

## "دجى للإنعاش مجموعة الضحى"

### ملخص ملف المعلومات

#### برنامج إصدار أوراق الخزينة

يتكون ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل من:

- بيان للمعلومات؛
- الوثيقة المرجعية لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 05 دجنبر 2019 تحت المرجع EN/EM/013/2019

تاريخ وضع البرنامج: 19 غشت 2011

تاريخ آخر تحيين لبرنامج أوراق الخزينة: 4 يناير 2019


الحد الأقصى للبرنامج: 1 000 000 000 درهم

القيمة الاسمية: 100 000 درهم

المستشار المالي والمنسق العام

**BMCE CAPITAL**  
CONSEIL 

الهيئة المكلفة بالتوظيف

**BMCE BANK OF AFRICA**  
البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا 

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 35-94 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، يهيم هذا البيان برنامج إصدار أوراق الخزينة من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

لا يشكل هذا البيان المسجل من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 دجنبر 2019 تحت المرجع EN/EM/014/2019 سوى جزء من ملف المعلومات المتعلق بالبرنامج.

ملف المعلومات المتكون من هذا البيان والوثيقة المرجعية المسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 05 دجنبر 2019 تحت المرجع EN/EM/013/2019, حصل على التأشير من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 دجنبر 2019 تحت المرجع VI/EM/031/2019.

**تتييه**

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 09 دجنبر 2019 تحت المرجع VI/EM/031/2019 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 موقعه عبر الأنترنت وفق العنوان التالي: <http://www.groupeaddoha.com/fr/investisseurs-communication-financiere/> ولدى مستشارها المالي.

كما يمكن الاطلاع على ملف المعلومات على الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل [www.ammc.ma](http://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 35-94 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 وتنميه، أصدرت شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى للعموم أوراقا للخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة تقل أو تساوي سنة واحدة.

وتم الترخيص بهذا البرنامج للمعلومات بحد أقصى يصل إلى 1 000 000 000 درهم من طرف المجلس الإداري المنعقد بتاريخ 1 يوليوز 2011 والذي حول جميع الصلاحيات لرئيس المجلس الإداري من أجل حصر كفاءات العملية التي يراها مناسبة ولازمة لإنجاز إصدار أوراق الخزينة.

### 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 المؤسساتيين 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 عليه الحصول على نسخة من الوثيقة تؤكد انتماء المكتتب للفئة وإرفاقها بورقة الاكتتاب.

#### الجدول 1 : وثائق تعريف المكتتبين

الفئات	الوثائق المرفقة
الجمعيات	نسخة من النظام الأساسي وصورة لوصف 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.
الأشخاص المعنويون الأجانب ①	بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع لدى كتابة الضبط للمحكمة؛
الأشخاص المعنويون المغربيين	بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري.
الأشخاص الذاتيون غير المقيمين من غير المغربية	نسخة من صفحات جواز السفر المتضمنة لهوية الشخص وتاريخ إصدار الوثيقة وتاريخ انتهاء صلاحيتها.
الأشخاص الذاتيون المقيمون من غير المغربية	نسخة من بطاقة الإقامة
الأشخاص الذاتيون المقيمون المغربية والمواطنون المغربية المقيمون بالخارج	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية

① أو ما يمثلهم يثبتون الانتماء لفئة أو أية وسيلة تراها مؤسسة التوظيف مناسبة

## .V خصائص السندات المصدرة

طبيعة السندات	سندات ديون قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكليبر) وتفيد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين
الشكل القانوني للسندات	أوراق الخزينة لحاملها
الحد الأقصى للإصدار	1 000 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات	10 000 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	ثابت، يحدد 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 البنك المغربي للتجارة الخارجية تداول هذه السندات.
الضمان	لا تتمتع عملية الإصدار هذه بأي ضمان

## .VI فترة الاكتتاب

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

**VII. كفاءات الاكتاب**

تلتزم دجى للإعاش مجموعة الضحى مسبقا بإعداد وثيقة تبين بتفصيل كفاءات الإصدار وتتضمن عناصر الإخبار كما تم تحديده 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 الاكتاب.

ويلزم البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا بجمع أوامر الاكتاب لدى المستثمرين، بواسطة أوراق الاكتابات الباتة والتي لا رجعة فيها، بعد إقفال فترة الاكتاب وفق نموذج مرفق. ويجب تعبئة وتوقيع هذه الأوراق من طرف المكتتبين.

وسيم قبول الاكتابات وتسجيلها أولا بأول تبعا لتأكيداتها كتابة للبنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا وذلك حتى بلوغ الحد الأقصى للإصدار.

تتم جميع الاكتابات بشكل نقدي، أيا كانت فئة المكتتبين :

- يرخص بالاكتابات 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 ورقة من دفتر الحالة المدنية التي تبين تاريخ ولادة الطفل القاصر وإرفاقها بورقة الاكتاب؛ 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 بالاكتابات لحساب الغير شريطة تقديم وكالة موقعة ومصادق على صحتها من طرف الموكل. وتلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بالحصول على نسخة منها وإرفاقها بورقة الاكتاب. ويجب أن تحيل السندات المكتتبه لحساب للسندات باسم الغير 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 للاكتاب من طرف المكتتب أو وكيله. يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف التأكد مسبقا من قبول الاكتاب 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 الاكتاب التي لا تحترم الشروط أعلاه لاغية. تعتبر جميع أوامر الاكتاب لا رجعة فيها بعد إقفال فترة الاكتاب. تجدر الإشارة إلى أن سقف الاكتاب يماثل الحد الأقصى للإصدار وعليه لا توجد أية عتبة أو سقف للاكتاب.

**VIII. كفاءات التخصيص**

خلال فترة الاكتاب، ستتم عمليات التخصيص حسب قاعدة "الأولوية لمن سبق" تبعا للاكتابات المحصلة وكميات أوراق الخزينة المتاحة. وهكذا، عند إقفال فترة الاكتاب، يتم تخصيص السندات. ويمكن إقفال فترة الاكتابات بشكل مسبق فور توظيف مجموع الإصدارات.

**IX. كفاءات إلغاء الأوامر**

- إن جميع أوامر الاكتاب 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. كيفية دفع الاكتتابات

يتم تسديد الاكتتابات عن طريق القيام خلال تاريخ الانتفاع بإصدار أوامر التسليم مقابل الأداء (LCP MAROCLEAR) من طرف البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا 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

يعرض الجدول أسفله للوسطاء الماليين المتدخلين في إطار هذا البرنامج لإصدار أوراق الخزينة :

### الجدول 2 : الوسطاء الماليون

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

## القسم الثاني: معلومات حول دجى للإنعاش مجموعة الضحى

## 1. 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	<a href="http://www.groupeaddoha.com">www.groupeaddoha.com</a>
العنوان الإلكتروني	<a href="mailto:douja.promotion@addoha.ma">douja.promotion@addoha.ma</a>
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 الأنظمة الأساسية أو بحكم القانون.
رأسمال الشركة (30 نونبر 2019)	3 225 571180 درهم مقسم على 322 557118 سهما تبلغ قيمة كل سهم منها 10 دراهم للسهم الواحد، تنتمي جميعها لنفس الفئة وهي محررة بالكامل
السنة المالية للشركة	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر
رقم التقييد في السجل التجاري	52 045 - الدار البيضاء
المحكمة المختصة في حالة نزاع	المحكمة التجارية للدار البيضاء
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، الدار البيضاء

## غرض الشركة

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

- جميع عمليات الإنعاش العقاري كما تم تحديدها بموجب القانون رقم 15.85 المتعلق باتخاذ تدابير للتشجيع على الاستثمارات العقارية. والصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.85.100 بتاريخ 29 من ذي القعدة 1405 ( 17 غشت 1985 ) ؛
- اقتناء جميع الأراضي، المبنية وغير المبنية، وكذا أية ملكية كائنة بالمغرب ؛
- استغلال واستثمار هذه الأراضي خصوصا عن طريق عمليات التجزئة والمرققة والتهيئة والتجهيز وبناء منشآت بغرض السكن أو التجارة أو لمزاولة نشاط مهني أو صناعي أو غيره؛
- تحويل الأملاك العقارية وبيعها بالملكية المشتركة بالحصص أو بالوحدة ؛
- تحرير العقود المثبتة لتحويل كل ملك عقاري ؛
- تشكيل 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.

النصوص التشريعية  
والقانونية المطبقة على  
الشركة

- تخضع شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى للقانون المغربي والقانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه وكذا أنظمتها الأساسية.
- وبحكم نشاطها، تخضع للنصوص القانونية التالية :
- القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 7-92-1،
  - القانون رقم 95-17 الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 124-96-1 الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 05-20 و القانون رقم 12-78 ؛
  - الظهير الشريف الصادر في 2 غشت 1913 بمثابة مدونة الالتزامات والعقود والمتمم بموجب القانون رقم 00-44 الصادر في 3 أكتوبر 2002 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز؛
  - القانون رقم 00-18 الصادر في 3 أكتوبر 2002 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛
  - المادة 19 من قانون المالية 1999-2000 المحدثه للإعفاءات الضريبية لفائدة المنعشين العقاريين كما تم تغييره وتتميمه بموجب المادة 16 مكرر من قانون المالية لسنة 2021؛
  - المادة 92 من قانون المالية 2000 المحدثه للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
  - المادة 247 من قانون المالية 2012 المحدثه للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
  - المادة 247 من قانون المالية 2013 المحدثه للإعفاءات الضريبية الجديدة لفائدة المنعشين العقاريين؛
- وبحكم وضعها كشركة تدعو الجمهور للاكتتاب في سنداتها وبصفتها مصدرا لوراق الخزينة، تخضع الشركة لمقتضيات النصوص التالية:
- الظهير الشريف رقم 151-16-1 الصادر في 21 ذي القعدة 1437 ( 25 غشت 2016) القاضي بتنفيذ القانون رقم 14-19 المتعلق ببورصة القيم وشركات البورصة والمستشارين في الاستثمار المالي؛
  - النظام العام لبورصة القيم المصادق عليه من طرف قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 19-2208 بتاريخ 3 يوليوز 2019 ؛
  - الظهير الشريف رقم 55-12-1 الصادر في 14 صفر 1434 ( 28 دجنبر 2012) القاضي بتنفيذ القانون رقم 44-12 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب و بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها؛
  - الظهير الشريف رقم 246-96-1 الصادر في 9 يناير 1997 بتنفيذ القانون رقم 96-9-35 المتعلق بإحداث وبيع مركزي وتأسيس نظام عام لقيده 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 و 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

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 2018، 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 2018، 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 فنتها، 445 909 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

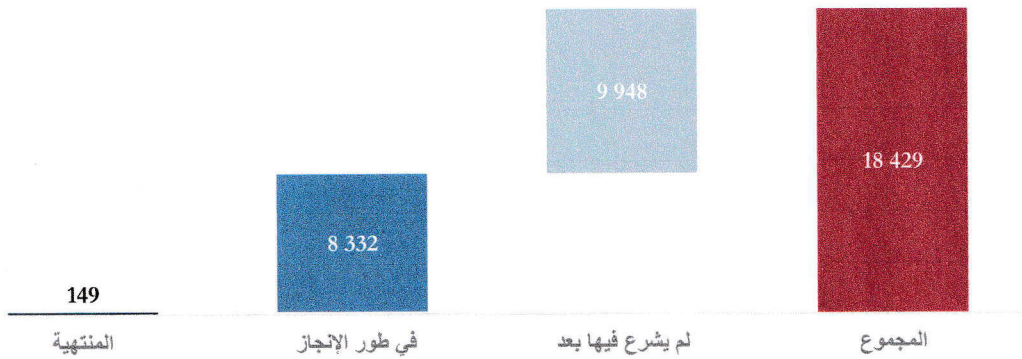
مساكن منتهية بالكامل : 257 368 وحدة

مساكن قيد الإنجاز : 127 044 وحدة

مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 61 497 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 2018، 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، 18 429 وحدة ، توزع على الشكل الآتي :

- مساكن منتهية بالكامل : 149 وحدة
- مساكن قيد الإنجاز : 8 332 وحدة
- مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 9 948 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 2018 ( خارج وحدات إفريقيا جنوب الصحراء ) :

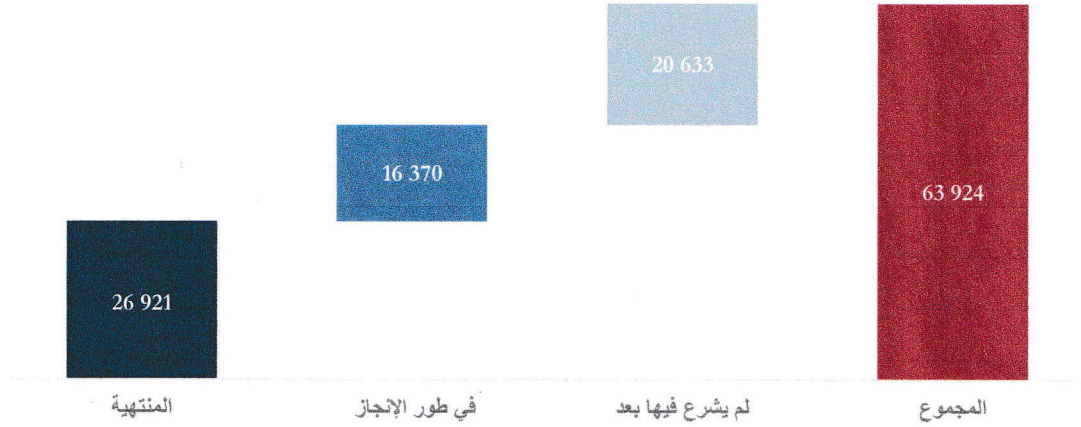
الشكل 3 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي إلى غاية 31 دجنبر 2018 في المغرب (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 216 750 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 94 351 وحدة. وهناك بعض المشاريع الأخرى التي لم تنطلق فيها الأشغال بعد ومن المتوقع أن تهم 36 379 وحدة مستقبلا. أما منجزات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وشركاتها التابعة ( خارج وحدات إفريقيا جنوب الصحراء ) في قطاع السكن المتوسط وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز فتتوزع على النحو الآتي :

الشكل 4 : المنجزات الإجمالية في قطاع السكن المتوسط إلى غاية 31 دجنبر 2018 في المغرب (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

كما نستنتج من الرسم البياني أعلاه، إلى غاية 31 دجنبر 2018، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن المتوسط بالمغرب من إنجاز 26 921 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 16 370 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي لم تنطلق فيها الأشغال بعد ومن المتوقع أن تهم حوالي 20 633 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 إلى غاية 31 دجنبر 2018 في المغرب (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2018، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن الممتاز بالمغرب من إنجاز وتسويق 13 697 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 16 323 وحدة. بينما تم البرامج التي لم يشرع فيها بعد 4 485 وحدة.

### III. بنية المساهمين

إلى غاية متم شتنبر 2019، تتمثل بنية مساهمي دجى للإنعاش مجموعة الضحى كما يلي :

#### الجدول 4 : بنية المساهمين إلى غاية متم شتنبر 2019

30/09/2019		المساهمون
% من رأس المال وحقوقي التصويت	عدد الأسهم	
56,6%	182 441 793	عائلة الصفرى
56,6%	182 420 353	السيد أنس الصفرى
0,0%	5 360	السيدة مونيا بنزكري
0,0%	5 360	الآنسة علياء الصفرى
0,0%	5 360	الآنسة كنزة الصفرى
0,0%	5 360	السيد مالك الصفرى
0,0%	-	أمونيوم للصناعات والإنعاش
0,8%	2 723 024	أسهم مملوكة ذاتيا
6,3%	20 417 866	النظام العام لمنح رواتب التقاعد
0,0%	1	السيد أنس برادة السني
0,0%	1	السيد قبليب فور
0,0%	1	السيد جون روني فورتو
0,0%	1	السيد عز الدين الكتاني
0,0%	1	السيد محمد المرنيسي
36,3%	116 974 430	مساهمون آخرون
100,0%	322 557 118	

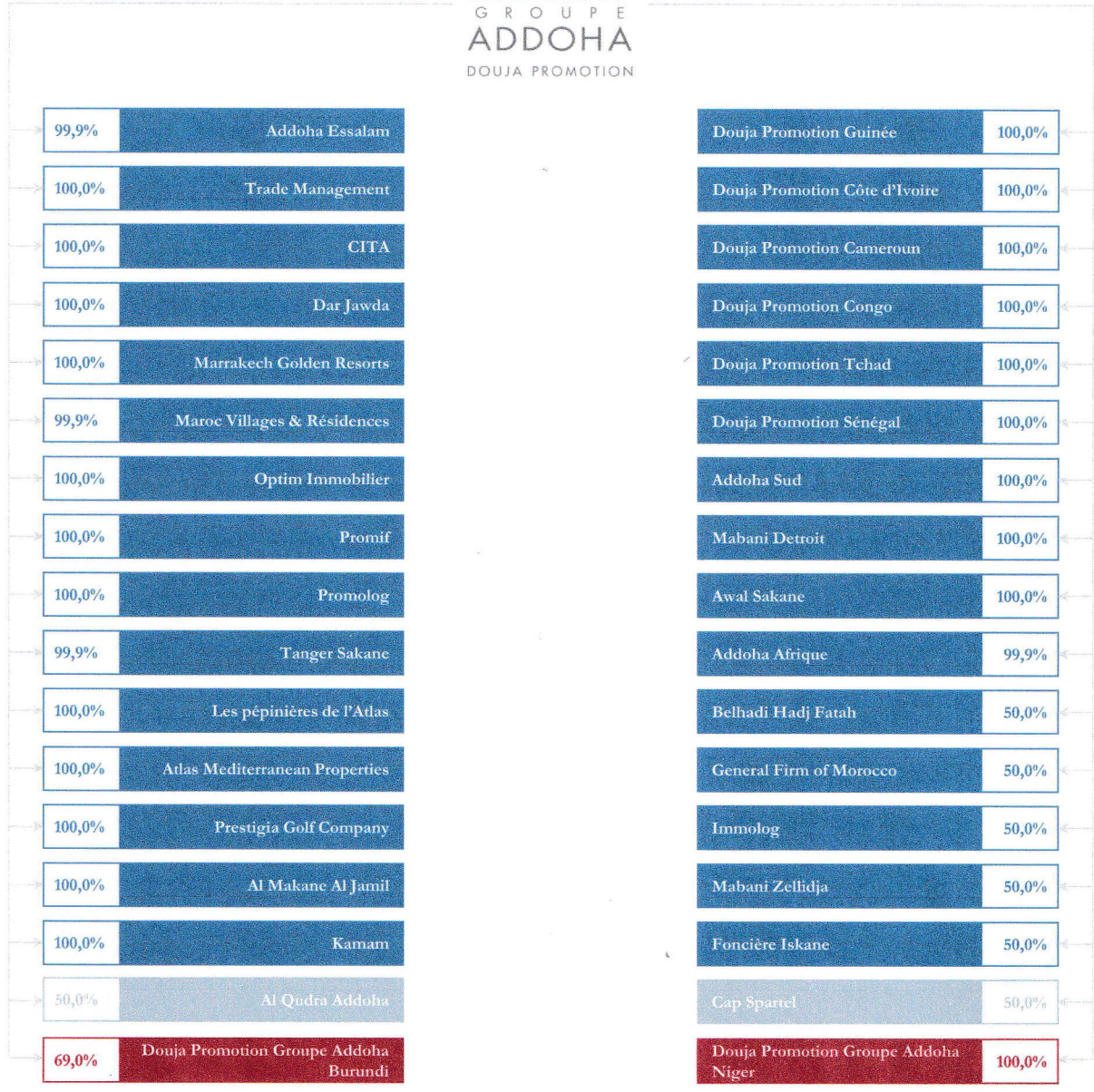
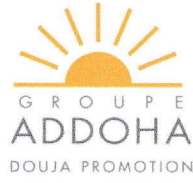
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

### IV. الهيكل التنظيمي لمجموعة الضحى

إلى غاية 30 نونبر 2019، يتشكل الهيكل التنظيمي لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



إلى غاية 31 أكتوبر 2019 ، يتشكل الهيكل التنظيمي القانوني لشركة " دجي للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



Source : Douja Promotion Groupe Addoha



إدماج كلي



شركات تابعة  
بحقوق الملكية



خارج نطاق  
التوطيد

(XX%) % من المنفعة والتحكم

LISSANIAT  
May Hassim Lot. Hassim Imm 130 N° 11  
Lissania - Casablanca  
Tél.: 0522 89 78 89  
GSM : 0664 78 99 40

## القسم الثالث: البيانات المالية

## 1. الحصيلة

## 1.1. الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى للفترة 2016-2018

التغير 18/17	2018	1/1/2018	التغير 16 proforma/17	2 017	2016 Proforma	2016	الأصول بالآلاف الدراهم
0,0%	542	542	0,0%	542	542	-	الشهرة التجارية
-30,6%	1 730	2 493	-28,1%	2 493	3 467	3 400	أصول ثابتة غير ملموسة
-4,7%	689 045	722 750	1,9%	722 750	709 315	705 278	أصول ثابتة ملموسة
-8,2%	479 821	522 453	201,1%	522 453	173 514	173 514	عقارات التوظيف
-8,0%	153 114	166 479	-7,6%	166 479	180 129	479 852	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-18,4%	20 817	25 517	-1,8%	25 517	25 994	6 206	أصول مالية أخرى
182,6%	1 098 368	1 180 318	25,2%	388 668	310 414	246 818	أصول ضرائب مؤجلة
2674,2%	166	6	6718,2%	6	0,088	0	أصول غير جارية أخرى
33,6%	2 443 602	2 620 559	n.a	1 828 909	1 403 374	1 615 067	مجموع الأصول غير الجارية
-2,0%	15 680 687	16 008 035	-4,2%	16 008 035	16 702 653	15 277 213	مخزونات و جاريات
-44,2%	3 957 173	4 533 122	-4,8%	7 086 832	7 445 285	7 156 256	حقوق الزبناء
2,3%	4 530 456	4 430 328	23,0%	4 430 328	3 602 123	2 575 415	حقوق جارية أخرى
n.a	-	-	n.a	-	-	-	أصول مالية أخرى
-26,2%	636 536	862 692	-3,7%	862 692	896 208	836 866	الخصم وما يعادلها
-12,6%	24 804 852	25 834 176	-0,9%	28 387 886	28 646 270	25 845 750	مجموع الأصول الجارية
-9,8%	27 248 454	28 454 735	0,6%	30 216 795	30 049 643	27 460 817	مجموع الأصول

التغير 17/18	2018	1/1/2018	التغير 16 proforma/17	2 017	2016 Proforma	2016	الخصوم بالآلاف الدراهم
0,0%	3 225 571	3 225 571	0,0%	3 225 571	3 225 571	3 225 571	رأس المال
0,0%	3 034 812	3 034 812	0,0%	3 034 812	3 034 812	3 034 812	علاوات الإصدار والدمج
-23,3%	3 441 324	3 136 422	5,1%	4 485 238	4 266 082	4 266 082	احتياطيات موطدة
-50,7%	376 583	763 909	-24,3%	763 909	1 009 164	1 009 164	النتيجة الصافية - حصة المجموعة
44,8%	2 829	1 954	3,1%	1 954	1 896	1 896	فوارق التحويل
-12,4%	10 081 119	10 162 668	-0,2%	11 511 484	11 537 525	11 537 525	الرساميل الذاتية - حصة المجموعة
-7,2%	1 032 862	932 965	1,8%	1 113 537	1 093 936	625 043	احتياطيات أقلية
-67,9%	32 873	102 352	11,3%	102 352	91 996	112 560	النتيجة الأقلية
-12,3%	1 065 735	1 035 317	2,5%	1 215 888	1 185 932	737 603	الرساميل الذاتية - حصة الأقلية
-12,4%	11 146 855	11 197 985	0,0%	12 727 372	12 723 457	12 275 128	الرساميل الذاتية للمجموعة
1,7%	4 467 133	4 392 603	-9,8%	4 392 602	4 868 566	4 828 680	ديون مالية غير جارية
181,9%	601	213	128,0%	213	93	93	مؤونات غير جارية
0,0%	26 511	26 511	>100%	26 511	233	12	خصوم غير جارية أخرى
-4,1%	354 335	369 568	102,3%	369 568	182 711	181 177	ضرائب مؤجلة خصوم
1,2%	4 848 581	4 788 895	-5,2%	4 788 895	5 051 604	5 009 963	مجموع الخصوم غير الجارية
0,8%	193 321	-40 937	-49,2%	191 735	377 446	172 550	مؤونات جارية
-28,7%	1 879 704	2 636 700	20,6%	2 636 700	2 185 697	2 181 882	ديون مالية جارية
-17,0%	3 494 131	4 208 789	11,6%	4 208 789	3 771 267	3 220 862	ديون الممنونين
0,4%	5 685 864	5 663 304	-4,7%	5 663 304	5 940 172	4 600 432	خصوم جارية أخرى
-11,4%	11 253 019	12 467 856	3,5%	12 700 528	12 274 582	10 175 726	مجموع الديون الجارية
-9,8%	27 248 454	28 454 735	0,6%	30 216 795	30 049 643	27 460 817	مجموع الخصوم

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

## 1.2. حصيلة دجى للإنعاش مجموعة الضحى خلال النصف الأول من سنة 2019

التغير 2018/النصف 2019 1	30/06/2019	2018	الأصول بالآلاف الدراهم
0,0%	542	542	الشهرة التجارية
-21,2%	1 363	1 730	أصول ثابتة غير ملموسة
0,5%	692 796	689 045	أصول ثابتة ملموسة
1,1%	485 157	479 821	عقارات التوظيف
-3,9%	147 209	153 114	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
5,3%	21 913	20 817	أصول مالية أخرى
-12,2%	963 920	1 098 368	أصول ضمانت مؤجلة
-11,9%	147	166	أصول غير جارية أخرى
-5,3%	2 313 046	2 443 602	مجموع الأصول غير الجارية
-3,5%	15 126 407	15 680 687	مخزونات و جاريات
0,3%	3 969 207	3 957 173	حقوق الزبناء
-3,9%	4 351 753	4 530 456	حقوق جارية أخرى
n.a	0	-	أصول مالية أخرى
-10,5%	569 441	636 536	الخبزينة وما يعادلها
-3,2%	24 016 807	24 804 852	مجموع الأصول الجارية
-3,4%	26 329 853	27 248 454	مجموع الأصول

التغير 2018/النصف 2019 1	30/06/2019	2018	الخصوم بالآلاف الدراهم
0,0%	3 225 571	3 225 571	رأس المال
0,0%	3 034 812	3 034 812	علاوات الإصدار والدمج
8,6%	3 736 029	3 441 324	احتياطات موطدة
-9,6%	340 465	376 583	النتيجة الصافية - حصة المجموعة
n.a	-237	2 829	فوارق التحويل
2,5%	10 336 640	10 081 119	الرساميل الذاتية - حصة المجموعة
4,0%	1 073 719	1 032 862	احتياطات أقلية
148,5%	81 673	32 873	النتيجة الأقلية
8,4%	1 155 392	1 065 735	الرساميل الذاتية - حصة الأقلية
3,1%	11 492 031	11 146 855	الرساميل الذاتية للمجموعة
-1,9%	4 380 403	4 467 133	ديون مالية غير جارية
9943,8%	60 315	601	مؤونات غير جارية
n.a	221	0	منافع المستخدمين
104,0%	54 090	26 511	خصوم غير جارية أخرى
-8,8%	323 165	354 335	ضرائب مؤجلة خصوم
-0,6%	4 818 195	4 848 581	مجموع الخصوم غير الجارية
1,1%	195 439	193 321	مؤونات جارية
-10,5%	1 682 001	1 879 704	ديون مالية جارية
-9,7%	3 155 475	3 494 131	ديون المومنين
-12,3%	4 986 713	5 685 864	خصوم جارية أخرى
-11,0%	10 019 627	11 253 019	مجموع الديون الجارية
-3,4%	26 329 854	27 248 454	مجموع الخصوم

## .II حساب العائدات والتكاليف

## .II.2 حساب النتيجة للسنوات المالية 2018-2016

بآلاف الدراهم	2016	2016 Proforma	2 017	التغير 16 proforma/17	2018	18/التغير
رقم المعاملات	7 116 230	7 431 748	5 916 504	-20,4%	4 062 318	-31,3%
عائدات أخرى للنشاط	-1 647 063	-1 749 923	-816 453	53,3%	-884 960	-8,4%
نتيجة الأنشطة العادية	5 469 168	5 681 825	5 100 051	-10,2%	3 177 358	-37,7%
مشتريات مستهلكة من المواد والسلع	-3 395 928	-3 645 659	-3 555 245	-2,5%	-2 250 643	-36,7%
تكاليف خارجية أخرى	-264 980	-273 265	-241 221	-11,7%	-226 804	-6,0%
ضرائب ورسوم	-11 965	-17 626	-29 562	67,7%	-39 223	32,7%
إهلاكات ومؤونات الاستغلال	-46 038	-47 690	-44 556	-6,6%	151 814	n.a
عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال	-281 805	-289 363	-220 636	23,8%	-180 176	18,3%
تكاليف الاستغلال الجارية	-4 000 716	-4 273 602	-4 091 220	4,3%	-2 545 031	37,8%
النتيجة الجارية للاستغلال	1 468 452	1 408 223	1 008 831	-28,4%	632 327	-37,3%
تقويت الأصول	0	0	864	n.a	11 662	1249,8%
عائدات وتكاليف غير جارية أخرى للاستغلال	121 056	178 800	122 523	-31,5%	-46 343	n.a
عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال	121 056	178 800	123 387	-31,0%	-34 681	n.a
نتيجة أنشطة التصفيق	1 589 508	1 587 022	1 132 217	-28,7%	597 646	-47,2%
تكلفة الاستدانة الصافية	-453 850	-460 566	-415 913	-9,7%	-412 651	-0,8%
عائدات مالية أخرى	372 721	373 918	337 633	-9,7%	332 219	-1,6%
تكاليف مالية أخرى	-5 082	-4 805	145 720	n.a	131 845	-9,5%
النتيجة المالية	-86 211	-91 453	67 440	n.a	51 413	-23,8%
النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة	1 503 296	1 495 570	1 199 657	-19,8%	649 059	-45,9%
الضريبة على الشركات	-341 002	-360 866	-227 651	-36,9%	-134 213	-41,0%
الضريبة الموجبة	-19 086	-9 038	-92 096	919,0%	-94 025	2,1%
النتيجة الصافية للشركات المدمجة	1 143 208	1 125 666	879 911	-21,8%	420 821	-52,2%
حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية	-21 484	-24 775	-13 650	44,9%	-11 365	16,7%
النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة	1 121 724	1 100 891	866 261	-21,3%	409 456	-52,7%
النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها	-	-	-	n.a	-	n.a
نتيجة المجموع الموظد	1 121 724	1 100 891	866 261	-21,3%	409 456	-52,7%
فوائد أقلية	-112 560	-91 726	-102 352	11,6%	-32 873	-67,9%
النتيجة الصافية - حصة المجموعة	1 009 164	1 009 164	763 909	-24,3%	376 583	-50,7%
النتيجة الصافية حصة المجموعة /رقم المعاملات	14,2%	13,6%	12,9%	-0,7 pts	9,3%	-3,6 pts
النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدراهم)	3,16	3,16	2,39	-24,4%	1,18	-50,6%
النتيجة المخففة حسب السهم (بالدراهم)	3,16	3,16	2,39	-24,4%	1,18	-50,6%

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

## 11.2 حساب النتيجة للنصف الأول من 2019

التغير من 2018 إلى 2019 / proforma	30/06/2019	30/06/2018 Proforma	30/06/2018 المنشورة	بالآف الدراهم
-21,3%	2 016 831	2 562 465	2 562 465	رقم المعاملات
-21,0%	-751 368	-620 857	-620 857	عائدات أخرى للنشاط
<b>-34,8%</b>	<b>1 265 463</b>	<b>1 941 609</b>	<b>1 941 609</b>	نتيجة الأنشطة العادية
-32,9%	-841 768	-1 254 210	-1 254 210	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
-15,6%	-100 206	-118 772	-118 772	تكاليف خارجية أخرى
-10,5%	-13 397	-14 976	-14 976	ضرائب ورسوم
182,4%	179 720	63 638	15 636	إهلاكات ومؤونات الاستغلال
-39,9%	-62 322	-103 673	-103 673	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
<b>-41,3%</b>	<b>-837 973</b>	<b>-1 427 993</b>	<b>-1 475 995</b>	تكاليف الاستغلال الجارية
-16,8%	427 490	513 616	465 614	النتيجة الجارية للاستغلال
n.a	0	0	0	تفويت الأصول
-7,4%	26 176	28 263	28 263	عائدات وتكاليف غير جارية أخرى للاستغلال
<b>-7,4%</b>	<b>26 176</b>	<b>28 263</b>	<b>28 263</b>	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
-16,3%	453 667	541 879	493 877	نتيجة أنشطة التشغيل
13,6%	-189 313	-219 215	-219 215	تكلفة الاستدانة الصافية
-19,2%	174 585	216 143	216 143	عائدات مالية أخرى
20,6%	147 558	122 367	58 513	تكاليف مالية أخرى
<b>11,3%</b>	<b>132 830</b>	<b>119 295</b>	<b>55 441</b>	النتيجة المالية
<b>-11,3%</b>	<b>586 497</b>	<b>661 174</b>	<b>549 317</b>	النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة
42,7%	-50 106	-87 438	-87 438	الضريبة على الشركات
-41,5%	-108 348	-76 595	-41 919	الضريبة المؤجلة
<b>-13,9%</b>	<b>428 043</b>	<b>497 141</b>	<b>419 960</b>	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
-26,9%	-5 905	-4 651	-4 651	حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية
<b>-14,3%</b>	<b>422 138</b>	<b>492 490</b>	<b>415 309</b>	النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة
n.a	0	0	0	النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها
<b>-14,3%</b>	<b>422 138</b>	<b>492 490</b>	<b>415 309</b>	نتيجة المجموع الموطد
-115,2%	-81 673	-37 954	-41 404	فوائد أقلية
-25,1%	340 465	454 536	373 905	النتيجة الصافية - حصة المجموعة
<b>-4,8 pts</b>	<b>16,9%</b>	<b>17,7%</b>	<b>14,6%</b>	النتيجة الصافية حصة المجموعة / رقم المعاملات
	1,06	1,42	1,17	النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدراهم)
	1,06	1,42	1,17	النتيجة المخففة حسب السهم (بالدراهم)

## 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 بموجبها 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 ( غينيا، الكوت ديفوار، الكامرون، السنغال وتشاد)؛
  - تنوع 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.

#### 1.2. مخاطر المنافسة

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

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

#### 1.3. مخاطر متعلقة بانخفاض الطلب

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

وعلى مستوى العجز الإجمالي في السكن الاجتماعي، تعتزم 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.

## 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 الأجل المحددة لإنجاز الأشغال.

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

## 1.6. مخاطر متعلقة بارتفاع أسعار الفائدة

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

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

وللتخفيف من هذه المخاطر، يجدر التنكير 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 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.

## 1.7. مخاطر متعلقة بالاستدانة

تجدر الإشارة على قيام دجى للإنعاش مجموعة الضحى في سنة 2015 بإطلاق مخطط " Génération Cash " الذي يروم التقليص من الاستدانة العامة للمجموعة وتحويل الأصول إلى نقد والتخفيف من تعرضها للمخاطر. ويسير مخطط PAC 2020 وفق نفس النهج

## 1.8. مخاطر متعلقة بالولوج للتمويل

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

ويمكن لل صعوبات 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**

وقد تم تحديد سعر ثابت لبرنامج إصدار أوراق الخزينة، موضوع هذا البيان للمعلومات. وهكذا، يمكن لقيمة السندات أن ترتفع أو تنخفض، ارتباطا بتطور منحنى أسعار الفائدة المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة الذي يصدره بنك المغرب.

**مخاطر متعلقة باستدانة إضافية**

يمكن للمصدر أن يصدر لاحقا ديونا أخرى وفق رتبة تساوي أو تفوق رتبة أوراق الخزينة موضوع هذا البيان. 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 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 09 دجنبر 2019 تحت المرجع VI/EM/031/2019. وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية

**LISSANIAT**  
Hay Massim Lot. Massim lmm 130 N° 11  
Lissasfa - Casablanca  
Tél.: 0622 89 78 89  
GSM : 0664 78 99 40