

## دجى للإنعاش مجموعة الضحى ش.م

### ملخص المنشور

إصدار اقتراض للسندات العادية مرتبط بضمانة حقيقية مرهونة لفائدة كتلة حاملي السندات  
المبلغ الأقصى للإصدار : 750 000 000 درهم

الشرط "د" قابل للمراجعة	الشرط "ج" قار	الشرط "ب" قابل للمراجعة	الشرط "أ" قار	نوع السندات
سندات عادية				الحد الأقصى للشرط
47 787 500 درهم	47 787 500 درهم	702 212 500 درهم	702 212 500 درهم	
6 سنوات				الأجل
12 500 درهم				القيمة الاسمية للسند
بالتكافؤ، 100% من القيمة الاسمية				سعر الإصدار
غير مدرجة				إدراج السندات
بالنسبة للسنة الأولى 5,58%	5,79%	بالنسبة للسنة الأولى 5,58%	5,79%	سعر الفائدة الاسمي
300 نقطة أساس				علاوة المخاطر
بالتراضي				قابلية تداول السندات
يرتبط الاقتراض السندي برهن من المرتبة الثالثة في حدود 750 000 000 درهم يهمل الملك العقاري المسمى "بلاد أولاد سبيطة" الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 346 هكتار، 24 آر و 12 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 27916/58 استخدام سنوي ثابت				ضمانة التسديد
استخدام سنوي ثابت				طريقة التسديد
من 18 فبراير 2025 إلى 20 فبراير 2025 مع احتساب اليوم الأخير من العملية				فترة الاكتتاب

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

مذكرة العملية و الوثيقة المرجعية لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المتعلقة بالسنة المالية 2023 والنصف الأول من سنة 2024 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 11 فبراير 2025 تحت المرجع EN/EM/002/2025 يقتصر الاكتتاب في هذه السندات حصريا على مالكي سندات دجى للإنعاش مجموعة الضحى تحت رموز ISIN التالية :  
( MA0000095119 و MA0000094971, MA0000094989, MA0000095101 )

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 وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها، تم التأشير على هذا المنشور من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 13 فبراير 2025 تحت المرجع VI/EM/001/2025/R. تعوض مذكرة العملية هذه مذكرة العملية التي شكلت جزءا من المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 11 فبراير 2025 تحت المرجع VI/EM/001/2025 على إثر تغيير كفاءات الاكتتاب والتخصيص. لا تشكل مذكرة العملية هذه سوى جزء من المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل. ويتكون هذا الأخير من:

- مذكرة العملية هذه
- الوثيقة المرجعية لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المتعلقة بالسنة المالية 2023 والنصف الأول من سنة 2024 والمسجلة بتاريخ 11 فبراير 2025 تحت المرجع EN/EM/002/2025

## تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 13 فبراير 2025 وتحت المرجع **VI/EM/001/2025/R** بالتأشير على منشور متعلق بإصدار اقتراض للسندات العادية بمبلغ **750 000 000** مرتبط بضمانة فعلية لفائدة كتلة حاملي السندات ومخصص لفائدة حاملي السندات المصدرة في إطار الاقتراضين السنديين لفبراير و غشت 2021 لشركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى.

يوضع المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل

- رهن إشارة العموم :

- بالمقر الرئيسي لدجى للإنعاش مجموعة الضحى الكائن بكلم 7 طريق الرباط عين السبع الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني؛

- لدى بنك أفريقيا بمقره الكائن برقم 140 شارع الحسن الثاني – 20000 الدار البيضاء.

- متاح 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 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 750 000 000 درهم ( سبعمائة وخمسون مليون درهم) . وتعتمد دجى للإنعاش مجموعة الضحى إصدار 60 000 سند عادي، غير مدرج، بقيمة إسمية تبلغ إثني عشر ألف وخمسمائة درهم ( 12 500 ) درهم للسند.

سيتم إصدار الاقتراض السندي موضوع مذكرة العملية في 4 أشر :

- الشطر "أ" بسعر فائدة قار وقابل للتداول بالتراضي ( غير مدرج) مع علاوة مخاطر قدرها 300 نقطة أساس. ويسدد هذا الشطر باستخدام سنوي ثابت لمدة 6 سنوات وسيهم مبلغا أقصاه 702 212 500 ( سبعمائة ومليونين ومائتان وإثنا عشر ألف وخمسمائة)درهم بقيمة إسمية تبلغ إثني عشر ألف وخمسمائة درهم ( 12 500 ) 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 ثابت لمدة 6 سنوات وسيهم مبلغا أقصاه 702 212 500 ( سبعمائة ومليونين ومائتان وإثنا عشر ألف وخمسمائة)درهم بقيمة إسمية تبلغ إثني عشر ألف وخمسمائة درهم ( 12 500 ) درهم للسند ؛
- الشطر "ج" بسعر فائدة قار وقابل للتداول بالتراضي ( غير مدرج) مع علاوة مخاطر قدرها 300 نقطة أساس. ويسدد هذا الشطر باستخدام سنوي ثابت لمدة 6 سنوات وسيهم مبلغا أقصاه 47 787 500 درهم ( سبعة وأربعون مليون وسبعمائة وسبعة وثمانون ألف وخمسمائة درهم) بقيمة إسمية تبلغ إثني عشر ألف وخمسمائة درهم ( 12 500 ) درهم للسند ؛
- الشطر "د" بسعر فائدة قابل للمراجعة وقابل للتداول بالتراضي ( غير مدرج) مع علاوة مخاطر قدرها 300 نقطة أساس. ويسدد هذا الشطر باستخدام سنوي ثابت لمدة 6 سنوات وسيهم مبلغا أقصاه 47 787 500 درهم ( سبعة وأربعون مليون وسبعمائة وسبعة وثمانون ألف وخمسمائة درهم) بقيمة إسمية تبلغ إثني عشر ألف وخمسمائة درهم ( 12 500 ) درهم للسند ؛

لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الأقصى الذي يمكن تخصيصه للشطرين "أ" و "ب" 702 212 500 درهم .  
لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الأقصى الذي يمكن تخصيصه للشطرين "ج" و "د" 47 787 500 درهم .  
لا يمكن ان يتجاوز المبلغ الأقصى المخصص للأشطر الأربعة المذكورة أعلاه 750 000 000 درهم

وسيتم حصر مبلغ الاقتراض السندي في الاكتتابات المستلمة فعليا.

سيقتصر الاقتراض السندي على حاملي السندات الموجودة.

### 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 ، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى الوسطاء الماليين المؤهلين وتقبل في عمليات الوديع المركزي (ماروكير).	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسندات
702 212 500 درهم	الحد الأقصى للإصدار
56 177 سندا	العدد الأقصى للسندات المصدرة

القيمة الاسمية لكل سند	12 500 درهم
سعر الاكتتاب	بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية
الأجل	6 سنوات
فترة الاكتتاب	من 18 فبراير 2025 إلى 20 فبراير 2025 مع احتساب اليوم الأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	25 فبراير 2025
تاريخ الاستحقاق	25 فبراير 2031
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 5,79%
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 5 فبراير 2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 5 فبراير 2025 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 : [الرأس المال الواجب المتبقي للسندات x سعر الفائدة الاسمي ]
أداء القسيمة	تسدد القسائم في التاريخ الذي يصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 25 فبراير من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 25 فبراير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. يحدد تاريخ أداء أول قسيمة للاقتراض السندي في 25 فبراير 2026 . ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذا الاقتراض السندي. تتوقف الفوائد عن السريان في اليوم الذي سيتم فيه تسديد كامل رأس المال من طرف الشركة
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 وثابت 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 25 فبراير 2026.
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.

