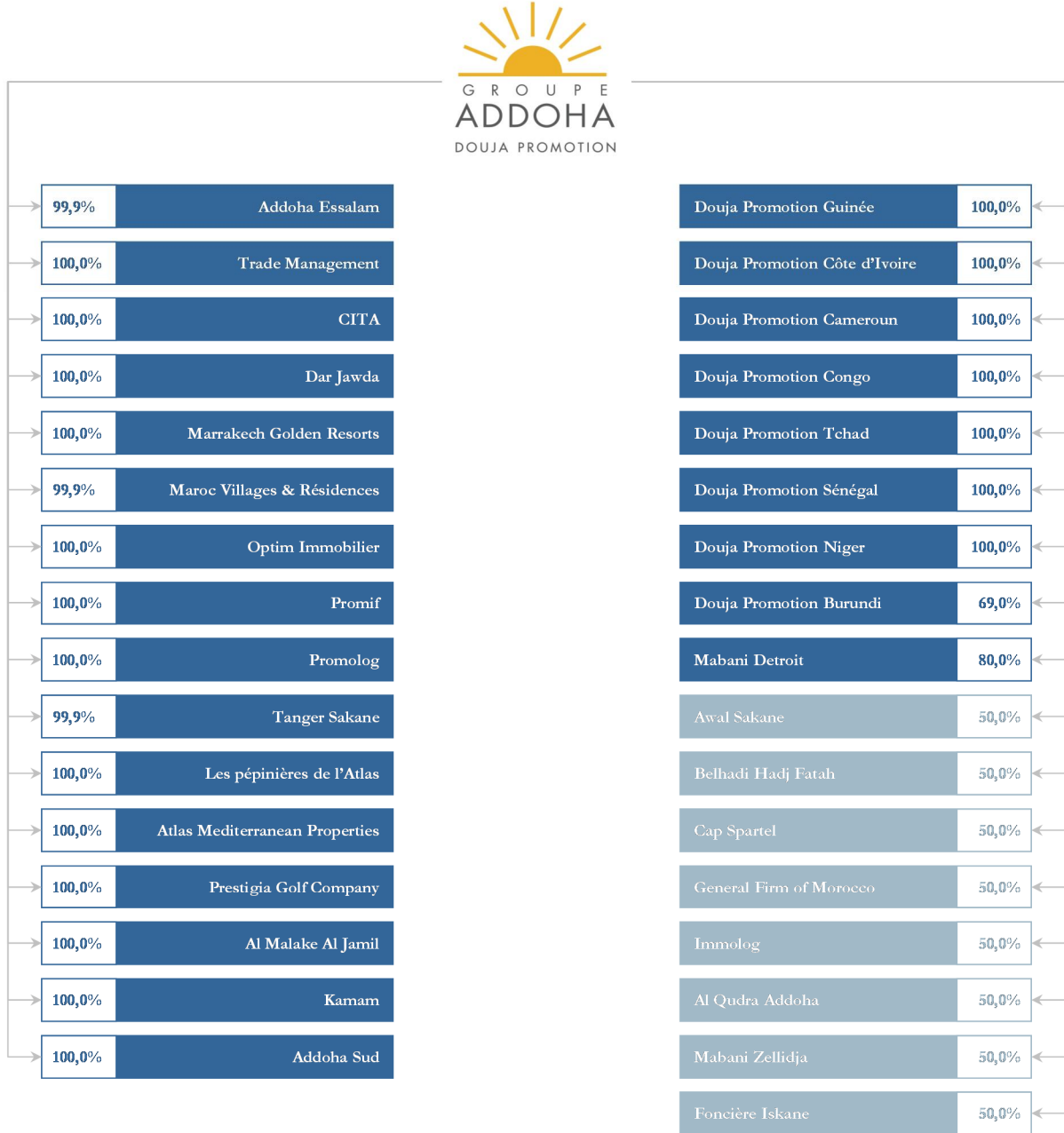
مصدر: Douja Promotion Groupe Addoha

إلى غاية 31 دجنبر 2014 ، أنجزت مجموعة الضحى وسوقت 7 993 وحدة في قطاع السكن الممتاز .
وإلى غاية متم دجنبر 2014، همت برامج السكن الممتاز التي هي في طور الإنجاز ما مجموعه 23 561 وحدة. و تهم البرامج التي لم يشرع في إنجازها بعد 5 888 وحدة.

