

"دجى للإنعاش مجموعة الضحى"

ملخص المنشور

إصدار اقتراض للسندات العادية مرتبط بضمانة حقيقية مرهونة لفائدة كتلة حاملي السندات المبلغ الأقصى للإصدار : 454 025 000 درهم

الشطر "أ" قار		الشطر "ب" قابل للمراجعة
نوع السندات	سندات عادية	
الحد الأقصى للإصدار	454 025 000 درهم	
الأجل	6 سنوات	
القيمة الاسمية	25 000 درهم	
سعر الإصدار	بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية	
إدراج السندات	غير مدرجة	
سعر الفائدة الاسمي	4,93%	4,54% بالنسبة للسنة الأولى
علاوة المخاطر	300 نقطة أساس	
قابلية تداول السندات	بالتراضي	
ضمانة التسديد	سيكون الاقتراض السندي مرتبطا برهن من المرتبة الثانية يهم الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سبيطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 348 هكتار، 48 آر و 80 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 58/27916	
طريقة التسديد	استخدام سنوي خطي	استخدام سنوي خطي
فترة الاكتتاب	من 26 يوليوز 2021 إلى 28 يوليوز 2021 مع احتساب اليومين الأول والأخير من العملية	

يتكون المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل من :

مذكرة العملية و الوثيقة المرجعية لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 16 يوليوز 2021 تحت المرجع EN/EM/011/2021

المكتتبون : حاملو السندات المصدرة في إطار الاقتراض السندي 2014 لدجى للإنعاش مجموعة الضحى تحت رموز ISIN التالية : (MA0000092223 و MA0000092231)

المستشار والمنسق العام

الهيئة المكلفة بالتوظيف

هيئة توطين السندات ومركزة العملية

BMCE CAPITAL
CONSEIL

BANK OF AFRICA
BMCE GROUP

BANK OF AFRICA
BMCE GROUP

تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لأحكام دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل، القاضية بتطبيق المادة 5 من القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب و بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية و الهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها، يهم هذا الملخص الاقتراض السندي لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

يتكون المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل من:

مذكرة العملية ;

الوثيقة المرجعية لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المتعلقة بالسنة المالية 2020 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل

بتاريخ 16 يوليوز 2021 تحت المرجع EN/EM/011/2021

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 16 يوليوز 2021 تحت المرجع VI/EM/013/2021 بالتأشير على منشور متعلق بإصدار اقتراض للسندات العادية مضمون من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

يوضع المنشور 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 عليه داخل أجل 48 ساعة لدى المؤسسة المكلفة بجمع الأوامر.

كما يمكن الاطلاع على المنشور 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 المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، ففي هذه الحالة، لا يعتد إلا بهذا الأخير.

القسم الأول : تقديم العملية

أ. بنية العرض

تتم هذه العملية إصدار اقتراض سندي بمبلغ إجمالي أقصاه 454 025 000 درهم (أربعمئة وأربعة وخمسون مليون وخمسة وعشرون ألف درهم) . وتعتزم دجى للإنعاش مجموعة الضحي إصدار 18161 (ثمانية عشرة آلاف ومائة وواحد وستون) سندا عاديا، غير مدرج، بقيمة إسمية تبلغ خمسة وعشرون (25000) ألف درهم.

سيتم إصدار الاقتراض السندي موضوع مذكرة العملية في شطرين :

▪ الشطر "أ" بسعر فائدة قار وقابل للتداول بالتراضي (غير مدرج) مع علاوة مخاطر قدرها 300 نقطة أساس. ويسدد هذا الشطر باستخدام سنوي خطي لمدة 6 سنوات وسيهم مبلغا أقصاه 454 025 000 درهم (أربعمئة وأربعة وخمسون مليون وخمسة وعشرون ألف درهم) بقيمة إسمية تبلغ خمسة وعشرون (25000) ألف درهم للسند ؛

▪ الشطر "ب" بسعر فائدة قابل للمراجعة وقابل للتداول بالتراضي (غير مدرج) مع علاوة مخاطر قدرها 300 نقطة أساس. ويسدد هذا الشطر باستخدام سنوي خطي لمدة 6 سنوات وسيهم مبلغا أقصاه 454 025 000 درهم (أربعمئة وأربعة وخمسون مليون وخمسة وعشرون ألف درهم) بقيمة إسمية تبلغ خمسة وعشرون (25000) ألف درهم للسند .

لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الأقصى الذي يمكن تخصيصه للشطر "أ" القار 454 025 000 درهم (أربعمئة وأربعة وخمسون مليون وخمسة وعشرون ألف درهم) لا يمكن ان يتجاوز المبلغ الأقصى الذي يمكن تخصيصه للشطر "ب" القابل للمراجعة 454 025 000 درهم (أربعمئة وأربعة وخمسون مليون وخمسة وعشرون ألف درهم) لا يمكن ان يتجاوز المبلغ الأقصى المخصص للشطرين المذكورين أعلاه 454 025 000 درهم (أربعمئة وأربعة وخمسون مليون وخمسة وعشرون ألف درهم)

وسيتم حصر مبلغ الاقتراض السندي في الاكتتابات المستلمة فعليا.

سيقتصر الاقتراض السندي على حاملي السندات الحالية.

II. الأدوات المالية المعروضة

الخصائص المتعلقة بسندات الشطر " أ" القار :

▪ يتشكل الشطر "أ" من سندات غير مدرجة بسعر فائدة قار وقابلة للتداول بالتراضي لأجل 6 سنوات. وفيما يلي أهم خصائص هذا الشطر :

سندات عادية غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء ، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى الوسطاء الماليين المؤهلين وتقبل في عمليات الوديع المركزي (ماروكبير).	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسندات
454 025 000 درهم	الحد الأقصى للإصدار
18161 سندا	العدد الأقصى للسندات المصدرة
25000 درهم	القيمة الاسمية لكل سند
بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية	سعر الاكتتاب

الأجل	6 سنوات
فترة الاكتتاب	من 26 يوليوز 2021 إلى 28 يوليوز 2021 مع احتساب اليومين الأول والأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	2 غشت 2021
تاريخ الاستحقاق	2 غشت 2027
الحقوق المرتبطة بالسندات	تخول السندات لحاملها الحق في قسيمة سنوية وتسديد للمبلغ الأصلي للاقتراض السندي.
سعر الفائدة الاسمي	سعر الفائدة الاسمي هو سعر فائدة قار نسبته 4,93%
طريقة حساب سعر الفائدة الاسمي	يتم الحصول على سعر الفائدة الاسمي من خلال إضافة علاوة المخاطرة قدرها 300 نقطة أساس للسعر المحتسب بناء على منحى أسعار الفائدة منعدمة القسيمة المعاد تشكيله انطلاقا من منحى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 6 يوليوز 2021 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 7 يوليوز 2021 والذي يمكن من الحصول، بالنسبة لسند معين، على سعر يساوي 100% القيمة الاسمية عبر تحيين التدفقات المستقبلية التي يدرها هذا السند.
علاوة المخاطرة	300 نقطة أساس
طريقة حساب الفوائد	يتم حساب الفوائد حسب الصيغة التالية : [الرأسمال الواجب المتبقي للسندات x سعر الفائدة الاسمي]
أداء القسيمة	تسدد القسائم في التاريخ الذي يصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 2 غشت من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 2 غشت إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. يحدد تاريخ أداء أول قسيمة للاقتراض السندي في 2 غشت 2022 . ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذا الاقتراض السندي.
تداول السندات	بالتراضي، لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لهذه السندات.
تسديد المبلغ الأصلي	يسدد المبلغ الأصلي للاقتراض، موضوع هذه المذكرة بشكل سنوي ابتداء من سنة 2022 وبشكل خطي عند كل تاريخ سنوي يصادف تاريخ انتفاع الإصدار أو في اليوم الذي يليه إذا لم يكن يوم عمل في المغرب. ويحدد تاريخ تسديد أول استحقاق للاقتراض السندي في 2 غشت 2022.
سعر التسديد	بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية
التسديد المسبق	يمنع على دجى للإنعاش مجموعة الضحى القيام بتسديد مسبق للسندات عدا وجود بند مخالف أو إنجاز حالة التخلف عن الأداء.
بند التماثل	لا يوجد أي تماثل بين السندات المصدرة من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحى وسندات أي إصدار سابق. إذا قامت دجى للإنعاش مجموعة الضحى لاحقا بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، وشريطة أن تنص على ذلك عقود الإصدار، أن تجري تماثلا لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.
مرتبة الاقتراض	يشكل المبلغ الأصلي وفوائد السندات تعهدات مرتبطة بضمانات حقيقية على الأصول العقارية

<p>يرتبط الاقتراض السندي برهن من المرتبة الثانية بهم الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سببطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 348 هكتار، 48 آر و 80 سنتار، موضوع الرسم العقاري رقم 58/27916 (الملك العقاري).</p> <p>وعندما لا تبقى السندات الموجودة قيد التداول وبعد الحصول على رفع اليد عن الرهن من المرتبة الأولى المسجل على الملك العقاري كضمان لتسديد الاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2014 تحت الرموز ISIN التالية و MA0000092231 و MA0000092223، يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى.</p>	ضمانة التسديد
<p>يحفظ المصدر بحق إعادة شراء السندات في السوق الثانوية. ويتعين عليه تقديم نفس السعر كتابة لجميع حاملي السندات عبر إعلان في صحيفة للإعلانات القانونية والقيام بإعادة شراء بشكل تناسبي مع الذين يقبلون بذلك مع احترام الكميات التي يمتلكها كل واحد منهم.</p> <p>ولن تكون لهذه العملية أي تأثير على الجدول العادي لاستحقاق السندات التي زالت قيد التداول.</p> <p>وس يتم على الفور إلغاء السندات التي أعيد شراؤها ولا يمكن تداولها بعد ذلك.</p>	إعادة شراء السندات
<p>لم تشكل السندات التي تم إصدارها من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحى موضوع أي تصنيف</p>	التصنيف
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	محاكم الاختصاص
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات التي سيتم خلالها تعيين الوكيل النهائي داخل أجل 60 يوما انطلافا من تاريخ افتتاح فترة الاكتتاب، قام المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المنعقد بتاريخ 8 يوليوز 2021 بتعيين السيد محمد حديد باعتباره وكيلا مؤقتا لحاملي السندات. وسيجري مفعول هذا القرار فور افتتاح فترة الاكتتاب.</p> <p>علما أن الوكيل المؤقت هو نفسه بالنسبة للشطرين معا اللذين يتم تجميعهما في نفس الكتلة.</p> <p>ويلتزم المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بتبليغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل بمحضر الجمعية العامة لحاملي السندات بمجرد انعقادها.</p>	تمثيل كتلة حاملي السندات

الخصائص المتعلقة بسندات الشطر " ب " القابل للمراجعة سنويا :

- يتشكل الشطر "ب" من سندات غير مدرجة بسعر فائدة قابل للمراجعة سنويا وقابلة للتداول بالتراضي لأجل 6 سنوات. وفيما يلي أهم خصائص هذا الشطر :

سندات عادية غير مدرجة في بورصة الدار البيضاء ، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى الوسطاء الماليين المؤهلين وتقبل في عمليات الوديع المركزي (ماروكليبر).	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسندات
454 025 000 درهم	الحد الأقصى للإصدار
18161 سندا	العدد الأقصى للسندات المصدرة
25000 درهم	القيمة الاسمية لكل سند
بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية	سعر الاكتتاب
6 سنوات	الأجل