يشكل المبلغ الأصلي وفوائد السندات تعهدات مباشرة وعمامة لامشروطة وغير تابعة للمصدر ومرتبطة بضمانات حقيقية على الأصل العقاري	مرتبة الاقتراض
<p>يرتبط الاقتراض السندي برهن من المرتبة الثالثة في حدود 750 000 000 درهم يهم الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سبيطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 346 هكتار، 24 آر و 12 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 27916/58 " الأصل العقاري مع الإشارة إلى أن :</p> <p>- دجى للإنعاش مجموعة الضحى تلتزم أولا بتقييد الرهن على الأصل العقاري الممنوح كضمان لتسديد الاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021، من المرتبة الأولى وتقييد الرهن الممنوح كضمان للاقتراض السندي في المرتبة الثانية؛</p> <p>- وعندما لا تبقى السندات الموجودة المتعلقة بالاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021 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 2021 المشار إليه سابقا يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى.</p> <p>في حالة لم يتم تقديم جزء من السندات موضوع رموز ISIN MA0000095101 و ، MA0000095119 لعملية إعادة الشراء، ستظل هذه السندات نفسها مضمومة بالرهن المشار إليه الذي يتم تقييده من المرتبة الأولى والإصدار الجديد سيتم ضمانه بواسطة الرهن الذي سيتم تقييده من المرتبة الثانية</p>	ضمانة التسديد
<p>تحتفظ دجى للإنعاش مجموعة الضحى بحق إعادة شراء السندات في السوق الثانوية مع احترام المقتضيات القانونية والتنظيمية. ويتعين عليها إخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل ووكيل كتلة حاملي السندات بأية مساطر محتملة لإعادة شراء السندات داخل أجل 5 أيام عمل قبل تاريخ إعادة الشراء. وتقوم بإعادة شراء السندات بنفس السعر بشكل تناسبي مع المبيعات المقدمة ( في حالة كان عدد السندات المقدمة لإعادة الشراء أكبر من عدد السندات للشراء).</p> <p>ولن تكون لهذه العملية أي تأثير على الجدول العادي لاستحقاق السندات التي زالت قيد التداول.</p> <p>وسيتم على الفور إلغاء السندات التي أعيد شراؤها ولا يمكن تداولها بعد ذلك.</p>	إعادة شراء السندات
لم تشكل السندات التي تم إصدارها من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحى موضوع أي تصنيف	التصنيف
المحكمة التجارية للدار البيضاء	محاكم الاختصاص
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات التي سيتم خلالها تعيين الوكيل النهائي داخل أجل 6 أشهر انطلاقا من تاريخ افتتاح فترة الاكتتاب، قام المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2025 بتعيين شركة ن. عمار للتدقيق والاستشارة ممثلة بالسيد نوفل عمار باعتباره وكيلا مؤقتا لحاملي السندات.</p> <p>علما أن الوكيل المؤقت هو نفسه بالنسبة لجميع الأقطار التي تم تجميعها في نفس الكتلة.</p>	تمثيل كتلة حاملي السندات
القانون المغربي	القانون المطبق

### 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 :

طبيعة السندات	سندات عادية غير مدرجة ، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى الوسطاء الماليين المؤهلين وتقبل في عمليات الوديع المركزي (ماروكليز).
الشكل القانوني للسندات	سندات لحاملها
الحد الأقصى للإصدار	702 212 500 درهم
العدد الأقصى للسندات المصدرة	56 177 سندا
القيمة الاسمية لكل سند	12 500 درهم
سعر الاكتتاب	بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية
الأجل	6 سنوات
فترة الاكتتاب	من 18 فبراير 2025 إلى 20 فبراير 2025 مع احتساب اليوم الأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	25 فبراير 2025
تاريخ الاستحقاق	25 فبراير 2031
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 5,58% ويحدد بالرجوع لسعر الفائدة النقدي الكامل لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا والمحتسب انطلاقا من منحنى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 5 فبراير 2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 2 فبراير 2025، أي 2,58% تضاف إليه علاوة للمخاطرة قدرها 300 نقطة أساس. وبعد السنة الأولى، يتم تحديد سعر الفائدة النقدي لأجل 52 أسبوعا انطلاقا من منحنى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما يصدره بنك المغرب ويهم 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 دجى للإنعاش مجموعة الضحى 4 أيام عمل قبل التاريخ السنوي لتاريخ الانتفاع في صحيفة للإعلانات القانونية وعلى الموقع الإلكتروني للمصدر : <a href="https://ir.groupeaddoha.com/">https://ir.groupeaddoha.com/</a>
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 والمعاین أو المحتسب عبر استقطاب خطي انطلاقا من منحنى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما يصدره بنك المغرب ويهم 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). تتم زيادة 300 نقطة أساس لسعر الفائدة المرجعي للحصول على سعر الفائدة الاسمي
أداء القسيمة	تسدد القسائم في التاريخ الذي يصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 25 فبراير من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 25 فبراير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. يحدد تاريخ أداء أول قسيمة للاقتراض السندي في 25 فبراير 2026 . ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذا الاقتراض السندي.

<p>تتوقف الفوائد عن السريان في اليوم الذي سيتم فيه تسديد كامل رأس المال من طرف الشركة.</p> <p>ليس من المتوقع أي تأجيل في أداء القسائم في إطار هذا الإصدار للسندات.</p>	
<p>300 نقطة أساس</p>	علاوة المخاطرة
<p>يتم حساب الفوائد حسب الصيغة التالية :</p> <p>الرأسمال الواجب المتبقي * عدد الأيام الصحيح/360 * سعر الفائدة الاسمي</p>	طريقة حساب الفوائد
<p>بالتراضي، لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لهذه السندات.</p>	تداول السندات
<p>يسدد المبلغ الأصلي للاقتراض، موضوع هذه المذكرة بشكل سنوي وثابت عند كل تاريخ سنوي يصادف تاريخ انتفاع الإصدار أو في اليوم الذي يليه إذا لم يكن يوم عمل في المغرب.</p> <p>ويحدد تاريخ تسديد أول استحقاق للاقتراض السنوي في 25 فبراير 2026.</p>	تسديد المبلغ الأصلي
<p>بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية</p>	سعر التسديد
<p>يمنع على دجى للإنعاش مجموعة الضحي القيام بتسديد مسبق للسندات عدا وجود بند مخالف أو إنجاز حالة التخلف عن الأداء.</p>	التسديد المسبق
<p>لا يوجد أي تماثل بين السندات المصدرة من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحي وسندات أي إصدار سابق.</p> <p>إذا قامت دجى للإنعاش مجموعة الضحي 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.</p>	بند التماثل
<p>يشكل المبلغ الأصلي وفوائد السندات تعهدات مباشرة وعامة لامشروطة وغير تابعة للمصدر ومرتبطة بضمانات حقيقية على الأصل العقاري</p>	مرتبة الاقتراض
<p>يرتبط الاقتراض السنوي برهن من المرتبة الثالثة في حدود 750 000 000 درهم يهيم الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سبيطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 346 هكتار، 24 آر و 12 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 27916/58 " الأصل العقاري مع الإشارة إلى أن :</p> <p>- دجى للإنعاش مجموعة الضحي تلتزم أولا بتقييد الرهن على الأصل العقاري الممنوح كضمان لتسديد الاقتراض السنوي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021، من المرتبة الأولى وتقييد الرهن الممنوح كضمان للاقتراض السنوي في المرتبة الثانية؛</p> <p>- وعندما لا تبقى السندات الموجودة المتعلقة بالاقتراض السنوي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021 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 2021 المشار إليه سابقا يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى.</p> <p>في حالة لم يتم تقديم جزء من السندات موضوع رموز ISIN MA0000095101 و ، MA0000095119 لعملية إعادة الشراء، ستظل هذه السندات نفسها مضمومة بالرهن المشار إليه الذي يتم تقييده من المرتبة الأولى والإصدار الجديد سيتم ضمانه بواسطة الرهن الذي سيتم تقييده من المرتبة الثانية</p>	ضمانة التسديد
<p>تحتفظ دجى للإنعاش مجموعة الضحي بحق إعادة شراء السندات في السوق الثانوية مع احترام المقتضيات القانونية والتنظيمية. ويتعين عليها إخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل ووكيل كتلة حاملي السندات بأية مساطر محتملة لإعادة شراء السندات داخل أجل 5 أيام عمل قبل تاريخ إعادة الشراء. وتقوم بإعادة شراء السندات بنفس السعر بشكل تناسبي مع المبيعات المقدمة ( في حالة كان عدد السندات المقدمة لإعادة الشراء أكبر من عدد السندات للشراء).</p> <p>ولن تكون لهذه العملية أي تأثير على الجدول العادي لاستحقاق السندات التي زالت قيد التداول.</p>	إعادة شراء السندات

وسيتم على الفور إلغاء السندات التي أعيد شراؤها ولا يمكن تداولها بعد ذلك.	
لم تشكل السندات التي تم إصدارها من طرف دجى للإنعاش مجموعة الضحي موضوع أي تصنيف	التصنيف
المحكمة التجارية للدار البيضاء	محاكم الاختصاص
في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات التي سيتم خلالها تعيين الوكيل النهائي داخل أجل 6 أشهر انطلاقا من تاريخ افتتاح فترة الاكتتاب، قام المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحي المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2025 بتعيين شركة ن. عمار للتدقيق والاستشارة ممثلة بالسيد نوفل عمار باعتباره وكيلا مؤقتا لحاملي السندات. علما أن الوكيل المؤقت هو نفسه بالنسبة لجميع الأشرط التي تم تجميعها في نفس الكتلة.	تمثيل كتلة حاملي السندات
القانون المغربي	القانون المطبق

