

"دجى للإنعاش مجموعة الضحى"

ملخص ملف المعلومات

برنامج إصدار أوراق الخزينة

تاريخ الوضع الأولي للبرنامج: 19 غشت 2011
تاريخ آخر تحيين لبرنامج أوراق الخزينة: 9 دجنبر 2019
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 18 من الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، يهـم هذا الملخص برنامج إصدار أوراق الخزينة لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى .

لا تشكل المعلومات المقدمة سوى جزءا من ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 15 فبراير 2021 تحت المرجع VI/EM/002/2021.

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

• البيان المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة 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 2019 والنصف الأول من سنة 2020 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 15 فبراير 2021 تحت المرجع EN/EM/006/2021.

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 15 فبراير 2021 تحت المرجع VI/EM/002/2021 بالتأشير 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 موقعها عبر الأنترنت وفق العنوان التالي : (<https://ir.groupeaddoha.com/>) ولدى مستشارها المالي.

كما 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

I. الخصائص العامة للعملية

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 وتميمه، أصدرت شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى للعموم أوراقا للخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة تقل 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.

II. أهداف العملية

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 ؛
- تنويع مصادر التمويل من أجل تفاوض أفضل مع شركائها الماليين؛
- تدعيم صورتها لدى المستثمرين المؤسسيين من خلال إشعاع أكبر في سوق الرساميل.

III. المستفيدون

الأشخاص الذاتيون أو المعنويون، المقيمون وغير المقيمين

IV. تعريف المكتتبين

يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف التأكد من انتماء المكتتب لإحدى الفئات المحددة مسبقا. وفي هذا الصدد، يجب عليها الحصول على نسخة من الوثيقة تؤكد انتماء المكتتب للفئة المعنية وإرفاقها بورقة الاكتتاب.

الجدول 1 : وثائق تعريف المكتتبين

الفئات	الوثائق المرفقة
الجمعيات	نسخة من النظام الأساسي وصورة لوصول إيداع الملف
الأطفال القاصرون	نسخة من صفحة دفتر الحالة المدنية تبين تاريخ ولادة الطفل
هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي	نسخة من قرار الترخيص يبين الغرض الذي يظهر الانتماء لهذه الفئة. • بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع لدى كتابة الضبط للمحكمة؛ • بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري.
الأشخاص المعنويون الأجانب ¹	نموذج التقييد في السجل التجاري أو ما يحل محله
الأشخاص المعنويون المغاربة	نموذج التقييد في السجل التجاري
الأشخاص الذاتيون غير المقيمين من غير المغاربة	نسخة من صفحات جواز السفر المتضمنة لهوية الشخص وتاريخ إصدار الوثيقة وتاريخ انتهاء صلاحيتها.
الأشخاص الذاتيون المقيمون من غير المغاربة	نسخة من بطاقة الإقامة

¹ أو ما يعادلهم يثبتون الانتماء للفئة أو أية وسيلة تراها مؤسسة التوظيف مناسبة

الأشخاص الذاتيون المقيمون المغاربة والمواطنون المغاربة نسخة من بطاقة التعريف الوطنية المقيمون بالخارج

٧. خصائص السندات المصدرة

طبيعة السندات	سندات ديون قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكليبر) وتقييد 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 تبعا لشروط السوق
الفوائد	تحتسب لاحقا
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

٧.١ 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.

VII. كيفية الاكتتاب

تلتزم دجى للإنعاش مجموعة الضحى مسبقا بإعداد وثيقة تبين بتفصيل كيفية الإصدار وتتضمن عناصر الإخبار كما تم تحديدها بموجب المادة 1.60 من الدورية رقم 03/19 المتعلقة بالعمليات والمعلومات المالية للهيئة المغربية لسوق الرساميل. وتوضع هذه الوثيقة رهن إشارة المستثمرين قبل فتح فترة الاكتتاب.

ويلزم بنك أفريقيا-مجموعة البنك المغربي للتجارة الخارجية بجمع أوامر الاكتتاب لدى المستثمرين، بواسطة أوراق الاكتتابات الباتة والتي لا رجعة فيها، بعد إقفال فترة الاكتتاب وفق نموذج مرفق. ويجب تعبئة وتوقيع هذه الأوراق من طرف المكتتبين.

وسيتم قبول الاكتتابات وتسجيلها أولا بأول تبعا لتأكيداتها كتابة لبنك أفريقيا-مجموعة البنك المغربي للتجارة الخارجية وذلك حتى بلوغ الحد الأقصى للإصدار.

تتم جميع الاكتتابات بشكل نقدي، أي كانت فئة المكتتبين :

- يرخص بالاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين الذين يقل عمرهم أو يساوي 18 سنة شريطة أن يقوم بذلك الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. وتلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بالحصول على نسخة من صفحة دفتر الحالة المدنية التي تبين تاريخ ولادة الطفل القاصر وإرفاقها بورقة الاكتتاب؛ وفي هذه الحالة، يتم نقل الحركات إما في حساب مفتوح باسم الطفل القاصر أو في حساب للسندات أو النقود مفتوح باسم الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر.
- يرخص بالاكتتابات لحساب الغير شريطة تقديم وكالة موقعة ومصدق على صحتها من طرف الموكل. وتلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بالحصول على نسخة منها وإرفاقها بورقة الاكتتاب. ويجب أن تحيل السندات المكتتبه لحساب للسندات باسم الطرف الثالث المعني، والذي لا يمكن تحريكه إلا من طرف هذا الأخير، ما عدا في حالة وجود وكالة؛
- لا يمكن بأي حال من الأحوال للوكالة أن تمكن من فتح حساب للموكل وكذا يجب أن يتم فتح الحساب بحضور صاحبه حسب مقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
- يجب توقيع كل ورقة للاكتتاب من طرف المكتتب أو وكيله. يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف التأكد مسبقا من قبول الاكتتاب ومن قدرة المكتتب المالية على الوفاء بالتزاماته؛
- يمكن للمستثمرين إجراء عدة أوامر لدى الهيئة المكلفة بالتوظيف. وتعتبر الأوامر تراكمية. ويتم لفت انتباه المكتتبين بأنه يمكن تلبية جميع الأوامر كليا أو جزئيا تبعا لجاهزية السندات.

تعد جميع أوامر الاكتتاب التي لا تحترم الشروط أعلاه لاغية.

تعتبر جميع أوامر الاكتتاب لا رجعة فيها بعد إقفال فترة الاكتتاب.

تجدر الإشارة إلى أن سقف الاكتتاب يماثل الحد الأقصى للإصدار وعليه لا توجد أية عتبة أو سقف للاكتتاب.

VIII. كيفية التخصيص

خلال فترة الاكتتاب، ستتم عمليات التخصيص حسب قاعدة "الأولية لمن سبق" تبعا للاكتتابات المحصلة وكميات أوراق الخزينة المتاحة. وهكذا، عند إقفال فترة الاكتتاب، يتم تخصيص السندات.

ويمكن إقفال فترة الاكتتابات بشكل مسبق فور توظيف مجموع الإصدار.

IX. كيفيات إلغاء الأوامر

إن جميع أوامر الاكتتاب

- التي لا تحترم الشروط أعلاه تعتبر لاغية ؛
- تعتبر لا رجعة فيها بعد إقفال فترة الاكتتاب.

يتم إلغاء أوامر الاكتتاب التي لا تستوفي الشروط المنصوص عليها سابقا مع متم جمع كافة أوامر الاكتتاب.

X. كيفيات دفع الاكتتابات

يتم تسديد الاكتتابات عن طريق القيام خلال تاريخ الانتفاع بإصدار أوامر التسليم مقابل الأداء (LCP MAROCLEAR) من طرف بنك أفريقيا-مجموعة البنك المغربي للتجارة الخارجية بصفته مؤسسة إيداع السندات. وتؤدي قيمة السندات نقدا بدفعة واحدة.

XI. الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لأسواق الرساميل

تلتزم دجى للإنعاش مجموعة الضحى بتبليغ نتائج الإصدار لفائدة الهيئة المغربية لسوق الرساميل (عدد السندات المصدرة، المبالغ المكتتبة والمخصصة حسب صنف المستثمرين، إلخ..) خلال 7 أيام بعد الإنجاز.

XII. الوسطاء الماليون

يقدم الجدول أسفله الوسطاء الماليين المتدخلين في إطار هذا البرنامج لإصدار أوراق الخزينة :

الجدول 2 : الوسطاء الماليون

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

القسم الثاني: معلومات حول دجى للإنعاش مجموعة الضحىا. 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 شتنبر 2020)	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 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 وتدير 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 والمتمم 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.
 - المادة 19 من قانون المالية 2000-1999 المحدثة للإعفاءات الضريبية لفائدة المنعشين العقاريين كما تم تغييره وتتميمه بموجب المادة 16 مكرر من قانون المالية لسنة 2021؛
 - المادة 92 من قانون المالية 2000 المحدثة للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
 - المادة 247 من قانون المالية 2012 المحدثة للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
 - المادة 247 من قانون المالية 2013 المحدثة للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
- وبحكم وضعها كشركة تدعو الجمهور للاكتتاب في سنداتنا 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

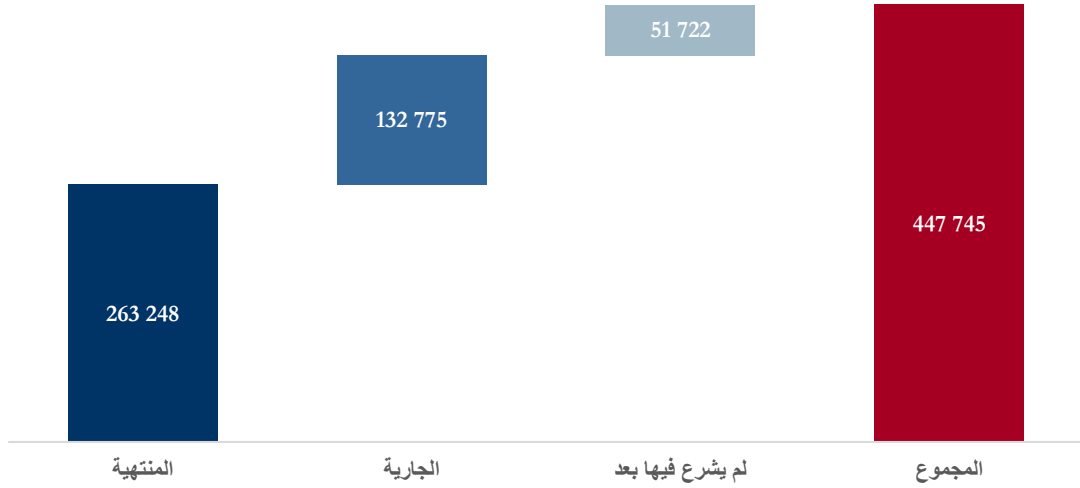
- الظهير الشريف رقم 1-12-55 الصادر في 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) القاضي بتنفيذ القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب و بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها؛
- الظهير الشريف رقم 1-96-246 الصادر في 9 يناير 1997 بتنفيذ القانون 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 98-932 الصادر في 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 01-1961 الصادر في 30 أكتوبر 2001 وبالقرار رقم 05-77 بتاريخ 17 مارس 2005 ؛
- النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 16-2169 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 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

1.1. منتجات وأسواق مجموعة الضحى إلى غاية متم دجنبر 2019

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 2019، 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 2019، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد من طرف مجموعة الضحى في المغرب ، ومهما كانت فئتها، 447 745 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

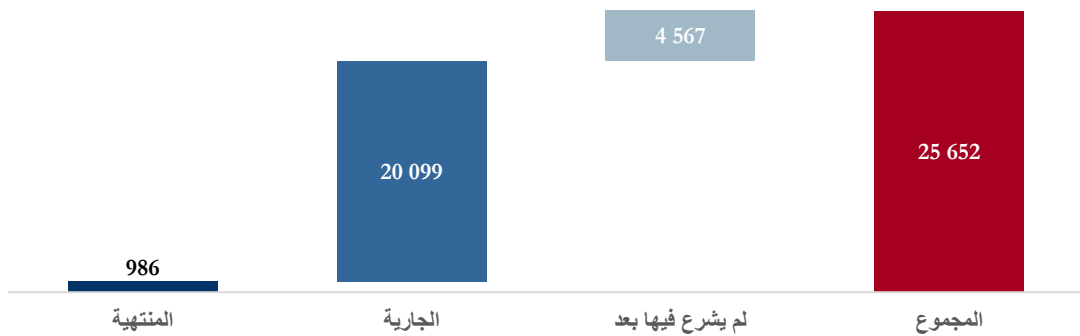
مسكن منتهية بالكامل : 263 248 وحدة

مسكن قيد الإنجاز : 132 775 وحدة

مسكن لم يتم الشروع فيها بعد : 51 722 وحدة

ويعرض الشكل الآتي لمجموع مشاريع دجى للإنعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط شركاتها التابعة على مختلف أنواعه الاقتصادي والمتوسط والممتاز في إفريقيا جنوب الصحراء كما يلي :

الشكل 2 : مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن (بالوحدات السكنية/إفريقيا جنوب الصحراء)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2019، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد من طرف مجموعة الضحى في إفريقيا جنوب الصحراء² ، ومهما كانت فئتها، 25 652 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

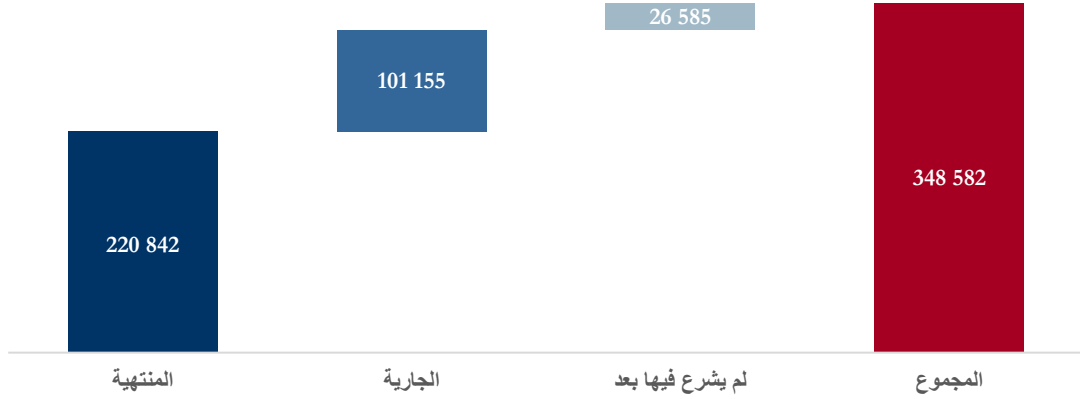
▪ مسكن منتهية بالكامل : 986 وحدة

² يتم الأخذ بعين الاعتبار فقط الدول التي تم فيها الشروع في البناءات وهي كوت ديفوار والسينغال وغينيا

- مساكن قيد الإنجاز : 20 099 وحدة
- مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 4 567 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 2019 (خارج وحدات إفريقيا جنوب الصحراء) :

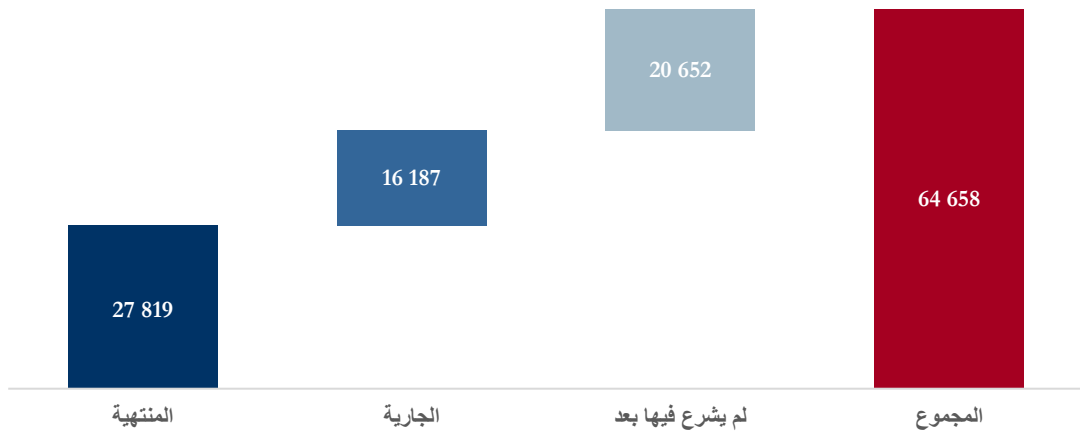
الشكل 3 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي في المغرب إلى غاية 31 دجنبر 2019 (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 220 842 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 101 155 وحدة. 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 في المغرب إلى غاية 31 دجنبر 2019 (بالوحدات السكنية)

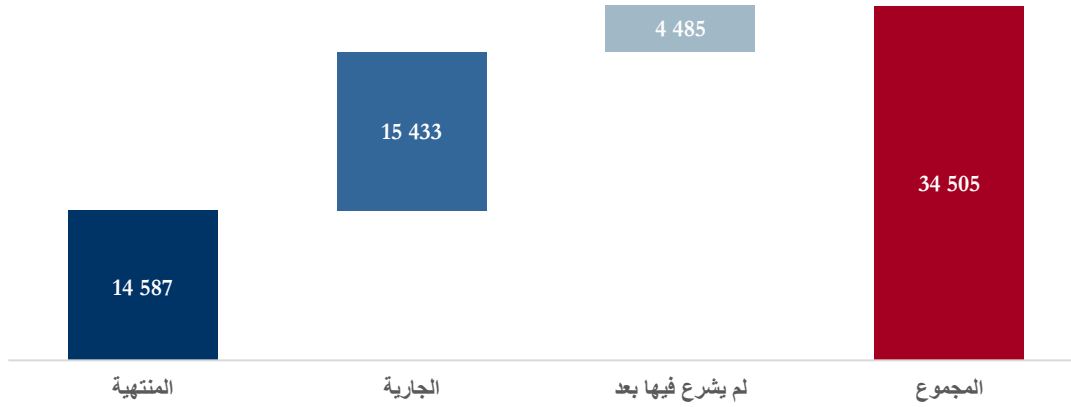


كما نستنتج من الرسم البياني أعلاه، إلى غاية 31 دجنبر 2019، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن المتوسط بالمغرب من إنجاز 27 819 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 16 187 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي يرتقب الشروع فيها ومن المتوقع أن تهتم حوالي 20 652 وحدة مستقبلا.

وبين 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 2019 (بالوحدات السكنية)

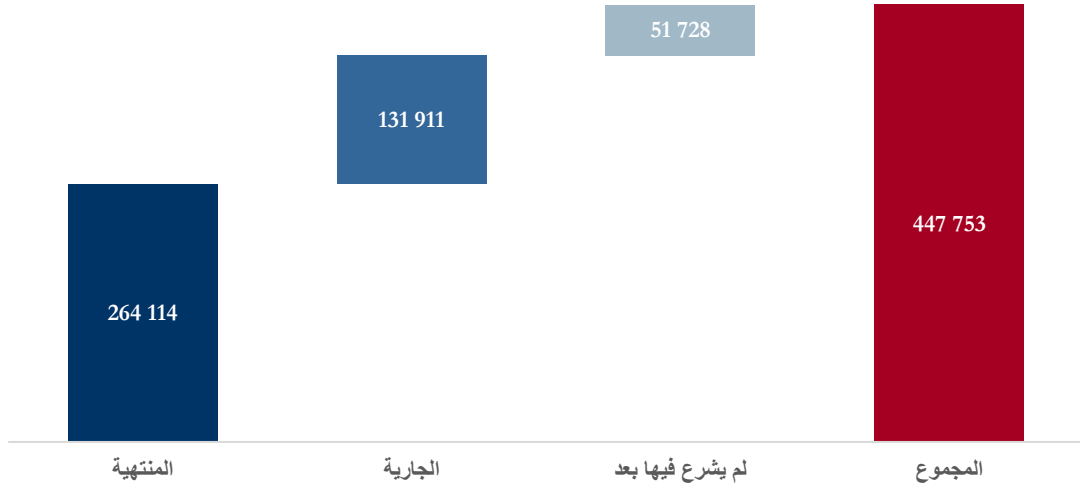


إلى غاية 31 دجنبر 2019، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن الممتاز بالمغرب من إنجاز وتسويق 14 587 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 15 433 وحدة. بينما تهتم البرامج التي لم يشرع فيها بعد 4 485 وحدة.

1.2. منتجات وأسواق مجموعة الضحى إلى غاية متم يونيو 2020

إلى غاية متم يونيو 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 6 : مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن (بالوحدات السكنية/المغرب)



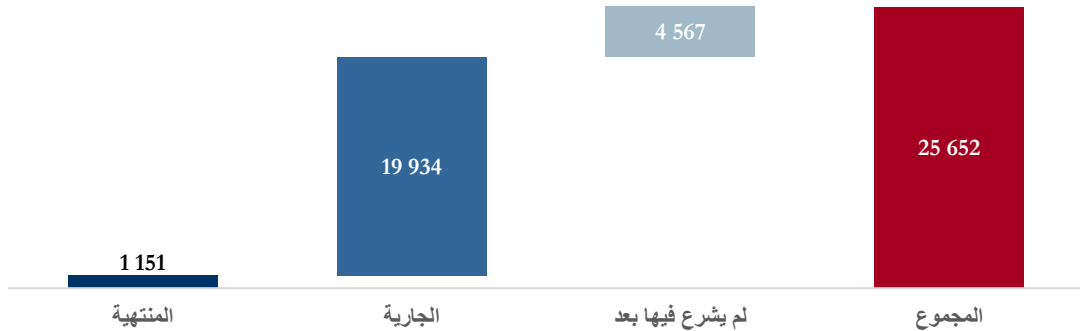
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية متم يونيو 2020، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد من طرف مجموعة الضحى في المغرب، ومهما كانت فئتها، 447 753 وحدة، توزع على الشكل الآتي :

- مساكن منتهية بالكامل : 264 114 وحدة
- مساكن قيد الإنجاز : 131 911 وحدة
- مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 51 728 وحدة

ويعرض الشكل الآتي لمجموع مشاريع دجى للإنعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط شركاتها التابعة على مختلف أنواعه الاقتصادي والمتوسط والممتاز في إفريقيا جنوب الصحراء كما يلي :

الشكل 7 : مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن (بالوحدات السكنية/إفريقيا جنوب الصحراء)

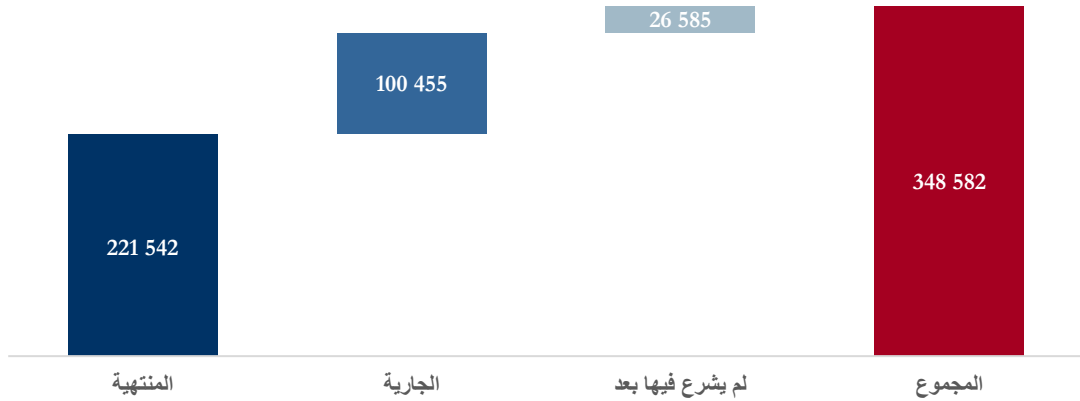


إلى غاية متم يونيو 2020، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد من طرف مجموعة الضحى في إفريقيا جنوب الصحراء، ومهما كانت فنتها، 25 652 وحدة، توزع على الشكل الآتي :

- مساكن منتهية بالكامل : 1 151 وحدة
 - مساكن قيد الإنجاز: 19 934 وحدة
 - مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 4 567 وحدة
- تجدر الإشارة إلى أن النصف الأول من سنة 2020 عرف تسليم، على مستوى السكن الاقتصادي، 33 وحدة على صعيد مشروع لاغونا سيتي و 86 وحدة على صعيد مشروع سيتي لي أورشيدي. وبخصوص السكن المتوسط، تم تسليم 46 وحدة إلى غاية متم يونيو 2020 .

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 30 يونيو 2020 (خارج وحدات إفريقيا جنوب الصحراء) :

الشكل 8 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي في المغرب إلى غاية 30 يونيو 2020 (بالوحدات السكنية)

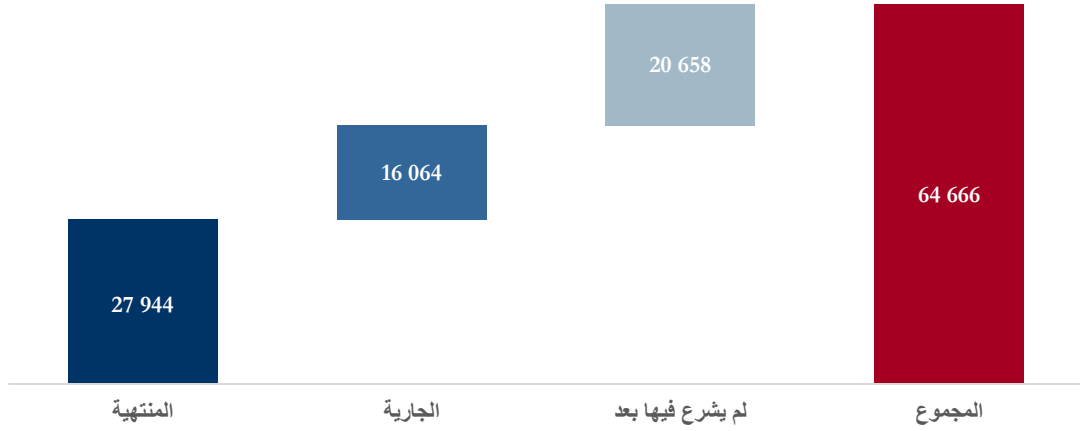


في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 221 542 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 100 455 وحدة. وهناك مشاريع أخرى لم يتم الشروع فيها بعد ومن المتوقع أن تهم مستقبلا 26 585 وحدة.

تجدر الإشارة إلى أن النصف الأول من سنة 2020 عرف أساسا تسليم (أولا) 145 وحدة في مشروع البدر تيط مليل و (ثانيا) 82 وحدة في مشروع البهجة 1 و (ثالثا) 71 وحدة في مشروع التوحيد و (رابعا) 50 وحدة في مشروع الصفاء و (خامسا) 45 وحدة في مشروع الفردوس.

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 9 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن المتوسط في المغرب إلى غاية 30 يونيو 2020 (بالوحدات السكنية)



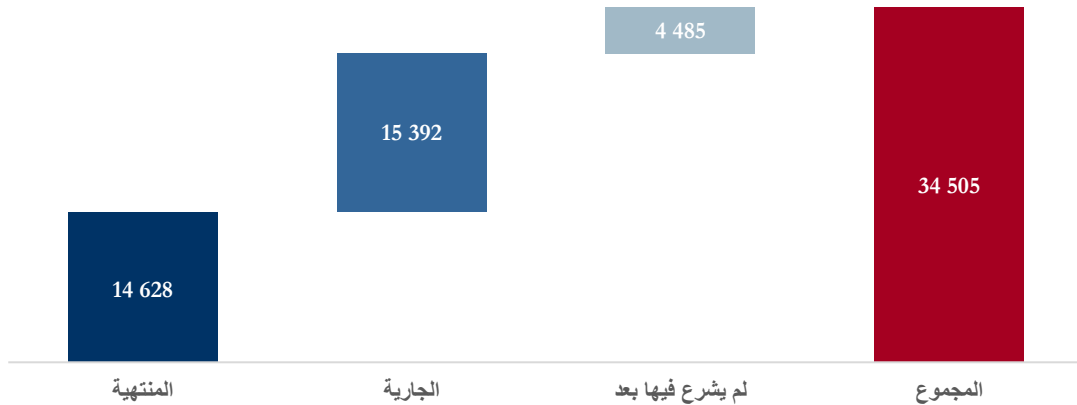
كما نستنتج من الرسم البياني أعلاه، إلى غاية 30 يونيو 2020، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن المتوسط بالمغرب من إنجاز 27 944 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 16 064 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي يرتقب الشروع فيها ومن المتوقع أن تهتم حوالي 20 658 وحدة مستقبلا.

تجدر الإشارة إلى أن النصف الأول من سنة 2020 عرف أساسا تسليم (أولا) 30 وحدة في مشروع إسلاو و (ثانيا) 32 وحدة في مشروع الأزهر و (ثالثا) 33 وحدة في مشروع أبواب مراكش 1.

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 10 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الممتاز في المغرب إلى غاية 30 يونيو 2020 (بالوحدات السكنية)



إلى غاية 30 يونيو 2020 ، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن الممتاز بالمغرب من إنجاز وتسويق 14 628 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 15 392 وحدة. بينما تهم البرامج التي لم يشرع فيها بعد 4 485 وحدة.

تجدر الإشارة إلى أن النصف الأول من سنة 2020 عرف أساسا تسليم (أولا) 16 وحدة في مشروع شاطئ الأمم و (ثانيا) 10 وحدات في مشروع مراكش غولف سيتي و (ثالثا) 7 وحدات في مشروع أركان غولف روسورت.

III. بنية المساهمين

إلى غاية 30 يونيو 2020، تتمثل بنية مساهمي دجى للإنعاش مجموعة الضحى كما يلي :

بنية المساهمين إلى غاية متم يونيو 2020

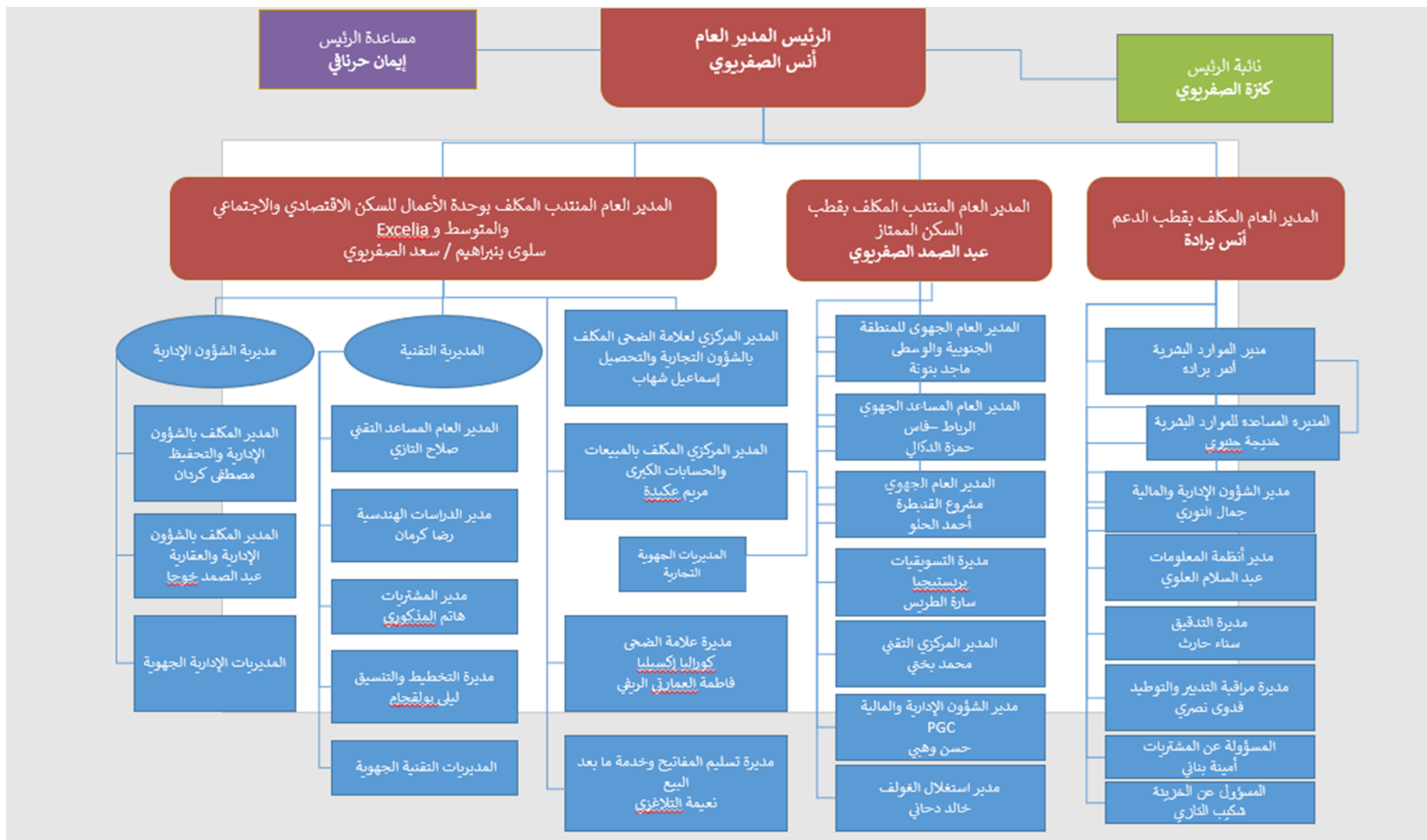
30/06/2020	المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	
64,11%	عائلة الصفريوي
64,10%	السيد أنس الصفريوي
0,00%	السيدة مونيا بنزكري
0,00%	الآنسة علياء الصفريوي
0,00%	الآنسة كثرى الصفريوي
0,00%	السيد مالك الصفريوي
4,78%	الصندوق المهني المغربي للتقاعد
5,07%	النظام العام لمنح رواتب التقاعد
1,36%	الصندوق المغربي للتقاعد
0,24%	أكسا التأمين المغرب
0,00%	السيد أنس برادة السني*
24,44%	مساهمون آخرون
100,00%	المجموع

المصدر : بورصة الدار البيضاء / (*) بغية المطابقة مع المادة 11 من النظام الأساسي، يتوفر السيد أنس برادة السني إلى غاية 03/11/2020 على عشرة أسهم لمجموعة الضحى.

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

IV. الهيكل التنظيمي لمجموعة الضحى

إلى غاية 30 شتنبر 2020 ، يتشكل الهيكل التنظيمي لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



إلى غاية 30 يونيو 2020 ، يتشكل الهيكل التنظيمي القانوني لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



99,9 %	Addoha Essalam	Douja Promotion Guinée	100,0 %
100,0 %	Trade Management	Douja Promotion Côte d'Ivoire	100,0 %
100,0 %	CITA	Douja Promotion Cameroun	100,0 %
100,0 %	Dar Jawda	Douja Promotion Congo	100,0 %
100,0 %	Marrakech Golden Resorts	Douja Promotion Tchad	100,0 %
99,9 %	Maroc Villages & Résidences	Douja Promotion Sénégal	100,0 %
100,0 %	Optim Immobilier	Addoha Sud	100,0 %
100,0 %	Promif	Mabani Detroit	100,0 %
100,0 %	Promolog	Awal Sakane	100,0 %
99,9 %	Tanger Sakane	Addoha Afrique	99,9 %
100,0 %	Les pépinières de l'Atlas	Belhadi Hadj Fatah	50,0 %
100,0 %	Atlas Mediterranean Properties	General Firm of Morocco	50,0 %
100,0 %	Prestigia Golf Company	Immolog	50,0 %
100,0 %	Al Makane Al Jamil	Mabani Zellidja	50,0 %
100,0 %	Kamam	Foncière Iskane	50,0 %
50,0 %	Al Qudra Addoha	Jardins d'Angré	60,0 %
69,0 %	Al Qudra Addoha Promotion Groupe Addoha Burundi	Cap Spartel	50,0 %
		Douja Promotion Groupe Addoha Niger	100,0 %

Source : Douja Promotion Groupe Addoha

إدماج كلي	شركات تابعة بحقوق الملكية	نطاق التوطيد	% من المنفعة والتحكم خارج نطاق	(X)
				X

القسم الثالث: البيانات المالية

1. الحصيلة

1.3. الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى للفترة 2017-2019

التغير 19/18	2019	التغير 18/17	2018	2 017	الأصول بآلاف الدراهم
0,0%	542	0,0%	542	542	الشهرة التجارية
-39,4%	1 048	-30,6%	1 730	2 493	أصول ثابتة غير ملموسة
-54,0%	317 059	-4,7%	689 045	722 750	أصول ثابتة ملموسة
-21,2%	377 962	-8,2%	479 821	522 453	عقارات التوظيف
-98,8%	1 875	-8,0%	153 114	166 479	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
0,3%	20 885	-18,4%	20 817	25 517	أصول مالية أخرى
0,3%	20 598	-18,6%	20 529	25 230	- من ضمنها قروض وديون
-	288	-	288	288	- من ضمنها سندات متاحة للبيع
-1,3%	1 083 875	182,6%	1 098 368	388 668	أصول ضرائب مؤجلة
-15,7%	140	2674,2%	166	6	أصول غير جارية أخرى
-26,2%	1 803 386	33,6%	2 443 602	1 828 909	مجموع الأصول غير الجارية
-6,2%	14 709 755	-2,0%	15 680 687	16 008 035	مخزونات و جاريات
-3,3%	3 826 263	-44,2%	3 957 173	7 086 832	حقوق الزبناء
-6,1%	4 256 268	2,3%	4 530 456	4 430 328	حقوق جارية أخرى
n.a	14	n.a	-	-	أصول مالية أخرى
n.a	14	n.a	-	-	- من ضمنها أصول مالية AFS
-20,7%	504 936	-26,2%	636 536	862 692	الخزينة وما يعادلها
-6,1%	23 297 236	-12,6%	24 804 852	28 387 886	مجموع الأصول الجارية
-7,9%	25 100 622	-9,8%	27 248 454	30 216 795	مجموع الأصول

التغير 19/18	2019	التغير 18/17	2018	2017	الخصوم بآلاف الدراهم
0,0%	3 225 571	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
-16,4%	2 875 502	-23,3%	3 441 324	4 485 238	احتياطيات موطدة
-10,9%	335 579	-50,7%	376 583	763 909	النتائج
n.a	-979	44,8%	2 829	1 954	فوارق التحويل
-6,1%	9 470 485	-12,4%	10 081 119	11 511 484	الرساميل الذاتية - حصة المجموعة
-3,7%	994 581	-7,2%	1 032 862	1 113 537	احتياطيات أقلية
77,7%	58 416	-67,9%	32 873	102 352	النتيجة الأقلية
-1,2%	1 052 997	-12,3%	1 065 735	1 215 888	الرساميل الذاتية - حصة الأقلية
-5,6%	10 523 482	-12,4%	11 146 855	12 727 372	الرساميل الذاتية للمجموعة
-8,7%	4 076 631	1,7%	4 467 133	4 392 602	ديون مالية غير جارية
>100%	573481	181,9%	601	213	مؤونات غير جارية
31,1%	34 767	0,0%	26 511	26 511	خصوم غير جارية أخرى
-16,8%	294 651	-4,1%	354 335	369 568	ضرائب مؤجلة خصوم
2,7%	4 979 530	1,2%	4 848 581	4 788 895	مجموع الخصوم غير الجارية
3,8%	200 583	0,8%	193 321	191 735	مؤونات جارية
-12,9%	1 636 579	-28,7%	1 879 704	2 636 700	ديون مالية جارية
-18,3%	2 855 792	-17,0%	3 494 131	4 208 789	ديون الممولين

-13,7%	4 904 655	0,4%	5 685 864	5 663 304	خصوم جارية أخرى
-14,7%	9 597 609	-11,4%	11 253 019	12 700 528	مجموع الديون الجارية
-7,9%	25 100 621	-9,8%	27 248 454	30 216 795	مجموع الخصوم

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

1.4. حصيلة دجى للإنعاش مجموعة الضحى خلال النصف الأول من سنة 2020

التغير 1 النصف /2019 2020	30/06/2020	2019	الأصول بآلاف الدراهم
0,0%	542	542	الشهرة التجارية
-10,2%	940	1 047	أصول ثابتة غير ملموسة
-4,3%	303 533	317 059	أصول ثابتة ملموسة
-15,2%	320 524	377 962	عقارات التوظيف
-2,5%	1 829	1 875	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-9,2%	18 960	20 885	أصول مالية أخرى
-2,0%	1 061 661	1 083 875	أصول ضرائب مؤجلة
8,6%	152	140	أصول غير جارية أخرى
-5,3%	1 708 141	1 803 386	مجموع الأصول غير الجارية
0,0%	14 708 012	14 709 755	مخزونات و جاريات
-1,5%	3 767 059	3 826 263	حقوق الزبناء
-7,0%	3 956 969	4 256 268	حقوق جارية أخرى
-100,0%	0	14	أصول مالية أخرى
-25,1%	378 165	504 936	الخزينة وما يعادلها
-2,1%	22 810 205	23 297 236	مجموع الأصول الجارية
-2,3%	24 518 346	25 100 622	مجموع الأصول

التغير 1 النصف /2019 2020	30/06/2020	2019	الخصوم بآلاف الدراهم
24,8%	4 025 513	3 225 571	رأس المال
0,0%	3 034 812	3 034 812	علاوات الإصدار والدمج
11,1%	3 194 181	2 875 502	احتياطات موطدة
n.a	-80 049	335 580	النتيجة الصافية - حصة المجموعة
74,2%	-253	-980	فوارق التحويل
7,4%	10 174 204	9 470 485	الرساميل الذاتية - حصة المجموعة
5,0%	1 044 601	994 581	احتياطات أقلية
n.a	-24 317	58 416	النتيجة الأقلية
-3,1%	1 020 284	1 052 997	الرساميل الذاتية - حصة الأقلية
6,4%	11 194 488	10 523 482	الرساميل الذاتية للمجموعة
-6,8%	3 801 048	4 076 630	ديون مالية غير جارية
1,0%	579 258	573 481	مؤونات غير جارية
#DIV/0!	0	0	منافع المستخدمين
183,2%	98 467	34 767	خصوم غير جارية أخرى
-4,9%	280 089	294 650	ضرائب مؤجلة خصوم
-4,4%	4 758 862	4 979 530	مجموع الخصوم غير الجارية
-2,6%	195 452	200 583	مؤونات جارية
-1,9%	1 605 704	1 636 579	ديون مالية جارية
-8,7%	2 608 263	2 855 792	ديون الممونين
-15,3%	4 155 577	4 904 655	خصوم جارية أخرى
-10,8%	8 564 997	9 597 609	مجموع الديون الجارية
-2,3%	24 518 346	25 100 622	مجموع الخصوم

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.II حساب العائدات والتكاليف

.II.2 حساب النتيجة للسنوات المالية 2017-2019

التغير 19/18	2019	التغير 18/17	2018	2017	بآلاف الدراهم
-14,3%	3 479 785	-31,3%	4 062 318	5 916 504	رقم المعاملات
-55,0%	-1 371 657	-8,4%	-884 960	-816 453	عائدات أخرى للنشاط
-33,7%	2 108 128	-37,7%	3 177 358	5 100 051	نتيجة الأنشطة العادية
41,8%	-1 310 110	36,7%	-2 250 643	-3 555 245	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
11,9%	-199 729	6,0%	-226 804	-241 221	تكاليف خارجية أخرى
41,1%	-23 098	-32,7%	-39 223	-29 562	ضرائب ورسوم
9,9%	166 805	n.a	151 814	-44 556	إهلاكات ومؤونات الاستغلال
27,1%	-131 383	18,3%	-180 176	-220 636	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
41,2%	-1 497 515	37,8%	-2 545 031	-4 091 220	تكاليف الاستغلال الجارية
-3,4%	610 613	-37,3%	632 327	1 008 831	النتيجة الجارية للاستغلال
-100,0%	0	1 249,8%	11 662	864	تفويت الأصول
-97,7%	-91 597	n.a	-46 343	122 523	عائدات وتكاليف غير جارية أخرى للاستغلال
-164,1%	-91 597	n.a	-34 681	123 387	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
-13,2%	519 016	-47,2%	597 646	1 132 217	نتيجة أنشطة التشغيل
16,5%	-344 577	0,8%	-412 651	-415 913	تكلفة الاستدانة الصافية
-5,7%	313 340	-1,6%	332 219	337 633	عائدات مالية أخرى
-62,4%	49 612	-9,5%	131 845	145 720	تكاليف مالية أخرى
-64,3%	18 375	-23,8%	51 413	67 440	النتيجة المالية
-17,2%	537 391	-45,9%	649 059	1 199 657	النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة
58,6%	-55 559	41,0%	-134 213	-227 651	الضريبة على الشركات
12,7%	-82 049	-2,1%	-94 025	-92 096	الضريبة المؤجلة
-5,0%	399 783	-52,2%	420 821	879 911	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
49,1%	-5 787	16,7%	-11 365	-13 650	حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية
-3,8%	393 996	-52,7%	409 456	866 261	النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة
n.a	-	n.a	-	-	النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها
-3,8%	393 996	-52,7%	409 456	866 261	نتيجة المجموع الموطن
-77,7%	-58 417	67,9%	-32 873	-102 352	فوائد أقلية
-10,9%	335 579	-50,7%	376 583	763 909	النتيجة الصافية - حصة المجموعة
0,3 pts	9,6%	-3,6 pts	9,3%	12,90%	النتيجة الصافية حصة المجموعة /رقم المعاملات
-11,0%	1,05	-50,6%	1,18	2,39	النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدراهم)
-11,0%	1,05	-50,6%	1,18	2,39	النتيجة المخففة حسب السهم (بالدراهم)

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

11.2 حساب النتيجة للنصف الأول من 2020

التغير النصف الأول 1 2019 / النصف 2020	30/06/2020	30/06/2019	بآلاف الدراهم
-78,3%	437 504	2 016 831	رقم المعاملات
-94,0%	-45 236	-751 368	عائدات أخرى للنشاط
-69,0%	392 268	1 265 463	نتيجة الأنشطة العادية
-62,6%	-314 514	-841 768	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
-31,3%	-68 869	-100 206	تكاليف خارجية أخرى
-31,6%	-9 167	-13 397	ضرائب ورسوم
n.a	-68 433	179 720	إهلاكات ومؤونات الاستغلال
-55,7%	-97 023	-62 322	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
-33,4%	-558 006	-837 973	تكاليف الاستغلال الجارية
n.a	-165 738	427 490	النتيجة الجارية للاستغلال
n.a	56	0	تفويت الأصول
n.a	-17 182	26 176	عائدات وتكاليف غير جارية أخرى للاستغلال
n.a	-17 126	26 176	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
n.a	-182 864	453 667	نتيجة أنشطة التشغيل
-17,9%	-155 484	-189 313	تكلفة الاستدانة الصافية
-65,3%	60 559	174 585	عائدات مالية أخرى
29,3%	190 733	147 558	تكاليف مالية أخرى
-27,9%	95 808	132 830	النتيجة المالية
n.a	-87 056	586 497	النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة
-88,4%	-5 815	-50 106	الضريبة على الشركات
-92,8%	-7 773	-108 348	الضريبة المؤجلة
n.a	-100 644	428 043	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
n.a	-3 721	-5 905	حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية
n.a	-104 365	422 138	النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة
n.a	0	0	النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها
n.a	-104 365	422 138	نتيجة المجموع الموطد
n.a	24 317	-81 673	فوائد أقلية
n.a	-80 049	340 465	النتيجة الصافية - حصة المجموعة
n.a	-18,3%	16,9%	النتيجة الصافية حصة المجموعة / رقم المعاملات
	-0,20	1,06	النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدراهم)
	-0,20	1,06	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؛
 - تنوع برامجه 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.

1.2. مخاطر المنافسة

- في ظل غياب حواجز أمام دخول فاعلين جدد لهذه السوق والآفاق الريحية 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، تعترم 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 والممولين

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 والمطبعة 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 ونسبيقات 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 15 فبراير 2021 تحت المرجع VI/EM/002/2021. وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملاً والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية