

قرار بقبول مشروع عرض عمومي للسحب على أسهم الشركة العامة العقارية بمبادرة من شركة سي دي جي ديفلوبومون

طبقاً لأحكام المادة 31 من القانون 26-03 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله و تتميمه، قام مجلس القيم المنقولة بدراسة مشروع العرض العمومي للسحب على أسهم الشركة العامة العقارية (CGI) المودع من طرف شركة سي دي جي ديفلوبومون (CDG Développement) بتاريخ 7 ماي 2015.

1 - الإطار العام للعملية

وافق مجلسا إدارتي CDG Développement و CGI المنعقدان بتاريخ 22 أكتوبر 2014 على مبدأ تشطيب أسهم CGI من بورصة الدار البيضاء. و سجل المجلسان المذكوران أنه، طبقاً لمقتضيات المادة 20 مكرر من القانون 26-03 السالف الذكر، فقرار التشطيب يوجب على الأشخاص الذين يملكون أغلبية الرأسمال، لوحدهم أو باتفاق، القيام بعرض عمومي للسحب قبل التشطيب الفعلي.

بناءً على هذا القرار، قامت شركة CDG Développement بإيداع مشروع عرض عمومي للسحب لدى مجلس القيم المنقولة بهدف أسهم CGI غير المملوكة من طرف CDG Développement أو صندوق الإيداع و التدبير. ومن جهة أخرى، قامت CDG Développement بطلب رأي وزارة الإقتصاد و المالية في ما يخص مشروع العرض العمومي للسحب بالنظر إلى مقتضيات المادة 9 من القانون 39-89 المتعلق بتقوية الشركات العمومية إلى القطاع الخاص كما تم تميمه و تعديله. أشعر وزير الإقتصاد و المالية بعدم اعتراضه على مشروع العرض.

و يقدم الجدول أدناه توزيع رأسمال الشركة العامة العقارية قبيل تقديم العرض العمومي للسحب موضوع هذا القرار :

المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	% رأس المال و حقوق التصويت
CDG Développement	14 015 095	76.1%
صندوق الإيداع و التدبير	1 006 810	5.5%
RMA Watanya	1 566 061	8.5%
العائم بالبورصة	1 820 034	9.9%
المجموع	18 408 000	100%

المصدر : CDG Développement

2 - خاصيات العرض العمومي للسحب

يخص العرض العمومي للسحب اقتناء شركة CDG Développement لكل أسهم CGI غير المملوكة من طرفها أو من طرف صندوق الإيداع و التدبير، أي ما يعادل 3 386 095 سهما بسعر 725 درهما للسهم.

و يحق لحاملي أسهم الشركة العامة العقارية تقديم أسهمهم، بشكل جزئي أو كلي، للعرض.

تتعهد شركة CDG Développement بصفة نهائية لا رجعة فيها بشراء كل الأسهم المقدمة للعرض. و لا يحق لشركة CDG Développement التراجع بأي شكل من الأشكال عن هذه العملية.

قرار بقبول مشروع عرض عمومي للسحب على أسهم الشركة العامة العقارية بمبادرة من شركة سي دي جي ديفلوبمون

3-دراسة قابلية طرح العرض للعموم

بالرجوع إلى أحكام المادتين 13 و 32 من القانون المذكور أعلاه، درس مجلس القيم المنقولة مشروع هذا العرض العمومي بالنظر إلى المعطيات التالية:

- خصائص مشروع العرض

درس مجلس القيم المنقولة خصائص مشروع هذا العرض بالنظر إلى المبادئ المنصوص عليها في المادة 13 المذكورة أعلاه، بما في ذلك مبادئ الشفافية و المساواة في التعامل مع المساهمين. وفي هذا الصدد، تبين لمجلس القيم المنقولة أنه تم احترام مبدأ المساواة باعتبار أن هذا العرض موجه لجميع حاملي أسهم الشركة العامة العقارية غير المملوكة من طرف CDG Développement أو من طرف صندوق الإيداع و التدبير. و من جهة أخرى، فقد تم تقييم الأسهم موضوع هذا العرض العمومي من طرف مقيمين مستقلين تم تعيينهما بعد موافقة مسبقة من طرف مجلس القيم المنقولة طبقا لمقتضيات المادة 25 من القانون 03-26 المذكور أعلاه.

تم إنجاز التقييم الأول من طرف مكتب " Mazars Audit et Conseil " الممثل في شخص السيد نوفل الخطيب. وتم إنجاز التقييم الثاني لأسهم الشركة المقصودة، من طرف مكتب " Ernst & Young et associés "، الممثل في شخص السيد خليل بنحساين.

وقد أنجز التقييمان السابق الذكر على أساس التحاليل المتعددة التالية

- **تحيين تدفقات الخزينة المتوقعة :** تم التسعير اعتمادا على التدفقات النقدية المتوقعة في مخطط أعمال الشركة العامة العقارية، المحينة اعتمادا على السعر المتوسط المرجح للرأسمال. تخلص هذه الطريقة، من طرف مكتب Mazars Audit et Conseil و مكتب Ernst & Young et associés على التوالي، إلى قيمة 436.7 درهما و 403 دراهم للسهم.
- **معدل أسعار البورصة:** تعتمد هذه الطريقة على تحليل أسعار البورصة لسهم CGI على مدى ممثل بالنسبة لكل من المقيمين. تفضي هذه الطريقة، من طرف مكتب Mazars Audit et Conseil و مكتب Ernst & Young et associés على التوالي، إلى قيمة 731 درهما و 739 درهما للسهم.
- **مقارنة أسعار السوق:** تم التسعير بالاعتماد على مضاعفات عينات، يعتبرها المقيمان ممثلة، من شركات مدرجة بالبورصة و مشابهة للشركة العامة العقارية. تنتج هذه الطريقة، من طرف مكتب Mazars Audit et Conseil و مكتب Ernst & Young et associés على التوالي، قيمة 374,8 درهما و 257 درهما للسهم.
- **مقارنة أسعار الصفقات المماثلة:** تم التسعير بالاعتماد على مضاعفات عينات، يعتبرها المقيمان ممثلة، من صفقات تمت على شركات مشابهة للشركة العامة العقارية. تخلص هذه الطريقة، من طرف مكتب Mazars Audit et Conseil و مكتب Ernst & Young et associés على التوالي، إلى قيمة 272 درهما و 330 درهما للسهم.

قرار بقبول مشروع عرض عمومي للسحب على أسهم الشركة العامة العقارية بمبادرة من شركة سي دي جي ديفلوبمون

و يلخص الجدول التالي نتائج التقييمين المستقلين:

التقييم الثاني (Ernst & Young)		التقييم الأول (Mazars)		طريقة التسعير
الترجيح	قيمة السهم	الترجيح	قيمة السهم	
25%	403	40%	436,7	تحسين تدفقات الخزينة المتوقعة
25%	739	35%	731	معدل أسعار البورصة
25%	257	25%	374,8	مقارنة أسعار السوق
25%	330	0%	272	مقارنة أسعار الصفقات المماثلة
432		524,2		قيمة السهم بالدرهم

السعر المحدد في إطار العرض العمومي للسحب هو 725 درهما للسهم.

بناء على ما سبق، خلص مجلس القيم المنقولة إلى أن الطرق المعتمدة في التسعير تحترم معايير التقييم الموضوعية و الهادفة و المتعددة. كما أن هذه المعايير دقيقة و متداولة و تتوافق و خاصيات الشركة المقصودة. أضف إلى ذلك أن مجلس القيم المنقولة يرى أن خاصيات العرض مطابقة للمبادئ المعلنة في المادة 13 المذكورة أعلاه.

- رأي المقيمين المستقلين

خلصت شهادتنا المقيمين المستقلين إلى عدل السعر المعروض على مساهمي أقلية الشركة العامة العقارية في إطار العرض العمومي للسحب موضوع هذا القرار.

- المصالح الإستراتيجية الوطنية

تطبيقا للمادة 29 من القانون 03-26 المذكور أعلاه، قدم مجلس القيم المنقولة مشروع العرض إلى وزير الاقتصاد و المالية بغية دراسة المشروع المذكور من حيث المصالح الإستراتيجية الوطنية. و لم يبد الوزير أي اعتراض على المشروع.

قرار بقبول مشروع عرض عمومي للسحب على أسهم الشركة العامة العقارية بمبادرة من شركة سي دي جي ديفلوبمون

4-قرارات مجلس القيم المنقولة:

-الموافقة على مشروع العرض

بالنظر إلى مجمل المعطيات المذكورة سابقا، يقر مجلس القيم المنقولة بقبول مشروع العرض العمومي على أسهم الشركة العامة العقارية بمبادرة من شركة CDG Développement بسعر 725 درهما للسهم .

- الجدول الزمني

سيتم تحديد الجدول الزمني النهائي لإنجاز هذه العملية لاحقا. و يجب أن يصادق عليه مسبقا من طرف بورصة الدار البيضاء.

-استئناف التداول على أسهم الشركة العامة العقارية

سيقدم مجلس القيم المنقولة بطلب لبورصة الدار البيضاء لكي يتم استئناف تداول أسهم الشركة العامة العقارية يوم 21 مايو 2015.

حرر في الرباط بتاريخ 18 مايو 2015

الاتصال بمجلس القيم المنقولة

الهاتف : 05 37 68 89 71

البريد الإلكتروني : operations_financieres@cdvm.gov.ma

DE/EM/001/2015