### الخصائص المتعلقة بسندات الشطر "ج" القار :

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

سندات عادية غير مدرجة ، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى الوسطاء الماليين المؤهلين وتقبل في عمليات الوديع المركزي (ماروكليز).	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسندات
47 787 500 درهم	الحد الأقصى للإصدار
3 823 سندا	العدد الأقصى للسندات المصدرة
12 500 درهم	القيمة الاسمية لكل سند
بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية	سعر الاكتتاب
6 سنوات	الأجل
من 18 فبراير 2025 إلى 20 فبراير 2025 مع احتساب اليوم الأخير من العملية	فترة الاكتتاب
25 فبراير 2025	تاريخ الانتفاع
25 فبراير 2031	تاريخ الاستحقاق
تخول السندات لحاملها الحق في قسيمة سنوية وتسديد للمبلغ الأصلي للاقتراض السندي.	الحقوق المرتبطة بالسندات
سعر الفائدة الاسمي هو سعر فائدة قار نسبته 5,79%	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 5 فبراير 2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 5 فبراير 2025 والذي يمكن من الحصول، بالنسبة لسند معين، على سعر يساوي 100% القيمة الاسمية عبر تحيين التدفقات المستقبلية التي يدرها هذا السند.	طريقة حساب سعر الفائدة الاسمي
300 نقطة أساس	علاوة المخاطرة
يتم حساب الفوائد حسب الصيغة التالية : [الرأسمال الواجب المتبقي للسندات x سعر الفائدة الاسمي ]	طريقة حساب الفوائد

<p>تسدّد القسائم في التاريخ الذي يصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 25 فبراير من كل سنة.</p> <p>ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 25 فبراير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.</p> <p>يحدد تاريخ أداء أول قسيمة للاقتراض السندي في 25 فبراير 2026 . ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذا الاقتراض السندي.</p> <p>تتوقف الفوائد عن السريان في اليوم الذي سيتم فيه تسديد كامل رأس المال من طرف الشركة</p>	<p>أداء القسيمة</p>
<p>بالتراضي، لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لهذه السندات.</p>	<p>تداول السندات</p>
<p>يسدّد المبلغ الأصلي للاقتراض، موضوع هذه المذكرة بشكل سنوي وثابت عند كل تاريخ سنوي يصادف تاريخ انتفاع الإصدار أو في اليوم الذي يليه إذا لم يكن يوم عمل في المغرب.</p> <p>ويحدد تاريخ تسديد أول استحقاق للاقتراض السندي في 25 فبراير 2026.</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 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.</p> <p>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.</p>	<p>بند التماثل</p>
<p>يشكل المبلغ الأصلي وفوائد السندات تعهدات مباشرة وعمامة لامشروطة وغير تالعة للمصدر ومرتبطة بضمانات حقيقية على الأصل العقاري</p>	<p>مرتبة الاقتراض</p>
<p>يرتبط الاقتراض السندي برهن من المرتبة الثالثة في حدود 750 000 000 درهم يهيم الملك العقاري المسمى "بلاد أولاد سبيطة" الواقعة بسلا-بوفنادل، بمساحة قدرها 346 هكتار، 24 آر و 12 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 27916/58 "الأصل العقاري مع الإشارة إلى أن:</p> <p>- دجى للإنعاش مجموعة الضحى تلتزم أولا بتقييد الرهن على الأصل العقاري الممنوح كضمان لتسديد الاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021، من المرتبة الأولى وتقييد الرهن الممنوح كضمان للاقتراض السندي في المرتبة الثانية؛</p> <p>- وعندما لا تبقى السندات الموجودة المتعلقة بالاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021 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 2021 المشار إليه سابقا يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى.</p> <p>في حالة لم يتم تقديم جزء من السندات موضوع رموز ISIN MA0000095101 و ، MA0000095119 لعملية إعادة الشراء، ستظل هذه السندات نفسها مضمومة بالرهن المشار إليه الذي يتم تقييده من المرتبة الأولى والإصدار الجديد سيتم ضمانه بواسطة الرهن الذي سيتم تقييده من المرتبة الثانية</p>	<p>ضمانة التسديد</p>
<p>تحتفظ دجى للإنعاش مجموعة الضحى بحق إعادة شراء السندات في السوق الثانوية مع احترام المقتضيات القانونية والتنظيمية. ويتعين عليها إخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل ووكيل كتلة حاملي السندات بأية مساطر محتملة لإعادة شراء السندات داخل أجل 5 أيام عمل قبل تاريخ إعادة الشراء. وتقوم بإعادة شراء السندات بنفس</p>	<p>إعادة شراء السندات</p>

<p>السعر بشكل تناسبي مع المبيعات المقدمة ( في حالة كان عدد السندات المقدمة لإعادة الشراء أكبر من عدد السندات للشراء). 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>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 6 أشهر انطلاقا من تاريخ افتتاح فترة الاكتتاب، قام المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2025 بتعيين شركة ن. عمار للتدقيق والاستشارة ممثلة بالسيد نوفل عمار باعتباره وكيلا مؤقتا لحاملي السندات. علما أن الوكيل المؤقت هو نفسه بالنسبة لجميع الأشرط التي تم تجميعها في نفس الكتلة.</p>	تمثيل كتلة حاملي السندات
<p>القانون المغربي</p>	القانون المطبق

**الخصائص المتعلقة بسندات الشطر "د" القابل للمراجعة سنويا :**

- يتشكل الشطر "د" 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 ، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى الوسطاء الماليين المؤهلين وتقبل في عمليات الوديع المركزي (ماروكليز).	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسندات
500 787 47 درهم	الحد الأقصى للإصدار
3 823 سندا	العدد الأقصى للسندات المصدرة
12 500 درهم	القيمة الاسمية لكل سند
بالتكافؤ، أي 100% من القيمة الاسمية	سعر الاكتتاب
6 سنوات	الأجل
من 18 فبراير 2025 إلى 20 فبراير 2025 مع احتساب اليوم الأخير من العملية	فترة الاكتتاب
25 فبراير 2025	تاريخ الانتفاع
25 فبراير 2031	تاريخ الاستحقاق
تخول السندات لحاملها الحق في قسيمة سنوية وتسديد للمبلغ الأصلي للاقتراض السندي.	الحقوق المرتبطة بالسندات
سعر فائدة قابل للمراجعة سنويا. بالنسبة للسنة الأولى سعر الفائدة الاسمي هو سعر 5,58% ويحدد بالرجوع لسعر الفائدة النقدي الكامل لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا والمحتسب انطلاقا من منحى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 5 فبراير 2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 2 فبراير 2025، أي 2,58% 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 ويهم 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 دجى للإنعاش مجموعة الضحى 4 أيام عمل قبل التاريخ السنوي لتاريخ الانتفاع في صحيفة للإعلانات القانونية وعلى الموقع الإلكتروني للمصدر : <a href="https://ir.groupeaddoha.com/">https://ir.groupeaddoha.com/</a>	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 والمعاین أو المحتسب عبر استقطاب خطي انطلاقا من منحى أسعار الفائدة المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما يصدره بنك المغرب ويهم 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). تتم زيادة 300 نقطة أساس لسعر الفائدة المرجعي للحصول على سعر الفائدة الاسمي	طريقة حساب سعر الفائدة الاسمي

علاوة المخاطرة	300 نقطة أساس
طريقة حساب الفوائد	يتم حساب الفوائد حسب الصيغة التالية : الرأسمال الواجب المتبقي * عدد الأيام الصحيح/360 * سعر الفائدة الاسمي
أداء القسيمة	تسدد القسائم في التاريخ الذي يصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 25 فبراير من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 25 فبراير إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. يحدد تاريخ أداء أول قسيمة للاقتراض السندي في 25 فبراير 2026 . ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذا الاقتراض السندي. تتوقف الفوائد عن السريان في اليوم الذي سيتم فيه تسديد كامل رأس المال من طرف الشركة
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 وثابت 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 25 فبراير 2026.
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 مباشرة وعامة لامشروطة وغير تابعة للمصدر ومرتبطة بضمانات حقيقية على الأصل العقاري
ضمانة التسديد	يرتبط الاقتراض السندي برهن من المرتبة الثالثة في حدود 750 000 000 درهم يهمل الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سبيطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 346 هكتار، 24 آر و 12 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 27916/58 " الأصل العقاري مع الإشارة إلى أن : - دجى للإنعاش مجموعة الضحى تلتزم أولا بتقييد الرهن على الأصل العقاري الممنوح كضمان لتسديد الاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021، من المرتبة الأولى وتقييد الرهن الممنوح كضمان للاقتراض السندي في المرتبة الثانية؛ - وعندما لا تبقى السندات الموجودة المتعلقة بالاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021 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 2021 المشار إليه سابقا يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى. في حالة لم يتم تقديم جزء من السندات موضوع رموز ISIN MA0000095101 و ، MA0000095119 لعملية إعادة الشراء، ستظل هذه السندات نفسها مضمومة بالرهن المشار إليه الذي يتم تقييده من المرتبة الأولى والإصدار الجديد سيتم ضمانه بواسطة الرهن الذي سيتم تقييده من المرتبة الثانية