فترة الاكتتاب	من 26 يوليوز 2021 إلى 28 يوليوز 2021 مع احتساب اليومين الأول والأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	2 غشت 2021
تاريخ الاستحقاق	2 غشت 2027
الحقوق المرتبطة بالسندات	تخول السندات لحاملها الحق في قسيمة سنوية وتسديد للمبلغ الأصلي للاقتراض السندي.
سعر الفائدة الاسمي	سعر فائدة قابل للمراجعة سنويا. بالنسبة للسنة الأولى سعر الفائدة الاسمي هو سعر %4,54 ويحدد بالرجوع لسعر الفائدة النقدي الكامل لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا والمحتسب انطلاقا من منحى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 6 يوليوز 2021 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 7 يوليوز 2021، أي %1,54 تضاف إليه علاوة للمخاطرة قدرها 300 نقطة أساس. وبعد السنة الأولى، يتم تحديد سعر الفائدة النقدي لأجل 52 أسبوعا انطلاقا من منحى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما يصدره بنك المغرب وبهم تاريخا للقيمة 5 أيام عمل في البورصة قبل التاريخ السنوي لتاريخ الانتفاع. وستتم إضافة علاوة مخاطر قدرها 300 نقطة أساسا إلى سعر الفائدة المرجعي المحصل عليه. وسيتم نشر سعر الفائدة الاسمي من طرف دجي للإنعاش مجموعة الضحي 4 أيام عمل قبل التاريخ السنوي لتاريخ الانتفاع في صحيفة للإعلانات القانونية وعلى الموقع الإلكتروني للمصدر : https://ir.groupeaddoha.com/
طريقة حساب سعر الفائدة الاسمي	عند كل تاريخ سنوي يصادف تاريخ انتفاع الاقتراض، يتم تحديد سعر الفائدة الاسمي انطلاقا من سعر الفائدة المرجعي والذي تبين أدناه طرق تحديده : - يتم حساب سعر الفائدة المرجعي بناء على سعر سندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا والمعاين أو المحتسب عبر استقطاب خطي انطلاقا من منحى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما يصدره بنك المغرب وبهم تاريخا للقيمة 5 أيام عمل في البورصة قبل التاريخ السنوي لتاريخ الانتفاع. ويتم حساب هذا الاستقطاب الخطي من خلال استخدام النقطتين اللتين تؤطران الأجل الكامل ل52 أسبوعا (أساس نقدي). ويتم هذا الاستقطاب الخطي بعد تحويل سعر الفائدة الأعلى مباشرة لأجل 52 أسبوعا (أساس حسابي) إلى سعر نقدي معادل. $((\text{السعر الحسابي} + 1) ^ (k / \text{عدد الأيام الصحيح} *) - 1) \times k / 360$ * عدد الأيام الصحيح : 365 يوما أو 366 يوما بحيث k : الأجل المتبقي (بالأيام) لسعر الفائدة الحسابي المطلوب تحويله (الذي يفوق مباشرة 52 أسبوعا). وستتم إضافة علاوة مخاطر قدرها 300 نقطة أساسا لسعر الفائدة المرجعي من أجل الحصول على سعر الفائدة الاسمي.
أداء القسيمة	تسدد القسائم في التاريخ الذي يصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 2 غشت من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 2 غشت إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. يحدد تاريخ أداء أول قسيمة للاقتراض السندي في 2 غشت 2022. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذا الاقتراض السندي.
علاوة المخاطرة	300 نقطة أساس
طريقة حساب الفوائد	يتم حساب الفوائد حسب الصيغة التالية : الرأس المال الواجب المتبقي * عدد الأيام الصحيح / 360 * سعر الفائدة الاسمي
تداول السندات	بالتراضي، لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لهذه السندات.

<p>يسدد المبلغ الأصلي للاقتراض، موضوع هذه المذكرة بشكل سنوي ابتداء من 2 غشت 2022 وبشكل خطي عند كل تاريخ سنوي يصادف تاريخ انتفاع الإصدار أو في اليوم الذي يليه إذا لم يكن يوم عمل في المغرب. ويحدد تاريخ تسديد أول استحقاق للاقتراض السنوي في 2 غشت 2022</p>	<p>تسديد المبلغ الأصلي</p>
<p>بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية</p>	<p>سعر التسديد</p>
<p>يمنع على دجى للإنعاش مجموعة الضحى القيام بتسديد مسبق للسندات عدا وجود بند مخالف أو إنجاز في حالة التخلف عن الأداء.</p>	<p>التسديد المسبق</p>
<p>لا يوجد أي تماثل بين السندات المصدرة من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحى وسندات أي إصدار سابق. إذا قامت دجى للإنعاش مجموعة الضحى لاحقا بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، وشريطة أن تنص على ذلك عقود الإصدار، أن يجري تماثلا لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.</p>	<p>بند التماثل</p>
<p>يشكل المبلغ الأصلي وفوائد السندات تعهدات مرتبطة بضمانات حقيقية على الأصول العقارية</p>	<p>مرتبة الاقتراض</p>
<p>يرتبط الاقتراض السنوي برهن من المرتبة الثانية يهيم الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سبيطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 348 هكتار، 48 آر و 80 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 58/27916 (الملك العقاري). وعندما لا تبقى السندات الموجودة قيد التداول وبعد الحصول على رفع اليد عن الرهن من المرتبة الأولى المسجل على الملك العقاري كضمان لتسديد الاقتراض السنوي الصادر من طرف الشركة في غشت 2014 تحت الرموز ISIN التالية و MA0000092231 و MA0000092223، يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى.</p>	<p>ضمانة التسديد</p>
<p>يحتفظ المصدر بحق إعادة شراء السندات في السوق الثانوية. ويتعين عليه تقديم نفس السعر كتابة لجميع حاملي السندات عبر إعلان في صحيفة للإعلانات القانونية والقيام بإعادة شراء بشكل تناسي مع الذين يقبلون بذلك مع احترام الكميات التي يمتلكها كل واحد منهم. ولن تكون لهذه العملية أي تأثير على الجدول العادي لاستحقاق السندات التي زالت قيد التداول. وسيتم على الفور إلغاء السندات التي أعيد شراؤها ولا يمكن تداولها بعد ذلك.</p>	<p>إعادة شراء السندات</p>
<p>لم تشكل السندات التي تم إصدارها من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحى موضوع أي تصنيف</p>	<p>التصنيف</p>
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	<p>محاكم الاختصاص</p>
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات التي سيتم خلالها تعيين الوكيل النهائي داخل أجل 60 يوما انطلاقا من تاريخ افتتاح فترة الاكتتاب، قام المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المنعقد بتاريخ 8 يوليوز 2021 بتعيين السيد محمد حديد باعتباره وكيلا مؤقتا لحاملي السندات. وسيجري مفعول هذا القرار فور افتتاح فترة الاكتتاب. علما أن الوكيل المؤقت هو نفسه بالنسبة للشطرين معا اللذين يتم تجميعهما في نفس الكتلة. ويلتزم المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بتبليغ الهيئة المغربية لسوق الرساميل بمحضر الجمعية العامة لحاملي السندات بمجرد انعقادها.</p>	<p>تمثيل كتلة حاملي السندات</p>

III. أهداف العملية

تعتزم دجى للإنعاش مجموعة الضحى إصدار اقتراض سندي بمبلغ إجمالي أقصاه 454 025 000 درهم (أربعمائة وأربعة وخمسون مليون وخمسة وعشرون ألف درهم) وذلك بغية تمديد أجل ديونها.

IV. الضمانات

يرتبط الاقتراض السندي برهن من المرتبة الثانية يهيم الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سبيطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 348 هكتار، 48 آر و 80 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 58/27916 (الملك العقاري).

وعندما لا تبقى السندات الموجودة قيد التداول وبعد الحصول على رفع اليد عن الرهن من من المرتبة الأولى المسجل على الملك العقاري كضمان لتسديد الاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2014 تحت الرموز ISIN التالية و MA0000092231 و MA0000092223، يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى.

V. المستثمرون المستهدفون بالعملية

يتمثل المستثمرون المستهدفون من العملية في حاملي السندات الموجودة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى. ويعرض الجدول التالي خطوط السندات الموجودة في إطار مبادلة مع السندات الجديدة كما هي مبينة أدناه :

رمز ISIN	سعر الفائدة الاسمي	كمية السندات	القيمة الاسمية	الجاري بالدرهم	تاريخ الانتفاع	تاريخ الاستحقاق
MA0000092231	قابل للمراجعة سنويا	16 273	25 000	406 825 000	11/08/2014	11/08/2022
MA0000092223	فار - 5,55%	3 727	25 000	93 175 000	11/08/2014	11/08/2022
		20 000		500 000 000		

يبليغ العدد الأقصى للسندات الجديدة التي يجب تخصيصها 18 161 سندا بقيمة اسمية قدرها 25 000 درهم للسند، أي بمبلغ أقصاه 454 025 000 درهم.

VI. الجدول الزمني للعملية

التاريخ	المراحل	الترتيب
16/07/2021	الحصول على تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل	1
16/07/2021	نشر ملخص المنشور على موقع المصدر	2
20/07/2021	نشر بلاغ صحفي من طرف المصدر في صحيفة للإعلانات القانونية	3
26/07/2021	فتح فترة الاكتتاب	4
28/07/2021	إغلاق فترة الاكتتاب	5
28/07/2021	مركزة أوامر الاكتتاب	6
28/07/2021	تخصيص السندات	7
02/08/2021	تسديد / تسليم كافة المعاملات	8
03/08/2021	نشر نتائج العملية في صحيفة للإعلانات القانونية من طرف المصدر على موقعه الإلكتروني	9

VII. كيفيات تحديد أسعار إعادة شراء أوراق الخزينة الموجودة والمستحقة

سيتم أداء إعادة شراء دجى للإنعاش مجموعة الضحي نقدا وسيوافق تاريخ التسديد والتسليم أي في 2 غشت 2021 بسعر إعادة شراء السندات الموجودة. ويعرض الجدول التالي أسعار إعادة شراء السندات الموجودة وكذا المعايير التي تم استخدامها لتحديدتها :

رمز ماروكير	الانتفاع	الاستحقاق	السندات	الأجل الأولي بالأيام	سعر الفائدة الاسمي	تاريخ إعادة الشراء	الأجل المتبقي بعدد الأيام ¹	سعر إعادة الشراء
قابل للمراجعة - MA0000092231	11/08/2014	11/08/2022	16273	365	3,27%	02/08/2021	9	25 809,60
قار - MA0000092223	11/08/2014	11/08/2022	3727	365	5,55%	02/08/2021	374	26 643,74
20000								

بالنسبة للخط MA0000092231 - القابل للمراجعة :

يوافق سعر إعادة الشراء سعر أسفل القسيمة تضاف إليه القسيمة الجارية المحددة في 2 غشت 2021 والمحسبة على أساس تحيين التدفقات المستقبلية للسندات الموجودة لدجى للإنعاش مجموعة الضحي وذلك على النحو التالي :

$$N \times (1 + TF \times MI / 360) / (1 + TR * MR / 360)$$

N : الرأسمال الواجب المستحق

TF : سعر الفائدة الإسمي

MI : الأجل الأولي بالأيام (365 يوم - بين 11 غشت 2020 و 11 غشت 2021)

TR : نسبة المردودية (2,986% - محتسبة انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 6 يوليوز 2021 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 7 يوليوز 2021 مع إضافة 160 نقطة أساس)

MR : الأجل المتبقي بالأيام (9 أيام - بين 2 غشت 2021 و 11 غشت 2021)

بالنسبة للخط MA0000092223 - القار :

يحدد سعر إعادة الشراء على أساس تحيين التدفقات المحينة انطلاقا من منحى منعدم القسيمة والمعاد تشكيله انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 6 يوليوز 2021 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 7 يوليوز 2021، وذلك وفق الصيغة التالية :

¹ عدد الأيام بين تاريخ التسديد والتسليم للسندات الجديدة (26 فبراير 2021 وتاريخ استحقاق أوراق الخزينة

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1 + Z_i)^{(n_i/b)}}$$

مع :

P : سعر السند

Z_i : السعر منعدم القسيمة تضاف إليه علاوة للمخاطر قدرها 170 نقطة أساس (مع $Z_1 = 3,115\%$ و $Z_2 = 3,263\%$)

CF_i : التدفقات بتاريخ i (قسيمة + استخدام)

n_j : عدد الأيام المتبقية إلى غاية تاريخ التدفق المقبل

n : عدد التدفقات المستقبلية المتبقية

b : أساس الحساب : 366 يوما إذا كانت السنة كبيسة وإلا 365 يوما.

القسم الثاني: معلومات حول دجى للإنعاش مجموعة الضحى

أ. معلومات عامة

تسمية الشركة	تسمية الشركة : «دجى للإنعاش مجموعة الضحى ش.م.» كما تستعمل الاسم التجاري « مجموعة الضحى »
مقر الشركة	كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدارالبيضاء
الهاتف	+212 5 22 67 99 00
الفاكس	+212 5 22 35 17 63
الموقع الإلكتروني	www.groupeaddoha.com
العنوان الإلكتروني	douja.promotion@addoha.ma
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إداري
تاريخ التأسيس	18 أبريل 1988
مدة حياة الشركة	تحدد مدة حياة الشركة في 99 سنة. عدا في حالة حل مسبق للشركة أو تمديد منصوص عليه في النظام الأساسي أو بحكم القانون.
رأسمال الشركة (30 أبريل 2021)	4 025 512 540 درهم مقسما على 402 551 254 سهما تبلغ قيمة كل سهم منها 10 دراهم للسهم الواحد، تنتمي جميعها لنفس الفئة وهي محررة بالكامل
السنة المالية للشركة	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر
رقم التقييد في السجل التجاري	52 045 – الدار البيضاء
المحكمة المختصة في حالة نزاع	المحكمة التجارية للدار البيضاء
الاطلاع على الوثائق القانونية	يمكن الاطلاع على وثائق الشركة والمستندات المحاسبية والقانونية التي ينص القانون على تبليغها لفائدة المساهمين والغير بمقر الشركة الكائن في كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدارالبيضاء

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 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 وتديبر 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 الضحي 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 سندات لها 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 19-2208 بتاريخ 3 يوليوز 2019 ؛

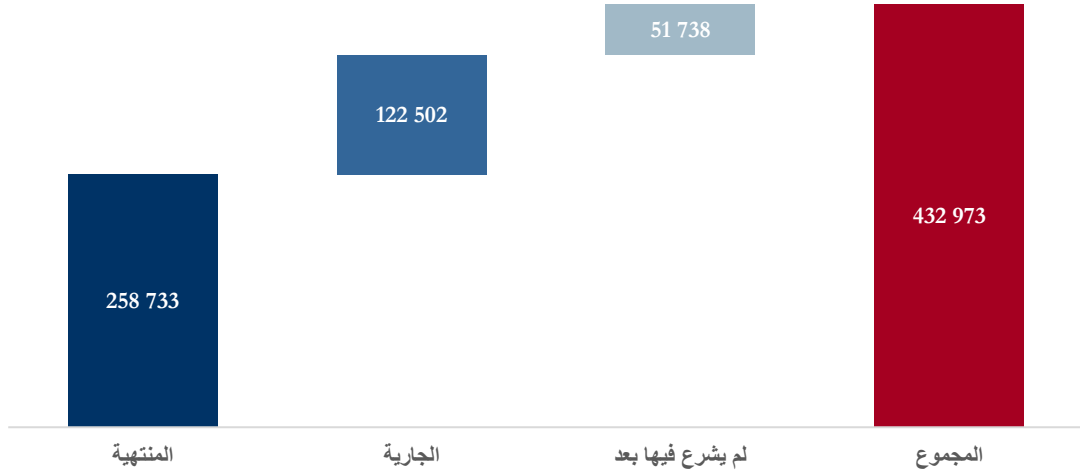
- الظهير الشريف رقم 1-12-55 الصادر في 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) القاضي بتنفيذ القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب و بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية و الهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها؛
- الظهير الشريف رقم 1-96-246 الصادر في 9 يناير 1997 بتنفيذ القانون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

II. وصف موجز للنشاط

منتجات وأسواق مجموعة الضحى إلى غاية متم دجنبر 2020

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

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



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 2020، بلغ العدد الإجمالي للوحدات السكنية المنجزة أو قيد الإنجاز أو تلك التي لم يشرع في إنجازها بعد من طرف مجموعة الضحى في المغرب، ومهما كانت فئتها، 432 973 وحدة، توزع على الشكل الآتي :

مساكن منتهية بالكامل : 258 733 وحدة

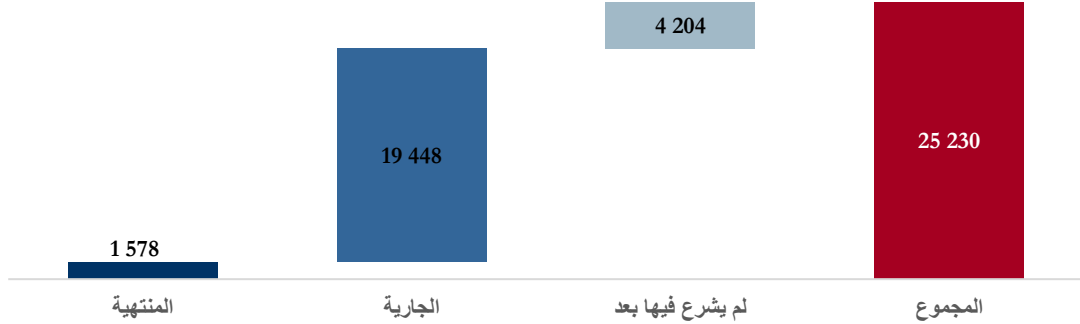
مساكن قيد الإنجاز : 122 502 وحدة

مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 51 738 وحدة

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

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)



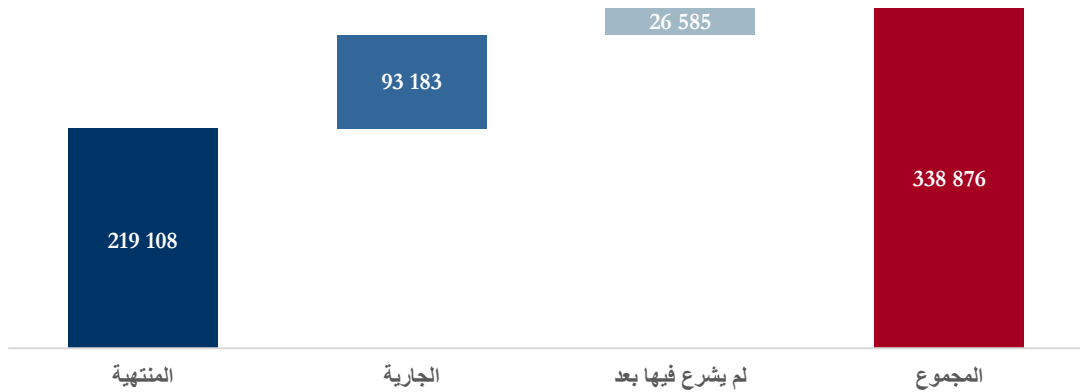
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية 31 دجنبر 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 الصحراء²، ومهما كانت فئتها، 25230 وحدة، توزع على الشكل الآتي :

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

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

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



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

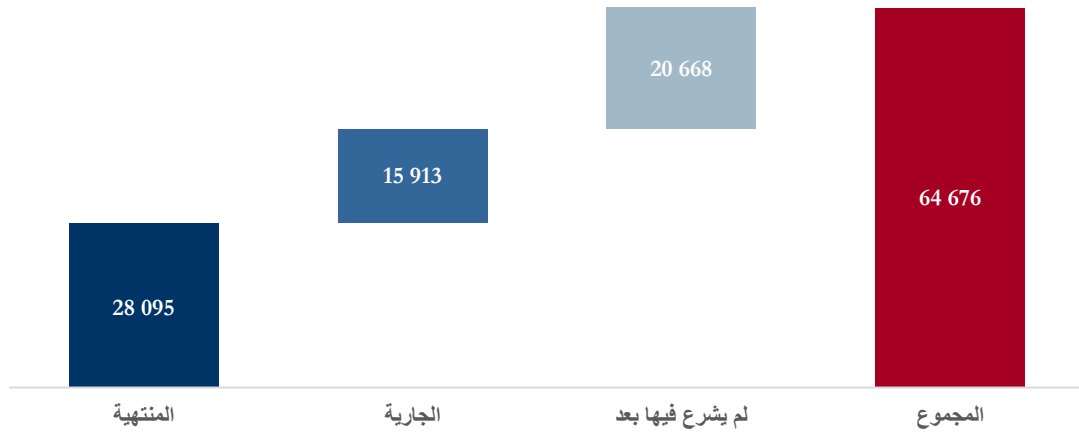
² يتم الأخذ بعين الاعتبار فقط الدول التي تم فيها الشروع في البناء وهي كوت ديفوار والسينغال وغينيا

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

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

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

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



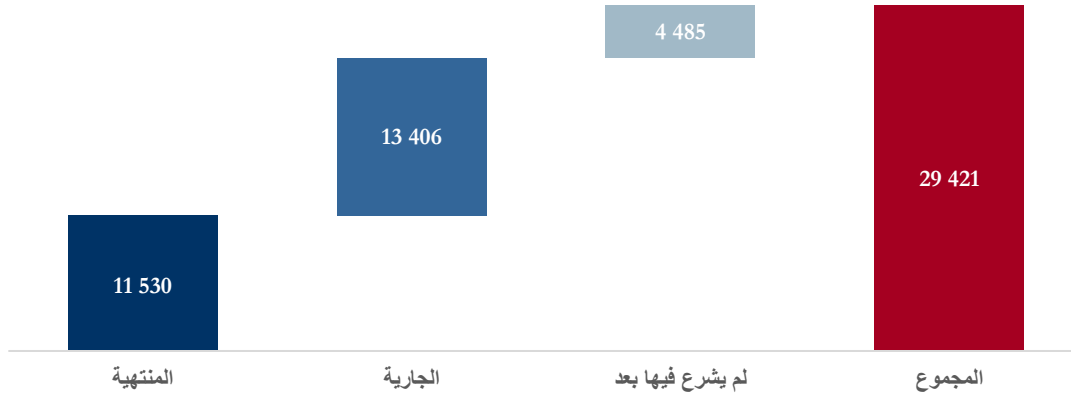
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

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

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

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 2020 (بالوحدات السكنية)



المصدر: دجى للإنعاش مجموعة الضحى

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

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

III. بنية المساهمين

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

بنية المساهمين إلى غاية 22 يونيو 2021

22/06/2021		المساهمون
عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	
258 093 313	64,11%	عائلة الصفرىوي
258 066 665	64,10%	السيد أنس الصفرىوي
6 662	0,00%	السيدة مونيا بنزكري
6 662	0,00%	الآنسة علياء الصفرىوي
6 662	0,00%	الآنسة كنزة الصفرىوي
6 662	0,00%	السيد مالك الصفرىوي
10	0,00%	السيد أنس برادة السني
144 457 931	35,89%	مساهمون آخرون

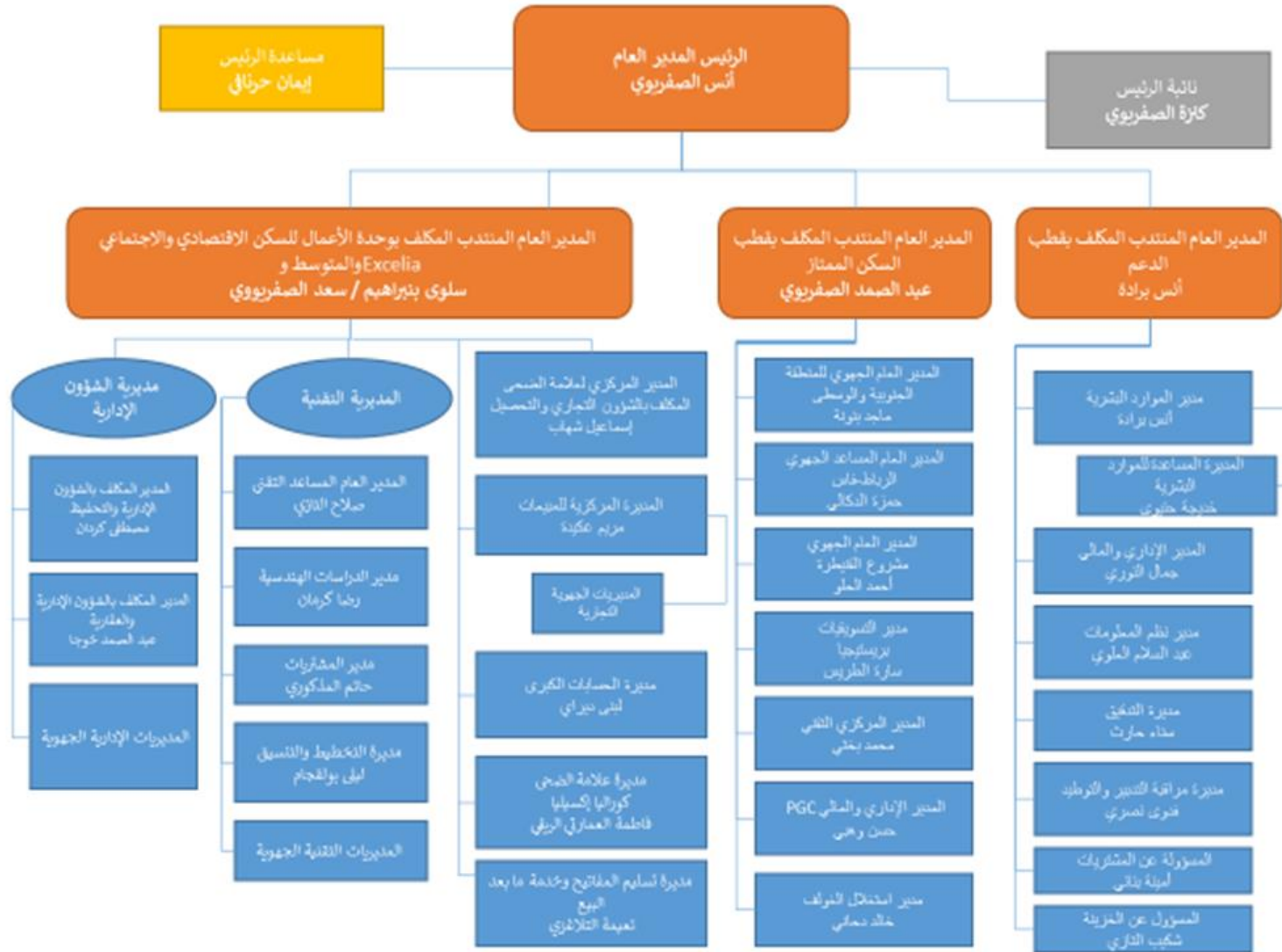
المصدر : بورصة الدار البيضاء

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

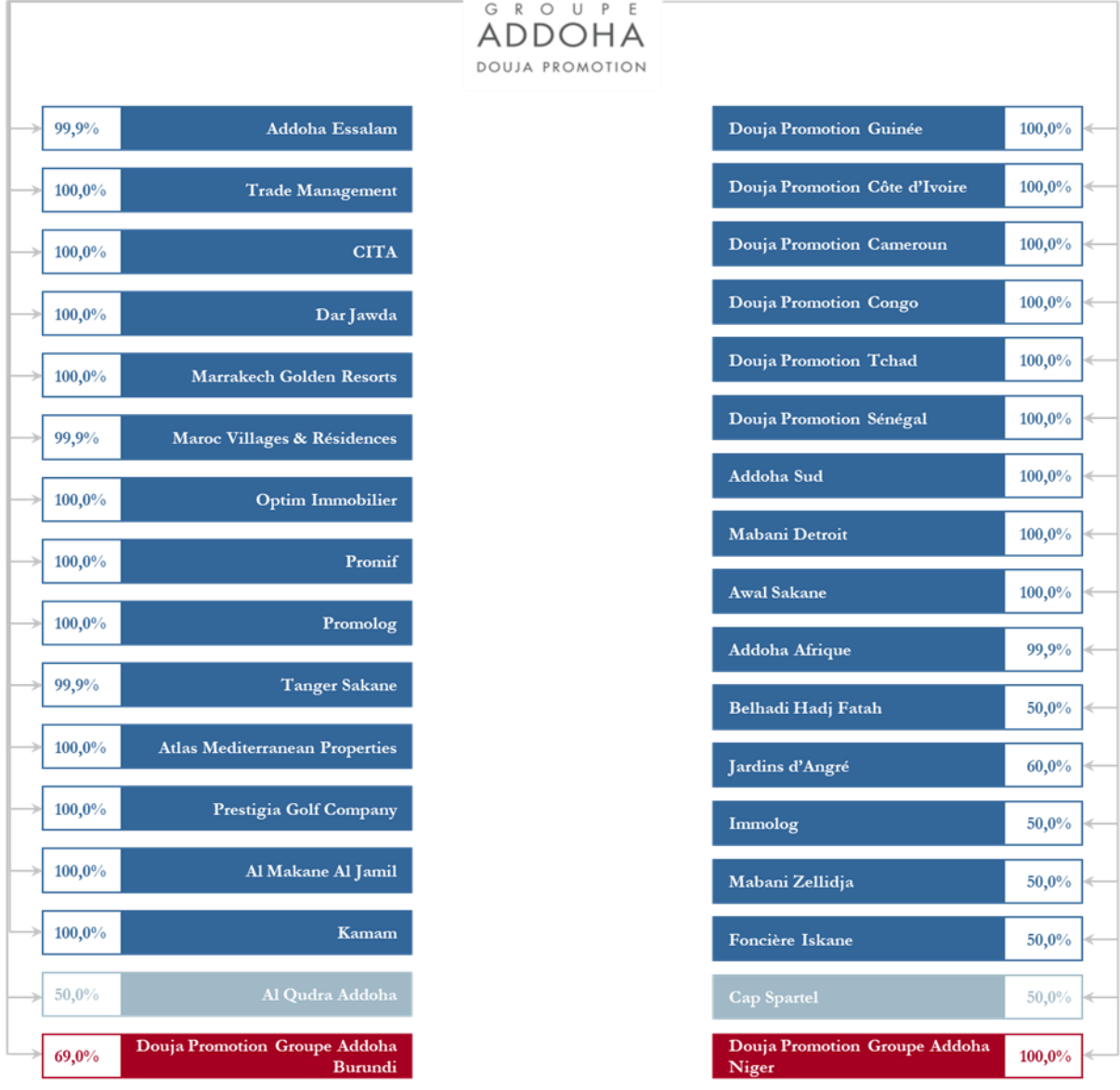
كما تجدر الإشارة إلى أنه من أجل التقيد بالمادة 11 من النظام الأساسي، يتوفر السيد أنس برادة السني إلى غاية 3 نونبر 2020 على 10 أسهم دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

IV. الهيكل التنظيمي لمجموعة الضحى

إلى غاية 30 أبريل 2021 ، بتشكل الهيكل التنظيمي لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



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



المصدر : دجي للإنعاش مجموعة الضحى

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

القسم الثالث: البيانات المالية

1. الحصيلة

الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحي للفترة 2018-2020

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

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

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

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

II. حساب العائدات والتكاليف

II.2 حساب النتيجة للسنوات المالية 2020-2018

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

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

القسم الرابع: المخاطر

I. المخاطر المرتبطة بالمصدر

1.1. مخاطر مرتبطة بالعقار

إن ارتفاع سعر الأراضي العقارية هي مخاطرة تسجل منذ عدة سنوات بفعل النمو الديموغرافي وتسهيل الحصول على القروض. بيد أن هذه المخاطرة قد انخفضت بفعل إرادة الدولة في إنشاء 15 مدينة جديدة في أفق 2020 ستسمح بتوفير عروض أراضي إضافية في المناطق الحضرية، مما سيؤدي للحد من ارتفاع أسعار الأراضي العقارية.

ويؤثر ارتفاع أسعار الأراضي بشكل سلبي على الهامش الربحي.

ولمواجهة هذه المخاطر، اتخذت شركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحي " التدابير التالية :

- إقامة شراكات مع هيئات عمومية تتعهد هذه الأخيرة بموجبه بتعبئة أراضي عقارية وتفويتها للشركة؛
 - قرار توسيع نطاق تدخلاتها من خلال إنجاز مجموعة من البرامج بالدار البيضاء وطنجة وأكادير ومراكش وجهة الرباط-سلا وفاس وتامسنا والعديد من دول إفريقيا جنوب الصحراء؛
 - تنويع برامجها من خلال القيام كذلك بمشاريع للسكن المتوسط غير خاضعة لسعر محدد من طرف الإدارة.
- تجدر الإشارة كذلك إلى أن السلطات العمومية لا زالت تحدوها رغبة في توسيع المجال الحضري لعدة مدن من المملكة وخصوصا الدار البيضاء.

ويعد النزاع مع الساكنة المحلية مخاطرة في حالة شراء الأراضي

1.2. مخاطر المنافسة

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

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

1.3. مخاطر متعلقة بانخفاض الطلب

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

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

من ناحية أخرى، وقبل انطلاق المشاريع العقارية الهامة، تقوم شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحي 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 الضحي في تفضيل المنتجات " السائلة" ضمن محفظتها 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 والمطبقة على القروض التي يلجأ إليها المشترون أن يشكل عاملاً يحد من طلب الأسر على السكن.

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

وللتخفيف من هذه المخاطر، يجدر التذكير بأن دجى للإنعاش مجموعة الضحى تبرم بشكل منتظم اتفاقات مع شركاء بنكيين لكي يتمكن الأشخاص الذين سيشترون هذه المنازل مستقبلاً من الاستفادة من قروض بشروط تفضيلية.

وتؤثر هذه المخاطرة، من جهة أخرى، على الشركة على مستوى قدرة استدانته 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 التقليص 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

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

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

1.9. مخاطر متعلقة بالسندات المقترحة

مخاطر التخلف عن الأداء

هي المخاطر بأن يتعذر على المصدر الوفاء بالتزاماته التعاقدية تجاه حاملي السندات، مما يتجسد من خلال عدم أداء الفوائد و/أو الرأسمال الواجب المتبقي.

مخاطر السيولة

يمكن لحامل السندات غير المدرجة التعرض لمخاطر امتلاك سندات غير سائلة التي لا يمكن تفويتها بسرعة دون أن يكون لذلك تأثير كبير على الأسعار.

مخاطر النسب

يمكن أن يكون للمخاطر المتعلقة بتطور أسعار الفائدة تأثير على مردود السندات. فارتفاع نسب الفائدة يؤثر بالانخفاض على قيمة السندات.

مخاطر التضخم

يمكن لتطور أسعار التضخم أن يؤثر على مردود حاملي السندات (أولا) إذا كان تطور التضخم يتجاوز مردود السندات المملوكة و (ثانيا) في حالة إعادة تعديل أسعار الفائدة. وهكذا، فإن أي ارتفاع في أسعار الفائدة سيؤدي لانخفاض قيمة السندات المملوكة.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 16 يوليوز 2021 تحت المرجع VI/EM/013/2021 وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية