

ملخص بيان المعلومات



دجى للإنعاش مجموعة الضحى

زيادة في رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة
لدجى للإنعاش مجموعة الضحى

المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية: 567 000 000 درهم

العدد الأقصى للأسهم المصدرة	12 600 000 سهم
سعر الإصدار	45 درهم للسهم
القيمة الإسمية	10 دراهم للسهم
المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية	567 000 000 درهم

فترة ممارسة الخيار : من 26 غشت 2013 إلى 23 شتنبر 2013

إصدار خاص بمالكي أسهم دجى للإنعاش مجموعة الضحى
(قسمة 2012 المرتبطة بالسهم)

الهيئة المكلفة بالاستشارة والمنسق العام

BMCE CAPITAL
CONSEIL

الهيئة المكلفة بتسجيل العملية في بورصة الدار البيضاء

BMCE CAPITAL
BOURSE

الهيئة المركزية

التجاري وفا بنك
Attiiariwafa bank

تأشيرة مجلس القيم المنقولة

طبقاً لأحكام منشور مجلس القيم المنقولة، القاضي بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 212-93-1 والصادر في 21 شتنبر 1993 والمتعلق بمجلس القيم المنقولة وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها كما تم تعديله وتميمه، قام مجلس القيم المنقولة بالتأشير على أصل هذا البيان الخاص بالمعلومات بتاريخ 05/08/2013 تحت المرجع .VI/EM/015/2013

تنبيه

قام مجلس القيم المنقولة بتاريخ 05/08/2013 بالتأشير على بيان المعلومات المتعلق بالزيادة في رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى.

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

و يوضع كذلك بيان المعلومات رهن الإشارة على الموقع الإلكتروني لمجلس القيم المنقولة www.cdvm.gov.ma.

الفصل الأول : تقديم العملية

1. إطار العملية

قرر مجلس إدارة دجى للإنعاش مجموعة الضحى المنعقد بتاريخ 27 مارس 2013، تحت رئاسة السيد أنس الصفرىوي، تقديم اقتراح للجمعية العامة العادية بتوزيع أرباح الأسهم بمبلغ إجمالي قدره 567 000 000 درهم برسم السنة المالية المنتهية في 31 دجنبر 2012¹.

وقرر مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 12 أبريل 2013، تحت رئاسة السيد أنس الصفرىوي، دعوة الجمعية العامة غير العادية للانعقاد بتاريخ 28 يونيو 2013، عقب انتهاء أشغال الجمعية العامة العادية المنعقدة في نفس اليوم، وذلك للبت في قرار زيادة رأس المال عبر تحويل اختياري كلي أو جزئي لأرباح الأسهم عن السنة المالية 2012 إلى أسهم جديدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى.

في نفس السياق، صادقت الجمعية العامة العادية المنعقدة في 28 يونيو 2013 (i) على قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح الأسهم بمبلغ إجمالي قدره 567 000 000 درهم (أي 1,8 درهم للسهم) برسم السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 دجنبر 2012 و (ii) قررت تقديم اقتراح لكل مساهم في دجى للإنعاش مجموعة الضحى باختيار تسديد أرباحه من الأسهم برسم السنة المالية 2012 نقداً أو على شكل أسهم جديدة في الشركة أو هما معاً، مع التأكيد على أن المبلغ الكامل لأرباح الأسهم وبعد القيام بالانقطاعات القانونية يجب إما تحويله جزئياً أو كلياً إلى أسهم أو تسديده نقداً. وسيتم التحويل الكلي والجزئي للأرباح الموزعة للأسهم إلى أسهم جديدة بناء على الأرباح التي يدرها كل سهم يعطي الحق في الانتفاع بتاريخ فاتح يناير 2012.

من ناحية أخرى، اقترحت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2013 على الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في اليوم نفسه :

- تحديد تاريخ فصل القسيمة بتاريخ 19 غشت 2013 لئتيح ممارسة خيار التحويل الكلي أو الجزئي لأرباح الأسهم إلى أسهم جديدة ابتداء من هذا التاريخ؛
- تحديد تاريخ التسديد النقدي لأرباح الأسهم التي لم يتم تحويلها لأسهم جديدة ابتداء من 30 شتنبر 2013 ؛
- تحديد سعر إصدار الأسهم التي تم إحداثها لتسديد أرباح الأسهم بناء على متوسط الأسعار المدرجة نسبة إلى الأحجام خلال العشرين يوماً من التداولات التي تسبق عقد اجتماع مجلس الإدارة الذي يتصرف بمقتضى تفويض السلطات الممنوحة له من طرف الجمعية العامة غير العادية، وذلك لتحديد الإجراءات النهائية لزيادة رأس المال.

بعد الاستماع لتقرير مجلس الإدارة، قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2013 الترخيص بزيادة رأس المال الشركة بمبلغ أقصاه 567 000 000 درهم الموافق لأرباح الأسهم برسم السنة المالية 2012، وتقديم اقتراح لكل مساهم من أجل اختيار تسديد أرباح أسهمه برسم السنة المالية 2012 إما نقداً أو على شكل أسهم جديدة أو بالطريقتين معاً.

ولهذا الغرض، قررت الجمعية العامة غير العادية المصادقة على الإجراءات المحددة في هذا الشأن من طرف الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2013 ومنح مجلس الإدارة، مع إمكانية التفويض، كل الصلاحيات التي تسمح له بما يلي

¹ إن مبلغ أرباح الأسهم التي تمتلكها الشركة لحسابها الخاص ، عند تاريخ التسديد، سيتم رصده في ركن الحصيلة "مرحل من جديد".

- تحديد شروط وإجراءات زيادة رأس المال التي لم يتم حصرها من طرف الجمعية العامة غير العادية والجمعية العامة العادية بتاريخ 28 يونيو 2013، بما في ذلك إمكانية تعديل تواريخ ممارسة الاختيارات؛
- تحديد و أو تعديل تواريخ العملية؛
- إنجاز زيادة رأس المال؛
- جمع الاكتتابات؛
- تعديل النظام الأساسي للشركة كنتيجة لذلك؛
- القيام بجميع التصريحات و جميع الإيداعات؛
- إعداد وتوقيع جميع العقود والوثائق في إطار عملية زيادة رأس المال لا سيما النظام الأساسي بعد تحيينه؛
- وبصفة عامة، القيام بجميع التصريحات وعمليات الإيداع والنشر وإتمام جميع الشكليات.

بموجب تفويض الصلاحيات المخولة له من طرف الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 28 يونيو 2013 ، حدد مجلس الإدارة المنعقد في 1 غشت 2013 سعر إصدار الأسهم الجديدة المحدثة لتسديد أرباح الأسهم برسم السنة المالية 2012 في 45 درهم وفترة الاكتتاب مابين 26 غشت 2013 و 23 شتنبر 2013.

II. أهداف العملية

تهدف دجى للإنعاش مجموعة الضحى من خلال هذه العملية إلى :

- تعزيز أموالها الذاتية لمواكبة نمو أنشطتها؛
- تمكين مساهمياها من فرصة سانحة لتعزيز مساهمتهم في رأسمال الشركة؛
- تحسين مستوى خزينتها في أفق تخفيض نسبة استدانتها.

III. نية المساهم الرئيسي

يعتزم السيد أنس الصفرىوي، المالك لنسبة 56,01% من رأسمال دجى للإنعاش مجموعة الضحى تحويل كافة أرباحه للأسهم التي تحق له برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة للشركة.

IV. المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية

إذا افترضنا أن كافة المساهمين في دجى للإنعاش مجموعة الضحى اختاروا التسديد الكلي لأرباح الأسهم التي تحق لهم برسم سنة 2012 على شكل أسهم جديدة للشركة، فالمبلغ الإجمالي الأقصى للعملية موضوع هذا البيان سيبلغ 567 000 000 درهم (خارج الاقتطاعات القانونية).

تتم عملية الزيادة في رأس المال موضوع هذا البيان عن طريق إصدار عدد أقصى يبلغ 12 600 000 سهم جديد بسعر إصدار قدره 45 درهم ، أي بقيمة إسمية قدرها 10 دراهم وعلوّة إصدار قدرها 35 درهم.

ويجدر التذكير بأن مبلغ هذه الزيادة في رأس المال موضوع هذا البيان سيتراوح بين 0 درهم و 567 000 000 درهم (خارج الاقتطاعات القانونية) بالنظر لمشاركة المساهمين.

إن مبلغ أرباح الأسهم التي تمتلكها الشركة لحسابها الخاص، عند تاريخ التسديد، سيتم رصده في ركن الحصيلة " مرحل من جديد".

.٧ معلومات متعلقة بالأسهم المصدرة

الجدول 1 : معلومات متعلقة بالأسهم المصدرة

أسهم دجى للإنعاش مجموعة الضحى، تنتمي جميعها لنفس الفئة	طبيعة الأسهم
أسهم لحاملها لشركة مساهمة، يتم التسجيل الإلكتروني لمليتها بالكامل لدى المؤسسة المركزية للإيداع ماروكليبر	الشكل القانوني للأسهم
12 600 000 سهم	العدد الأقصى للأسهم المصدرة
45 درهم	سعر الإصدار
10 دراهم	القيمة الاسمية
35 درهم	علاوة الإصدار
فاتح يناير 2013	تاريخ الانتفاع ²
يتم تحرير الأسهم المصدرة بالكامل وتعتبر حرة من أي التزام	تحرير الأسهم
تدرج الأسهم الصادرة عن هذه الزيادة في رأس المال في الخط الأول.	إدراج الأسهم الجديدة
تستفيد جميع الأسهم من نفس الحقوق سواء فيما يتعلق بتوزيع الأرباح أو في توزيع علاوة التصفية، ويمنح كل سهم لحامله الحق في التصويت عند انعقاد الجمعيات العامة للمساهمين.	الحقوق المرتبطة بالأسهم المكتسبة

.٧١ عناصر تقييم بنود العرض

.٧١.1 عناصر تقييم بنود العرض

تم تحديد سعر إصدار الأسهم الممنوحة لتسديد الأرباح الموزعة للأسهم برسم السنة المالية 2012 في 45 درهم. وتم حسابه بناء على متوسط الأسعار المدرجة المرجحة نسبة إلى الأحجام خلال العشرين يوماً من التداول في البورصة التي تسبق عقد اجتماع مجلس الإدارة في فاتح غشت 2013 (الذي يتصرف بمقتضى تفويض السلطات الممنوحة له من طرف الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 28 يونيو 2013). وتمتد فترة حساب سعر الإصدار وفق الطريقة المبينة أعلاه من 3 يوليو 2013 إلى 31 يوليو 2013.

وتمكن هذه الطريقة من مقارنة قيمة سهم دجى للإنعاش مجموعة الضحى في السوق وفي تاريخ قريب من تاريخ التأشير على هذا البيان للمعلومات.

². الحق في أرباح الأسهم برسم السنة المالية 2013 والموزعة في سنة 2014.

VI.2. عناصر أخرى لتقييم سعر الإصدار

يعرض الجدول التالي لمقارنة بين (i) الأسعار المتوسطة المرجحة للسهم و (ii) سعر الإصدار المعتمد في إطار العملية موضوع هذا البيان :

الجدول 2 : الأسعار المتوسطة المرجحة مقارنة مع سعر الإصدار

ارتفاع أو انخفاض السومة	سعر الإصدار (بالدرهم)	السعر المتوسط المرجح (بالدرهم)	
+2,3%	45,0	44,0	السعر في 31 يوليوز 2013 ⁽¹⁾
+0,3%	45,0	44,9	معدل شهر واحد ⁽²⁾
-7,9%	45,0	48,8	معدل ثلاثة أشهر ⁽³⁾
-15,0%	45,0	53,0	معدل سنة أشهر ⁽⁴⁾
-23,5%	45,0	58,8	معدل سنة واحدة ⁽⁵⁾

المصدر : بورصة الدار البيضاء

(1) تاريخ انعقاد الجمعية العامة التي صادقت على العملية، موضوع هذا البيان

(2) الفترة من 01/07/2013 إلى 31/07/2013

(3) الفترة من 02/05/2013 إلى 31/07/2013

(4) الفترة من 01/02/2013 إلى 31/07/2013

(5) الفترة من 01/08/2012 إلى 31/07/2013

من جهة ثانية، نبين أسفله الأسعار المسجلة وحجم المعاملات في السوق المركزية لأسهم دجى للإنعاش مجموعة الضحى :

الجدول 3 : فترة المعاينة السنوية

متوسط السعر	1 غشت 2011 – 31 يوليوز 2012	1 غشت 2012 – 31 يوليوز 2013	السعر في السوق المركزية (بالدراهم)
متوسط السعر	73,8	58,8	
السعر الأعلى بالدرهم	94,0	72,9	
السعر الأدنى بالدرهم	62,0	42,8	
حجم المعاملات (بملايين الدراهم)	2 992	1 905	

المصدر : بورصة الدار البيضاء

الجدول 4 : فترة المعاينة الفصلية

متوسط السعر المرجح (بالدراهم)	1 غشت 2012 – 31 أكتوبر 2012	1 نونبر 2012 – 31 يناير 2013	1 فبراير 2013 – 30 أبريل 2013	2 ماي 2013 – 31 يوليوز 2013	السعر في السوق المركزية
متوسط السعر المرجح (بالدراهم)	65,3	63,1	60,0	48,8	
السعر الأعلى بالدرهم	72,92	66,5	62	57,2	
السعر الأدنى بالدرهم	59	58,8	55,04	42,8	
حجم المعاملات (بملايين الدراهم)	489	507	337	573	

المصدر : بورصة الدار البيضاء

.VI.3 تأثير العملية على الأموال الذاتية

إذا افترضنا أن كافة المساهمين سيشاركون كلياً في هذه العملية، سيكون تأثير هذه العملية على الأموال الذاتية لدجى للإنعاش مجموعة الضحى على الشكل الآتي :

الجدول 5 : تأثير العملية على الأموال الذاتية للشركة

الأموال الذاتية (بآلاف الدراهم)	علاوة الإصدار (بآلاف الدراهم)	رأسمال الشركة (بآلاف الدراهم)	عدد الأسهم	
9 381 868,4 ³	3 339 000,0	3 150 000,0	315 000 000	الوضعية قبل العملية
567 000	441 000,0	126 000,0	12 600 000	تأثير العملية
9 948 868,4	3 780 000,0	3 276 000,0	327 600 000	الوضعية بعد العملية

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى و BMCE Capital Conseil

.VI.4 بنية المساهمين قبل أو بعد العملية

يوضح الجدول التالي تطور بنية مساهمي دجى للإنعاش مجموعة الضحى في الحالة التي يشارك فيها كافة المساهمين في العملية موضوع هذا البيان للمعلومات

الجدول 6 : تطور بنية المساهمين بعد العملية

بعد العملية			21/05/2013			المساهمون
% من حقوق التصويت	% من الراسمال	عدد الأسهم	% من حقوق التصويت	% من الراسمال	عدد الأسهم	
56,02%	56,02%	183 506 757	56,02%	56,02%	176 448 805	عائلة الصفرىوي
56,01%	56,01%	183 478 885	56,01%	56,01%	176 422 005	السيد أنس الصفرىوي
0,01%	0,01%	22 298	0,01%	0,01%	21 440	أفراد آخرون من عائلة الصفرىوي
-	-	5 574	-	-	5 360	أومنيوم الصناعات و الإنعاش
43,98%	43,98%	144 093 243	43,98%	43,98%	138 551 195	أسهم متداولة في البورصة
100%	100%	327 600 000	100%	100%	315 000 000	المجموع

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.VI.5 مجلس الإدارة

لن يكون لهذه العملية أي تأثير على أجهزة الإدارة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى.

³ أموال ذاتية تتضمن رأسمال الشركة في 31/12/2012 (3 150 000,0 ألف درهم)، علاوة الإصدار بتاريخ 31/12/2012 (3 339 000,0 ألف درهم)؛ الاحتياطي القانوني بتاريخ 31/12/2012 (227 837,7 ألف درهم)، المرحل من جديد بتاريخ 31/12/2012 (1 654 586,1 ألف درهم) وصافي الأرباح بتاريخ 31/12/2012 (1 577 444,6 ألف درهم) ، مع خصم أرباح الأسهم الموزعة برسم السنة المالية 2012 (567 000 ألف درهم) .

.VII الإدراج في البورصة

.VII.1 الجدول الزمني للعملية

الجدول 7 : الجدول الزمني للعملية

التاريخ على أبعد تقدير	المراحل	الترتيب
05/08/2013	توصل بورصة الدار البيضاء بملف كامل عن العملية	1
05/08/2013	إصدار بورصة الدار البيضاء للإشعار بالموافقة على العملية	2
05/08/2013	تأشير مجلس القيم المنقولة	3
06/08/2013	توصل بورصة الدار البيضاء ببيان المعلومات مؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة	4
07/08/2013	نشر الإعلان المتعلق بإجراءات تسديد أرباح الأسهم 2012 وتفرغ دفاتر الأوامر وتعديل سعر القيمة في نشرة الإدراج	5
07/08/2013	نشر الإعلان المتعلق بإجراءات عملية زيادة رأس المال عبر تحويل اختياري للأرباح الموزعة للأسهم برسم السنة المالية 2012 إلى أسهم جديدة في نشرة الإدراج	6
13/08/2013	نشر ملخص بيان المعلومات في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية	7
19/08/2013	فصل الأرباح الموزعة للأسهم 2012 / تعديل خصائص إدراج القيمة وتفرغ دفاتر الأوامر	8
26/08/2013	افتتاح فترة ممارسة خيار تحويل أرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم	9
23/09/2013	انتهاء فترة ممارسة خيار تحويل أرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم	10
25/09/2013	عقد اجتماع الهيئة التي يجب أن تصادق على عملية إنجاز الزيادة في رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة	11
26/09/2013	توصل بورصة الدار البيضاء بمحضر اجتماع الهيئة التي يجب أن تصادق على عملية إنجاز الزيادة في رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة	12
26/09/2013	توصل بورصة الدار البيضاء بالنتائج العامة للعملية	13
27/09/2013	تسليم الأسهم الجديدة	14
30/09/2013	قبول الأسهم الجديدة في الخط الأول وتسجيل العملية	15
30/09/2013	إعلان بورصة الدار البيضاء عن نتائج زيادة رأس المال في نشرة الإدراج	16
30/09/2013	تسديد الشركة لبقية الأرباح الموزعة للأسهم برسم سنة 2012 نقدا	17

VII.2. خصائص إدراج الأسهم الجديدة

الجدول 8 : خصائص إدراج الأسهم الجديدة

التسمية	دجى للإنعاش الضحى
المقصورة	المقصورة الأولى
طريقة الإدراج	متواصل
رمز القيمة	9000
الشريط	ADH
خط الإدراج	الخط الأول
قطاع النشاط	القطاع العقاري
شركة البورصة المكلفة بتسجيل العملية	BMCE Capital Bourse
تاريخ الإدراج الأول	30 شتنبر 2013

VII.3. الوسطاء الماليون

الجدول 9 : الوسطاء الماليون

الوسطاء الماليون	اسم المؤسسة	العنوان
المستشار المالي والمنسق العام	BMCE Capital Conseil	63، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
المؤسسة المركزية لخيار تحويل أرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة	التجاري وفابنك	2، شارع مولاي يوسف الدار البيضاء
المؤسسة المكلفة بجمع أوامر الاكتتاب	يتعين على كل مكتب التوجه إلى الهيئة المكلفة بمسك حسابه	-
المؤسسة المكلفة بتسجيل العملية ببورصة الدار البيضاء	BMCE Capital Bourse	140، شارع الحسن الثاني، 20 000 الدار البيضاء

VIII. إجراءات الاكتتاب

VIII.1. فترة الاكتتاب

سيتم افتتاح فترة ممارسة خيار التسديد الكلي أو الجزئي لأرباح الأسهم الصافية برسم السنة المالية 2012 إلى أسهم جديدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى لدى الهيئة المركزية وماسكي حسابات المكتتبين من 26 غشت 2013 إلى 23 شتنبر 2013 مع احتساب اليوم الأول والأخير للعملية. وعند انقضاء هذا الأجل وفي حالة عدم ممارسة هذا الخيار، فلا يمكن تسديد أرباح الأسهم إلا نقدا.

VIII.2. المستفيدون

تخصص عملية زيادة رأس المال موضوع هذا البيان لحاملي أسهم دجى للإنعاش مجموعة الضحى (قسيمة 2012 المرتبطة بالسهم). ويرتقب أن يكون تاريخ فصل أرباح الأسهم عن سنة 2012 يوم 19 غشت 2013.

VIII.3. تسليم أوراق الاكتتاب

يطلب من المكتتبين الراغبين في المشاركة في عملية زيادة رأس المال المذكورة عبر تحويل اختياري (كلي أو جزئي) لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة تسليم ورقة الاكتتاب المطابقة للنموذج الموضوع رهن إشارتهم والمرفق بهذا البيان إلى ماسكي حساباتهم في الفترة من 26 غشت 2013 إلى 23 شتنبر 2013 مع احتساب اليوم الأول والآخر للعملية.

ويمكن إلغاء أوراق الاكتتاب في كل حين إلى غاية نهاية فترة ممارسة خيار تحويل الأرباح الصافية للأسهم برسم سنة 2012 .

VIII.4. تحديد هوية المكتتبين

يجب على ماسكي الحساب في إطار العملية موضوع هذا البيان قبل الموافقة على الاكتتاب التأكد من أن المكتتب يمتلك الحق في أرباح الأسهم برسم سنة 2012 ليتمكن من تحويلها كليا أو جزئيا إلى أسهم. ولهذا الغرض، سيتم إرفاق أوراق الاكتتاب بشهادة عامة تتعلق بجودة المكتتبين وانتمائهم لأحدى فئات المستثمرين المشار إليها بعده.

الجدول 10 : الوثائق المرفقة حسب فئة المكتتبين

فئة المكتتبين	الوثائق المرفقة
أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون بالخارج	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
أشخاص ذاتيون مقيمون من غير المغربية	نسخة من بطاقة الإقامة
أشخاص ذاتيون غير مقيمين من غير المغربية	نسخة من صفحات جواز السفر التي تتضمن هوية الشخص وتواريخ إصدار ونهاية صلاحية الوثيقة
أشخاص معنويون من القانون المغربي (خارج هيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة)	نسخة من السجل التجاري
أشخاص معنويون من قانون أجنبي	أي وثيقة إثبات قانونية في البلد الأصلي تثبت الانتماء إلى هذه الفئة أو بأية وسيلة أخرى يراها المنسق العام المعني مقبولة
هيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة	نسخة من قرار الترخيص : بالنسبة لصناديق التوظيف المشترك، شهادة الإيداع لدى كتابة الطبط بالمحكمة بالنسبة لشركات الاستثمار ذات رأسمال قابل للتغيير ، نموذج التقييدات في السجل التجاري
مستثمرون مؤهلون (خارج هيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة)	نسخة من السجل التجاري تتضمن الغرض الاجتماعي والذي يبين انتماءهم لهذه الفئة
بنوك من القانون المغربي	نسخة من قرار الترخيص
جمعيات مغربية	نسخة من النظام الأساسي
أطفال قاصرون	نسخة من صفحة الحالة المدنية التي تثبت تاريخ ازدياد الطفل

إن جميع الاكتتابات التي لا تحترم شروط تحديد الهوية المبينة أعلاه ستعد لاغية. وتعتبر أوامر الاكتتاب لا رجعة فيها بعد إغلاق فترة ممارسة خيار التحويل.

VIII.5. الإكتتاب لحساب الغير

يرخص بالاكتتابات لحساب الغير، وذلك في إطار الحدود التالية:

- يتم قبول الاكتتابات لحساب الغير شريطة أن يدلي المكتتب بتوكيل موقع ومصدق عليه بطريقة قانونية من طرف الموكل يحدد بدقة نطاق تطبيق هذا التوكيل (توكيل بشأن جميع أصناف حركات السندات والنقود في الحساب أو توكيل خاص للاكتتاب في عملية زيادة رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012 إلى أسهم جديدة لدجى للإعناش مجموعة الضحى). ويلزم ماسك الحساب إذا لم يسبق له أن حاز هذه الوثيقة الحصول عليها وإرفاقها بورقة الاكتتاب؛
- يجب على الوكيل تحديد مراجع حسابات السندات والنقود لموكله، والتي سيقيد فيها على التوالي حركات السندات أو النقود المرتبطة بأسهم دجى للإعناش مجموعة الضحى موضوع هذه العملية ؛
- يرخص بالاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين الذين يقل عمرهم عن 18 سنة، شريطة أن يقوم بذلك الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. ويلزم ماسكو الحسابات إذا لم يسبق لهم أن حازوا هذه الوثيقة الحصول على نسخة من صفحة الحالة المدنية التي تثبت تاريخ ازدياد الطفل عند فتح الحساب أو خلال الاكتتاب لحساب القاصر المعني عند الاقتضاء. وفي هذه الحالة، تقيد الحركات سواء في حساب مفتوح باسم الطفل القاصر، أو في حساب للسندات أو النقود مفتوح باسم الوصي أو الممثل القانوني؛
- في حالة توكيل لإدارة المحفظة، لا يمكن للمسير للاكتتاب لحساب الزبون الذي يدير محفظته إلا بعد الإدلاء بتوكيل موقع ومصدق عليه بطريقة قانونية من طرف الموكل. وتعفى شركات التسيير من الإدلاء بهذه الإثباتات بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي في القيم المنقولة التي تديرها.

VIII.6. إجراءات الاكتتاب ومعالجة الأوامر

- لا يمكن للمكتتبين الراغبين في المشاركة في هذه العملية الاكتتاب إلا لدى ماسكي حساباتهم.
- ويجب على ماسكي الحسابات إجراء القسيمات المتعلقة بزيادة رأس المال وتسديد الأرباح نقدا بشكل منفصل في الحسابات المنصوص عليها لهذا الغرض.
- تعطي كل 25 قسيمة إجمالية مرتبطة بالأسهم القديمة (الأرباح المرتبطة 2012) الحق في سهم جديد تم إنشاؤه عقب عملية زيادة رأس المال عبر تحويل اختياري لأرباح الأسهم برسم سنة 2012.
- وستوقع أوراق الاكتتاب من طرف المكتتب أو وكيله كما تؤرخ من طرف الهيئة المكلفة بجمع الاكتتابات.
- يجب على الهيئة المركزية قبل الموافقة على الاكتتاب أو الاكتتابات التأكد من أن المكتتب له الحق في أرباح الأسهم برسم سنة 2012 بشكل يكفي للقيام بعملية الاكتتاب.
- إن جميع الاكتتابات التي لا تحترم شروط تحديد الهوية المبينة أعلاه ستعد لاغية. وتعتبر أوامر الاكتتاب لا رجعة فيها بعد إغلاق فترة ممارسة خيار التحويل.

VIII.7. معالجة الكميات الكسرية

في حالة تسديد أرباح الأسهم بشكل كلي أو جزئي وإذا لم ينجم عن توزيع أرباح الأسهم عدد صحيح من الأسهم يمكن للمكتتب :

- إما الحصول على عدد الأسهم الأعلى مباشرة مع دفع الفارق نقدا؛
- وإما الحصول على عدد الأسهم الأدنى مباشرة مع تكميمه بقدر نقدي؛

IX. إجراءات مركزة أوامر الاكتتاب وتسجيل العملية والتسديد مقابل التسليم

IX.1. إجراءات مركزة الأوامر

باعتباره الهيئة المركزية لأوامر الاكتتاب، سيقوم التجاري وفابنك لدى ماسكي الحسابات المؤهلين بجمع كافة أوراق الاكتتاب الموقعة والمرتبطة بعملية زيادة رأس المال موضوع هذا البيان.

ويجب تسليم أوراق الاكتتاب ولائحة تفصيلية للمكتتبين وحقوقهم في أرباح الأسهم إلى الهيئة المركزية أو إرسالها بواسطة الفاكس إلى الرقم 05 22 99 21 08 أو 05 22 25 94 35 أو 05 22 25 94 34، في أجل أقصاه 23 شنتبر 2013 على الساعة الرابعة مساءً.

من ناحية أخرى، سيتم تسديد حصة أرباح الأسهم المؤداة نقدا بتاريخ 30 شنتبر 2013. وبالنسبة للحصة المحولة إلى أسهم، وفي حالة عدم التحويل، سيتم تسديد المبالغ التي تعود لذوي الحقوق في أرباح الأسهم برسم سنة 2012 بتاريخ 30 شنتبر 2013.

وبعد توطيد أوامر اكتتاب المكتتبين، تلتزم الهيئة المركزية برفض جميع الاكتتابات التي لا تتوفر على حقوق كافية من أرباح الأسهم و/أو التي لا تحترم الشروط المبينة آنفاً.

IX.2. تغطية الاكتتابات وتقييد الأسهم الجديدة في الحساب

يتكلف التجاري وفابنك بتقييد الأسهم الجديدة لدى ماروكليز.

ويجب أن تتم الدفعات الموافقة لتكملة الاكتتابات لعملية زيادة رأس المال المذكورة عن طريق دفعة تكميلية يتم دفعها للهيئة المركزية يوم إقفال فترة ممارسة خيار التحويل.

وسيقوم التجاري وفابنك، باعتباره الهيئة المركزية والمكلفة بجمع الاكتتابات بدفع هذه المبالغ في حساب خاص يسمى « دجى للإنعاش مجموعة الضحى - زيادة رأس المال » ويخصص للعملية موضوع هذا البيان.

IX.3. تسليم الأسهم الجديدة

سيتم تسليم الأسهم الجديدة الناتجة عن تحويل الأرباح الصافية للأسهم برسم السنة المالية 2012 إلى أسهم جديدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى يوم 27 شنتبر 2013.

IX.4. تسجيل العملية

يتكلف BMCE Capital Bourse بتسجيل السندات المصدرة في إطار هذه العملية لدى بورصة الدار البيضاء، بتاريخ 30 شنتبر 2013.

X. إجراءات نشر نتائج العملية

سيتم نشر نتائج العملية من طرف بورصة الدار البيضاء بنشرة الإدراج بتاريخ 30 شنتبر 2013 والشركة في صحيفة مخول لها نشر الإعلانات القانونية بتاريخ 30 شنتبر 2013.

الفصل الثاني : معلومات عن مؤسسة الإصدار

.XI. 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، الدار البيضاء
الهاتف	+212 5 22 67 99 00
الفاكس	+212 5 22 35 17 63
الموقع الإلكتروني	www.groupeaddoha.com
العنوان الإلكتروني	douja.promotion@addoha.ma
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة
تاريخ التأسيس	18 أبريل 1988
مدة حياة الشركة	تحدد مدة حياة الشركة في 99 سنة. عدا في حالة حل مسبق للشركة أو تمديد منصوص عليه في الأنظمة الأساسية أو بحكم القانون.
رأسمال الشركة (31 دجنبر 2012)	3 150 000 000 درهم مقسم على 315 000 000 سهم تبلغ قيمة كل سهم منها 10 دراهم للسهم الواحد، تنتمي جميعها لنفس الفئة وهي محررة بالكامل
السنة المالية للشركة	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر
رقم التقييد في السجل التجاري	52 045 - الدار البيضاء
المحكمة المختصة في حالة نزاع	المحكمة التجارية للدار البيضاء
الإطلاع على الوثائق القانونية	يمكن الإطلاع على وثائق الشركة والمستندات المحاسبية والقانونية التي ينص القانون على تبليغها لفائدة المساهمين والغير بمقر الشركة الكائن في كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدار البيضاء
غرض الشركة	طبقا للمادة 5 من النظام الأساسي، يتمثل غرض الشركة بشكل مباشر، سواء لحسابها الخاص أو بالمشاركة أو للغير، في المغرب أو في أي بلد كان، في النقاط التالية: <ul style="list-style-type: none"> 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 ؛ تكوين وتشكيل 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.

.XII. بنية رأس المال والمساهمين

يبين الجدول أدناه تاريخ بنية المساهمين في دجى للإنعاش مجموعة الضحى في الفترة 2010-2012

الجدول 9 : تطور بنية المساهمين بين 31 دجنبر 2010 و 30 يونيو 2013

المساهمون	31/12/2010			31/12/2011			31/12/2012			إلى غاية 30/06/2013	
	عدد الأسهم	% من الراسمال	% من حقوق التصويت	عدد الأسهم	% من الراسمال	% من حقوق التصويت	عدد الأسهم	% من الراسمال	% من حقوق التصويت	% من الراسمال	% من حقوق التصويت
عائلة الصفرىوي	176 448 805	56,02%	56,02%	176 448 805	56,02%	56,02%	176 448 805	56,02%	56,02%	56,02%	56,02%
السيد أنس الصفرىوي	176 422 005	56,01%	56,01%	176 422 005	56,01%	56,01%	176 422 005	56,01%	56,01%	56,01%	56,01%
السيدة مونيا بنزكري	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	-	-
الآنسة علياء الصفرىوي	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	-	-
الآنسة كنزة الصفرىوي	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	-	-
السيد مالك الصفرىوي	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	-	-
أومنيوم الصناعات والإنعاش	5 360	-	-	5 360	-	-	5 360	-	-	-	-
أسهم متداولة في البورصة	138 551 195	43,98%	43,98%	138 551 195	43,98%	43,98%	138 551 195	43,98%	43,98%	43,98%	43,98%
المجموع	315 000 000	100%	100%	315 000 000	100%	100%	315 000 000	100%	100%	100%	100%

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

تمتلك عائلة الصفرىوي الأغلبية في رأسمال دجى للإنعاش مجموعة الضحى بمساهمة تبلغ 56,02%. وتمثل الأسهم المتداولة في البورصة مساهمة بنسبة 43,98% من رأسمال دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

XIII. الهيكل التنظيمي القانوني

إلى غاية 31 دجنبر 2012، يتشكل الهيكل التنظيمي القانوني لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :

الشكل 1 : مساهمات شركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " إلى غاية 31 دجنبر 2012



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

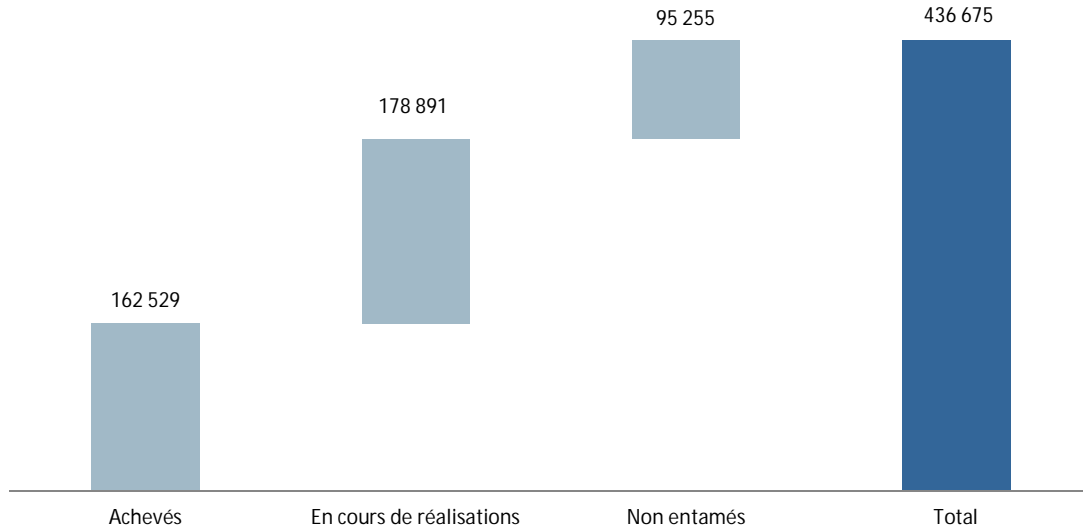
XIV. نشاط دجى للإنعاش مجموعة الضحى

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

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

إلى غاية متم 2012، يتوزع مجموع مشاريع دجى للإنعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط فروعها على مختلف أنواعه الاقتصادي والمتوسط والفاخر كما يلي :

الشكل 2 : مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن إلى غاية 31 دجنبر 2012 (بالوحدات السكنية)



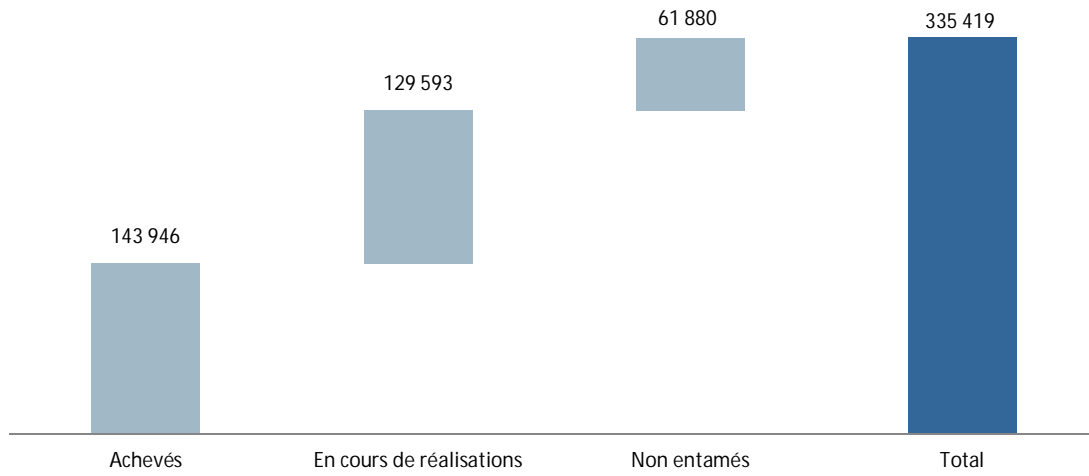
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2012، يبلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد ، ومهما كانت فئتها، 436 675 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

- منازل منتهية : 162 529 وحدة
- منازل قيد الإنجاز : 178 891 وحدة
- منازل لم يتم الشروع فيها بعد : 95 255 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 2012

الشكل 3 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي إلى غاية 31 دجنبر 2012 (بالوحدات السكنية)

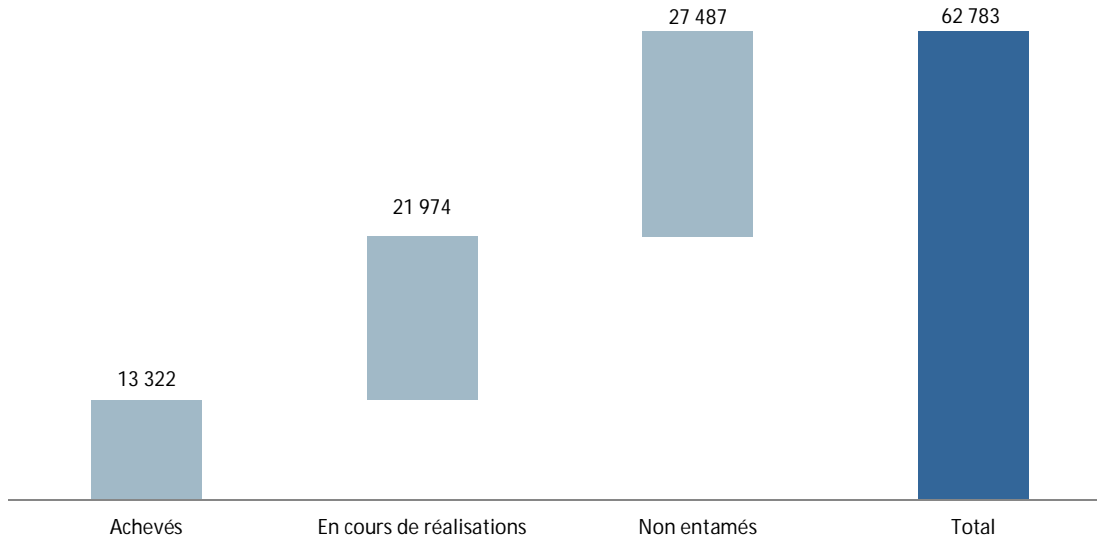


المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 143 946 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 129 593 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي لم تنطلق فيها الأشغال بعد ومن المتوقع أن تهم 61 880 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 فتتوزع على النحو الآتي :

الشكل 4 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن المتوسط إلى غاية 31 دجنبر 2011 (بالوحدات)

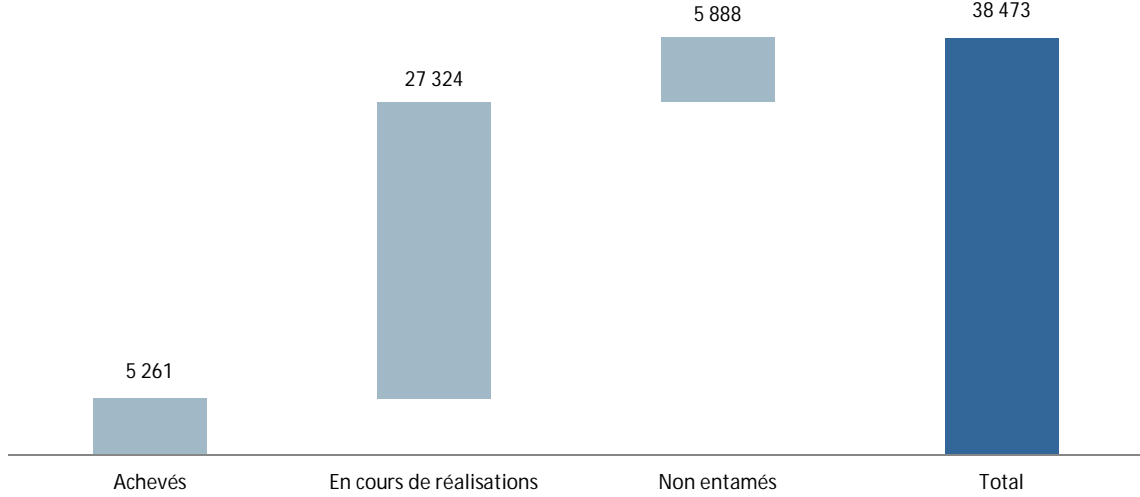


المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

كما يظهر من خلال الشكل أعلاه، بلغت إلى حدود 31 دجنبر 2012 الوحدات السكنية المنتهية في قطاع السكن المتوسط ما مجموعه 13 322 وحدة سكنية. وهناك برامج أخرى قيد الإنجاز وتهم 21 974 وحدة. ومن المتوقع إطلاق مشاريع عقارية من الفئة المتوسطة وستهم إنجاز 27 487 وحدة سكنية.

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

الشكل 5 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الممتاز إلى غاية 31 دجنبر 2012 (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2012 ، أنجزت مجموعة الضحى وسوق 5 261 وحدة في قطاع السكن الممتاز. وتمم برامج السكن الممتاز التي هي في طور الإنجاز ما مجموعه 27 324 وحدة. على أن تم البرامج التي لم يشرع في إنجازها بعد 5 888 وحدة.

الفصل الثالث : البيانات المالية الموطدة

.XVI نطاق التوظيف

.XVI.1 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2012

الشركة	النسبة المئوية للمفائدة	النسبة المئوية للمراقبة	أسلوب التوظيف
دجى للإنعاش مجموعة الضحى	-	-	الشركة الموظفة
إيمولوج	50,00%	50,00%	إدماج كلي
برومولوج	99,95%	99,95%	إدماج كلي
بروميف	99,95%	99,95%	إدماج كلي
دار الجودة	99,99%	99,99%	إدماج كلي
الضحى السلام	99,90%	99,90%	إدماج كلي
طنجة سكن	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مباني زليجة	49,99%	49,99%	إدماج نسبي
القدره الضحى	49,99%	49,99%	إدماج نسبي
مباني المضيق	80,00%	80,00%	إدماج كلي
جنرال فيرم أوف موروكو	50,00%	50,00%	إدماج نسبي
تزد مناجمنت	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مراكش جولدن روسور	99,87%	99,87%	إدماج كلي
بلادي الحاج فاتح	50,00%	50,00%	إدماج كلي
أوبنيم للعقار	99,60%	99,60%	إدماج كلي
كاب سيارطيل	50,00%	50,00%	إدماج نسبي
سيتا	99,87%	99,87%	إدماج كلي
المغرب للقرى السياحية والإقامات	99,87%	99,87%	إدماج كلي
أول سكن	50%	50%	إدماج كلي
مشاتل الأطلس	100%	100%	إدماج كلي
أطلس ميديتيرانيا	100%	100%	إدماج كلي
دجى للإنعاش مجموعة الضحى غينيا	100%	100%	إدماج كلي
العقارية للسكن	50,00%	50,00%	إدماج كلي

XVI.2. نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2011

الشركة	النسبة المئوية للفائدة	النسبة المئوية للمراقبة	أسلوب التوظيف
دجى الإنعاش مجموعة الضحى	-	-	الشركة الموطدة
إيمولوج	50,00%	50,00%	إدماج كلي
برومولوج	99,95%	99,95%	إدماج كلي
بروميغ	99,95%	99,95%	إدماج كلي
دار الجودة	99,99%	99,99%	إدماج كلي
الضحى السلام	99,90%	99,90%	إدماج كلي
طنجة سكن	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مباني زليجة	49,99%	49,99%	إدماج نسبي
القدرة الضحى للاستثمار العقاري	49,99%	49,99%	إدماج نسبي
مباني المضيق	80,00%	80,00%	إدماج كلي
جنرال فيرم أوف موروكو	50,00%	50,00%	إدماج نسبي
تراد مناخمنت	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مراكش جولدن روسور	99,87%	99,87%	إدماج كلي
بلادي الحاج فاتح	50,00%	50,00%	إدماج كلي
أوبتيم للعقار	99,60%	99,60%	إدماج كلي
كاب سبارطيل	50,00%	50,00%	إدماج نسبي
سيتا	99,87%	99,87%	إدماج كلي
المغرب للقرى السياحية والإقامات	99,87%	99,87%	إدماج كلي
أول سكن	50%	50%	إدماج كلي
مشاتل الأطلس	100%	100%	إدماج كلي
أطلس ميديتيرانيا	100%	100%	إدماج كلي
ريبال فلاي	33,33%	33,33%	إدماج بطريقة حق الملكية

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.XVI.3 نطاق التوظيف إلى غاية 31 دجنبر 2010

الشركة	النسبة المئوية للفائدة	النسبة المئوية للمراقبة	أسلوب التوظيف
دجى الإنعاش مجموعة الضحى	-	-	الشركة الموطدة
إيمولوج	50,00%	50,00%	إدماج كلي
برومولوج	99,95%	99,95%	إدماج كلي
بروميف	99,95%	99,95%	إدماج كلي
دار الجودة	99,99%	99,99%	إدماج كلي
الضحى السلام	99,90%	99,90%	إدماج كلي
طنجة سكن	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مباني زليجة	49,99%	49,99%	إدماج نسبي
القدرة الضحى للاستثمار العقاري	49,99%	49,99%	إدماج نسبي
مباني المضيق	80,00%	80,00%	إدماج كلي
جنرال فيرم أوف موروكو	50,00%	50,00%	إدماج نسبي
تراد مناخمنت	99,87%	99,87%	إدماج كلي
مراكش جولدن روسور	99,87%	99,87%	إدماج كلي
بلادي الحاج فاتح	50,00%	50,00%	إدماج كلي
أوبتيم للعقار	99,60%	99,60%	إدماج كلي
كاب سبارطيل	50,00%	50,00%	إدماج نسبي
سينتا	99,87%	99,87%	إدماج كلي
المغرب للقرى السياحية والإقامات	99,87%	99,87%	إدماج كلي

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

.XVII البيان الموطن لأرصدة التدبير

يبين الجدول التالي أهم مؤشرات البيان الموطن لأرصدة التدبير لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بالنسبة للسنوات المالية 2010، 2011 و 2012 ؛

بآلاف الدراهم	2010	2011	2012	التغير 11/10	التغير 12/11
رقم المعاملات	7 582 052	9 332 632	9 418 980	23,1%	0,9%
تغير مخزونات المنتجات	-879 923	-574 883	-75 047	-34,7%	-86,9%
عقارات تنتجها المقاوله لحسابها الخاص	293	-	1 291	Na	Na
الإنتاج	6 702 422	8 757 749	9 345 224	30,7%	6,7%
مشتريات مستهلكة من المواد والسلع	3 975 193	6 137 263	6 414 335	54,4%	4,5%
تكاليف خارجية أخرى	173 708	272 493	197 986	56,9%	-27,3%
استهلاك	4 148 901	6 409 756	6 612 321	54,5%	3,2%
قيمة مضافة	2 553 521	2 347 993	2 732 903	-8,0%	16,4%
القيمة المضافة/ رقم المعاملات	33,70%	25,20%	29,0%	-8,6 pts	3,9 pts
ضرائب ورسوم	16 609	13 700	8 257	-17,5%	-39,7%
تكاليف المستخدمين	171 712	212 768	231 291	23,9%	8,7%
الفاصل الإجمالي للاستغلال	2 365 200	2 121 525	2 493 355	-10,3%	17,5%
الفاصل الإجمالي للاستغلال/ رقم المعاملات	31,20%	22,70%	26,5%	-8,5 pts	3,7 pts
عائدات أخرى للاستغلال	542	909	150 008	67,7%	>100%
تكاليف أخرى للاستغلال	997	1 200	1 000	20,4%	-16,7%
استرجاعات الاستغلال	1 800	116 041	7 360	>100%	-93,7%
مخصصات الاستغلال	34 058	90 303	34 863	>100%	-61,4%
تحويل التكاليف	-	46 486	0	-	-
نتيجة الاستغلال	2 332 487	2 193 458	2 614 860	-6,0%	19,2%
هامش التشغيل (نتيجة الاستغلال / رقم المعاملات)	30,80%	23,50%	27,8%	-7,3 pts	4,3 pts
عائدات مالية	303 318	258 515	331 819	-14,8%	28,4%
تكاليف مالية	489 090	527 235	576 866	7,8%	9,4%
النتيجة المالية	-185 772	-268 720	-245 047	44,7%	-8,8%
النتيجة الجارية قبل الضرائب	2 146 715	1 924 738	2 369 812	-10,3%	23,1%
عائدات غير جارية	60 038	124 664	38 201	>100%	-69,4%
تكاليف غير جارية	25 682	31 700	141 008	23,4%	>100%
النتيجة غير الجارية	34 355	92 964	-102 807	>100%	<-100%
النتيجة قبل الضرائب	2 181 070	2 017 701	2 267 005	-7,5%	12,4%
ضرائب على النتائج	348 102	83 967	309 771	-75,9%	>100%
النتيجة الصافية للشركات المدمجة	1 832 969	1 933 734	1 957 234	5,5%	1,2%
حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية	-	-3609	-242	-	93,3%
مخصصات الإهلاك المتعلقة بفوارق الاقتناء	1 321	532	532	-59,7%	0,0%
فوائد أقلية	145 871	94 639	73 239	-35,1%	-22,6%
النتيجة الصافية (حصة المجموعة)	1 685 777	1 834 954	1 883 221	8,8%	2,6%
الهامش الصافي (النتيجة الصافية/رقم المعاملات)	22,20%	19,7% ⁴	20,0%	-2,5 pts	0,3 pt

⁴ هامش صافي لم تتم مراجعته تبعاً للعملية الاستثنائية المتعلقة بتقويت أراضي من طرف شركة " ساس ". وإذا أخذت هذه العملية بعين الاعتبار سيصل الهامش الصافي إلى 22,2% ، وهو نفس المستوى المسجل في 2010.

XVIII. تحليل الحصيلة (حسابات موطدة)

يعرض الجدول التالي أهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بالنسبة للسنوات المالية 2010 و 2011 و 2012 :

التغير 12/11	التغير 11/10	2012	2011	2010	بالآلاف الدراهم
					الأصول
					أصول ثابتة
-16,3%	33,4%	588 536	703 444	527 207	أصول ثابتة
-9,8%	-68,1%	4 879	5 412	16 985	فارق الشراء
-29,3%	-1,9%	3 538	5 007	5 103	أصول ثابتة غير ملموسة
-45,5%	36,9%	270 377	495 981	362 380	أصول ثابتة
-28,6%	-59,4%	17 172	24 044	59 151	أصول ثابتة مالية
>100%	Na	156 891	1 387	-	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-20,9%	>100%	135 678	171 613	83 588	ضرائب مؤجلة على الأصول
12,7%	11,7%	33 529 343	29 758 913	26 641 220	أصول متداولة
7,3%	4,6%	19 924 096	18569901	17 758 765	مخزونات وجاريات
20,7%	-29,2%	1 390 889	1152380	1 626 562	ممنونون تسبيقات ودفعات
27,5%	57,7%	8 479 467	6651661	4 218 424	زبناء وحسابات مرتبطة
95,0%	-10,8%	1 435	736	825	مستخدمون
0,6%	16,9%	3 071 672	3054705	2 612 193	دولة مدينة
>100%	-22,4%	661 784	329 530	424 451	حقوق مختلفة
-33,3%	-58,6%	138 265	207 435	500 949	أموال متيسرة
Na	Na	-	-	291 299	قيم منقولة للتوظيف
-33,3%	-1,1%	138 265	207 435	209 650	أموال متيسرة
11,7%	10,8%	34 256 143	30669792	27 669 376	مجموع الأصول
					الخصوم
13,1%	8,3%	11 893 346	10 518 238	9 715 910	رساميل ذاتية للمجموعة الموطدة
12,9%	7,5%	11 400 928	10 099 266	9 395 194	رساميل ذاتية حصة المجموعة
0,0%	0,0%	3 150 000	3 150 000	3 150 000	رأس المال
0,0%	0,0%	3 293 401	3 293 401	3 293 401	مكافآت
68,8%	43,8%	3 074 305	1 820 911	1 266 015	احتياطيات موطدة
2,6%	8,8%	1 883 221	1 834 954	1 685 777	النتيجة الصافية حصة المجموعة
17,5%	30,6%	492 418	418 972	320 716	فوائد أقلية
45,7%	>100%	9 670	6 635	1 635	مؤن لمواجهة المخاطر والتحملات
9,6%	3,0%	6 376 682	5 820 510	5 648 926	ديون مالية
-10,6%	-2,9%	589 280	659 047	678 513	ضرائب خصوم مؤجلة
7,6%	6,3%	11 613 821	10 795 938	10 156 618	خصوم متداولة
9,9%	37,6%	4 461 654	4 058 279	2 949 665	ممنونون
-8,1%	-9,0%	4 265 021	4 641 508	5 100 228	زبناء تسبيقات ودفعات
13,0%	22,0%	28 228	24 980	20 482	مستخدمون وهيئات اجتماعية
55,8%	28,8%	1 493 669	958 475	743 953	دولة دائنة
18,8%	-16,4%	1 255 180	1 056 618	1 263 866	ديون مختلفة
96,3%	-28,5%	110 069	56 078	78 424	مؤن أخرى
31,5%	95,5%	3 773 344	2 869 423	1 467 774	مكشوفات
11,7%	10,8%	34 256 143	30 669 792	27 669 376	مجموع الخصوم

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

الفصل الرابع : عوامل المخاطر

1. المخاطرة المرتبطة باختيار مقاولات البناء والأشغال العمومية

تعهد شركة " دجى الإنعاش 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 بوسعها الاستجابة لمتطلبات دفاتر التحملات يمكن أن يشكل عاملاً للمخاطرة من شأنه أن يؤثر على آجال الإنجاز و/أو جودة الخدمات. ويمكن أن ينتج عنه كذلك، لقلّة المنافسة، عروض مرتفعة الأسعار .

ولمواجهة هذه المخاطرة، قامت الشركة بعملية للتقريب في السوق الدولية وحددت عدة مقاولات أجنبية تتوفر على مرجعيات 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 الإنعاش 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 الإنعاش 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.

2. المخاطرة المرتبطة بارتفاع كلفة العقار

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 الإنعاش مجموعة الضحى " التدابير التالية :

- إقامة شراكات مع هيئات عمومية تتعهد هذه الأخيرة بموجبها بتعبئة أراضي عقارية وتقويتها للشركة؛
- قرار توسيع نطاق تدخلاتها من خلال إنجاز مجموعة من البرامج بالدار البيضاء وطنجة وأكادير ومراكش وجهة الرباط-سلا وفاس وتامسنا...
- 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.

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

III. 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 تأثيرين اثنين وهما :

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

IV. 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 للسكن.

وسيترتب 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 إلى أن 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.

V. 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 2012 قدر بحوالي 840 000 سكن مقابل إنتاج سنوي وصل إلى 275 508 سكن على الصعيد الوطني⁵.

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.

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

⁵ وزارة الإسكان

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف مجلس القيم المنقولة تحت المرجع VI/EM/015/2013 بتاريخ 2013/08/05.

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