<p>تحتفظ دجى للإنعاش مجموعة الضحى بحق إعادة شراء السندات في السوق الثانوية مع احترام المقتضيات القانونية والتنظيمية. ويتعين عليها إخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل ووكيل كتلة حاملي السندات بأية مساطر محتملة لإعادة شراء السندات داخل أجل 5 أيام عمل قبل تاريخ إعادة الشراء. وتقوم بإعادة شراء السندات بنفس السعر بشكل تناسبي مع المبيعات المقدمة ( في حالة كان عدد السندات المقدمة لإعادة الشراء أكبر من عدد السندات للشراء).</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 6 أشهر انطلاقا من تاريخ افتتاح فترة الاكتتاب، قام المجلس الإداري لدجى للإنعاش مجموعة الضحى المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2025 بتعيين شركة ن. عمار للتدقيق والاستشارة ممثلة بالسيد نوفل عمار باعتباره وكيلا مؤقتا لحاملي السندات.</p> <p>علما أن الوكيل المؤقت هو نفسه بالنسبة لجميع الأقطار التي تم تجميعها في نفس الكتلة.</p>	تمثيل كتلة حاملي السندات

## II. أهداف العملية

تعتزم دجى للإنعاش مجموعة الضحى إصدار اقتراض سندي بمبلغ إجمالي أقصاه 750 000 000 درهم وذلك بغية تمديد أجل ديونها بمبلغ 702 212 500 درهم وتمويل جزئي لشطر من مشروع التطوير بمبلغ 47 787 500 درهم.

من ناحية أخرى، تروم الشركة أيضا :

- إعادة هيكلة الإصدارين السنديين للشركة لسنة 2021 في إصدار واحد
- تعزيز البنية المالية للمجموعة
- تحرير الأصل العقاري المسمى " البحر " الواقع في سلا الجديدة- بولقنادل والمشكل من بقعة أرضية عارية تتضمن مرافق تجزئة بمساحة 867.115 متر مربع وموضوع الرسم العقاري رقم 8911/20، المرهونة حاليا لضمان السندات ذات الرمز ISIN رقم MA0000094971 و MA0000094989 التي تم إصدارها في إطار الإصدار السندي لدجى للإنعاش مجموعة الضحى بتاريخ فبراير 2021 .

## III. الضمانات

### 1. الضمانة على الأصل العقاري

يرتبط الاقتراض السندي برهن من المرتبة الثالثة في حدود 750 000 000 درهم يهيم الملك العقاري المسمى " بلاد أولاد سبيطة " الواقعة بسلا-بوقنادل، بمساحة قدرها 346 هكتار، 24 آر و 12 سنتيار، موضوع الرسم العقاري رقم 27916/58 " الأصل العقاري مع الإشارة إلى أن :

- دجى للإنعاش مجموعة الضحى تلتزم أولا بتقييد الرهن على الأصل العقاري الممنوح كضمان لتسديد الاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021، من المرتبة الأول وتقييد الرهن الممنوح كضمان للاقتراض السندي في المرتبة الثانية؛
- وعندما لا تبقى السندات الموجودة المتعلقة بالاقتراض السندي الصادر من طرف الشركة في غشت 2021 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 2021 المشار إليه سابقا يتم تسجيل الرهن من المرتبة الأولى.

وعقب التقييم المنجز على الأصل العقاري بتاريخ 10 يناير 2025، بلغت قيمة الأصل 1 565 000 000 درهم.

في حالة لم يتم تقديم جزء من السندات موضوع رموز ISIN MA0000095101 و MA0000095119 لعملية إعادة الشراء، ستظل هذه السندات نفسها مضمومة بالرهن المشار إليه الذي يتم تقييده من المرتبة الأولى والإصدار الجديد سيتم ضمانه بواسطة الرهن الذي سيتم تقييده من المرتبة الثانية

## 2 شروط الحصول على رفع اليد على الضمانات خلال مدة الاقتراض

### 2.1 طلب رفع اليد بقوة القانون خلال مدة الاقتراض السندي

(أ). في حالة شكل الأصل العقاري موضوع تقسيم أو تجزئة ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 8 من عقد الإصدار في الملحق 2، يمكن للمصدر طلب الحصول على رفع اليد على التجزئات المحددة في الملحق 2 من عقد الإصدار (التجزئات المحددة)، مع إخبار ممثل كتلة حاملي السندات كتابة.

(ب). يؤكد ممثل كتلة حاملي السندات للمصدر قبول رفع اليد من خلال إشعار كتابي داخل أجل 5 أيام عمل من التوصل بالإشعار المبين في الفقرة أعلاه وعموما يجب تسليم المصدر جميع الوثائق اللازمة لضمان رفع اليد.

(ج). في هذه الحالة، كل حامل للسندات يرخص من الآن، عبر عقد الإصدار لممثل كتلة حامل السندات بمنح المصدر رفع اليد المذكورة متى شكل الأصل العقاري موضوع تقسيم أو تجزئة ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 8 من عقد الإصدار في الملحق 2، ويعطي بشكل صريح الصلاحية لممثل كتلة حاملي السندات المذكور من أجل إعادة هذا الترخيص وتوقيع رفع اليد وأي وثيقة لازمة من أجل القيام بشكليات التشطيب.

(د). يتوفر المصدر وممثل كتلة حاملي السندات على جميع السلط من أجل إنجاح مسطرة رفع اليد، علما أن المصدر يتحمل وحده كافة المصاريف المتعلقة برفع اليد.

### 2.2 طلبات رفع اليد الجزئية خلال مدة الاقتراض السندي

(أ). في حالة شكل الأصل العقاري موضوع تقسيم أو تجزئة ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 8 من عقد الإصدار في الملحق 2، يمكن للمصدر طلب الحصول على رفع اليد على تجزئة واحدة أو عدة تجزئات مع مراعاة، أولاً، ألا يكون المصدر في حالة تخلف عن الأداء برسم الاقتراض السندي، وثانياً، تكون قيمة التجزئات المشمولة بالرهن بعد الحصول على رفع اليد على التجزئات المعنية بالطلب تساوي على الأقل مرة واحدة الرأسمال الباقي الواجب للاقتراض السندي غير المسدد بتاريخ طلب رفع اليد .

(ب). في هذا الصدد، يجب على المصدر :

i. إخبار ممثل كتلة حاملي السندات كتابة، مع تبيان التجزئات موضوع طلب رفع اليد، و

ii. إرفاق بهذا الإشعار تقرير التقييم المعد بواسطة خبير عقاري مستقل يعينه ممثل كتلة حاملي السندات ويبين بأن قيمة التجزئات المشمولة بالرهن، بعد الحصول على رفع اليد على التجزئات المعنية بالطلب تساوي على الأقل مرة واحدة الرأسمال الباقي الواجب للاقتراض السندي غير المسدد بتاريخ طلب رفع اليد .

(ج). في حالة كانت الفرضيات المبينة في الفقرة أعلاه قد تمت تلبيتها، يؤكد ممثل كتلة حاملي السندات للمصدر قبول رفع اليد عبر إشعار كتابي داخل أجل 5 أيام عمل من التوصل بالإشعار المبين في الفقرة أعلاه وعموما يجب تسليم المصدر جميع الوثائق اللازمة لضمان رفع اليد.

(د). في هذه الحالة، كل حامل للسندات يرخص من الآن، عبر عقد الإصدار لممثل كتلة حامل السندات بمنح المصدر رفع اليد المذكورة متى تمت تلبية الشروط المنصوص عليها أعلاه، ويعطي بشكل صريح الصلاحية لممثل كتلة حاملي السندات المذكور من أجل إعادة هذا الترخيص وتوقيع رفع اليد وأي وثيقة لازمة من أجل القيام بشكليات التشطيب.

(هـ). خلال فترة الاقتراض السندي، يمكن التعبير عن عدة طلبات لرفع اليد شريطة احترام الشروط والكيفيات أعلاه.

يتوفر المصدر وممثل كتلة حاملي السندات على جميع السلط من أجل إنجاح مسطرة رفع اليد، علما أن المصدر يتحمل وحده كافة المصاريف المتعلقة برفع اليد.