.V الهيكل التنظيمي القانوني

إلى غاية 31 دجنبر 2014، 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 2014



Source : Douja Promotion Groupe Addoha

الفصل الثالث : البيانات المالية الموطدة

.1 نطاق التوظيف

.1.1 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2014

طريقة التوظيف	النسبة المنوية من السيطرة	النسبة المنوية من الفوائد	الشركة
الشركة الموطدة	-	-	دجي للإنعاش مجموعة الضحي
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%	الضحي السلام
إدماج كلي	99,87%	99,87%	طنجة سكن
حقوق الملكية	49,99%	49,99%	مباني زليجة
حقوق الملكية	49,99%	49,99%	القدرة الضحي
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 مناجمنت
إدماج كلي	99,87%	99,87%	مراكش غولدن روسور
إدماج كلي	50,00%	50,00%	بلاد الحاج فتاح
إدماج كلي	99,60%	99,60%	أوبنيم 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%	دجي للإنعاش مجموعة الضحي بغيانيا
إدماج كلي	50%	50%	العقارية إسكان
إدماج كلي	100%	100%	دجي للإنعاش كوت ديفوار
إدماج كلي	100%	100%	بريستيجيا كولف كومباني
إدماج كلي	100%	100%	المكان الجميل
إدماج كلي	100%	100%	كمام
إدماج كلي	100%	100%	دجي للإنعاش الكمرون
إدماج كلي	100%	100%	دجي للإنعاش مجموعة الضحي السينغال
إدماج كلي	100%	100%	دجي للإنعاش الكونغو
إدماج كلي	100%	100%	الضحي الجنوبية

المصدر : دجي للإنعاش مجموعة الضحي

I.2 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2013

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%	برومييف
إدماج كلي	99,99%	99,99%	دار جودة
إدماج كلي	99,90%	99,90%	الضحى السلام
إدماج كلي	99,87%	99,87%	طنجة سكن
إدماج نسبي	49,99%	49,99%	مباني زليجة
إدماج نسبي	49,99%	49,99%	القدرة الضحى
إدماج كلي	80,00%	80,00%	مباني المضيق
إدماج نسبي	50,00%	50,00%	جينرال فيرم أوف موروكو
إدماج كلي	99,87%	99,87%	تراد مناجمنت
إدماج كلي	99,87%	99,87%	مراكش غولدن روسور
إدماج كلي	50,00%	50,00%	بلاد الحاج فتاح
إدماج كلي	99,60%	99,60%	أوتيم للعقار
إدماج نسبي	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 للإنعاش مجموعة الضحى بغينيا
إدماج كلي	50%	50%	العقارية إسكان
إدماج كلي	100%	100%	دجى للإنعاش 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 للإنعاش الكمرون

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

1.3 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2012

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
إدماج نسبي	49,99%	49,99%	مباني زليجة
إدماج نسبي	49,99%	49,99%	القدرة الضحى
إدماج كلي	80,00%	80,00%	مباني المضيق
إدماج نسبي	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%	أوبنيم للعقار
إدماج نسبي	50,00%	50,00%	كاب سبارطيل
إدماج كلي	99,87%	99,87%	سيتا
إدماج كلي	99,87%	99,87%	ماروك فيلاج ريزيدونس
إدماج كلي	50%	50%	أول سكن
إدماج كلي	100%	100%	منايت الأطلس
إدماج كلي	100%	100%	أطلس ميديترانيان
إدماج كلي	100%	100%	دجى للإنعاش مجموعة الضحى بغيانيا
إدماج كلي	50%	50%	العقارية إسكان

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.II. البيانات الموطدة لأرصدة التدبير

.II.1. البيانات الموطدة لأرصدة التدبير في الفترة 2012 – 2013

الجدول 6 : تطور البيانات الموطدة لأرصدة التدبير بين 2012 و 2013.

التغير 13/12	2013	2012	بالآلاف الدراهم
0,3%	9 450 777	9 419 638	رقم المعاملات
n.s.	-467 865	-84 768	تغير المخزونات
-3,8%	8 982 912	9 334 870	الإنتاج
0,9%	6 486 353	6 430 699	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
-16,9%	168 071	202 372	تكاليف خارجية أخرى
0,3%	6 654 424	6 633 071	الاستهلاك
-13,8%	2 328 488	2 701 799	القيمة المضافة
-4,0 pts	24,6%	28,7%	القيمة المضافة/ رقم المعاملات
0,7%	233 532	231 935	تكاليف المستخدمين
65,5%	13 694	8 274	ضرائب ورسوم
-15,5%	2 081 262	2 461 590	الفائض الإجمالي للاستغلال
-4,1 pts	22,0%	26,1%	الفائض الإجمالي للاستغلال/ رقم المعاملات
-22,0%	111 195	142 549	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
n.s.	105 083	19 803	مسترجعات الاستغلال
47,1%	57 921	39 373	مخصصات الاستغلال
-13,3%	2 239 618	2 584 569	النتيجة الجارية للاستغلال
-3,7 pts	23,7%	27,4%	نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات
n.s.	-477	715	تقويت الأصول
74,9%	-37 505	-149 497	عائدات وتكاليف أخرى غير جارية للاستغلال
-9,6%	2 201 637	2 435 787	نتيجة الاستغلال
21,5%	660 231	543 439	تكلفة الاستدانة الصافية
31,6%	413 591	314 201	عائدات مالية أخرى
-88,8%	781	6 985	تكاليف مالية أخرى
-4,7%	-247 421	-236 223	النتيجة المالية
-11,2%	1 954 216	2 199 563	النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة
-20,9%	255 281	322 592	الضريبة على الشركات
n.s.	-10 282	13 551	الضريبة المؤجلة
-8,3%	1 709 217	1 863 420	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
n.s.	3 389	242	حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية
-8,4%	1 705 828	1 863 178	النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة
-8,4%	1 705 828	1 863 178	نتيجة المجموع الموطد
-62,6%	23 995	64 153	فوائد أقلية
-6,5%	1 681 833	1 799 025	النتيجة الصافية – حصة المجموعة
-1,3 pt	17,8%	19,1%	الهامش الصافي (النتيجة الصافية حصة المجموعة / رقم المعاملات)
-8,7%	5,21	5,71	النتيجة الأساسية (بالدرهم) (النتيجة الصافية حصة المجموعة/ عدد الأسهم)

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.II.2 البيانات الموطدة لأرصدة التدبير في الفترة 2013 – 2014

الجدول 7 : تطور البيانات الموطدة لأرصدة التدبير بين 2013 و 2014

التغير 14/13	2014	Proforma 2013	2013 الصادرة	بالآلاف الدراهم
-22,2%	7 036 279	9 044804	9 450 777	رقم المعاملات
n.a.	1 125 728	-329 990	-467 865	تغير المخزونات
43,2%	2 356	1 645	-	أصول ثابتة تنتجها الشركة لحسابها
-6,3%	8 164 363	8 716 459	8 982 912	الإنتاج
-1,2%	6 268 491	6344347	6 486 353	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
59,7%	260 740	163271	168 071	تكاليف خارجية أخرى
0,3%	6 529 231	6 507 618	6 654 424	الاستهلاك
-26,0%	1 635 132	2 208 841	2 328 488	القيمة المضافة
-1,2 pts	23,2%	24,4%	24,6%	القيمة المضافة/ رقم المعاملات
12,4%	246 590	219348	233 532	تكاليف المستخدمين
141,2%	17 076	7079	13 694	ضرائب ورسوم
-30,8%	1 371 466	1 982 414	2 081 262	الفائض الإجمالي للاستغلال
-2,4 pts	19,5%	21,9%	22,0%	الفائض الإجمالي للاستغلال/ رقم المعاملات
n.a.	-75 872	61 316	111 195	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
-43,6%	59 153	104829	105 083	مسترجعات الاستغلال
-48,7%	22 571	44019	57 921	مخصصات الاستغلال
n.a.	-	-	-	تحويل التكاليف
-36,7%	1 332 176	2 104 540	2 239 618	النتيجة الجارية للاستغلال
-4,4 pts	18,9%	23,3%	23,7%	نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات
n.a.	-	-477	-477	تفويت الأصول
-87,3%	-1 761	-13 879	-37 505	عائدات وتكاليف أخرى غير جارية للاستغلال
-36,6%	1 330415	2 090 184	2 201 637	نتيجة الاستغلال
-5,3%	-579 851	-612014	-660 231	تكلفة الاستدانة الصافية
27,6%	528 134	413876	413 591	عائدات مالية أخرى
n.s.	-6 823	-780	-781	تكاليف مالية أخرى
-70,6%	-58 540	-198 919	-247 421	النتيجة المالية
-32,8%	1 271875	1 891 266	1 954 216	النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة
-2,2%	-228 450	-233 679	-255 281	الضريبة على الشركات
146,3%	24 214	9 831	10 282	الضريبة المؤجلة
-36,0%	1 067 642	1 667 418	1 709 217	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
-83,6%	6 284	38 411	-3 389	حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية
-37,0%	1 073924	1 705 828	1 705 828	النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة
n.a.	-	-	-	النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها
-37,0%	1 073924	1 705 828	1 705 828	نتيجة المجموع الموطد
159,3%	-62 213	-23 995	-23 995	فوائد أقلية
-39,8%	1 011 711	1 681 834	1 681 834	النتيجة الصافية – حصة المجموعة
-4,2 pts	14,4%	18,6%	17,8%	الهامش الصافي (النتيجة الصافية حصة المجموعة / رقم المعاملات)
-39,9%	3,16	5,26	5,26	النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدرهم)
-39,9%	3,16	5,26	5,26	النتيجة المخففة حسب السهم (بالدرهم)

.III الحصيلة الموطدة

III.1 الحصيلة الموطدة في الفترة 2012-2013

الجدول 8 : تطور الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بين 2012 و 2013

التغير 13/12	2013	2012	الأصول بالآلاف الدراهم
-	452	452	الشهرة التجارية
-8,1%	3 251	3 538	أصول ثابتة غير ملموسة
3,7%	281 317	271 355	أصول ثابتة ملموسة
n.s	59 018	-	عقارات التوظيف
-2,8%	112 827	116 132	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
1,3%	17 397	17 172	أصول مالية أخرى
9,1%	259 585	237 844	أصول ضرائب مؤجلة
n.a	-	-	أصول غير جارية أخرى
13,5%	733 847	646 493	مجموع الأصول غير الجارية
3,2%	17 798 609	17 241 704	مخزونات و جاريات
23,6%	10 320 617	8 352 469	حقوق الزبناء
8,4%	5 671 755	5 233 874	حقوق جارية أخرى
n.a	-	-	أصول مالية أخرى
54,9%	213 470	137 812	الخزينة وما يعادلها
9,8%	34 004 451	30 965 858	مجموع الأصول الجارية
9,9%	34 738 298	31 612 351	مجموع الأصول
التغير 13/12	2013	2012	الخصوم بالآلاف الدراهم
2,4%	3 225 571	3 150 000	رأس المال
9,5%	3 034 812	2 770 313	علاوات الإصدار والدمج
62,7%	2 882 900	1 771 958	احتياطيات موطدة
-6,5%	1 681 834	1 799 024	النتيجة الصافية - حصة المجموعة
n.a	-	-	فوارق التحويل
14,1%	10 825 116	9 491 294	الرساميل الذاتية - حصة المجموعة
-2,3%	262 684	268 848	احتياطيات أقلية
-62,6%	23 995	64 153	النتيجة الأقلية
-13,9%	286 678	333 002	الرساميل الذاتية - حصة الأقلية
13,1%	11 111 795	9 824 296	الرساميل الذاتية للمجموعة
-2,4%	6 220 501	6 376 550	ديون مالية غير جارية
0,0%	1 635	1 635	مؤونات غير جارية
n.a	-	-	منافع المستخدمين
n.a	-	-	خصوم غير جارية أخرى
15,7%	112 995	97 629	ضرائب مؤجلة خصوم
-2,2%	6 335 132	6 475 814	مجموع الخصوم غير الجارية
18,2%	212 884	180 081	مؤونات جارية
-0,3%	3 763 934	3 773 849	ديون مالية جارية
30,5%	5 686 016	4 356 106	ديون المومنين
8,9%	7 628 538	7 002 204	خصوم جارية أخرى
12,9%	17 291 371	15 312 241	مجموع الديون الجارية
9,9%	34 738 298	31 612 351	مجموع الخصوم

.11.3 الحصيلة الموطدة في الفترة 2013-2014 (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

الجدول 9 : تطور الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بين 2012 و 2013

التغير 14/13	2014	Proforma2013	2013 الصادرة	الأصول بالآلاف الدراهم
n.a.	-	-	452	الشهرة التجارية
7,1%	3 312	3 093	3 251	أصول ثابتة غير ملموسة
91,8%	287 239	149 787	281 317	أصول ثابتة ملموسة
20,0%	70 821	59 018	59 018	عقارات التوظيف
-8,3%	534 528	582 818	112 827	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-22,1%	7 588	9 743	17 397	أصول مالية أخرى
132,3%	376 419	162 073	259 585	أصول ضرائب مؤجلة
n.a.	606	-	-	أصول غير جارية أخرى
32,5%	1 280 513	966 532	733 847	مجموع الأصول غير الجارية
10,5%	18 358 882	16 614 729	17 798 609	مخزونات و جاريات
-17,2%	8 407 720	10 156 464	10 320 617	حقوق الزبناء
-25,5%	3 782 361	5 078 748	5 671 755	حقوق جارية أخرى
n.a.	94	-	-	أصول مالية أخرى
82,8%	291 123	159 279	213 470	الخبزينة وما يعادلها
-3,7%	30 840 180	32 009 221	34 004 451	مجموع الأصول الجارية
-2,6%	32 120 693	32 975 753	34 738 298	مجموع الأصول

التغير 13/12	2014	2013	2012	الخصوم بالآلاف الدراهم
0,0%	3 225 571	3 225 571	3 225 571	رأس المال
0,0%	3 034 812	3 034 812	3 034 812	علاوات الإصدار والدمج
33,4%	3 845 849	2 882 900	2 882 900	احتياطيات موطدة
-39,8%	1 011 711	1 681 834	1 681 834	النتيجة الصافية – حصة المجموعة
n.a.	-	-	-	فوارق التحويل
2,7%	11 117 943	10 825 116	10 825 116	الرساميل الذاتية – حصة المجموعة
66,0%	436 141	262 684	262 684	احتياطيات أقلية
159,3%	62 213	23 995	23 995	النتيجة الأقلية
73,8%	498 354	286 678	286 678	الرساميل الذاتية – حصة الأقلية
4,5%	11 616 297	11 111 795	11 111 795	الرساميل الذاتية للمجموعة
5,5%	6 066 796	5 751 066	6 220 501	ديون مالية غير جارية
n.a.	733	-	1 635	مؤونات غير جارية
n.a.	-	-	-	منافع المستخدمين
n.a.	-	-	-	خصوم غير جارية أخرى
170,8%	300 382	110 931	112 995	ضرائب مؤجلة خصوم
8,6%	6 367 912	5 861 997	6 335 132	مجموع الخصوم غير الجارية
-7,9%	122 216	132 632	212 884	مؤونات جارية
-5,2%	3 540 543	3 735 727	3 763 934	ديون مالية جارية
-3,0%	5 207 993	5 369 187	5 686 016	ديون الممونين
-22,2%	5 265 733	6 764 416	7 628 538	خصوم جارية أخرى
-11,7%	14 136 485	16 001 961	17 291 371	مجموع الديون الجارية
-2,6%	32 120 693	32 975 753	34 738 298	مجموع الخصوم

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

الفصل الرابع : عوامل
المخاطر

أ. المخاطرة المرتبطة باختيار مقاولات البناء والأشغال العمومية

تعهد شركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " ببناء منازل جاهزة للاستعمال " عن طريق المناولة لفائدة مقاولات أخرى خارجية تشتغل في قطاع البناء والأشغال العمومية ، بناء على دفتر تحملات يشير على الخصوص للسعر وجودة الخدمات وكذلك الآجال المحددة لإنجاز الأشغال.

إن عدم وجود العدد الكافي من المقاولات المؤهلة والتي يوسعها الاستجابة لمتطلبات دفاتر التحملات يمكن أن يشكل عاملا للمخاطرة من شأنه أن يؤثر على آجال الإنجاز و/أو جودة الخدمات. ويمكن أن تنتج عنه كذلك، لقلّة المنافسة، عروض مرتفعة الأسعار.

ولمواجهة هذه المخاطرة، قامت الشركة، منذ سنة 2002، بعملية للتقريب في السوق الدولية وحددت عدة مقاولات أجنبية تتوفر على مراجع متميزة في مجال البناء والأشغال العمومية وبنيات تنظيمية تسمح لها بإنجاز الأشغال بأسعار وداخل آجال تتماشى ومتطلبات دفاتر التحملات.

وسبق لهذه المقاولات أن أنجزت لحساب شركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " الآلاف من الوحدات السكنية في إطار احترام صارم للشروط المحددة من طرف الشركة (أجل ، جودة، سلامة...) وبأسعار تنافسية، بالنظر للحجم المهم من برامج البناء التي عهد بها إلى هذه المقاولات.

من جهة أخرى، مقابل العلاقة الحصرية التي تستفيد منها شركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " مع هذه المقاولات، تضمن لهم مجموعة الضحى الاستعمال التام لقدراتهم الإنتاجية.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن الشركة تعمل في الوقت الراهن على التفاوض بشأن اتفاقات مع مقاولات دولية أخرى لتلبية الكم الهائل من البرامج الجديدة التي أطلقتها الشركة.

ب. المخاطرة المرتبطة بال عقار

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 وتحويلها للشركة؛
 - قرار توسيع نطاق تدخلاتها من خلال إنجاز مجموعة من البرامج بالدارالبيضاء وطنجة وأكادير ومراكش وجهة الرباط-سلا وفاس وتامسنا والعديد من دول إفريقيا جنوب الصحراء (غينيا، الكوت ديفوار، الكامرون، الكونغو برازافيل، مالي، غانا، السنغال 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 هامش ربح الشركة.

IV. مخاطرة 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.

III. المخاطرة المتعلقة 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.

وسيترتب على ذلك تأثير قوي نسبياً على رقم معاملات دجى للإعناش مجموعة الضحى وعلى الخصوص حجم المعاملات الناتج عن قطاع السكن الاقتصادي.

وللتخفيف من هذه المخاطر، يجدر التذكير بأن دجى للإعناش 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 استدامتها وأداء الفوائد. ولمواجهة هذه المخاطر، قامت المجموعة بتتبع صارم لجاري ديونها المالية مما يسمح بشكل ملائم باستباق أداء استحقاقاتها المقبلة وبالتالي اتخاذ التدابير المناسبة.

IV. المخاطرة 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 للإعناش مجموعة الضحى بدراسة دقيقة للسوق لضمان النجاح التجاري للمشروع من جهة واختيار الموقع الملائم من جهة ثانية.

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

V. المخاطرة 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.

¹ وزارة الإسكان

.VI. المخاطرة المرتبطة بالاستدانة المفرطة

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

.VII. المخاطرة المرتبطة بالولوج للتمويل

يتمر تطوير دجى للإعاش 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 للإعاش مجموعة الضحى ووضعيتها 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 مجلس القيم المنقولة تحت المرجع رقم VI/EM/28/2015 في 16 أكتوبر 2015 .

ويوصي مجلس القيم المنقولة بقراءة ملف المعلومات كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.