## 2.3 منع رفع اليد الجزئية خلال مدة الاقتراض السندي

خلال مدة الاقتراض السندي، يمنع أي طلب لرفع اليد الجزئي خارج الحالات الواردة أعلاه.

## ضمان نجاح العملية

لا يرتبط هذا الإصدار بأي ضمان لإنجاح هذه العملية

## المستثمرون المعنيون بالعملية

يتمثل المستثمرون المستهدفون من العملية في حاملي السندات الموجودة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى .

ويعرض الجدول التالي خطوط السندات الموجودة في إطار إعادة شراء السندات مقابل السندات الجديدة كما هي مبينة أدناه إلى غاية متم دجنبر 2024 :

رمز ISIN	سعر الفائدة الاسمي	كمية السندات	القيمة الاسمية	الجاري بالدرهم	تاريخ الانتفاع	تاريخ الاستحقاق
MA0000094971	قار - 5,16%	3 325	100 000	266 000 000	26/02/2021	26/02/2028
MA0000094989	قابل للمراجعة - 6,15% سنويا	2 615	100 000	209 200 000	26/02/2021	26/02/2028
MA0000095101	قار - 4,93%	2 242	25 000	28 025 000	02/08/2021	02/08/2027
MA0000095119	قابل - 5,72% للمراجعة سنويا	15 919	25 000	198 987 500	02/08/2021	02/08/2027
		24 101		702 212 500		

## IV. الجدول الزمني للعملية

التاريخ	المراحل
18/02/2025	فتح فترة الاكتتاب
20/02/2025	إغلاق فترة الاكتتاب
20/02/2025	مركزة أوامر الاكتتاب
20/02/2025	تخصيص السندات
25/02/2025	تسديد / تسليم كافة المعاملات
26/02/2025	نشر نتائج العملية في صحيفة للإعلانات القانونية من طرف المصدر على موقعه الإلكتروني

## V. كيفيات تحديد أسعار إعادة شراء أوراق الخزينة الموجودة والمستحقة

سيتم أداء إعادة شراء دجى للإنعاش مجموعة الضحى نقدا وسيوافق تاريخ التسديد والتسليم أي في 25 فبراير 2025 بسعر إعادة شراء السندات الموجودة. ويعرض الجدول التالي أسعار إعادة شراء السندات الموجودة وكذا المعايير التي تم استخدامها لتحديدتها:

رمز ماروكليز	الانتفاع	الاستحقاق	السندات	الأجل الأولي بالأيام <sup>1</sup>	سعر الفائدة الاسمي	تاريخ إعادة الشراء	الأجل المتبقي بعدد الأيام	سعر إعادة الشراء
MA0000094971	26/02/2021	26/02/2028	3 325	2 556	5,16%	25/02/2025	1 096	83 576,32
MA0000094989	26/02/2021	26/02/2028	2 615	2 556	6,15%	25/02/2025	1	84 989,04
MA0000095101	02/08/2021	02/08/2027	2 242	2 191	4,93%	25/02/2025	888	12 728,31
MA0000095119	02/08/2021	02/08/2027	15 919	2 191	5,72%	25/02/2025	158	12 909,01
24 101								

### بالنسبة للخط MA0000094989 - القابل للمراجعة :

يوافق سعر إعادة الشراء سعر أسفل القسيمة تضاف إليه القسيمة الجارية المحددة في 25 فبراير 2025 والمحتسب على أساس تحيين التدفقات المستقبلية للسندات الموجودة لدجى للإنعاش مجموعة الضحي وذلك على النحو التالي :

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

N : الرأسمال الواجب المستحق

TF : سعر الفائدة الإسمي

MI : الأجل الأولي بالأيام ( 366 يوم - بين 26/02/2024 و 26/02/2025 )

TR : نسبة المردودية ( 5,490% ، محتسبة انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 05/02/2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 05/02/2025 مع إضافة 300 نقطة أساس)

MR : الأجل المتبقي بالأيام ( يوم واحد - بين 25/02/2025 و 26/02/2025 )

### بالنسبة للخط MA0000095119 - القابل للمراجعة :

يوافق سعر إعادة الشراء سعر أسفل القسيمة تضاف إليه القسيمة الجارية المحددة في 25 فبراير 2025 والمحتسب على أساس تحيين التدفقات المستقبلية للسندات الموجودة لدجى للإنعاش مجموعة الضحي وذلك على النحو التالي :

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

N : الرأسمال الواجب المستحق

TF : سعر الفائدة الإسمي

MI : الأجل الأولي بالأيام ( 365 يوم - بين 02/08/2024 و 02/08/2025 )

<sup>1</sup> الأجل المستخدم كأساس لحساب القسيمة

TR : نسبة المردودية ( 5,576% ، محتسبة انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة بتاريخ 05/02/2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 05/02/2025 مع إضافة 300 نقطة أساس)

MR : الأجل المتبقي بالأيام ( 158 يوما – بين 25/02/2025 و 02/08/2025 )

بالنسبة للخط MA0000094971 - 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 05/02/2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 05/02/2025، وذلك وفق الصيغة التالية :

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

مع :

$P$  : سعر السند

$Z_i$  : السعر منعدم القسيمة تضاف إليه علاوة المخاطر ( مع  $Z1 = 5,551\%$  و  $Z2 = 5,618\%$  و  $Z3 = 5,620\%$  و  $Z4 = 5,690\%$  )

$CF_i$  : 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.

بالنسبة للخط MA0000095101 - 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 05/02/2025 كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 05/02/2025، وذلك وفق الصيغة التالية :

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

مع :

$P$  : سعر السند

$Z_i$  : السعر منعدم القسيمة تضاف إليه علاوة المخاطر ( مع  $Z1 = 5,631\%$  و  $Z2 = 5,619\%$  و  $Z3 = 5,650\%$  )

$CF_i$  : 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

### 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، الدارالبيضاء
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 النظام الأساسي أو بحكم القانون.
رأس مال الشركة (30 شتنبر 2020)	4 025 512 540 درهم مقسما على 402 551 254 سهما تبلغ قيمة كل سهم منها 10 دراهم للسهم الواحد، تنتمي جميعها لنفس الفئة وهي محررة بالكامل
السنة المالية للشركة	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر
رقم التقييد في السجل التجاري	52 045 – الدار البيضاء
المحكمة المختصة في حالة نزاع	المحكمة التجارية للدار البيضاء
الاطلاع على الوثائق القانونية	يمكن الاطلاع على وثائق الشركة والمستندات المحاسبية والقانونية التي ينص القانون على تبليغها لفائدة المساهمين والغير بمقر الشركة الكائن في كلم 7، طريق الرباط، عين السبع، الدارالبيضاء

## 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 بتنفيذ 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 وتدير مكتب للمالكين المشتركين لكل عقار طبقا للقوانين المنظمة للعقارات بالملكية المشتركة وجميع العمليات المرتبطة بها ، بما في ذلك مزاولة مهام وكيل اتحاد المالكين المشتركين ؛
- وعموما جميع العمليات المنقولة أو العقارية التي يمكن أن ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بغرض الشركة.

## النصوص التشريعية والقانونية المطبقة على الشركة

تخضع شركة دجى للإنعاش مجموعة الضحى للقانون المغربي والقانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تغييره وتتميمه بالقوانين رقم 81-99، 23-01، 20-05، 87-12، 20-19 و 96-21 وكذا أنظمتها الأساسية.

وبحكم نشاطها، تخضع للنصوص القانونية التالية :

- القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1-92-7،
  - 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. للعقارات المبنية ؛
  - 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 سنداتها وبصفتها مصدرا لوراق الخزينة، تخضع الشركة لمقتضيات النصوص التالية:
- الظهير الشريف رقم 1-16-151 الصادر في 21 ذي القعدة 1437 ( 25 غشت 2016 ) القاضي بتنفيذ القانون رقم 19-14 المتعلق ببورصة القيم وشركات البورصة والمستشارين في الاستثمار المالي؛
  - النظام العام لبورصة القيم المصادق عليه من طرف قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 2208-19 بتاريخ 3 يوليوز 2019 ؛

- الظهير الشريف رقم 1-12-55 الصادر في 14 صفر 1434 ( 28 دجنبر 2012) القاضي بتنفيذ القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب و بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها؛
  - الظهير الشريف رقم 1-96-246 الصادر في 9 يناير 1997 بتنفيذ القانون رقم 96-35 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 02-43؛
  - النظام العام للوديع المركزي المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 الصادر في 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 01-1961 الصادر في 30 أكتوبر 2001 وبالقرار رقم 05-77 بتاريخ 17 مارس 2005 ؛
  - النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصادق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 16-2169 الصادر بتاريخ 14 يوليوز 2016؛
  - الظهير الشريف رقم 1-04-21 الصادر في 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون رقم 03-26 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة المغربية كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون 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.
- تخضع دجى للإنعاش مجموعة الضحي للقوانين الضريبية للقانون العام. وهي تخضع للضريبة على الشركات. وتخضع عملياتها للضريبة على القيمة المضافة بسعر 20%.

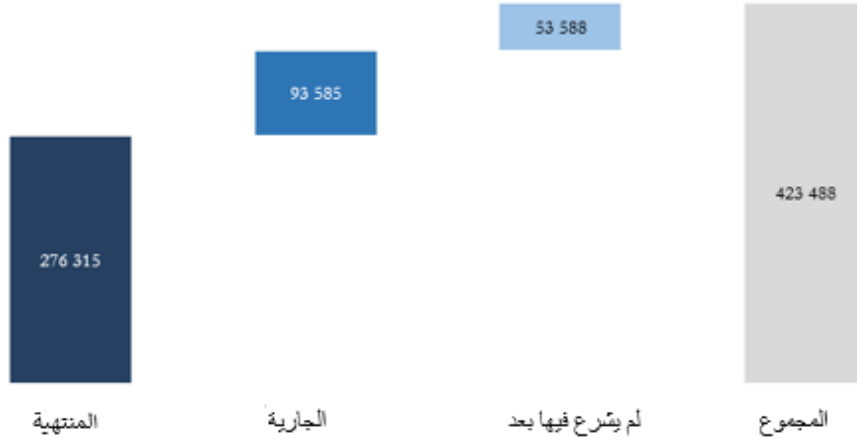
## القانون الضريبي

وصف موجز للنشاط

## منتجات وأسواق مجموعة الضحي إلى غاية متم يونيو 2024

إلى غاية متم يونيو 2024، يتوزع مجموع مشاريع دجى للإنعاش مجموعة الضحي بما في ذلك نشاط شركاتها التابعة على مختلف أنواعه الاقتصادي والمتوسط والممتاز في المغرب كما يلي :

## مجموع المنجزات المحققة في مختلف قطاعات السكن (بالوحدات السكنية/المغرب)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية متم يونيو 2024، 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، 423 488 وحدة، توزع على الشكل الآتي :

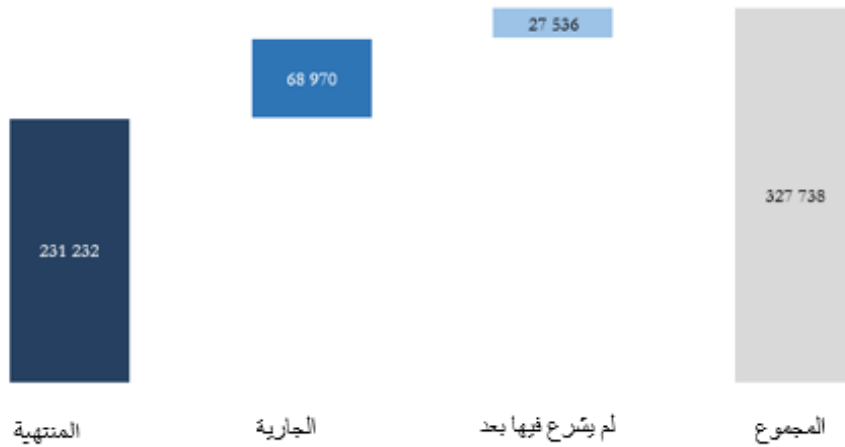
مساكن منتهية بالكامل : 276 315 وحدة

مساكن قيد الإنجاز : 93 585 وحدة

مساكن لم يتم الشروع فيها بعد : 53 588 وحدة

ويعرض الشكل الآتي لمجموع مشاريع دجى للإنعاش مجموعة الضحى بما في ذلك نشاط شركاتها التابعة على مختلف أنواعه الاقتصادي والوحدات التي لم يتم الشروع فيها بعد وقيد الإنتاج إلى غاية 30 يونيو 2024 خارج وحدات إفريقيا جنوب الصحراء كما يلي :

المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الاقتصادي في المغرب إلى غاية 30/06/2024 (بالوحدات السكنية)

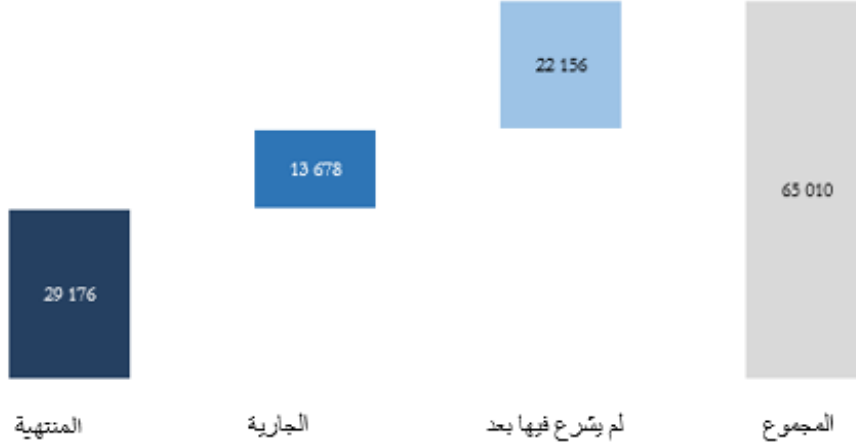


المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

في قطاع السكن الاقتصادي، انتهت مجموعة الضحى من إنجاز 232 231 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 68 970 وحدة. وهناك مشاريع أخرى قيد الإنجاز ستهم 27 536 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 :

المنجزات الإجمالية في قطاع السكن المتوسط إلى غاية 30/06/2024 في المغرب (بالوحدات السكنية)



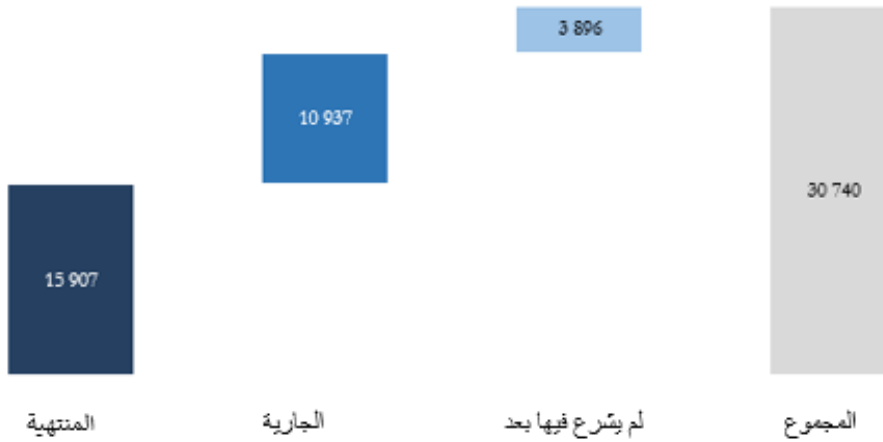
المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

كما نستنتج من الرسم البياني أعلاه، إلى غاية 30 يونيو 2024، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن المتوسط بالمغرب من إنجاز 29 176 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 13 678 وحدة.

وهناك بعض المشاريع الأخرى التي يرتقب الشروع فيها ومن المتوقع أن تهتم حوالي 22 156 وحدة مستقبلا.

ويبين الشكل التالي منجزات دجى للإنعاش مجموعة الضحى وشركاتها التابعة في قطاع السكن الممتاز وكذا البرامج التي لم يشرع فيها بعد أو تلك التي قيد الإنجاز:

المنجزات الإجمالية في قطاع السكن الممتاز في المغرب إلى غاية تمم يونيو 2024 (بالوحدات السكنية)



المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

إلى غاية متم يونيو 2024، انتهت مجموعة الضحى في قطاع السكن الممتاز بالمغرب من إنجاز وتسويق 15 907 وحدة وهي في صدد إنجاز عدة برامج عقارية يصل مجموع وحداتها السكنية إلى 10 937 وحدة. بينما تهم البرامج التي لم يشرع فيها بعد 3 896 وحدة.

## بنية المساهمين

تتمثل بنية مساهمي دجى للإنعاش مجموعة الضحى في الفترة متم 2019 إلى 2023 كما يلي :

### تطور بنية المساهمين

31/12/2023*		31/12/2022*		31/12/2021*		31/12/2020		31/12/2019		
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم	
64,8%	260 796 557	64,1%	258 093 313	64,1%	258 093 313	64,1%	258 093 313	56,6%	182 441 793	عائلة الصفرى
64,8%	260 769 909	64,1%	258 066 665	64,1%	258 066 665	64,1%	258 066 665	56,6%	182 420 353	السيد أنس الصفرى
0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	5 360	السيدة مونيا بنزكري
0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	5 360	الآنسة علياء الصفرى
0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	5 360	الآنسة كززة الصفرى
0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	6 662	0,0%	5 360	السيد مالك الصفرى
0,0%	19 780	0,7%	2 723 024	0,7%	2 723 024	0,7%	2 723 024	0,8%	2 723 024	أسهم مملوكة ذاتيا
4,3%	17 321 384	4,3%	17 321 384	4,3%	17 321 384	5,1%	20 417 866	6,3%	20 417 866	النظام العام لمنح رواتب التقاعد
30,9%	124 413 533	30,9%	124 413 533	30,9%	124 413 533	30,1%	121 317 051	36,3%	116 974 435	أسهم حرة
100,0%	402 551 254	100,0%	402 551 254	100,0%	402 551 254	100,0%	402 551 254	100,0%	322 557 118	المجموع

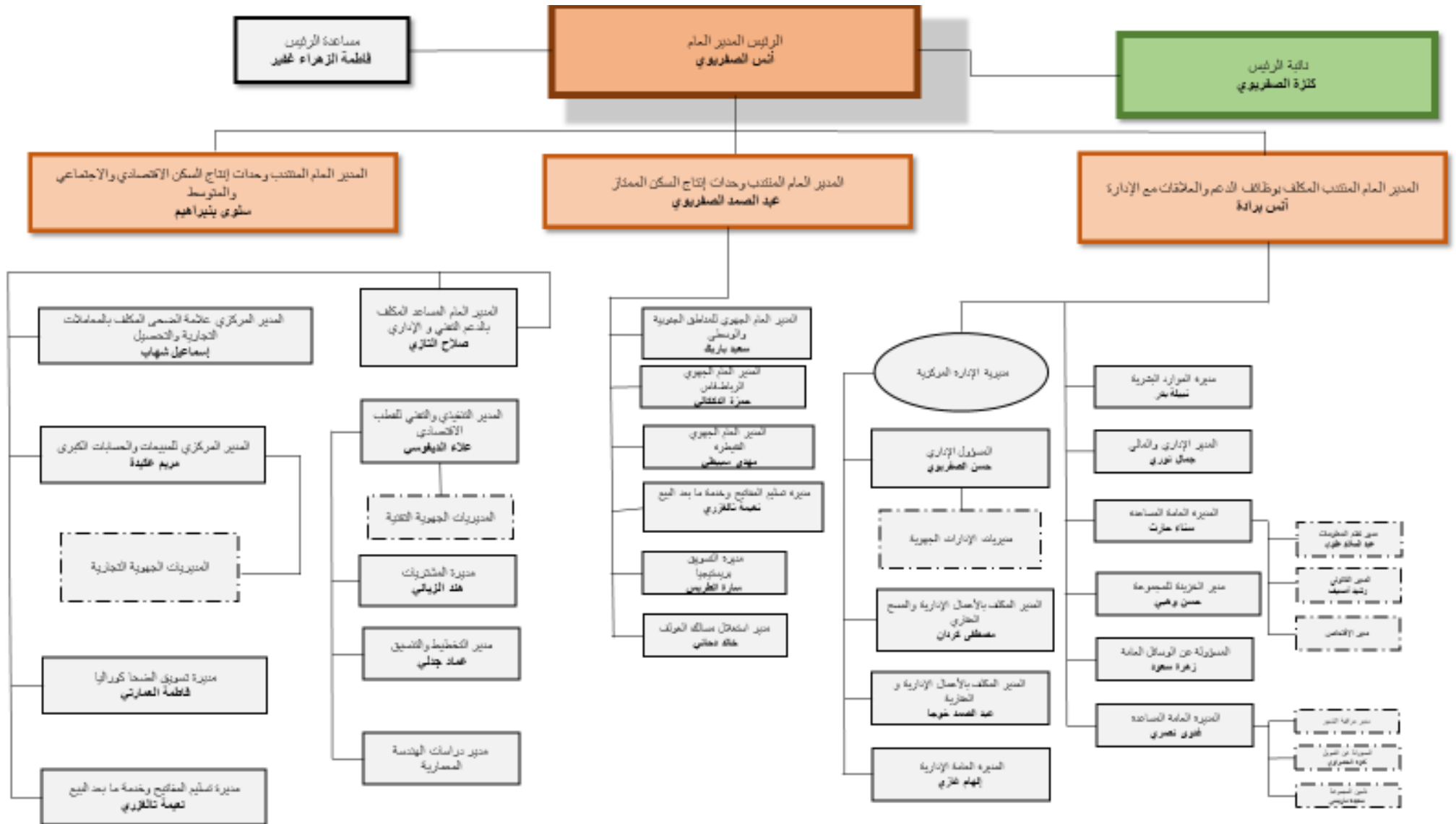
المصدر : بورصة الدار البيضاء

(\*) يبين عدد أسهم النظام العام لمنح رواتب التقاعد على مستوى تصريح تجاوز العتبة بتاريخ 23 فبراير 2021.

تتكون بنية مساهمي دجى للإنعاش مجموعة الضحى في غالبيتها من مساهمة عائلة الصفرى التي بلغت 64,8% إلى غاية متم 2023

## أ. الهيكل التنظيمي لمجموعة الضحى

إلى غاية 30 يونيو 2024 ، يتشكل الهيكل التنظيمي لشركة " دجى للإنعاش مجموعة الضحى " على النحو الآتي :



## القسم الثالث: البيانات المالية

### الحصيلة

يعرض الجدول التالي أهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لدجي للإنعاش مجموعة الضحي حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في الفترة 2021-2023 :

#### الحصيلة الموطدة لدجي للإنعاش مجموعة الضحي للفترة 2021 - 2023

التغير 23-22	2023	التغير 22-21	2022	2021	الأصول بالآلاف الدراهم
-21,1%	3 080	28,5%	3 901	3 035	أصول ثابتة غير ملموسة
-11,1%	524 336	1,0%	590 089	584 145	أصول ثابتة ملموسة
56,2%	156 891	2,3%	100 433	98 206	عقارات التوظيف
-1,4%	1 385	-12,6%	1 404	1 606	سندات محسوبة بطريقة حقوق الملكية
-20,6%	4 613	-9,9%	5 813	6 454	أصول مالية أخرى
-20,6%	4 613	-9,9%	5 813	6 454	- من ضمنها قروض وديون
-	0	-	0	0	- من ضمنها سندات متاحة للبيع
-9,8%	873 103	5,8%	967 987	914 553	أصول ضرائب مؤجلة
-100,0%	0	-88,4%	56	486	أصول غير جارية أخرى
-6,4%	1 563 408	3,8%	1 669 682	1 608 485	مجموع الأصول غير الجارية
4,6%	14 997 018	5,8%	14 337 305	13 547 879	مخزونات و جاريات
-33,3%	1 456 842	-2,7%	2 185 495	2 247 227	حقوق الزبناء
1,7%	2 213 601	-12,8%	2 175 879	2 494 725	حقوق جارية أخرى
-	0	-	0	0	أصول مالية أخرى
-	0	-	0	0	- من ضمنها أصول مالية AFS
66,2%	356 616	-6,5%	214 597	229 509	الخبزينة وما يعادلها
0,6%	19 024 076	2,1%	18 913 275	18 519 340	مجموع الأصول الجارية
0,0%	20 587 484	2,3%	20 582 958	20 127 824	مجموع الأصول

التغير 23-22	2023	التغير 22-21	2022	2021	الخصوم بالآلاف الدراهم
0,0%	4 025 513	0,0%	4 025 513	4 025 513	رأس المال
17,6%	3 567 681	0,0%	3 034 812	3 034 812	علاوات الإصدار والدمج
-24,0%	1 290 205	-4,9%	1 697 377	1 785 755	احتياطات موطدة
>100%	174 707	>100%	37 523	-88 281	النتائج
-39,3%	15 572	>100%	25 654	-933	فوارق التحويل
2,9%	9 073 678	0,7%	8 820 878	8 756 865	الرساميل الذاتية - حصة المجموعة
-3,5%	818 416	-1,0%	848 428	856 934	احتياطيات أقلية
>100%	13 648	<-100%	-25 918	-8 494	النتيجة الأقلية
1,2%	832 063	-3,1%	822 511	848 439	الرساميل الذاتية - حصة الأقلية
2,7%	9 905 741	0,4%	9 643 389	9 605 305	الرساميل الذاتية للمجموعة
-5,1%	3 653 625	3,2%	3 851 840	3 733 478	ديون مالية غير جارية
-3,1%	2 475 371	0,5%	2 555 109	2 543 125	من ضمنها ديون تجاه مؤسسات الائتمان
-9,1%	1 178 254	8,9%	1 296 731	1 190 352	من ضمنها ديون ممثلة بسند

دجى للإنعاش مجموعة الضحى

ملخص المنشور

0,6%	37 533	-8,3%	37 298	40 663	مؤونات غير جارية
-88,6%	18 123	-0,8%	158 328	159 587	خصوم غير جارية أخرى
15,3%	315 942	5,3%	274 055	260 298	ضرائب مؤجلة خصوم
-6,9%	4 025 224	3,0%	4 321 522	4 194 025	مجموع الخصوم غير الجارية
-17,3%	4 692	>100%	5 671	2 219	مؤونات جارية
3,2%	1 025 940	5,3%	993 866	944 195	ديون مالية جارية
3,5%	1 733 558	-9,0%	1 675 626	1 841 517	ديون الممولين
-1,3%	3 892 330	11,4%	3 942 885	3 540 563	خصوم جارية أخرى
0,6%	6 656 520	4,6%	6 618 047	6 328 495	مجموع الديون الجارية
0,0%	20 587 484	2,3%	20 582 958	20 127 824	مجموع الخصوم

المصدر : دجى للإنعاش مجموعة الضحى

حساب العائدات والتكاليف

يعرض الجدول التالي أهم مؤشرات الحصيلة الموطدة لدجى للإنعاش مجموعة الضحى حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في الفترة 2021-2023 :

## حساب النتيجة للسنوات المالية 2021-2023

التغير 22-23	2023	التغير 22-21	2022	2021	بآلاف الدراهم
54,9%	2 134 135	15,1%	1 377 780	1 196 553	رقم المعاملات
13,3%	5 961	6,3%	5 260	4 948	من ضمنها إيرادات عقارات التوظيف
-0,4%	459 623	-42,9%	461 624	808 947	عائدات أخرى للنشاط
<b>41,0%</b>	<b>2 593 758</b>	<b>-8,3%</b>	<b>1 839 404</b>	<b>2 005 500</b>	عائدات الأنشطة العادية
43,7%	-2 097 675	-16,1%	-1 459 680	-1 740 272	مشتريات مستهلكة من المواد والسلع
<b>30,6%</b>	<b>496 083</b>	<b>43,2%</b>	<b>379 724</b>	<b>265 228</b>	القيمة المضافة
-4,4 pts	23,2%	5,4 pts	27,6%	22,2%	الهامش الإجمالي
7,4%	-166 869	-8,3%	-155 337	-169 330	مصاريف المستخدمين
28,8%	-25 433	-45,8%	-19 753	-36 419	ضرائب ورسوم
<-100%	-660	>100%	105 650	45 943	إهلاكات ومؤونات الاستغلال
-13,2%	-159 280	-26,3%	-183 600	-249 124	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
<b>43,0%</b>	<b>-2 449 917</b>	<b>-20,3%</b>	<b>-1 712 720</b>	<b>-2 149 202</b>	تكاليف الاستغلال الجارية
13,5%	143 841	>100%	126 684	-143 701	النتيجة الجارية للاستغلال
-2,5 pts	6,7%	21,2 pts	9,2%	-12,0%	هامش التشغيل (%)
-33,1%	951	>100%	1 421	-2	تقويت الأصول
>100%	63 209	<-100%	-18 999	16 057	عائدات وتكاليف غير جارية أخرى للاستغلال
<b>&gt;100%</b>	<b>64 160</b>	<b>&lt;-100%</b>	<b>-17 578</b>	<b>16 055</b>	عائدات وتكاليف أخرى للاستغلال
90,6%	208 001	>100%	109 106	-127 646	نتيجة أنشطة التشغيل
8,4%	-290 522	-10,0%	-268 130	-297 912	تكلفة الاستدانة الصافية
12,1%	167 883	-34,1%	149 802	227 152	عائدات مالية أخرى
>100%	206 008	<-100%	-5 079	113 652	تكاليف مالية أخرى
<b>&gt;100%</b>	<b>83 369</b>	<b>&lt;-100%</b>	<b>-123 408</b>	<b>42 892</b>	النتيجة المالية
<b>&gt;100%</b>	<b>291 369</b>	<b>83,1%</b>	<b>-14 302</b>	<b>-84 754</b>	النتيجة قبل الضريبة للشركات المدمجة
-7,1%	-14 389	-62,6%	-13 441	-8 267	الضريبة على الشركات
<-100%	-88 607	>100%	39 613	-3 496	الضريبة المؤجلة
<b>&gt;100%</b>	<b>188 374</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>11 871</b>	<b>-96 518</b>	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
92,8%	-19	-3,3%	-266	-257	حصة نتائج الشركات المحسوبة بطريقة حقوق الملكية
<b>&gt;100%</b>	<b>188 355</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>11 605</b>	<b>-96 775</b>	النتيجة الصافية للأنشطة المتواصلة
-	0	-	0	0	النتيجة الصافية للأنشطة المتخلى عنها
<b>&gt;100%</b>	<b>188 355</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>11 605</b>	<b>-96 775</b>	نتيجة المجموع الموطد
8 pts	8,8%	8,9 pts	0,8%	-8,1%	الهامش الصافي
<-100%	-13 648	>100%	25 918	8 494	فوائد أقلية
<b>&gt;100%</b>	<b>174 707</b>	<b>&gt;100%</b>	<b>37 523</b>	<b>-88 281</b>	النتيجة الصافية – حصة المجموعة
<b>5,5pts</b>	<b>8,2%</b>	<b>10,1pts</b>	<b>2,7%</b>	<b>-7,4%</b>	النتيجة الصافية حصة المجموعة /رقم المعاملات
>100%	0,43	>100%	0,09	-0,22	النتيجة الأساسية حسب السهم (بالدراهم)
>100%	0,43	>100%	0,09	-0,22	النتيجة المخففة حسب السهم (بالدراهم)

## القسم الرابع: المخاطر

### I. المخاطر المرتبطة بالمصدر

#### 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 مناطق حضرية، مما سيؤدي للحد من ارتفاع أسعار الأراضي العقارية. ويؤثر ارتفاع أسعار الأراضي بشكل سلبي على الهامش الربحي.

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

- إقامة شراكات مع هيئات عمومية تتعهد هذه الأخيرة بموجبه بتعبئة أراضي عقارية وتفويتها للشركة؛
  - قرار توسيع نطاق تدخلاتها من خلال إنجاز مجموعة من البرامج بالدار البيضاء وطنجة وأكادير ومراكش وجهة الرباط-سلا وفاس وتامسنا والعديد من دول إفريقيا جنوب الصحراء مثل غينيا وساحل العاج والكامرون والسينغال وتشاد؛
  - تنوع برامجهما 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.

ويعتبر النزاع مع الساكنة المحلية مخاطرة في حال شراء الأراضي.

#### 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.

#### 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.

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 محفظتها على غرار منتجات السكن المتوسط، وذلك رغبة منها في تنوع المخاطر.

#### 1.1. 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 برامجهما 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.

### 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.

### 1.2. 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.

### 1.3. مخاطر متعلقة بالاستدانة المفرطة

تجدر الإشارة إلى قيام دجى للإنعاش مجموعة الضحى في سنة 2015 بإطلاق مخطط " Génération Cash " الذي يروم التقليل من الاستدانة العامة للمجموعة وتحويل الأصول إلى نقد والتخفيف من تعرضها للمخاطر. ويسير مخطط PAC 2020 وفق نفس النهج من خلال استراتيجية تظل في نفس توجه المخطط السابق. وتجدر الإشارة إلى أن المعطيات الرقمية ل PAC لم تعد موضوع الساعة لكن التوجه الاستراتيجي لا زال قائماً.

### 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 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.

### مخاطر الصرف

تواجه دجى للإنعاش مجموعة الضحى مخاطر للصرف تنجم عن التدفقات الواردة أساساً من الشركات التابعة في أفريقيا الغربية والمشتريات الدولية. وهكذا يمكن أن تتطور النتيجة المالية للشركة تنازلياً أو تصاعدياً ارتباطاً بتقلب العملات المبينة قبله.

**II. مخاطر متعلقة بالعملية أو 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 تتغير قيمة السندات بسعر فائدة قار أو متغير تصاعدياً أو تنازلياً، ارتباطاً بتطور منحنى أسعار الفائدة المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة الصادرة عن بنك المغرب.

**مخاطر التضخم**

يمكن لتطور معدلات التضخم أن يؤثر على مردود حاملي السندات إذا كان تطور التضخم يتجاوز مردود السندات المملوكة

**تنبيه**

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 13 فبراير 2025 تحت المرجع VI/EM/001/2025/R وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات كاملاً والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية