

أراضي كاييتال ش.م

ملخص المنشور المتعلق بزيادة في رأسمال الشركة مخصصة للعموم عبر إصدار 520 833 سهما جديدا، مع حذف حق
أفضلية الاكتتاب للمساهمين

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

- مذكرة العملية؛
- الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2023 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 ماي 2024 تحت المرجع EN/EM/003/2024

عرض بسعر نهائي

طبيعة الأسهم	أسهم عادية
سعر الاكتتاب	480 درهم
القيمة الاسمية	100 درهم
عدد الأسهم الجديدة المعروضة للإصدار	520 833 سهما
المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية (مع احتساب علاوة الإصدار)	249 999 840 درهم
فترة الاكتتاب	من 3 يونيو 2024 إلى 7 يونيو 2024 على الساعة الثالثة والنصف مساء

لا يتوجه هذا العرض لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية وللسندات قصيرة الأمد

المستشارون الماليون	قادة مشتركون في نقابة التوظيف
 	  

أعضاء نقابة التوظيف

تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

وفقا لمقتضيات دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتطبيق المادة 5 من القانون رقم 12-44 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبال معلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهما أو سنداتها، تم التأشير على هذا المنشور من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 ماي 2024 تحت المرجع VI/EM/011/2024 .

لا تشكل مذكرة العملية سوى جزء من المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل. ويتكون هذا الأخير من الوثائق التالية:

- الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2023 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 ماي 2024 تحت المرجع EN/EM/003/2024
- مذكرة العملية

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 ماي 2024 بالتأشير على المنشور المتعلق بزيادة في رأسمال شركة أراضي كابيتال المخصصة للعموم عبر إصدار 520 833 سهما جديدا، مع حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين .

يوضع المنشور المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل رهن الإشارة في كل حين:

- في المقر الرسمي لأراضي كابيتال : الطريق الثانوية 1029، جماعة سيدي معروف - 20180- الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني: www.aradeicapital.com :
- لدى المستشارين الماليين:

✓ Valoris Corporate Finance، زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي ، الدار البيضاء 20 400

✓ CFG Finance، 5-7 زنقة ابن طفيل الدار البيضاء

- لدى القادة المشتركين في نقابة التوظيف، داخل أجل أقصاه 48 ساعة:

✓ Valoris Securities : زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي ، الدار البيضاء 20 400

✓ Capital Trust Securities : 50، شارع الراشدي، الدار البيضاء

✓ CFG Marchès : 5-7 زنقة ابن طفيل الدار البيضاء

ويوضع الملف رهن إشارة العموم بمقر بورصة الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-boure.com وكذا على موقع الهيئة المغربية لسوق الرساميل www.ammc.ma.

تمت ترجمة هذا الملخص من قبل شركة لسانيات تحت المسؤولية المشتركة للمترجم المذكور وأراضي كابيتال.

في حال وجود اختلاف بين محتوى هذا الملخص والمنشور الذي تم التأشير عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، لا يعتد إلا بالمنشور المؤشر عليه.

الفهرس

2	تنبيه
3	الفهرس
4	القسم الأول : تقديم العملية
5	أ. إطار العملية
5	أ. أهداف العملية
7	أ. الجدول الزمني للعملية
7	أ. خصائص السندات المعروضة للإصدار
26	القسم الثاني : المعلومات المتعلقة بأراضي كاييتال
27	أ. وصف موجز للنشاط
34	أ. بنية المساهمين
35	أ. الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كاييتال
36	القسم الثالث : المعطيات المالية
37	أ. الحسابات نصف السنوية
43	القسم الرابع : عوامل المخاطر
44	أ. المخاطر المتعلقة بالمصدر
48	أ. عوامل المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية المعروضة
46	تنبيه

القسم الأول : تقديم العملية

I. إطار العملية

I.1. الإطار العام للعملية

اتخذ المجلس الإداري لأراضي كابيتال المنعقد بتاريخ 18 يوليوز 2022 على الساعة العاشرة صباحا القرارات التي تهم النقاط البارزة التالية :

- مقترح الترخيص بزيادة في رأسمال أراضي كابيتال من شطر واحد أو عدة أشرطة بمبلغ أقصاه (بما في ذلك علاوة الإصدار) 500.000.000 درهم، عبر إصدار اسهم جديدة بقيمة إسمية قدرها 100 درهم للسهم، يتم إصدارها وفق سعر اكتتاب (بما في ذلك علاوة الإصدار) يتراوح بين 440 و 480 درهم للسهم، والمخصصة للعموم مع حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين ؛
 - مقترح اقتطاع مصاريف العملية من مبلغ علاوة الإصدار المتعلقة بالزيادة في رأسمال الشركة ؛
 - دعوة الجمعية العامة للانعقاد بتاريخ 5 شتنبر 2022 للبحث في عملية الزيادة في رأسمال الشركة وكيفياتها.
- إن الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 5 شتنبر 2022، وبعد اطلاعها على تقرير المجلس الإداري والتقرير الخاص لمراقبي الحسابات حول حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين، رخصت أساسا بزيادة في رأسمال الشركة مخصصة للعموم في حدود مبلغ أقصاه (بما في ذلك علاوة الإصدار) 500.000.000 درهم.
- ستتم الزيادة في رأسمال الشركة من خلال شطر واحد أو عدة أشرطة عبر إصدار أسهم بسعر اكتتاب يتراوح بين 440 درهم و 480 درهم للسهم (بما في ذلك علاوة الإصدار)، مع التذكير بأن القيمة الاسمية الأحادية لأسهم الشركة تبلغ 100 درهم.
- يتم اكتتاب الأسهم الجديدة كليا وتحريرها نقدا.
- يتم الانتفاع الجاري بالأسهم الجديدة بشكل مماثل كليا مع الأسهم الحالية للشركة ابتداء من تاريخ الإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال.

تعطي الأسهم الجديدة الحق في توزيع الأرباح أو توزيع الاحتياطيات التي يمكن أن تقررها الشركة ابتداء من تاريخ الإنجاز النهائي للزيادة في رأسمال الشركة أو أي من أشرطةها، مع الإشارة إلى أنه لكل غاية مفيدة لا تعطي الأسهم الجديدة التي سيتم إحداثها من طرف الشركة برسم الزيادة في رأسمال الشركة أو أي شطر محدد الحق في أي توزيع للأرباح أو توزيع لاحتياطيات العلاوات أو خفض رأسمال الشركة، بأي طريقة كانت، والموزعة قبل تاريخ الإنجاز (1) للشطر المعبر للزيادة في رأس المال أو (2) الزيادة في رأسمال الشركة إذا تمت مرة واحدة.

واتخذت الجمعية ذاتها القرارات التالية :

- حذف حقوق أفضلية الاكتتاب للمساهمين لفائدة العموم برسم عملية الزيادة في رأس المال بأكملها؛
 - باعتباره شرطا واقفا لإنجاز الزيادة في رأس المال، خصم المصاريف الناجمة عن عملية الزيادة في رأس المال من مبلغ علاوة الإصدار ؛
 - تفويض السلط للمجلس الإداري للقيام أساسا بما يلي :
 - تحديد المبلغ النهائي للزيادة في رأس المال في حدود المبلغ المرخص به وتحديد سعر الاكتتاب في المجال المبين أعلاه (المبلغ الاسمي وعلاوة الإصدار)
 - تحديد شروط وكيفيات الإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال وخصائص هذه العملية، وإجراء التعديل المرتبط بالنظام الأساسي لبيان المبلغ الجديد لرأس المال، والقيام بالتدابير اللازمة لإنجاز الزيادة المذكورة في رأس المال، ومعاينة الاكتتاب، وتحرير والإنجاز النهائي للزيادة في رأسمال الشركة؛
 - خصم مصاريف الزيادة في رأس المال من علاوة الإصدار ؛
 - وعموما، اتخاذ جميع التدابير اللازمة والقيام بالإجراءات الضرورية من أجل الإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال.
- إن المجلس الإداري للشركة المنعقد بتاريخ 18 أكتوبر 2022، من خلال استعمال تفويض السلط المخولة إليه من طرف الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022 :
- قرر الزيادة في رأسمال الشركة بمبلغ 56.818.100 درهم عبر إصدار 568.181 سهما، بسعر اكتتاب يبلغ 440 درهم للسهم، من ضمنه 100 درهم كمبلغ اسمي و 340 درهم كعلاوة إصدار، أي بتقديم عام قدره 249.999.640 درهم (المشار إليها في ما يلي بالزيادة في رأس المال رقم 1) ؛
 - حدد الإجراءات النهائية للزيادة في رأس المال وخصائص هذه العملية.

تم اكتتاب الزيادة في رأس المال رقم 1 بالكامل. وعليه، ارتفع رأسمال الشركة من 1.064.578.300 درهم إلى 1.121.396.400 درهم.

إن المجلس الإداري للشركة المنعقد بتاريخ 23 ماي 2024، من خلال استعمال تفويض السلط المخولة إليه من طرف الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022 :

- قرر الزيادة في رأسمال الشركة بمبلغ 52 083 300 درهم عبر إصدار 520 833 سهما، بسعر اكتتاب يبلغ 480 درهم للسهم، من ضمنه 100 درهم كمبلغ اسمي و 380 درهم كعلاوة إصدار، (المشار إليها في ما يلي بالزيادة في رأس المال رقم 2)، أي بتقديم عام قدره 249 999 840 درهم من ضمنه 52 083 300 درهم كمبلغ اسمي و 197 916 540 درهم برسم علاوة الإصدار.
- حدد الإجراءات النهائية للزيادة في رأس المال رقم 2 وخصائص هذه العملية.

يجب الاكتتاب في العملية بأسرها. وإلا، ستعد لاغية تطبيقا لأحكام المادة 188 من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما تم تعديله وتتميمه.

II. أهداف العملية

بالنظر لحجم وأهداف تنمية الشركة، ستتيح العملية تحقيق الغايات التالية :

- تمويل بواسطة أموال ذاتية عملية شراء حصة أقلية من الشركة العقارية التي تمتلك الصول العقارية التشغيلية المستأجرة كليا لمستأجر مشهور والكائنة في عدة مدن بالمملكة بمبلغ استثماري يقدر بحوالي 270 مليون دره. إلى غاية 23 ماي 2024، يوجد بروتوكول التوقيع في طور الإمضاء.
 - تمكين المستثمرين والمؤسستين والعموم من الولوج أو تعزيز مواقعهم في فئة من الأصول الخاصة بالعقار التجاري لغرض الإيجار.
 - تجويد تكاليف تمويل الشركة ؛
- ستستخدم الزيادة في رأس المال لتمويل بأموال ذاتية لمحفظه الأصول العقارية التشغيلية والمستأجرة

II.1. نية المساهمين والمتصرفين

على حد علم شركة أراضي كابيتال ش.م، يمكن للمساهمين الذين يمتلكون على الأقل 5% من رأسمال الشركة ومتصرفي أراضي كابيتال الاكتتاب في العملية.

II.2. تأثير العملية

II.2.1. تأثير العملية على الأموال الذاتية للشركة

تأثير على الرساميل الذاتية للشركة

تبعاً للزيادة في رأس المال موضوع هذه العملية، تتوزع الرساميل الذاتية لشركة أراضي كابيتال ش.م كما يلي :

بالألف درهم عدا إذا تمت الإشارة لغير ذلك	الوضعية في 31 دجنبر 2023	تأثير العملية	الوضعية بعد العملية
عدد الأسهم (الوحدة)	11 213 964	520 833	11 734 797
رأسمال الشركة	1 121 396,4	52 083,3	1 173 479,7
العلاوات المتعلقة برأس المال	843 762,6	197 916,5	1 041 679,2
الرساميل الذاتية للشركة	2 133 613,2	249 999,8	2 383 613,0

تأثير على الرساميل الذاتية الموطدة

تبعاً للزيادة في رأس المال موضوع هذه العملية، تتوزع الرساميل الذاتية الموطدة لأراضي كابيتال كما يلي :

بالف درهم عدا إذا تمت الإشارة لغير ذلك	الوضعية في 31 دجنبر 2023	تأثير العملية	الوضعية بعد العملية
عدد الأسهم	11 213 964	520 833	11 734 797
رأسمال الشركة	1 121 396,4	52 083,3	1 173 479,7
العلاوات المتعلقة برأس المال	829 372,0	197 916,5	1 027 288,5
الرساميل الذاتية الموطدة	4 500 158,0	249 999,8	4 750 157,8

III. الجدول الزمني للعملية

في ما يلي الجدول الزمني للعملية :

المراحل	التاريخ
1. إصدار إشعار المصادقة على العملية من طرف بورصة الدار البيضاء	24/05/2024
2. تأشير الهيئة المغربية لسوق الرساميل على المنشور	24/05/2024
3. نشر بورصة الدار البيضاء للإشعار المتعلق بالعملية	27/05/2024
4. نشر بيان صحفي من طرف المصدر في صحيفة للإعلانات القانونية	27/05/2024
5. فتح فترة الاكتتاب	03/06/2024
6. إغلاق فترة الاكتتاب على الساعة الثالثة والنصف مساء	07/06/2024
7. توصل بورصة الدار البيضاء بالاكتتابات قبل الساعة السادسة والنصف مساء	07/06/2024
8. مركزة وتوطيد الاكتتابات من طرف بورصة الدار البيضاء	10/06/2024
9. معالجة المرفوضات من طرف بورصة الدار البيضاء	11/06/2024
10. تخصيص الاكتتابات وتسليم بورصة الدار البيضاء للائحة الاكتتابات إلى المصدر تسليم بورصة الدار البيضاء للتخصيصات حسب ماسك الحسابات لقادة نقابة التوظيف قبل الثانية عشرة زوالا تسليم بورصة الدار البيضاء لتخصيصات السندات لأعضاء نقابة التوظيف قبل الثانية عشرة زوالا	12/06/2024
11. انعقاد اجتماع هيئة المصدر التي ستصادق على الإنجاز النهائي للعملية	13/06/2024
12. توصل بورصة الدار البيضاء بمحضر هيئة المصدر التي عاينت إنجاز العملية النهائي قبل الثانية عشرة زوالا	14/06/2024
13. قبول الأسهم الجديدة تسجيل العملية في البورصة نشر نتائج العملية من طرف بورصة الدار البيضاء	21/06/2024
14. نشر نتائج العملية في صحيفة للإعلانات القانونية وعلى موقع المصدر	26/06/2024
15. تسديد/ تسليم الأسهم الجديدة	26/06/2024

IV. خصائص الأسهم المعروضة للإصدار

IV.1. مبلغ العملية

تعتزم أراضي كابيتال ش.م.م القيام بزيادة في رأسمالها نقدا بمبلغ 52 083 300 عبر إصدار 520 833 سهما بسعر اكتتاب يصل إلى 480 درهم للسهم من ضمنه 100 درهم كمبلغ اسمي و 380 درهم كعلاوة إصدار.

يبلغ التقديم العام للزيادة في رأس المال 249 999 840 درهم، من ضمنه 52 083 300 درهم كمبلغ اسمي و 197 916 540 درهم برسم علاوة الإصدار.

IV.2. بنية العرض

الخصائص	الوصف
المكتتبون	أشخاص ذاتيون مقيمون أو غير مقيمين من جنسية مغربية أو أجنبية ؛ أشخاص معنويون خاضعون للقانون المغربي أو الأجنبي الذين لا ينتمون لفئات المستثمرين المؤهلين كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها والمثبتين لأزيد من سنة من الوجود عند تاريخ الاكتتاب؛ المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها، باستثناء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد. المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون الأجنبي كما تم تحديدهم في المادة 1.30 الفقرة "ج" من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها.
مبلغ العرض	249 999 840 درهم
عدد الأسهم	520 833 سهم
ب % من رأسمال الشركة بعد العملية	4,44%
ب % من العملية	100%
سعر الاكتتاب	480 درهم للسهم
الحد الأدنى للاكتتاب لكل مستثمر	بدون حد أدنى
الحد الأقصى للاكتتاب لكل مستثمر	بالنسبة لكافة المستثمرين باستثناء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، 10% من العدد الإجمالي للأسهم المقترحة في إطار العملية، الممثلة ل 52 083 سهما ، أي 24 999 840 درهم؛ بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، الحد الأدنى بين : ✓ 10% من العدد الإجمالي للأسهم المقترحة في إطار العملية، الممثلة ل 52 083 سهما ، أي 24 999 840 درهم؛

✓ 10% من صافي أصول هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الموافق لقيمة التصفية إلى غاية 31 أكتوبر 2022.	
بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون الأجنبي كما تم تحديدهم في القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها، خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة : قادة مشتركون في نقابة التوظيف بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها ، خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة : قادة مشتركون في نقابة التوظيف بالنسبة لفئات المستثمرين خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد: جميع أعضاء نقابة التوظيف	التوظيف
بالنسبة للأشخاص الذاتيين أو المعنويين الخاضعين للقانون المغربي (غير المؤهلين)، يجب تغطية الاكتتابات بنسبة 100% من خلال : ✓ إيداع فعلي (تسليم شيك، نقود أو تحويل) في حساب المكتتب ، و/أو ؛ ✓ ضمانات مشكلة من السندات حسب الكيفيات التالية : سندات الدولة : بنسبة 100% كحد أقصى من القيمة عند تاريخ الاكتتاب ؛ هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ذات قيمة تصفية يومية : 100% كحد أقصى من القيمة عند تاريخ الاكتتاب ؛ حصص هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ذات قيمة تصفية يومية (باستثناء النقدية) ، وديعة لأجل، أسهم مدرجة : بنسبة 80% كحد أقصى من القيمة عند تاريخ الاكتتاب ؛ بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي: بدون تغطية عند الاكتتاب. بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون الأجنبي (1) المثبتين لأزيد من سنة من الوجود عند تاريخ الاكتتاب في هذه العملية و(2) الذين سبق لهم القيام بعملية في السوق الأولية أو الثانوية لبورصة الدار البيضاء : بدون تغطية عند الاكتتاب بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون الأجنبي (1) المثبتين لأزيد من سنة من الوجود عند تاريخ الاكتتاب في هذه العملية و(2) الذين لم يسبق لهم القيام بعملية في السوق الأولية أو الثانوية لبورصة الدار البيضاء : تغطية بنسبة 30% عبر إيداع فعلي (تسليم شيك، نقود أو تحويل) في حساب المكتتب ، أو بنسبة 100% عبر كفالة بنكية ؛ وتخضع التغطية بواسطة ضمانات لتقييم كل عضو من نقابة التوظيف يختاره المكتتب. ويجب أن تبقى تغطية الاكتتاب سواء نقداً أو بواسطة شيك أو تحويل و/أو عبر ضمانات مجمدة إلى غاية تخصيص السندات بتاريخ 12 يونيو 2024.	تغطية الاكتتابات

بالنسبة لكافة عمليات التغطية، يجب تقديم الشيكات المودعة من أجل تغطية الودائع الفعلية للحصول قبل تأكيد الاكتتاب، ويجب التوصل بالتحويلات قبل تأكيد الاكتتاب وخصم الإيداع الفعلي من حساب المكتتب وتجميده على الفور بعد الاكتتاب.	
التخصيص الأول : بالإعادة في حدود 100 سهم لكل مكتتب ؛ التخصيص الثاني : تخصيص الباقي بشكل تناسبي مع فائض الطلبات فوق 100 سهم.	طرق التخصيص

IV.3. الأدوات المالية المعروضة

IV.3.1. خصائص الأسهم المعروضة

أسهم عادية تنتمي جميعها لنفس الفئة	طبيعة الأسهم
تعتبر كل الأسهم موضوع هذه العملية لحاملها. ويتم تجريد هذه الأسهم بالكامل من طابعها المادي وتقبل لدى عمليات ماروكبير.	الشكل القانوني
249 999 840 درهم من ضمنها 52 083 300 درهم برسم المبلغ الاسمي و 197 916 540 درهم برسم علاوة الإصدار	المبلغ الإجمالي للعملية
520 833 سهما يتم إصدارها في إطار الزيادة في رأس المال	العدد الكلي للأسهم المصدرة
480 درهم للسهم	سعر الاكتتاب
عرض بسعر نهائي	مسطرة الإدراج الأول
100 درهم للسهم	القيمة الاسمية
380 درهم للسهم	سعر الإصدار
يتم تحرير الأسهم المعروضة بالكامل وتعتبر حرة من كل التزام.	تحرير الأسهم
الخط الأول	خط الإدراج
فاتح يناير 2024 ¹ (انتفاع جار للأسهم الجديدة، المماثلة كليا للأسهم القديمة)	تاريخ الانتفاع
من 3 يونيو 2024 إلى 7 يونيو 2024 على الساعة الثالثة والنصف مساء	فترة الاكتتاب

¹ تعطي الأسهم الجديدة الحق في توزيع الأرباح أو توزيع الاحتياطي التي يمكن تقريرها من طرف الشركة ابتداء من تاريخ الإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال، مع الإشارة لكل غاية مفيدة أن الأسهم الجديدة التي سيتم إحداثها من طرف الشركة برسم الزيادة في رأس المال لن تعطي الحق في أي توزيع للأرباح أو توزيع الاحتياطي أو علاوات أو خفض رأس المال أيا كانت طبيعتها، والموزعة قبل إنجاز العملية.

قابلية تداول السندات	تكون الأسهم موضوع هذه العملية قابلة للتداول بكل حرية. لا يوجد أي بند نظامي يحد من التداول الحر للأسهم المشككة لرأس المال الشركة. لا يحد أي التزام من التداول الحر للأسهم موضوع هذه العملية .
طريقة تحرير الأسهم وسعر بيع الأسهم	نقدا (مع استبعاد كل تحرير عن طريق المقاصة مع الديون السائلة والمستحقة على الشركة)
إدراج الأسهم موضوع هذه العملية	سيتم قبول الأسهم الصادرة عن هذه الزيادة في رأس المال في السوق الرئيسية مقصورة رئيسية F في بورصة الدار البيضاء
رمز ISIN	MA0000012460
تاريخ إدراج الأسهم الجديدة	21/06/2024
الحقوق المرتبطة بالأسهم حديثة الإصدار	تستفيد كل الأسهم من نفس الحقوق سواء من حيث توزيع الأرباح أو توزيع علاوة التصفية. ويعطي كل سهم الحق في التصويت خلال عقد الجمعيات العامة.
حق أفضلية الاكتتاب	قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022 حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين لفائدة العموم (أي كل شخص يريد الاكتتاب في زيادة رأس المال) بالنسبة لكافة الأسهم التي يتم إصدارها برسم هذه العملية

IV.4. خصائص إدراج الأسهم المعروضة للإصدار

تاريخ إدراج الأسهم الجديدة	21/06/2024
التسمية	أراضي كاييتال
الشريط	ARD
مقصورة الإدراج	رئيسية F
قطاع النشاط	شركات الاستثمار العقاري
دورة النشاط	متواصلة
خط الإدراج	الخط الأول
عدد الأسهم المصدرة	520 583 سهما
المؤسسة المكلفة بتسجيل العملية	CFG Marchés

IV.5. عناصر تقييم بنود العرض

IV.5.1. تحديد سعر الاكتتاب

طبقا للسلط المخولة له من طرف الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022، قرر أساسا المجلس الإداري المنعقد بتاريخ 23 ماي 2024 زيادة في رأسمال الشركة نقدا بمبلغ 52 083 300 درهم عبر إصدار 520 833 سهما، بسعر اكتتاب يبلغ 480 درهم للاسم، من ضمنه 100 درهم كمبلغ اسمي و 380 درهم كعلاوة إصدار، أي بتقديم عام قدره 249 999 840 درهم ؛

كما حدد المجلس المذكور الخصائص النهائية للعملية.

يمثل سعر الاكتتاب البالغ 480 درهما تخفيضا بنسبة 4,4% مقارنة مع سعر إغلاق السهم بتاريخ 22 ماي 2024 (502,1 درهم).

IV.5.2. طرق التقييم

طرق التقييم المستبعدة

تحسين التدفقات المستقبلية

تتمثل هذه الطريقة في حساب قيمة الأصل الاقتصادي لمقابلة ما (قيمة المقابلة) من خلال مجموع التدفقات المستقبلية الناتجة عنه والمحينة وفق الكلفة المتوسطة المرجحة لرأس المال. وتمثل الكلفة المتوسطة المرجحة متطلبات المردودية لمانحي الأموال (مساهمين ودائنين) المرجحة من خلال مستويات التزاماتهم تواليا في تمويل الأصل الاقتصادي للشركة. وبعد تحديد قيمة المقابلة، يتم الحصول على قيمة رساميلها من خلال طرح الأساس للدين الصافي.

وفي ظل ظرفية يتم فيها تبادل سهم أراضي في البورصة بشكل يومي وفق أحجام ملموسة تصل إلى أزيد من 41 مليون درهم تم تبادلها يوميا خلال 12 شهرا الأخيرة، فقد تم استبعاد هذه الطريقة لفائدة طريقة التقييم حسب أسعار البورصة التي تجسد بشكل وفي تقييم الأموال الذاتية لأراضي كابيتال.

تحسين عوائد الأسهم المستقبلية

على غرار طريقة تحسين التدفقات المستقبلية المبينة أعلاه، تقوم هذه الطريقة على تحسين التدفقات. وتتمثل في حساب الأموال الذاتية للشركة عبر تحسين عوائد الأسهم المستقبلية المتوقع دفعها للمساهمين وفق كلفة الأموال الذاتية (الموافقة لمتطلبات مردودية المساهمين). وتوافق قيمة الأموال الذاتية مجموع (1) عوائد الأسهم المحينة التي يمكن للشركة دفعها لمساهميها في أفق صريح و (2) القيمة النهائية المحينة.

وفي ظل ظرفية يتم فيها تبادل سهم أراضي في البورصة بشكل يومي وفق أحجام ملموسة تصل إلى أزيد من 41 مليون درهم تم تبادلها يوميا خلال 12 شهرا الأخيرة، فقد تم استبعاد هذه الطريقة لفائدة طريقة التقييم حسب أسعار البورصة التي تجسد بشكل وفي تقييم الأموال الذاتية لأراضي كابيتال.

طريقة التقييم المعتمدة

إن طريقة التقييم المعتمدة لتقييم أسهم أراضي كابيتال في إطار هذه العملية هي طريقة أسعار البورصة.

ويتمثل التقييم من خلال أسعار البورصة في إدراك قيمة شركة معينة من خلال أسعارها المسجلة في البورصة. وترتكز دقة هذه الطريقة على فعالية سوق البورصة من جهة وسيولة السهم من جهة أخرى. وتمكن هذه الطريقة من تقييم قيمة الأموال الذاتية اعتمادا على متوسط مرجح للأسعار في أفق زمني تمثيلي.

أراضي كابيتال هي شركة مدرجة في بورصة الدار البيضاء وتوفر سيولة² ملحوظة بنسبة 5,6% خلال 12 شهرا الأخيرة (من 15 ماي 2023 إلى 13 ماي 2024). وتتيح أسعار البورصة تقييم قيمة الأموال الذاتية اعتمادا على متوسط مرجح للأسعار في أفق زمني تمثيلي³.

IV.5.3. تقييم الأموال الذاتية لأراضي كابيتال

يعرض الجدول التالي سعر أراضي كابيتال في البورصة بتاريخ 13 ماي 2024 والسعر المتوسط المرجح من خلال الأحجام المتبادلة في فترات شهر واحد و 3 أشهر و 6 أشهر و 12 شهرا :

² نسبة السيولة في الفترة = مجموع الأحجام المتبادلة خلال 12 شهرا / رسملة البورصة المرتكزة على السعر المتوسط المرجح خلال 12 شهرا

³ السعر المتوسط المرجح خلال الفترة = مجموع الأحجام المتبادلة خلال الفترة / مجموع كميات الفترة

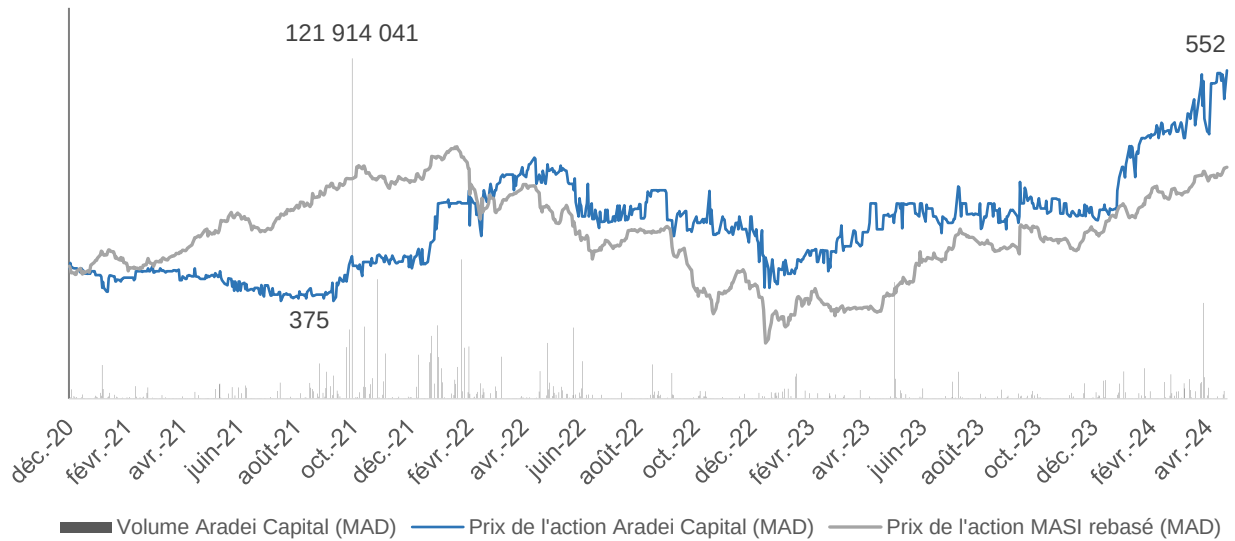
رسملة البورصة القائمة على متوسط السعر المرجح	متوسط السعر المرجح	الحد الأقصى	الحد الأدنى	تحليل سعر سهم أراضي كابيتال (بالدرهم)
6 190 108 128	552,0	n.a.	n.a.	السعر بتاريخ 13 ماي 2024
5 876 174 184	524,0	552	503	شهر واحد (من 15 أبريل إلى 13 ماي 2024)
5 748 747 761	512,6	552	500	3 أشهر (من 14 فبراير إلى 13 ماي 2024)
5 521 823 839	492,4	552	437	6 أشهر (من 14 نوفمبر إلى 13 ماي 2024)
5 306 794 790	473,2	552	427	12 شهرا (من 15 ماي 2023 إلى 13 ماي 2024)

المصدر : بورصة الدار البيضاء

بالنسبة لكافة الآفاق المدروسة، يعتبر آخر سعر مستخدم لحساب متوسط السعر المرجح هو سعر سهم أراضي كابيتال في 13 ماي 2024.

وتبلغ الأسعار المتوسطة المرجحة لشركة أراضي كابيتال في فترات شهر واحد و 3 أشهر و 6 أشهر و 12 شهرا تواليا 524 و 513 و 492 و 473 درهم للسهم، أي تواليا تقييم للأموال الذاتية قدره 5 876 و 5 749 و 5 522 و 5 307 مليون درهم .

ويعرض الرسم البياني التالي تطور سعر سهم أراضي كابيتال منذ إدراجها في البورصة (14 دجنبر 2020) إلى غاية 13 ماي 2024 :



المصدر : بورصة الدار البيضاء

ويعرض الجدول التالي مستوى خفض سعر اكتتاب الأسهم موضوع هذه العملية (أي 480 درهم/ للسهم، بما فيه علاوة الإصدار) مقارنة مع متوسط أسعار البورصة للثلاثة والستة أشهر الأخيرة :

بالدراهم	
480	سعر اكتتاب سهم أراضي كاييتال
552	سعر السهم في 13 ماي 2024
-13,0%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع سعر السهم
524	متوسط السعر المرجح (شهر واحد إلى 13 ماي 2024)
-8,4%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع سعر السهم
513	متوسط السعر المرجح (الثلاثة أشهر الأخيرة في 13 ماي 2024)
-6,4%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع متوسط السعر المرجح لثلاثة أشهر
492	متوسط السعر المرجح (الستة أشهر الأخيرة في 13 ماي 2024)
-2,5%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع متوسط السعر المرجح لستة أشهر
473	متوسط السعر المرجح (12 شهرا الأخيرة في 13 ماي 2024)
1,4%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع متوسط السعر المرجح ل12 شهرا

على أساس سعر اكتتاب قدره 480 درهم للسهم، يعرض الجدول أسفله لمضاعفات التقييم⁴ P/ANR و P/FFO الناتجة :

P/E		P/FFO		P/ANR		المضاعفات الناتجة عن أسعار الاكتتاب
2023r	2022r	2023r	2022r	2023r	2022r	
281 054	262 132	270 002	239 108	4 500 158	4 463 832	ANR / FFO / RN (بآلاف الدراهم)
19,15x	20,53x	19,94x	22,51x	1,20x	1,21x	المضاعفات الناتجة

يمكن مقارنة المضاعفات الناتجة بالنسبة لأراضي كاييتال مع المضاعفات المسجلة في⁵ Immorente.

P/FFO		P/ANR		المضاعفات الناتجة عن أسعار الاكتتاب
2023r	2022r	2023r	2022r	
5,2	5,0	103,5	103,0	ANR / FFO حسب الأسهم (بالدراهم)
18,30x	19,12x	0,92x	0,92x	المضاعفات الناتجة (السعر في 13 ماي 2024)

لم تسجل الشركة معاملات ملحوظة على رأسمالها خلال 12 شهرا الأخيرة لتتيح تقييم أموالها الذاتية.

IV.5.4. الالتزام بالإخبار المتواصل

فضلا عن الالتزام بالإخبار كونها شركة تدعو الجمهور للاكتتاب في أسهمها، ستواصل أراضي كاييتال نشر صافي أصولها بعد إعادة التقييم للإشياء مرتين في السنة، في نفس توقيت نشر حساباتها النصف السنوية والسنوية.

ويتم هذا الأخير على أساس (1) التقييم السنوي لمحفظه أصولها العقارية المنجز من طرف خبير عقاري مستقل و (2) الحسابات الموطدة للشركة.

وتوضع التقارير الكاملة لتقييم الأصول المنجزة سنويا من طرف خبير عقاري رهن تصرف المساهمين بمقر أراضي كاييتال. ويتم نشر تقرير موجز لتقارير التقييم المعدة من طرف نفس الخبير على موقع الشركة عبر الأنترنت.

⁴ تقدم مضاعفات الربحية (قيمة الأموال الذاتية / النتيجة الصافية) على سبيل الإشارة بالنسبة لأراضي كابيتال. بالنظر للاختلاف في البنية المالية مع Immorente، لا تعد مقارنة مضاعفات الربحية ملائمة.

⁵ ارتكازا على سعر سهم Immorente في 13 ماي 2024 أي 94,89 درهم

IV.5.5. تأثير العملية على بنية مساهمي الشركة

عقب إنجاز العملية، تتوزع بنية مساهمة أراضي كابيتال كما يلي :

المساهمون		الوضعية قبل العملية إلى غاية 30 أبريل 2024		بعد العملية	
عدد الأسهم	%	عدد الأسهم	%	عدد الأسهم	%
4 218 049	37,61%	4 218 049	35,94%		
1 228 174	10,95%	1 228 174	10,47%		
845 324	7,54%	845 324	7,20%		
776 931	6,93%	776 931	6,62%		
550 722	4,91%	550 722	4,69%		
428 451	3,82%	428 451	3,65%		
26 612	0,24%	26 612	0,23%		
20 000	0,18%	20 000	0,17%		
29	0,00%	29	0,00%		
3 119 672	27,82%	3 119 672	26,58%		
-	-	-	4,44%		
المجموع	100%	11 213 964	100%	11 734 797	100%

المصدر : أراضي كابيتال، الوضعية إلى غاية 30 أبريل 2024 الصادرة عن المساهمين

IV.5.6. تأثير العملية على الاستدانة

باعتبار العملية موضوع هذه المذكرة زيادة في رأس المال، فلن يكون لها أي تأثير على استدانة أراضي كابيتال. وتحسن نسب الاستدانة تلقائيا بعد تعزيز الأموال الذاتية.

IV.5.7. تأثير العملية على الحكامة

قد لا يكون للعملية موضوع هذه المذكرة أي تأثير على حكمة أراضي كابيتال ش.م

IV.5.8. تأثير العملية على التوجهات الاستراتيجية

ستتيح العملية موضوع هذه المذكرة للشركة مواصلة استراتيجيتها التنموية وبلوغ أهدافها كما هو مبين على مستوى القسم III.2 أهداف العملية من هذه المذكرة

IV.5.9. ضمان الإنجاز الجيد للعملية .

لا تحظى العملية موضوع هذه المذكرة بأي ضمان لحسن إنجازها.

IV.5.10. المستثمرون المستهدفون بالعملية

باستثناء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية وللسندات قصيرة الأمد، تستهدف هذه العملية جميع فئات المستثمرين، ويقصد بهم :

- أشخاص ذاتيون مقيمون أو غير مقيمين من جنسية مغربية أو أجنبية ؛
- أشخاص معنويون خاضعون للقانون المغربي أو الأجنبي الذين لا ينتمون لفئات المستثمرين المؤهلين كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها والمثبتين لأزيد من سنة من الوجود عند تاريخ الاكتتاب؛
- المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها ، باستثناء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد
- المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون الأجنبي كما تم تحديدهم في المادة 1.30 الفقرة "ج" من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها.

IV.6. التكاليف المتعلقة بالعملية

IV.6.1. عمولات مختلفة

يتحمل المصدر التكاليف المتعلقة بهذه العملية. وتقدر هذه التكاليف بحوالي 1,76% من مبلغ الزيادة في رأس المال . وتتضمن العمولات المدفوعة :

- للمستشارين الماليين
- للمستشار القانوني
- لأعضاء نقابة التوظيف
- لمراقبي الحسابات
- لوكالة التواصل
- لماسك الحساب
- للهيئة المغربية لسوق الرساميل
- لبورصة الدار البيضاء
- للوديع المركزي ماروكير
- لمكتب الترجمة

IV.6.2. عمولات مفوترة على المكتتبين

في إطار هذه العملية، يلتزم كل عضو في نقابة التوظيف بشكل صريح ولا رجعة فيه، تجاه المصدر وقادة نقابة التوظيف والأعضاء الآخرين لنقابة التوظيف بفوترة على المكتبتين بالنسبة لجميع الأوامر المسجلة في بورصة الدار البيضاء العمولات التالية :

- 0,1% (دون احتساب الرسوم) لفائدة بورصة الدار البيضاء برسم عمولة القبول خلال التسجيل في البورصة ؛
 - 0,2% (دون احتساب الرسوم) برسم عمولات التسديد والتسليم.
 - 0,6% (دون احتساب الرسوم) لفائدة شركة البورصة . وتطبق على المبلغ الذي يوافق التخصيص الفعلي خلال عملية التسديد والتسليم.
- تطبق الضريبة على القيمة المضافة بنسبة 10% زيادة على ذلك.
- وبغية التأكد من تكفل مساو بالمكتبتين أيا كان مكان الاكتتاب، يلتزم كل عضو من نقابة التوظيف بشكل رسمي وصريح بعدم تطبيق أي تخفيض للمكتبتين ولا العكس بأية طريقة بشكل متزامن أو لاحق للاكتتاب.

IV.6.3. عمولات التوظيف المفوترة على المصدر

يتوصل أعضاء نقابة التوظيف بعمولة :

- 0,6% (دون احتساب الرسوم) على المبالغ المخصصة للأوامر المقدمة من طرف أشخاص ذاتيين أو معنويين خاضعين للقانون المغربي أو الأجنبي و مستثمرين مؤهلين خاضعين للقانون المغربي أو الأجنبي ؛

سيتم جمع هذه العمولة، الواجبة على المصدر، من طرف CFG Marchès التي ستتولى دفع الحصة المقابلة في حسابات بنك المغرب لكل عضو من أعضاء نقابة التوظيف خلال الثلاثين يوما التي تلي توصل CFG Marchès بفاتورة عضو نقابة التوظيف . وتتولى بورصة الدار البيضاء عقب تخصيص النتائج تبليغ تخصيص نتائج الاكتتابات والمبالغ المحصلة من طرف كل عضو في نقابة للتوظيف لفائدة CFG Marchès والهيئة المغربية لسوق الرساميل.

IV.7. نقابة التوظيف والوسطاء الماليون

IV.7.1. نقابة التوظيف والوسطاء الماليون

الوسطاء الماليون	أسماءهم	عناوينهم
المستشارون الماليون	CFG Finance	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء
	Capital Trust Finance	50، شارع الرشيد، الدار البيضاء
قادة مشتركون في نقابة التوظيف	CFG Marchés	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء
	Capital Trust Securities	50، شارع الرشيد، الدار البيضاء
	Valoris Securities	زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظي - الدار البيضاء
أعضاء نقابة التوظيف	Al Barid Bank	798، ملتقى شارع غاندي وشارع إبراهيم الروداني الدار البيضاء
	Alma Finance Groupe	92، شارع أنفا، الدار البيضاء
	Artbourse	7، شارع عبد الكريم الخطابي، الدار البيضاء
	Atlas Capital Bourse	88، زنقة بن إبراهيم المراكشي، الدار البيضاء
	Attijari Intermédiation	163، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
	Attijariwafa Bank	2، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
	Wafabourse	416، زنقة مصطفى المعني الدار البيضاء
	Banque Centrale Populaire	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء
	Bank Of Africa	140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
	BMCE Capital Bourse	140، شارع الحسن الثاني، الطابق السابع، الدار البيضاء
	BMCI	26، ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء
	BMCI Bourse	شارع بئر إيزران ، عمارة روماندي الدار البيضاء
	CDG Capital Bourse	7، شارع كندي، أنفا العليا، الدار البيضاء
	CFG Bank	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء
	Crédit Agricole du Maroc	ساحة العلويين ، الرباط
	Crédit du Maroc	211، شارع أنفا الدار البيضاء
	CDM Capital Bourse	58، 48، شارع محمد الخامس، الدار البيضاء
	CIH Bank	187، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء
	ICF Al Wassit	فضاء باب أنفا، 29 ، زنقة باب المنصور، الدار البيضاء
	M.S.I.N	زنيت ميلينيوم، تجزئة التوفيق عمارة 1، سيدي معروف الدار البيضاء
	Red Med Securities	23، زنقة ابن هلال، حي راسين، الدار البيضاء
	Société Générale	55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء

55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء	Sogecapital Bourse	
37، شارع عبد اللطيف بنقدور، زاوية زنقة علي عبد الرزاق، الدار البيضاء	Upline Securities	
7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء	CFG Bank	الهيئة التي تضمن الخدمة المالية للسندات
7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء	CFG Bank	الهيئة الممركزة للعملية
7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء	CFG Marchés	الهيئة المكلفة بتسجيل الأسهم في البورصة (جهة البائع)

IV.8. العلاقات الرأسمالية مع الوسطاء الماليين المشاركين في العملية

CFG Finance بصفتها مستشارا ماليا شريكا لأراضي كابيتال هي شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% من طرف CFG Bank. إلى غاية 31 دجنبر 2023، يمتلك CFG Bank مساهمة بنسبة 60% في REIM Partners.

وتعتبر CFG Marchés الهيئة المكلفة بتسجيل الأسهم في البورصة هي شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% من طرف CFG Bank. إلى غاية 31 دجنبر 2023، يمتلك السيد زهير بناني، بصفته عضوا في المجلس الإداري لشركة "أراضي كابيتال ش.م" مساهمة بنسبة 4,8% في رأسمال CFG Bank ويشغل به منصب عضو في مجلسه الإداري.

IV.9. كفاءات الاكتتاب

IV.9.1. فترة الاكتتاب

يمكن الاكتتاب في أسهم شركة أراضي كابيتال ش.م موضوع هذه العملية في الفترة من 3 يونيو 2024 إلى 7 يونيو 2024 على الساعة الثالثة والنصف مساءً.

IV.9.2. شروط الاكتتاب

(a) فتح الحسابات

باستثناء الأطفال القاصرين والراشدين المصابين بعجز، يتم تسجيل عمليات الاكتتاب في حساب للسندات والنقد باسم المكتتب، يتم فتحه لدى نفس عضو نقابة التوظيف الذي تمت لديه عملية الاكتتاب. وإذا كان هذا الأخير لا يتوفر على صفة ماسك للحساب، يمكن فتح الحساب لدى عضو آخر من نقابة التوظيف يتمتع بصفة ماسك الحساب؛ يتعين إجباريا على كل شخص يرغب بالاكتتاب لدى عضو من نقابة التوظيف التوفر على حساب أو فتحه لدى العضو المذكور، وسيقتيد عضو نقابة التوظيف بالقوانين الجاري بها العمل في فتح الحسابات وسيقوم على الأقل بطلب الوثائق التالية:

- نسخة من وثيقة تعريف الزبون (بطاقة التعريف الوطنية أو بطاقة الإقامة أو السجل التجاري أو جواز السفر ...)؛
- عقد فتح الحساب موقع بشكل قانوني من طرف المكتتب وعضو نقابة التوظيف إذا لم يقيم الزبون بالتوقيع عليه مسبقا.

لا يمكن أن تتم عمليات فتح الحسابات إلا من طرف المكتتب نفسه؛ لا يمكن أن تتم عمليات فتح الحسابات بالنسبة للأطفال القاصرين والراشدين المصابين بعجز إلا من طرف الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر أو البالغ المصاب بعجز؛

يمنع منعاً كلياً فتح حساب بالتوكيل؛

يرخص بالاكتتاب لحساب الغير في إطار توكيل لتسيير المحفظة يتضمن بندا صريحا يسمح بذلك؛

بالنسبة للأطفال القاصرين والراشدين المصابين بعجز ، يمكن تسجيل الاكتتابات سواء في حسابهم أو حساب الأشخاص المخولين للاكتتاب باسمهم أي الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر أو البالغ المصاب بعجز .

(b) كفاءات الاكتتاب

يعبر عن جميع الاكتتابات بعدد السندات.
كل مكتب لا يمكنه إرسال سوى أمر واحد للاكتتاب .
تتم الاكتتابات بواسطة استمارات الاكتتاب المتوفرة لدى أعضاء نقابة توظيف ويتم إدماجها في مذكرة العملية هذه. ويجب أن يتم تسليم نسخة من استمارة الاكتتاب إلى المكتب مع إشعار بالتوصل.
يجب أن توقع استمارة الاكتتاب من طرف المكتب (أو وكيله في إطار وكالة تسمح بتسيير المحفظة المالية) و مصدق عليها ومؤرخة من طرف عضو نقابة توظيف.
تصبح الاكتتابات لا رجعة فيها بعد إغلاق فترة الاكتتاب.

يلتزم كل أعضاء نقابة توظيف بمن فيهم أولئك الذين يقومون بجمع الأوامر عبر الإنترنت باحترام إجراءات جمع الاكتتابات.
يجب على أعضاء نقابة التوظيف التأكد قبل قبول اكتتاب، بأن المكتب له قدرة مالية للوفاء بالتزاماته. وبالتالي فهم ملزمون بقبول طلبات الاشتراك لأي شخص مؤهل للمشاركة في هذه العملية، بشرط أن هذا الشخص يقدم الضمانات الضرورية. ويطلب من أعضاء نقابة توظيف الحفاظ في الملف المتعلق بالاكتتاب لزبونهم على الوثائق والأوراق المقدمة والتي سمحت لهم بالتأكد من القدرة المالية لهذا الشخص.

يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين يقومون بجمع الأوامر عبر منصة الأنترنت احترام القواعد التالية :

- يجب أن يتم تحديد الزبون بشكل واضح، وتجسيد فعل الاكتتاب (تحديد تاريخ وتوقيت أوامر الاكتتاب وحفظها) ؛
- يجب وضع المنشور رهن تصرف المكتب؛
- يجب تبليغ الزبون قبل اكتتابه بجميع المعلومات الواردة في ورقة الاكتتاب
- لا يجب تأكيد الاكتتاب إلا إذا كان حساب النقود يوفر رصيذا كافيا لتغطيته حسب كفاءات التغطية المحددة في مذكرة العملية أو إذا كانت الضمانة أو الكفالة تغطي الاكتتاب كليا حسب كفاءات التغطية المحددة في مذكرة العملية؛
- يجب تجميد مبلغ التغطية فورا بعد الاكتتاب؛
- يجب إخبار الزبون بأن اكتتابه سيتم رفضه في حالة وجود عيب شكلي ؛
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين يقومون بجمع الأوامر عبر منصة الأنترنت إغلاق فترة الاكتتاب في نفس الوقت مثل الأعضاء الآخرين لنقابة التوظيف أي في 7 يونيو 2024 على الساعة الثالثة والنصف مساء ؛
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين يقومون بجمع الأوامر عبر منصة الأنترنت التأكد من احترام الحدود القصوى للاكتتاب ؛
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين يقومون بجمع الأوامر عبر منصة الأنترنت قبل تأكيد الاكتتاب الحصول على موافقة المكتب بشأن كفاءات العملية أو عرض استمارة للتأكيد النهائي للاكتتاب على المكتب من أجل المصادقة والتي تبين بتفصيل خصائص العملية وأمر الاكتتاب (يجب على عضو نقابة التوظيف حفظ نسخة من التأكيد المذكور).
- وتجدر الإشارة بأن أعضاء نقابة التوظيف الذين يجمعون الطلبات عبر منصة الأنترنت سيقومون برفض اكتتابات في حالة غياب تغطية حسب الكفاءات المبينة في مذكرة العملية أو في حالة ملف غير كامل (مثلا: غياب الجواب البريدي الالكتروني المتعلق بقبول أشكال العملية، غياب الدفتر العائلي بالنسبة للمكتبتين القاصرين الخ).

• ؛

يجب أن يتم اكتتاب أعضاء نقابة التوظيف أو موظفيهم لحسابهم الخاص في أول يوم لفترة الاكتتاب.

(c) الاكتتاب لحساب الغير

يرخص بالاكتتابات لحساب الغير في الحالات الآتية:

- يرخص بالاكتتابات لحساب الأبناء القاصرين الذين يقل عمرهم عن 18 سنة أو لحساب بالغين مصابين بعجز شريطة أن تتم من طرف الأب أو الأم أو الممثل القانوني للطفل القاصر أو البالغ عاجز. ويلزم أعضاء نقابة التوظيف، في حالة لم يسبق لهم التوفر على ذلك، الحصول على نسخة من دفتر الحالة المدنية الذي يبين تاريخ ولادة الطفل القاصر أو الحصول على ما يثبت العجز عند فتح الحساب أو عند الاكتتاب لحساب القاصر المعني أو البالغ عاجز المعني عند الاقتضاء وإرفاقها باستمارة الاكتتاب. في هذه الحالة، يتم نقل الحركات سواء في حساب مفتوح باسم الطفل القاصر أو البالغ عاجز، أو في حساب للسندات أو النقود مفتوح باسم الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني ؛
- يجب أن تتم الاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين أو لحساب بالغين مصابين بعجز لدى نفس عضو نقابة التوظيف الذي تمت لديه عملية اكتتاب الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني ؛
- في حالة توكيل بتسيير المحفظة، لا يمكن للمسير الاكتتاب لحساب الزبون الذي يتولى تسيير محفظته إلا بعد تقديم توكيل موقع بشكل قانوني ومصدق على صحته من طرف موكله أو توكيل بالتسيير إذا كان يتضمن حكماً صريحاً في هذا السياق. وتعفى شركات التسيير المغربية أو الأجنبية المعتمدة من تقديم هذه الإثباتات بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة التي تسييرها ؛
- لا يمكن لأي وكيل في إطار توكيل بتسيير المحفظة إصدار سوى أمر واحد لحساب نفس الطرف. يمكن تبليغ اكتتابات المستثمرين المؤهلين التابعين لقانون أجنبي (أولاً) مباشرة لعضو في نقابة التوظيف أو (ثانياً) عبر وسيط دولي معتمد من طرف هيئة في السوق وعضو المنظمة الدولية لعمولات القيم والمتوفر على حساب مفتوح لدى عضو في نقابة التوظيف. ويتصرف هذا الأخير بصفته مقدم أعمال، وتتم عمليات التسديد والتسليم مباشرة بين المستثمرين المؤهلين الخاضعين لقانون أجنبي وعضو نقابة التوظيف.

(d) اكتتابات متعددة

- تمنع الاكتتابات المتعددة. لا يمكن لنفس المكتتب الاكتتاب إلا مرة واحدة في العملية.
- لا يمكن للمكتتب إصدار سوى أمر واحد لحساب كل طفل قاصر أو بالغ عاجز.
- لا يمكن إجراء الاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين إلا بواسطة أحد الوالدين فقط. ويعتبر كل اكتتاب مزدوج لحساب الأطفال القاصرين من طرف الوالدين اكتتاباً متعددًا.
- يجب على الأشخاص الذاتيين الذين يكتتبون لحساب أطفال قاصرين أو بالغين مصابين بعجز أن يقوموا باكتتاباتهم عن طريق عضو وحيد في نقابة التوظيف. ويتم اعتبار الاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين لدى عدة أعضاء من نقابة التوظيف اكتتابات متعددة.
- تمنع الاكتتابات لدى عدة أعضاء من نقابة التوظيف بما في ذلك الاكتتابات المنجزة لحساب الأطفال القاصرين والبالغين المصابين بعجز.
- تعد جميع الاكتتابات التي لا تحترم الشروط أعلاه باطلة في كليتها (أنظر مسطرة مراقبة التسجيل من طرف بورصة الدار البيضاء).

(b) تعريف المكتتبين

يجب على أعضاء نقابة التوظيف التأكد من انتماء المكتب لإحدى الفئات المبينة أدناه. في هذا الصدد، يتعين عليهم الحصول على نسخة من الوثيقة التي تثبت انتماء المكتب إلى الفئة المعنية وإرفاقها باستمارة الاكتتاب. ومن ناحية أخرى، يجب على الهيئات المكلفة بالتوظيف التأكد من أن ممثل المكتب له القدرة على التصرف باسم المكتب إما بصفته الممثل القانوني أو بموجب التوكيل الذي في حوزته.

فئات المكتبين	الوثائق الواجب إرفاقها
أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر
أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون بالخارج	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر
أشخاص ذاتيون مقيمون وغير مغاربة	نسخة من بطاقة الإقامة
أشخاص ذاتيون غير مقيمين وغير مغاربة	نسخة من جواز السفر
طفل قاصر	نسخة من دفتر الحالة المدنية يثبت تاريخ ولادة الطفل
بالغ مصاب بعجز	أية وثيقة تثبت العجز وتخضع لتقييم عضو نقابة التوظيف
أشخاص معنويون خاضعون للقانون المغربي	نسخة من السجل التجاري تثبت أزيد من سنة من التواجد في تاريخ الاكتتاب
أشخاص معنويون خاضعون للقانون الأجنبي	نسخة من السجل التجاري أو أية وثيقة يعتد بها في البلد الأصلي وتثبت الانتماء للفئة المعنية وتثبت أزيد من سنة من التواجد في تاريخ الاكتتاب
جمعيات مغربية	نسخة من النظام الأساسي ونسخة من توصيل إيداع الملف تثبت أزيد من سنة من التواجد في تاريخ الاكتتاب
هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي (خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والسندات قصيرة الأمد)	نسخة من قرار الترخيص وعلاوة على ذلك بالنسبة لصناديق التوظيف المشترك: شهادة الإيداع في كتابة الضبط للمحكمة بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير: شهادة الإيداع في كتابة الضبط للمحكمة ونموذج التقييد في السجل التجاري
مستثمرون مؤهلون مغاربة (خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة)	نسخة من النظام الأساسي وأية وثيقة أو إثبات كفيلة بالإشهاد على احترام الشروط اللازمة في وضع المستثمر المؤهل. يجب على الأشخاص المعنويين المشار إليهم في الفقرة e من المادة 1.30 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 الإدلاء بوثيقة تثبت موافقة الهيئة الأخيرة على وضعهم كمستثمر مؤهل
بنوك خاضعة للقانون المغربي	نسخة من قرار الترخيص مسلم من طرف بنك المغرب
مؤسساتيون مؤهلون تابعون لقانون أجنبي	نسخة من السجل التجاري أو ما يعادلها يعتد بها في البلد الأصلي ونسخة من الترخيص تثبت احترام الشروط اللازمة لوضع مستثمر معتمد

تعتبر جميع الاكتتابات التي لا تحترم الشروط أعلاه باطلة.

ويجب استخدام استمارة الاكتتاب بشكل إلزامي من طرف أعضاء نقابة التوظيف. وتعتبر أوامر الاكتتاب نهائية بعد إغلاق فترة الاكتتاب.

في حالة توفر أعضاء نقابة التوظيف مسبقا على هذه الوثائق في ملف الزبون، يعفى المكتتبون من الإدلاء بهذه الوثائق. وفي حالة كان المستثمر المعني شخصا معنويا كما يشار إليه في الفقرة (e) من المادة 1.30 الفقرة "ج" لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 كما تم تعديلها وتتميمها، يجب على عضو أو أعضاء نقابة التوظيف إرفاق استمارة الاكتتاب في الوثائق المذكورة أعلاه.

IV.10. كيفية معالجة الأوامر

IV.10.1. قواعد التخصيص

عقب فترة الاكتتاب، سيتم تخصيص 520 833 سهما لأراضي كابيتال المعروضة على العموم حسب الطريقة الموصوفة أدناه :

التخصيص الأول

في إطار التخصيص الأول، سيتم تقديم الأسهم عن طريق الإعادة في حدود 100 سهم لكل مكتتب. سيتم تخصيص الأسهم على أساس سهم واحد لكل مكتتب، مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى. سيتم آلية تخصيص سهم واحد لكل مكتتب، في حدود طلبه، عن طريق الإعادة إلى غاية انقضاء 100 سهم كحد أقصى لكل مكتتب في حدود عدد السندات المرصدة. وتجدر الإشارة إلى أنه تبعا لعدد الاكتتابات المقدمة، يمكن عدم بلوغ هذا الحد الأقصى.

التخصيص الثاني

تبعا للتخصيص الأول، إذا كان العدد المتبقي من الأسهم المعروضة الصادرة عن هذا التخصيص أقل من باقي السندات المطلوبة، سيتم تخصيص الباقي الأول بشكل متناسب مع الطلب. وفي حالة العكس، سيتم الاستجابة للطلب بشكل كلي : وسيتم حساب نسبة التخصيص كما يلي :

العدد المتبقي من السندات المعروضة / العدد المتبقي من السندات المطلوبة

وفي حالة كان عدد الأسهم المحتسب من خلال جداء العدد الباقي من السندات المطلوبة لكل مكتتب و نسبة التخصيص ليس عددا صحيحا، سيتم ترجيحه إلى العدد الصحيح الأدنى مباشرة. وسيتم تخصيص الكسور على أساس سهم لكل مكتتب مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى.

وتبعا للطلب الإجمالي المعبر عنه، يمكن عدم الاستجابة لبعض الاكتتابات.

وفي حالة عدم الاكتتاب الكلي في عدد الأسهم الصادرة، تعتبر العملية لاغية.

IV.11. مسطرة المراقبة والتسجيل من طرف بورصة الدار البيضاء

IV.11.1. مركزة الاكتتابات

خلال فترة الاكتتاب، سيقوم أعضاء نقابة التوظيف يوميا بتبليغ بورصة الدار البيضاء في الساعة العاشرة صباحا على أبعد تقدير من خلال أداة مركزة الاكتتابات بكافة الاكتتابات المحصلة في الأيام السابقة. وفي حالة غياب ذلك يجب عليهم ملء الإحصائيات الموطدة للاكتتابات على OCS .

يجب على أعضاء نقابة التوظيف يوم 7 يونيو 2024 قبل السادسة والنصف مساء تبليغ بورصة الدار البيضاء من خلال OCS بكافة الاكتتابات المحصلة في إطار العملية. وعند انقضاء هذا الأجل، يتم رفض هذه الاكتتابات.

ستقوم بورصة الدار البيضاء بتبليغ يومي للإحصائيات الموطدة للاكتتابات ل CFG Marchés وللمصدر.

كما ستقوم بتجميع مختلف ملفات الاكتتاب ومرفوضات الاكتتابات التي لا تحترم شروط الاكتتاب المحددة مسبقا في هذه المذكرة.

وفي 12 يونيو 2024، ابتداء من الثانية عشر زوالا، ستبلغ بورصة الدار البيضاء أعضاء نقابة التوظيف بنتائج التخصيص.

ويعرض الجدول التالي لحالات رفض الاكتتابات من طرف البورصة :

حالات الاكتتاب	الاكتتابات المرفوضة
شخص ذاتي اكتتب لحسابه و لحساب أحد أبنائه لدى عضوين مختلفين أو أكثر من نقابة التوظيف	جميع الاكتتابات
المكتتبون لأكثر من مرة	جميع الاكتتابات
شخص ذاتي مغربي أو أجنبي اكتتب لحسابه الخاص ولحساب أبنائه الراشدين	جميع الاكتتابات باسم هذا الشخص الذاتي بما في ذلك اكتتاباته لصالح أبنائه القاصرين والراشدين
مكتتب لم يحترم الحدود القصوى للاكتتاب	الاكتتابات المعنية
اكتتابات لدى عدة أعضاء من نقابة التوظيف	جميع الاكتتابات
مكتتب لدى أحد أعضاء هيئة التوظيف غير المخول لهم	الاكتتاب المعني

IV.11.2. الهيئات المكلفة بتسجيل العملية

سيتم تسجيل الأسهم المصدرة في إطار هذه العملية (من جهة البائع) يوم 21 يونيو 2024 بواسطة شركة البورصة CFG Marchés

وسيقوم جميع أعضاء نقابة التوظيف الذين لهم وضع شركة بورصة بتسجيل التخصيصات التي قاموا بجمعها (من جهة المشتري) يوم 21 يونيو 2024 ، بينما يكون أعضاء نقابة التوظيف الذين ليس لهم وضع شركة بورصة أحرارا في تعيين شركة البورصة التي تتولى تسجيل الاكتتابات في البورصة.

ويجب على أعضاء نقابة التوظيف إخبار شركة البورصة المختارة كتابيا مع نسخة موجهة لبورصة الدار البيضاء وذلك قبل بداية فترة الاكتتاب.

وسيتم تسجيل المعاملات الصادرة عن هذه العملية وفق سعر 480 درهم للسهم.

وتقوم بورصة الدار البيضاء بتبليغ كل شركة بورصة بالمعاملات التي تهمها مفصلة حسب ماسكي الحسابات.

IV.12. كيفيات تسديد وتسليم الأسهم

IV.12.1. كيفيات تسديد وتسليم الأسهم

ستتم عملية تسديد وتسليم السندات موضوع هذه العملية بتاريخ 26 يونيو 2024 وفق المساطر الجاري بها العمل في بورصة الدار البيضاء .

وطبقا للمساطر الجاري بها العمل في بورصة القيم، يتم خصم الأموال الموافقة لقيم الأسهم المخصصة لكل عضو في نقابة التوظيف مع زيادة العمولات من حسابات المؤسسات الماسكة للحسابات لدى بنك المغرب

وعينت شركة أراضي كابيتال البنك المغربي للتجارة والصناعة بصفته الهيئة التي تضمن الخدمة المالية لأسهم أراضي كابيتال التي تم إصدارها في إطار هذه العملية.

IV.12.2. إرجاع الباقي

يتعهد أعضاء نقابة التوظيف داخل أجل لا يتعدى ثلاث أيام عمل ابتداء من تاريخ تسليم تخصيصات السندات إلى أعضاء نقابة التوظيف أي في 19 يونيو 2024 بإرجاع الباقي للزبناء والناتج عن الفرق بين المبلغ الصافي الممنوح من طرف الزبناء عند الاكتتاب والمبلغ الصافي الموافق لتخصيصاتهم الفعلية.

يجب أن يتم تسديد الباقي عبر تحويل في حساب بنكي أو بريدي أو من خلال تسليم شيك و مع مراعاة التحصيل الفعلي من طرف الوسيط للمبلغ المودع للاكتتاب.

في حالة فشل العملية ، يجب تسديد الاكتتابات داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام عمل ابتداء من تاريخ قرار الإلغاء ومع مراعاة التحصيل الفعلي من طرف الوسيط للمبلغ المودع للاكتتاب.

IV.12.3. كفاءات نشر النتائج

سيتم نشر نتائج هذه العملية من طرف بورصة الدار البيضاء يوم 21 يونيو 2024 ومن طرف شركة أراضي كابيتال عبر صحيفة للإعلانات القانونية وعلى موقع الشركة عبر الأنترنت www.aradeicapital.com داخل أجل أقصاه 2620 يونيو 2024 .

IV.12.4. كفاءات الإخبار

عقب العملية وداخل أجل 3 أيام ابتداء من تاريخ نشر النتائج أي في 26 يونيو 2024، سيقوم كل عضو في نقابة التوظيف بتوجيه إشعار للمكاتبين يتضمن الإشارات الدنيا التالية :

- تاريخ الاكتتاب
- تسمية القيمة
- الكمية المطلوبة
- الكمية الممنوحة
- سعر السهم الواحد
- المبلغ الإجمالي للتخصيص
- المبلغ الصافي بعد اقتطاع العمولات والضريبة على القيمة المضافة على هذه العمولات
- الرصيد المطلوب دفعه للمكتب عند الاقتضاء
- العمولات التي تعود لعضو نقابة التوظيف ولما سك الحسابات ولبورصة الدار البيضاء.

القسم الثاني : معلومات حول المصدر

I. وصف موجز للنشاط

I.1. معلومات عامة

اسم الشركة	أراضي كابيتال ش.م
المقر الرئيسي:	1، شارع زليخة نصري AC 60 - 20190 - الدار البيضاء
الهاتف:	05 22 63 98 98
الفاكس:	05 22 33 53 58
الموقع الإلكتروني:	www.aradeicapital.com
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة
تاريخ التأسيس:	07/02/1990
مدة حياة الشركة:	99 سنة
رقم السجل التجاري:	57.265 بالدار البيضاء.
السنة المالية للشركة	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر
الغرض الاجتماعي	وفق المادة 5 من النظام الأساسي لأراضي كابيتال ش.م، تهدف الشركة في المغرب كما في الخارج إلى: - بناء وشراء عقارات من أجل تأجيرها أو أية أغراض أخرى؛ - امتلاك عقارات بشكل مباشر أو غير مباشر بما في ذلك تلك التي في طور الانتهاء؛ - إنجاز جميع العمليات اللازمة لاستغلال هذه العقارات، لاسيما تنفيذ أشغال البناء والإصلاح وإعادة التأهيل؛ - شراء وتأجير وإيجار وتدير واستغلال وتثمين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص؛ - إنجاز جميع أشكال العمليات التجارية؛ - أخذ مساهمات مباشرة أو غير مباشرة في جميع العمليات أو المقاولات من خلال إنشاء شركات والمساهمات في تأسيسها أو عبر الزيادة في رأسمال شركات موجودة من خلال شراء سندات أو حقوق في الشركة؛ - شراء وبيع وتبادل جميع القيم المنقولة وجميع حصص الفوائد؛ - أخذ وشراء واستغلال وبيع ومنح جميع الإجازات والبراءات وعلامات الصنع المندرجة ضمن موضوع الشركة؛ - وعموما جميع العمليات المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالمواضيع المذكورة سابقا أو التي من شأنها تحفيز الإنجاز والتطوير.
رأسمال الشركة بتاريخ 31 دجنبر 2023	1.121.396.400 درهم موزعا على 11.213.964 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم.

- يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية للشركة وخاصة النظام الأساسي، ومحاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات بالمقر الرئيسي للشركة.
- باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي والقانون 17-95 بتنفيذ الظهير الشريف الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتتميمه بموجب القوانين رقم 81-99، 23-01، 20-05، 78-12، 20-19، 19-20 و 96-21 باعتبار نشاطها، تخضع شركة أراضي كابييتال للقانون المغربي لا سيما:
- القانون 39-08 بمثابة مدونة الحقوق العينية بصيغته المعدلة بموجب قانون 6916،
 - القانون 49-16 المتعلق بإيجارات العقارات أو المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي،
 - القانون 07-03 المتعلق بمراجعة مبلغ الإيجار المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1-07-134 بتاريخ 19 ذو القعدة 1428 (30 نونبر 2007)،
 - القانون 67-12 المنظم للتقارير التعاقدية بين المانحين والمستأجرين للمحلات التي تم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي القاضي بتنفيذ ظهير شريف 1-13-111 بتاريخ 15 محرم 1435 (19 نونبر 2013)،
 - قانون 106-12 المعدل والمتمم للقانون رقم 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية
 - الأبواب 10 و 11 من ظهير 12 شتنبر 2013 بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تعديله وتتميمه
 - ظهير رقم 1-99-211 الصادر في 25 غشت 1999 بتنفيذ القانون رقم 64-99 المتعلق بتحصيل الإيجارات.
- باعتبارها شركة مدرجة في بورصة الدار البيضاء وبصفقتها مصدرا لأوراق الخزينة تخضع أراضي كابييتال للمقتضيات التالية:
- الظهير الشريف رقم 1-16-151 بتاريخ 21 ذي القعدة الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ قانون 19-14 المتعلق ببورصة القيم، شركات البورصة ومستشاري الاستثمار المالي،
 - النظام العام لبورصة القيم مصادق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية رقم 2208-19 بتاريخ 3 يوليوز 2019،
 - الظهير رقم 1-12-55 بتاريخ 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) بتنفيذ قانون 44-12 المرتبط بدعوة الجمهور للادخار والمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب،
 - ظهير شريف رقم 1.96.246 صادر في 29 من شعبان 1417 (9 يناير 1997) بتنفيذ القانون رقم 35.96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيد بعض القيم في الحساب المغير والمتمم بالقانون (43-02).
 - النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 932.98 بتاريخ 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخوصصة والسياحة رقم 1961.01 بتاريخ 30 أكتوبر 2001 وبمرسوم رقم 77.05 الصادر في 17 مارس 2005.
 - النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصدق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية رقم 16-2169 بتاريخ 14 يوليوز 2016،

الوثائق القانونية

قائمة التشريعات المعمول بها

- الظهير شريف رقم 1-04-21 الصادر في 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون 26-03 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله وتتميمه بواسطة القانون رقم 46-06،
 - الظهير رقم 1-13-21 بتاريخ 1 جمادى الأولى 1434 (13 مارس 2013) بتنفيذ قانون رقم 43-12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل،
 - دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 بتاريخ 20 فبراير المتعلق بالعمليات والمعلومات المالية،
 - ظهير رقم 1-95-03 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 35-94 المتعلق بتحصيل الديون القابلة للتداول.
- منذ اقتناء Cleo Pierre SPI-RFA بتاريخ 19 مارس 2021، أصبحت أراضي كابيتال خاضعة للمقتضيات التالية:
- ظهير رقم 1-16-130 الصادر في 21 ذي القعدة الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
 - ظهير رقم 2-17-420 الصادر في 9 شعبان 1439 (26 أبريل 2018) بتنفيذ القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
 - مرسوم رقم 2-18-32 الصادر في 9 شعبان 1439 (26 أبريل 2018) بتنفيذ المواد 31 و33 من القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
 - منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت رقم 02/19 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
 - قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 2305-18 بتاريخ 15 ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018) الصادر تطبيقاً للمواد 3 و27 و36 و54 و69 و71 و75 و90 من القانون رقم 70 - 10 المتعلقة بهيئات التوظيف العقاري الجماعي.
 - إعلان رقم 16 للمجلس الوطني للمحاسبة المتعلق بالقواعد المحاسبية المطبقة على هيئات التوظيف العقاري الجماعي.
- تخضع شركة أراضي كابيتال ش.م. للقوانين الضريبية في المغرب. وتخضع للضريبة على الشركات حسب المعيار النسبي. وتخضع عملياتها للضريبة على القيمة المضافة بنسبة 20 في المائة. المحكمة التجارية بالدار البيضاء

النظام الجبائي

المحكمة
المختصة في
حال حدوث نزاع

المصدر: أراضي كابيتال ش.م.

I.2. نشاط أراضي كابيتال

يهدف نشاط مجموعة أراضي كابيتال إلى شراء/ تطوير عقارات من أجل توليد عائدات الإيجار.

كما تهدف الشركة كذلك إلى:

- بناء وشراء عقارات من أجل تأجيرها أو أية أغراض أخرى؛
 - امتلاك عقارات بشكل مباشر أو غير مباشر بما في ذلك تلك التي في طور الانتهاء؛
 - إنجاز جميع العمليات اللازمة لاستغلال هذه العقارات، لاسيما تنفيذ أشغال البناء والإصلاح وإعادة التأهيل؛
 - شراء وتأجير وإيجار وتدير واستغلال وتأمين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص؛
 - إلخ...
- تمثل مجموعة لايل في العلامات والامتيازات التجارية الدولية أهم زبناء المصدر. وهذا طبقاً لفوترة بالنسبة للأغلبية في بداية نصف السنة مع دفع مستحق.

في استراتيجيتها، تتميز أراضي كابيتال أولاً من خلال الشراكة التي تم عقدها مع مجموعة لابيل في. وتغطي هذه الشراكات جميع العلامات التجارية لمجموعة Label Vie Group، ويفصد بها علامات Carrefour وAtacadao وأيضاً متجر Virgin Mega Store وKiabi وBurger King.

تعتمد استراتيجية أعمال أراضي كابيتال على تعاون قوي للغاية مع شركاء مختلفين وفي قطاعات أعمال مختلفة، بما في ذلك LC Waikiki /Defacto للملابس الجاهزة وDecathlon للمعدات الرياضية.

كما تمتلك أراضي كابيتال أيضاً عدة أنواع من أصول البيع بالتجزئة، ويقصد بها مراكز التسوق وحدائق البيع بالتجزئة ومراكز التسوق والمستأجرين، مما يجعل من الممكن خدمة عدة فئات سوسيو مهنية بمستويات إيجار تتناسب مع كل نوع من أنواع الأصول.

وتتمثل استراتيجيتها في التركيز على تطوير متنزهات التجزئة للقرب، والمترسخة في المجالات الترابية والتي تتطلب تكلفة تطوير منخفضة وتكاليف إدارية أقل مقارنة بمراكز التسوق، مما يجعل من الممكن فرض إيجار متاح ومستدام للمستأجرين. يتماشى هذا النموذج مع متطلبات السوق والمستأجرين. كما تهدف أراضي كابيتال أيضاً وضع استراتيجية لتنويع فئات الأصول في محفظتها من خلال :

- شراء وحدة Yazaki الصناعية ؛
- إطلاق أول عمارة للمكاتب للشركة العقارية في 2020 ؛
- شراء أسهم هيئة التوظيف الجماعي العقاري « CLEO PIERRE SPI-RFA » التي تمتلك محفظة للوكالات البنكية التي يستغلها البنك المغربي للتجارة والصناعة ؛
- مخطط التطوير في قطاع الصحة من خلال المقاولو المشتركة أكديطال إيمو.

1.2.1. تقديم أصول مجموعة أراضي كابيتال

تمتلك المجموعة، من خلال أراضي كابيتال مباشرة أو الشركات التابعة لها، فئات مختلفة من الأصول، في 28 مدينة مغربية، وهي:

- 6 أصول مستقلة في 6 مدن مغربية ؛
- 3 مراكز تجارية بمراكش وطنجة وفاس ؛
- 14 رواقا تجاريا ؛
- 1 وحدة صناعية ؛
- 1 عمارة مكاتب « Prism » ؛
- 5 مصحات أكديطال ؛
- 6 أراضي⁶ بغية تطوير مشاريع جديدة؛
- هيئة للتوظيف الجماعي العقاري تمتلك 103 وكالة بنكية؛

⁶ 5 أراضي كاحتياطي عقاري وأرض واحدة في الصويرة التي هي حاليا موضوع عقد للحجز.

ملخص الأصول

يبين الجدول التالي الأصول التي تمتلكها أراضي كابتال وشركاتها التابعة ومعلومات حول المساحة التجارية ونسبة الإشغال ونسبة الإشغال داخل المجموعة إلى غاية 29

الأصول	المدينة	الشركة صاحبة الأصل	سنة الافتتاح	المساحة الإجمالية المستعملة (بالمتر المربع)	نسبة الشواغر	نسبة الإشغال	نسبة الإشغال داخل المجموعة	عدد المستأجرين	القيمة بما في ذلك تكاليف الشراء (بألف درهم) فبراير 2024
الأصول المستقلة (مستأجر وحيد)									
أنقداو طنجة	طنجة	أراضي كابتال ش.م	2013	11 830	0%	100%	100%	2	586 441
أنقداو وجدة	وجدة	أراضي كابتال ش.م	2008	11 830	0%	100%	100%	2	104 058
أنقداو مراكش	مراكش	أراضي كابتال ش.م	2003	10 644	0%	100%	83%	2	148 245
أنقداو مكناس	مكناس	Centre K	2016	12 974	0%	100%	66%	5	112 760
أنقداو تازة	تازة	أراضي كابتال ش.م	2014	7 313	0%	100%	100%	1	34 100
كارفور المنظر العام	الدار البيضاء	أراضي كابتال ش.م	2017	1 315	0%	100%	95%	2	48 330
المراكز التجارية									
المزار	مراكش	SCCS	2010	33 486	9%	91%	37%	64	455 600
Faubourg	مراكش	SCCS		3 354	48%	52%	0%	1	20 218
Socco Alto	طنجة	SCCD	2016	31 731	3%	97%	42%	86	629 400
برج فاس	فاس	SCCF	2013	25 724	6%	94%	45%	77	526 700
الأروقة التجارية									
أكادير Sela Plaza	أكادير	أكولف	2001	23 312	0%	100%	58%	24	343 284
أنقداو عين السبع	الدار البيضاء	أكولف	1991	20 321	0%	100%	78%	13	315 880
أنقداو سلا	سلا	أكولف	2013	9 948	8%	92%	91%	2	228 954
كارفور سيدي معروف	الدار البيضاء	أكولف	2015	16 765	0%	100%	100%	6	351 535
تاركا Sela Plaza	مراكش	أراضي كابتال ش.م	2014	13 378	0%	100%	71%	25	209 340
كارفور بركان	بركان	أراضي كابتال ش.م	2014	3 364	5%	95%	91%	6	44 570
الجديدة LBG	الجديدة	FCE JAD	2008	6 102	7%	93%	41%	32	85 600
LBG مكناس	مكناس	SCCM	2005	4 540	0%	100%	44%	32	65 000
LBG آسفي	آسفي	FCE SAF	2011	4 292	13%	87%	47%	15	28 600
LBG الرباط	الرباط	SPI HSC	2001	9 388	1%	99%	57%	57	228 900
Sela Plaza دار بوعزة	دار بوعزة	DBCC	2019	13 742	3%	97%	45%	23	246 899
Sela الجديدة Park	الجديدة	أراضي كابتال ش.م	2019	8 848	14%	86%	0%	6	72 268

94 280	3	66%	91%	9%	12 604	2019	أراضي كابيتال ش.م	إنزكان	أثندادو إنزكان
265 700	22	36%	97%	3%	18 948	2020	أراضي كابيتال ش.م	تمارة	Sela Park تمارة
192 557	1				35 603				وحدة صناعية
192 557	1	0%	100%	0%	35 603	2019	أراضي كابيتال ش.م	مكناس	يازاكي
712 613	103				28 256				هينات التوظيف الجماعي العقاري
712 613	103	0%	100%	0%	28 256	2021	Cleo Pierre SPI-RFA		وكالات بنكية مستأجرة للبنك المغربي للتجارة والصناعة
102 290	3				6 833				مكاتب
102 290	3	84%	100%	0%	6 833	2022	أراضي كابيتال ش.م	الدار البيضاء	PRISM
893 324	9				80 712				الصحة
167 953	2	0%	100%	0%	17 182	2021	TAJAK		مصحة أكديطال الجديدة
165 407	2	0%	100%	0%	16 664	2022	AGADIR SANTE		مصحة أكديطال أكادير
186 277	2	0%	100%	0%	14 957	2022	SALE INVEST		مصحة أكديطال سلا
86 512	1	0%	100%	0%	8 509	2022	ASFI INVEST		مصحة أكديطال أسفي
287 175	2	0%	100%	0%	23 400	2022	KAZAK		مصحة أكديطال طنجة
المصدر: أراضي كابيتال ش.م									

1.2.2. أراضي شركة أراضي كابيتال : (*)

إلى غاية متم أبريل 2024 ، تمتلك المجموعة أيضا 6 أراضي مخصصة لمشاريع قيد البناء أو كاحتياطي عقاري.

ويندرج تطوير المنشآت والعمارات التي من شأنها احتضان العلامات التجارية ضمن اختصاص الشركة العقارية و مقدمي الخدمات التابعين لها، وفيما يخص التهيئة الداخلية يتم منح فترة تجهيز للمستأجرين، فلا يتم خلال هذه الفترة مطالبهم بالإيجار.

أما تنمية وتسويق المشاريع قيد التطوير فيتم التكفل بها من طرف شركة Best Real Estate Gestion⁷ وتخص خدمات هذه الأخيرة التطوير (المساعدة على الإشراف على المشاريع) والتدبير الإداري (الفوترة، التحصيل وتتبع الشكايات)، والشؤون الإدارية والمالية، والتسويق، والتدبير العقاري (الملكية وتدبير السيولة)، والشؤون القانونية والتسويق التشغيلي. ويعرض الجدول التالي أهم خصائص هذه الأراضي إلى غاية 30 أبريل 2024 :

الجدول 1 : بيان أراضي شركة أراضي كابيتال إلى غاية 31 دجنبر 2024

القيمة المتضمنة لمصاريف الشراء ⁸ بألف درهم	الرهن	رقم الرسم العقاري	المساحة	تاريخ الشراء	الشركة الحاملة للأرض	وضعية الأرض	الأصول
211 011	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل	31247/C 25599/47 25336/47	37 229 m ²	2015	SCCCB	أرض عارية	أرض بالدار البيضاء (The Hill / CFAO)

والتمبر بتاريخ *2015/11/25							
196 795	رهن عقاري بتاريخ 18 يوليو 2023 كضمانة لقرض بمبلغ 230,2 مليون درهم لفائدة البنك الشعبي المركزي	11 989/C	53 445 m ²	2023	Sela Plaza Casablanca	أرض في طور الإنشاء	أرض الماز
63 992	N/A	N/A	N/A	2018	Dar Bouazza Community Center	أرض في طور البناء	أرض دار بوعزة
108 400	لا شيء	89 773/09	55 620 m ²	2015	SCC Founty	أرض عارية	أرض بأكادير
77 302	لا شيء	58029/R 57928/R	4 002 m ²	2023	SPI	أرض عارية	أراضي بالرباط
8 776	لا شيء	8066/M-TF مؤقت	2 747 m ²	2023	Akdital Immo	أرض في طور الإنشاء	أرض بالصويرة

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

(*) بالنسبة للرهن لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر، يتعلق الأمر بتقييد يتم خلال شراء أرض يهم تخفيض في حقوق التسجيل مرتبط بواجب البناء في مدة محددة مسبقا.

(**) لا تعتبر أراضي كابيتال لحدود الآن مالكة لأرض الصويرة لأنها لازالت موضوع عقد للحجز

⁷ التسمية التجارية لشركة BERG هي " Aradei Real Estate Services "

⁸ تم التقييم من طرف مكتب Colliers International Maroc في فبراير 2024 وتم تحديده في 31 دجنبر 2023.

⁹ تقييم فئة الإقامات

مشاريع قيد التطوير

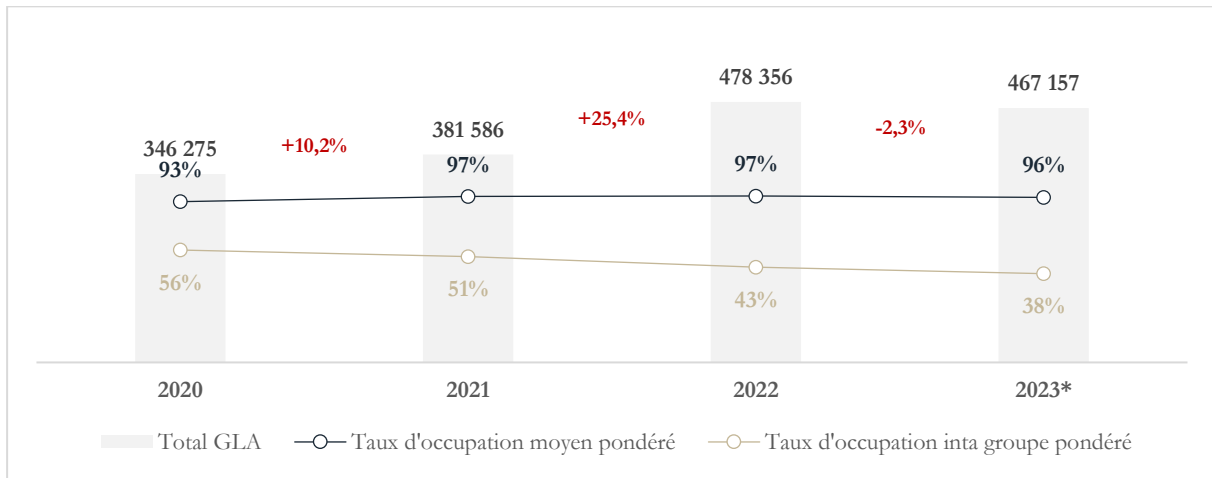
في ما يلي المشاريع قيد الإنجاز لأراضي كابيتال برسم سنة 2024 :

- تطوير ثامن وحدة Sela بمدينة الدار البيضاء بمساحة إجمالية مستعملة قدرها 30.000 متر مربع ؛
- بناء مصحة على أرض مستغلة من طرف أراضي كابيتال بموجب عقد حجز بمدينة الصويرة ؛
- تطوير جاري لمشروع إقامات بدار بوعدة، يضم 55 فيلا فردية.

I.2.3. تطور وتوزيع المساحة التجارية الشاملة للمجموعة

يوضح الرسم البياني الآتي تطور المساحة التجارية الشاملة للمجموعة (المساحة الإجمالية المستعملة) ومتوسط نسبة الإشغال خلال الأربع سنوات الأخيرة :

الشكل 1: تطور المساحة التجارية الشاملة للمجموعة ومتوسط نسبة الإشغال خلال الفترة 2020-2023



المصدر: أراضي كابيتال ش.م.

(*) القيمة في فبراير 2024 تاريخ تقييم الأصول

نسبة الإشغال داخل المجموعة = مساحة المجموعة / المساحة الإجمالية

مساحة المجموعة: المساحة التي تم إيجارها لشركة شقيقة أو للشركة الأم

في 2020 بلغت المساحة التجارية للمجموعة 346 275 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 93% وبنسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة بلغت 56%. ويعزى الرفع من المساحة الإجمالية المستعملة بين 2019 و 2020 أساسا لافتتاح ثلاث مراكز للتسوق :

- Sela Park Agadir (+ 6 459¹⁰ m²)
- Sela Park Témara (+ 17 802 m²)
- Atacadao Inzegane (+ 7 277 m²)

في 2021 بلغت المساحة التجارية للمجموعة 381 586 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 97% وبنسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة بلغت 51%. ويعزى تطور المساحة الإجمالية المستعملة بين 2020 و 2021 أساسا لإدماج هيئة التوظيف الجماعي العقاري Cléo Pierre SPI-RFA التي تدير 103 وكالة بنكية بمساحة إجمالية مستعملة قدرها 28.256 متر مربع.

في 2022 بلغت المساحة التجارية للمجموعة 478 356 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 97% وبنسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة بلغت 43%. ويعزى تطور المساحة الإجمالية المستعملة بين 2021 و 2022 أساسا لانطلاق تشغيل مصحات أكديطال (+80.712 m²) و « Prism » (+6.914 m²).

¹⁰ توسيع الأصل

في 2023 بلغت المساحة التجارية للمجموعة 467 157 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 96% وبنسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة بلغت 38%. ويعزى انخفاض المساحة الإجمالية المستعملة بين 2022 و 2023 أساسا لبيع الأصل أتقداو فاس (-13.985 m^2).

I.2.4. تطور رقم المبيعات الموطن حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

يبين الجدول التالي تطور رقم المبيعات الموطن لمجموعة أراضي كابيتال حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الفترة (2020 - 2023):

الجدول 2 : تطور رقم المبيعات لمجموعة أراضي كابيتال على الفترة (2020-2023)

نسبة التفاوت 22-23	2023	نسبة التفاوت 22-21	2022	نسبة التفاوت 21-20	2021	2020	بألف درهم مغربي
18,0%	612 504	13,5%	519 366	47,7%	457 611	309 889	مداخل الإيجار الإجمالية
-4,8%	(57 628)	-9,1%	(54 983)	9,0%	(50 408)	(46 256)	تكاليف إيجار أعيدت فوترتها
19,5%	554 875	14,0%	464 383	54,5%	407 203	263 633	مداخل الإيجار الصافية
30,0%	28 306	55,7%	21 685	87,1%	13 930	7 444	مداخل أخرى
20,0%	583 181	15,4%	486 069	55,4%	421 133	271 077	رقم المبيعات

المصدر: أراضي كابيتال

يتكون رقم المعاملات الموطن للشركة أساسا من :

- إيجارات المحلات التجارية والمكونة من جزء قار وجزء متغير ، المرتبط برقم معاملات المستأجرين مع حد أدنى مضمون من الإيجار وزيادة قانونية كل 3 سنوات ؛
- إعادة فوترة التكاليف المشتركة لاسيما التكاليف القارة للتسيير (الصيانة، استهلاك الماء والكهرباء إلخ) وتكاليف الأمن والتسويق والضريبة على الخدمات الجماعية. ويتم تسجيل المبلغ الكلي لعمليات إعادة الفوترة في رقم المعاملات، وحسابات الشركة التي تم إعدادها حسب المحاسبة المغربية. وحسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتضمن رقم المعاملات عمليات إعادة الفوترة الصافية من التكاليف المسجلة ؛
- حقوق الدخول المؤداة من طرف المستأجرين. ويتم استخدام هذه الحقوق على فترة الإيجار في حسابات الشركة التي تم إعدادها حسب المحاسبة المغربية. وحسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم تسجيل هذه الحقوق كليا ضمن رقم المعاملات. ولا يكون أداء هذه الحقوق تلقائيا ويشكل موضوع تفاوض مع أي مستأجر عند تحديد سعر الإيجار. ويرتبط المستوى المرتفع المسجل في 2016 أساسا بافتتاح مركز تجاري Socco Alto بطنجة في يونيو 2016 (تأثير قدره 24,7 مليون درهم)
- توافق المداخل الأخرى أساسا المداخل التي تدرها الشركة التابعة Best Leisure المختصة في تنشيط المراكز التجارية.

خلال السنة المالية 2023، بلغ رقم المبيعات الموطن 583,1 مليون درهم مقابل 486,1 مليون درهم ، بزيادة قدرها 20,0% تعود بالأساس لما يلي :

- الإنجاز العضوي على نطاق ثابت (+30 مليون درهم) : تأثير صاف لعمليات التسويق، التأشير، خصوصيات القرض الإيجاري ومداخل الأنشطة الترفيهية ؛
- النطاق الجديد (+67 مليون درهم) : تأثير سنة كاملة لعمليات افتتاح أكديطال إيمو، وعمارة Prism وعمليات للتوسيع : أتقداو مكناس وأتقداو إنزكان.

بنية المساهمين

I.2.5. بنية المساهمين الحالية

الجدول 3 : بنية المساهمين في أراضي كابيتال بتاريخ 9 ماي 2023

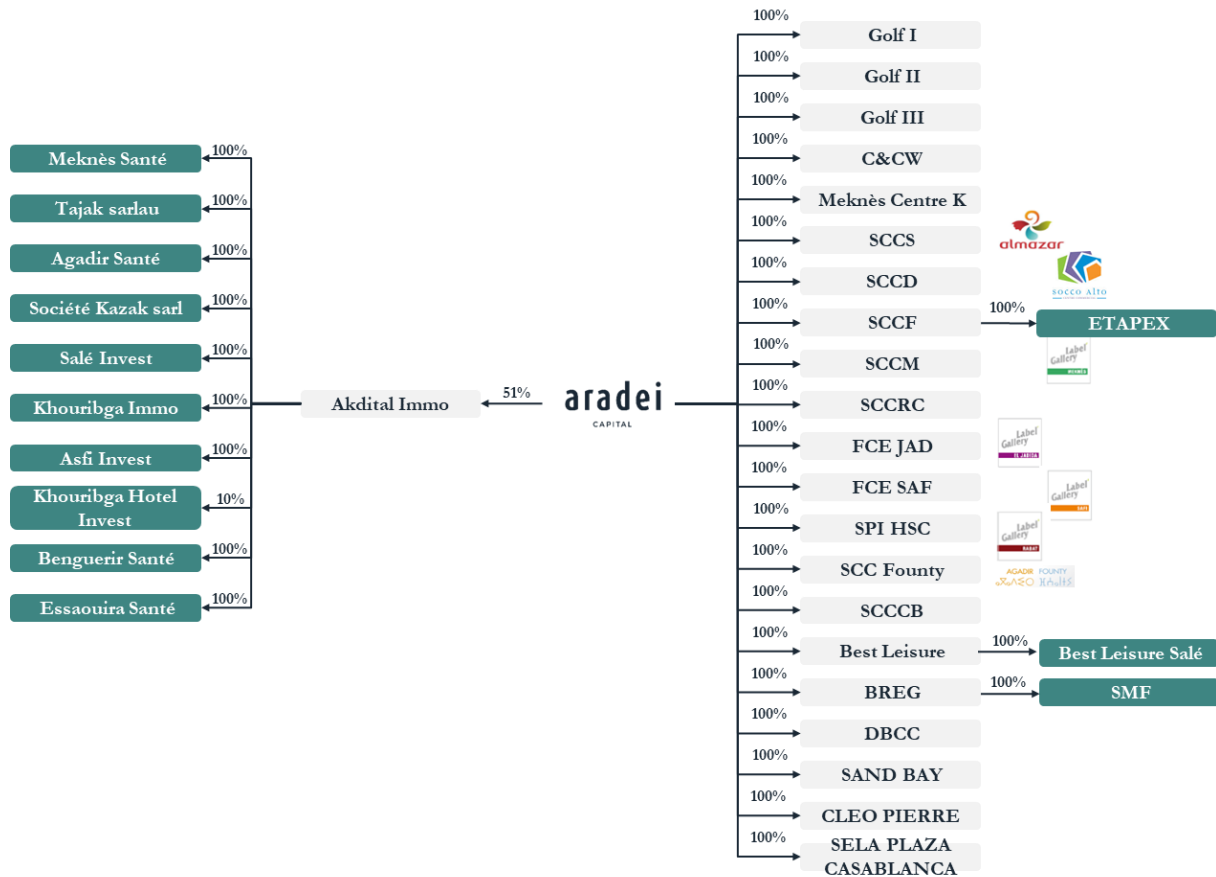
المساهمون	30 أبريل 2024		
	عدد الأسهم	حقوق التصويت	% من رأس المال وحقوق التصويت
لابيل في ش.م	4 218 049	4 218 049	37,6%
أسهم متداولة	3 119 672	3 119 672	27,8%
صندوق تقاعد موظفي الحكومة	1 228 174	1 228 174	11,0%
Best Financière SA	845 324	845 324	7,5%
FCEC	776 931	776 931	6,9%
البنك الأوروبي للإنشاء والتعمير	550 722	550 722	4,9%
البنك المغربي للتجارة والصناعة	428 451	428 451	3,8%
Kasba Resort	26 612	26 612	0,2%
Real Estate Investment Management International Limited	20 000	20 000	0,2%
السيد زهير بناني	12	12	ns
السيد رشيد حدني	7	7	ns
السيد نوفل بنضيفة	2	2	ns
السيد رياض لعيساوي	2	2	ns
السيد عادل بناني	2	2	ns
السيد المهدي العليج	2	2	ns
السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني	2	2	ns
المجموع	11 213 964	11 213 964	100,0%

المصدر: أراضي كابيتال

II. الهيكل التنظيمي القانوني

إلى غاية 31 دجنبر 2023، تمتلك أراضي كابييتال ش.م 21 شركة تابعة بنسبة 100 % ونسبة 51 % في شركة مشتركة أكديتال إي.م، مقابل 5 شركات تابعة مملوكة إلى غاية 31 دجنبر 2015 قبل الاندماج مع BRE، وهي Golf I و Golf II و Golf III و Mekkès Centre K و Cash and Carry Wholesale Makro

الشكل 2 : الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابييتال إلى غاية 31 دجنبر 2023



المصدر: أراضي كابييتال

أ. الحسابات السنوية

I.1 الحسابات السنوية للشركة

I.1.1 بيانات أرصدة التدبير

يبين الجدول التالي تطور بيانات أرصدة التدبير لأراضي كابيتال ش.م في الفترة 2021 - 2023:

الجدول 5 : تطور بيانات أرصدة التدبير لأراضي كابيتال ش.م في الفترة (2021 - 2023)

بآلاف الدراهم	2021	2022	التغير 21-22	2023	التغير 22-23	TCAM 21-23
إنتاج السنة المالية	147.868	171.038	15,7%	202 513	18,4%	17,0%
بيع السلع والخدمات المنتجة	147.868	171.038	15,7%	202 513	18,4%	17,0%
استهلاك السنة المالية	116.147	128.128	10,3%	132 468	3,4%	6,8%
مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم	72.431	81.747	12,9%	88 387	8,1%	10,5%
تكاليف خارجية أخرى	43.716	46.380	6,1%	44 081	-5,0%	0,4%
القيمة المضافة	31.722	42.910	35,3%	70 044	63,2%	48,6%
رسوم وضرائب	2.922	4.016	37,5%	3 646	-9,2%	11,7%
الفائض الإجمالي للاستغلال	28.800	38.894	35,0%	66 398	70,7%	51,8%
عائدات أخرى للاستغلال	-	-	0,0%	400	100,0%	0,0%
تكاليف أخرى للاستغلال	784	769	-1,9%	1 293	68,3%	28,5%
مسترجعات الاستغلال، نقل الحمولات	13.331	23.255	74,4%	11 997	-48,4%	-5,1%
مخصصات الاستغلال	52.738	51.362	-2,6%	55 298	7,7%	2,4%
نتيجة الاستغلال	(11.390)	10.018	>100,0%	22 204	>100,0%	n/a
النتيجة المالية	24.268	64.750	>100,0%	65 482	1,1%	64,3%
نتيجة جارية	12.878	74.768	>100,0%	87 686	17,3%	>100,0%
نتيجة غير جارية	72	(6.400)	<-100,0%	(10 885)	-70,1%	n/a
الضريبة على النتائج	1.157	4.447	>100,0%	4 183	-6,0%	90,1%
النتيجة الصافية	11.793	63.920	>100,0%	72 618	13,6%	>100,0%

المصدر: أراضي كابيتال

1.1.2 تحليل الحصيلة

يبين الجدول التالي المؤشرات الأساسية للحصيلة في الفترة 2021 – 2023 :

الجدول 6 : حصيلة شركة أراضي كاييتال بين 31 دجنبر 2021 و 30 يونيو 2022

TCAM 21-23	التغير 22-23	2023	التغير 21-22	2022	2021	بآلاف الدراهم
الأصول						
-16,0%	-16,9%	15 444	-15,1%	18.594	21.907	أصول ثابتة منعدمة القيمة
0,1%	0,2%	67 034	0,0%	66.883	66.913	أصول ثابتة غير ملموسة
-9,4%	-3,4%	710 039	-15,0%	735.151	864.681	أصول ثابتة ملموسة
7,6%	1,4%	1 693 891	14,1%	1.670.213	1.463.854	أصول ثابتة مالية
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	أصول -فارق التحويل
1,4%	-0,2%	2 486 408	3,0%	2.490.841	2.417.354	أصول ثابتة
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مخزونات
16,6%	-0,5%	1 718 956	36,7%	1.727.037	1.263.373	حقوق الأصول المتداولة
-3,6%	-4,3%	9 814	-2,8%	10.259	10.560	ممنونون مدينون، تسبيقات ودفعات
36,6%	33,6%	347 883	39,7%	260.384	186.399	زبناء وحسابات مرتبطة
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مستخدمون
-2,3%	4,0%	149 970	-8,2%	144.150	157.044	الدولة
>100,0%	11,6%	195 789	>100,0%	175.389	1.557	حسابات الشركاء
0,7%	-19,7%	681 230	26,2%	848.277	672.084	مدينون آخرون
19,1%	15,8%	334 270	22,4%	288.578	235.728	حسابات تسوية الأصول
5,2%	>100,0%	453 065	-63,9%	147.728	409.176	سندات وقيم التوظيف
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	أصول -فارق التحويل
14,0%	15,9%	2 172 021	12,1%	1.874.765	1.672.549	أصول متداولة
100,0%	-52,9%	48 303	>100,0%	102.619	12.079	خزينة الأصول
7,1%	5,3%	4 706 732	8,9%	4.468.225	4.101.981	مجموع الأصول
الخصوم						
-0,5%	-6,3%	2 133 613	5,6%	2.276.193	2.156.239	رسميل ذاتية
2,6%	0,0%	1 121 396	5,3%	1.121.396	1.064.578	رأسمال الشركة أو المستخدمون
-0,4%	-19,2%	843 763	22,7%	1.043.763	850.581	علاوات الإصدار والإدماج والتقييم
5,0%	8,5%	40 599	1,6%	37.403	36.814	احتياطات قانوني
-46,4%	>100,0%	55 237	-95,0%	9.710	192.473	احتياطات أخرى
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مرحل من جديد
>100,0%	13,6%	72 618	>100,0%	63.920	11.793	النتيجة الصافية للسنة المالية
6,4%	15,7%	1 788 673	-2,1%	1.546.037	1.578.745	ديون التمويل
0,0%	0,0%	2 614	0,0%	2.614	2.614	مخصصات دائمة للمخاطر والتحملات
2,5%	2,6%	3 924 901	2,3%	3.824.844	3.737.598	تمويل دائم
43,9%	85,7%	627 730	11,5%	338.311	303.516	الخصوم المتداولة
11,5%	17,5%	109 663	5,9%	93.340	88.173	مزودون وحسابات مرتبطة
>100,0%	>100,0%	5 388	>100,0%	1.166	288	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مستخدمون
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	هيئات اجتماعية
50,1%	29,1%	45 295	74,5%	35.079	20.105	الدولة
0,0%	0,0%	638	0,0%	638	638	حسابات الشركاء
76,8%	>100,0%	367 412	8,2%	127.090	117.487	دائنون آخرون
14,3%	23,4%	93 087	5,9%	75.418	71.245	خصوم-حسابات التسوية
5,8%	12,0%	6 248	0,0%	5.580	5.580	مخصصات أخرى للمخاطر والتكاليف

أصول - فارق التحويل	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
خزينة الخصوم	60.867	305.070	>100,0%	154 101	-49,5%
مجموع الخصوم	4.101.981	4.468.225	8,9%	4 706 732	5,3%
المصدر: أراضي كابيتال	7,1%				

II.1. الحسابات الموطدة السنوية

II.1.1. تأثير IFRS 16 و IFRIC 23

طبقت مجموعة أراضي كابيتال، اعتبارًا من 1 يناير 2019، المعيار 23 من خلال تسجيل التأثير التراكمي للسنوات السابقة في الاحتياطات. يوضح المعيار 23 تطبيق أحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 "ضرائب الدخل" فيما يتعلق بالاعتراف والقياس، عندما يكون هناك عدم تأكد بشأن معالجة ضريبة الدخل.

يوضح الجدول أدناه تأثير المعيار 23 على الحسابات الموطدة لشركة أراضي كابيتال منذ تطبيقه:

الجدول 7 : تأثير المعيار 23 على الحسابات الموطدة لشركة أراضي كابيتال منذ تطبيقه:

إعادة معالجة معيار 23 (بألف درهم مغربي)	2021	2022	2023
تأثير المعيار 23	1 279	8 570	10 687

المصدر: أراضي كابيتال

يحل المعيار الدولي 16 لإعداد التقارير المالية محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وجميع التفسيرات ذات الصلة. يتم تطبيق هذا المعيار من قبل المجموعة على جميع عقود الإيجار التمويلية أو الإيجارات التشغيلية المعاد تصنيفها كعقود إيجار تمويلي.

II.1.2. نطاق وطرق التوطيد إلى غاية 30 يونيو 2022

يشمل نطاق التوطيد جميع الشركات الخاضعة للسيطرة، في شراكة أو تحت تأثير كبير.

تمارس أراضي كابيتال السيطرة عندما تكون لدى الشركة القدرة على توجيه السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة من أجل الحصول على فوائد من أنشطتها. يفترض هذا التحكم في الحالات التي تمتلك فيها المجموعة، بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال شركاتها التابعة، أكثر من نصف حقوق التصويت. يتم توطيد هذه الشركات التابعة حسب طريقة الإدماج الشامل.

ويتم توطيد الشركات التي تمارس عليها أراضي كابيتال تأثيرًا ملحوظًا عن طريق حقوق الملكية، وهو ما يفترض عندما تساوي حقوق التصويت المملوكة أو تتجاوز 20%.

جرى تحديد نطاق التوطيد خلال الثلاث سنوات الأخيرة على النحو التالي:

الشركة	31/12/2021			31/12/2022			31/12/2023		
	% الفائدة	% السيطرة	الطريق (*)	% الفائدة	% السيطرة	الطريق (*)	% الفائدة	% السيطرة	الطريق (*)
Aradei Capital SA	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf I	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf II	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG

IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	Golf III
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	Cash & Carry
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	Centre K
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	Best Leisure
IG	100%	100%	-	-	-	-	-	-	Best Leisure Salé
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	FCE JAD
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	FCE SAF
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SCCCB
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SCCD
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SCCF
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	ETAPEX
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SCC FOUNTY
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SCCS
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SCCM
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SPI
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	BREG
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SMF
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SCCRC
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	DBCC
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	SAND BAY
IG	100%	100%	IG	100%	100%	IG	100%	100%	CLEO PIERRE
IG	100%	100%	IG	95%	95%	-	-	-	SPC
IG	51%	51%	IG	51%	51%	-	-	-	AKIDTAL IMMO
IG	51%	51%	IG	51%	51%	-	-	-	TAJAK SARLAU
IG	51%	51%	IG	51%	51%	-	-	-	AGADIR SANTE
IG	51%	51%	IG	51%	51%	-	-	-	STE KAZAK SARL
IG	51%	51%	IG	51%	51%	-	-	-	SALE INVEST
IG	51%	51%	IG	51%	51%	-	-	-	KHOURIBGA IMMO
NA	NA	NA	IG	51%	51%	-	-	-	KENITRA SANTE
IG	51%	51%	IG	51%	51%	-	-	-	ASFI INVEST
NC	10%	10%	NC	10%	10%	-	-	-	KHOURIBGA HOTEL INVEST
IG	51%	51%	-	-	-	-	-	-	ESSAOUIRA SANTE
IG	51%	51%	-	-	-	-	-	-	MEKNES SANTE
IG	51%	51%	-	-	-	-	-	-	BENGUERIR SANTE

المصدر: أراضي كابيتال

(*) IG = إدماج شامل، NC = غير مصرح به، ME = طريقة حقوق الملكية

•

الشركات التي تدخل في نطاق التوظيف في 2021

- Cléo Pierre SPI-RFA هي قناة للتوظيف الجماعي العقاري وتتشكل من 103 وكالات بنكية مستأجرة بالكامل للبنك المغربي للتجارة والصناعة؛

الشركات التي تدخل في نطاق التوظيف في 2022

- Sela Plaza Casablanca وهي الشركة المكلفة بتطوير الوحدة الثامنة ضمن شبكة Sela؛
- Akdital Immo وهي شركة مشتركة بين Akdital Holdig (31%) و BFO Partnes (17%) وتهدف إلى امتلاك وتطوير محفظة من الأصول العقارية للمؤسسات الصحية؛

- الشركات التابعة ل Akdital Immo : TAJAK SARLAU, AGADIR SANTE, STE KAZAK SARL, SALE INVEST, KHOURIBGA IMMO, KENITRA SANTE, ASFI INVEST, KHOURIBGA HOTEL INVEST

الشركات التي تدخل في نطاق التوظيف في 2023

- Best Leisure Salé وهي شركة تهدف إلى تنشيط المراكز التجارية وتدير استغلال فضاءات الألعاب والبولينغ ومراكز الترفيه واستغلال مقاهي للوجبات السريعة.
- الشركات الجديدة التابعة لأكديتال إيمو Benguerir Santé, Meknès Santé et Essaouira Santé

II.1.3. تحليل حساب النتيجة الموطدة

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب العائدات والتكاليف الموطدة لأراضي كابيتال في الفترة 2021 - 2023

الجدول 8: تطور حسابات النتيجة في الفترة 2021 - 2023

بآلاف الدراهم	2021	2022	التغير 21-22	2023	التغير 22-23
مداخيل الإيجار	407 203	464 384	14,0%	554 875	19,5%
مداخيل أخرى	13 930	21 685	55,7%	28 306	30,5%
رقم المبيعات	421 133	486 069	15,4%	583 181	20,0%
تكاليف الاستغلال	(108 285)	(124 643)	15,1%	(142 278)	14,1%
مشتريات أخرى وتكاليف خارجية	(87 001)	(105 545)	21,3%	(111 781)	5,9%
تكاليف المستخدمين	(26 041)	(21 121)	-18,9%	(23 843)	12,9%
الضرائب والرسوم والأداءات المماثلة	(6 506)	(3 425)	-47,4%	(2 777)	-18,9%
منتجات أخرى وتكاليف الاستغلال	11 264	5 448	-51,6%	(3 877)	<-100,0%
الفائض الإجمالي للاستغلال	312 848	361 426	15,5%	440 903	22,0%
بالنسبة المئوية من رقم المبيعات	74%	74%	0,1%	76%	1,7%
مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات	(21 807)	(6 375)	-70,8%	(1 054)	-83,5%
مخصصات للمخاطر والرسوم	(16 177)	(24 126)	49,1%	(15 408)	-36,4%
منتجات أخرى وتكاليف استثنائية	212 804	104 664	-50,8%	6 863	-93,4%
تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف	-	2 275	100,0%	65 950	>100,0%
نتيجة التشغيل	487 668	437 865	-10,2%	497 254	13,6%
بالنسبة المئوية من رقم المبيعات	116%	90%	-22,2%	86%	-4,6%
كلفة الاستدانة المالية الإجمالية	(89 805)	(114 487)	27,5%	(139 017)	21,4%
منتجات التوظيف	8 616	2 329	-73,0%	14 168	>100,0%
كلفة الاستدانة المالية	(81 189)	(112 158)	38,1%	(124 849)	11,3%
منتجات أخرى وتكاليف مالية	10 125	22 487	>100,0%	10 993	-51,1%
النتيجة الجارية قبل الضرائب	416 603	348 194	-16,4%	383 399	10,1%
الضريبة على النتائج	(72 534)	(86 062)	18,6%	(102 345)	18,9%
النتيجة الصافية للأنشطة المبقى عليها	344 069	262 132	-23,8%	281 054	7,2%
نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها	-	-	0,0%	-	0,0%
النتيجة الصافية للفترة	344 069	262 132	-23,8%	281 054	7,2%
بالنسبة المئوية من رقم المبيعات	82%	54%	-34,0%	49%	-9,6%
حصة مالكي الشركة الأم-النتيجة الصافية	344 069	227 051	-34,0%	271 574	19,6%
مساهمات لا تفضي للسيطرة-النتيجة الصافية	-	35 082	100,0%	9 480	-73,0%
النتيجة الصافية الإجمالية	344 069	262 132	-23,8%	281 054	7,2%

المصدر: أراضي كابيتال

II.1.4. تحليل النتيجة الموطدة

يبين الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للحصيلة الموطدة لمجموعة أراضي كابيتال في الفترة 2021 - 2023

:

الجدول 9: تطور حسابات الحصيلة الموطدة لأراضي كاييتال في الفترة 2021 - 2023

الأصول بآلاف الدراهم	2021	2022	التغير 21-22	2023	التغير 22-23
فوارق الأصول	-	9 812	100,0%	9 812	0,0%
أصول ثابتة ملموسة أخرى	7 314	7 475	2,2%	8.114	8,5%
العقارات الاستثمارية	6 150 418	7 199 349	17,1%	7 630 606	6,0%
أصول ثابتة ملموسة أخرى	17 622	14 679	-16,7%	16 769	14,2%
الأصول المالية الأخرى	5 652	5 625	-0,5%	4 867	-13,5%
الأصول - الضرائب المؤجلة	4 537	4 575	0,8%	4 575	0,0%
مجموع الأصول غير الجارية	6 185 543	7 241 516	17,1%	7 674 743	6,0%
المخزونات الجارية	102 109	99 429	-2,6%	117 435	18,1%
الزبناء	116 541	140 470	20,5%	141 147	0,5%
حقوق ضرائب على الشركات	7 941	6 417	-19,2%	7 884	22,9%
الأصول الجارية الأخرى	305 343	537 784	76,1%	440 378	-18,1%
الخزينة وما يعادلها	495 965	378 459	-23,7%	682 328	80,3%
مجموع الأصول الجارية	1 027 900	1 162 560	13,1%	1 389 171	19,5%
مجموع الأصول	7 213 443	8 404 076	16,51%	9 063 914	7,85%
الخصوم بآلاف الدراهم	2021	2022	التغير 21-22	2023	التغير 22-23
رأس المال	1 064 578	1 121 396	5,3%	1 121 396	0,0%
المكافآت المرتبطة برأس المال	836 191	1 029 372	23,1%	829 372	-19,4%
الاحتياطيات	1 970 808	2 086 013	5,8%	2 277 815	9,2%
الاحتياط الخاص	-	-	0,0%	-	0,0%
نتيجة السنة المالية	344 069	227 051	-34,0%	271 574	21,1%
رساميل ذاتية للمجموعة	4 215 646	4 463 832	5,9%	4 500 158	0,8%
فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة	-	55 788	100,0%	65 276	17,0%
رساميل ذاتية	4 215 646	4 519 620	7,2%	4 565 434	1,0%
ديون مالية غير جارية	2 066 038	1 913 622	-7,4%	2 866 508	49,8%
مخصصات حصة غير جارية	2 614	2 614	0,0%	2 614	0,0%
خصوم أخرى غير جارية	71 650	72 543	1,2%	67 703	-6,7%
الضرائب المؤجلة	138 129	180 586	30,7%	212 499	17,7%
مجموع الخصوم غير الجارية	2 278 432	2 169 364	-4,8%	3 149 325	45,2%
ديون مالية حصة جارية	303 111	902 738	>100,0%	485 539	-46,2%
ديون الضرائب على الشركات	10 765	4 313	-59,9%	25 740	>100,0%
المزودون	179 474	350 206	95,1%	320 361	-8,5%
مخصصات حصة جارية	29 710	39 160	31,8%	42 976	9,7%
خصوم أخرى جارية	196 306	418 674	>100,0%	474 537	13,3%
خصوم مرتبطة بالأنشطة المتخلي عنها	-	-	-100,0%	-	100,0%
خصوم أخرى جارية	719 365	1 715 091	>100,0%	1 349 155	-21,3%
مجموع الخصوم	2 997 797	3 884 455	29,6%	4 498 479	15,8%
مجموع الخصوم والرساميل الذاتية	7 213 443	8 404 076	16,51%	9 063 914	7,85%

المصدر: أراضي كاييتال

القسم الرابع : عوامل المخاطر

1. المخاطر المتعلقة بالمصدر

1.1 المخاطر العامة

المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

بالنظر لعملها في قطاع التوزيع، يرتبط نشاط أراضي كابيتال بالظرفية الماكرو اقتصادية والوضع المالية للشركات المستأجرة. بغية تنويع عرضها العقاري، تعتمد أراضي كابيتال الاستثمار في تطوير فئات جديدة من الأصول لا سيما العقار المهني والسكني والصناعي.

المخاطر التنافسية

يعتبر سوق العقار الإيجاري المهني قطاعها للنشاط الرأسمالي والذي لا يعرض حواجز تنظيمية تعوق دخول السوق مما يجلب اهتمام الفاعلين الوطنيين والدوليين. غير أن قدوم فاعلين جدد في قطاع العقار الإيجاري المهني ليس له تأثير ملحوظ على مداخيل أراضي كابيتال مع مراعاة التنوع الجغرافي لأصولها.

المخاطر المتعلقة بارتفاع كلفة العقار

يعتبر المنحى التصاعدي لسعر العقار في المناطق الحضرية توجها تمت معانيته منذ عدة سنوات بفعل الضغط الممارس على العرض العقاري بفعل طلب في تطور مستمر، وذلك ارتباطا بالنمو الديموغرافي. بيد أن تشكيل أسعار الإيجار تأخذ بعين الاعتبار كلفة العقار من ناحية أخرى وفي إطار استراتيجيتها التنموية، ستركز أراضي كابيتال على تطوير احتياطيها العقاري وتحسين أصولها التشغيلية. ومن الطبيعي تتبع كلفة العقار ليشكل موضوع توجيه صارم بغية تحديد أجود فرص الاستثمار.

المخاطر البيئية

خضع نشاط أراضي كابيتال إلى مختلف القوانين التنظيمية المعمول بها في مجال البيئة والسلامة. وتعتبر أراضي كابيتال ملزمة تعاقديا باحترام بعض الواجبات المحددة من طرف البنك الأوروبي على مستوى الاتفاق. كما طلب كذلك من أراضي كابيتال الامتثال لبعض الالتزامات المحددة في اتفاقية الاستثمار الموقعة ما بين لابليل في و PIC.

(انظر القسم "2.7.1 اتفاقية الاستثمار الموقعة بين لابليل في و PIC"، و "2.8.1 إطار عمل الاتفاقية الموقعة بين أراضي كابيتال والبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية" تحت العنوان "العرض العام لشركة أراضي كابيتال".)

ويمكن لأراضي كابيتال أن تثير مسؤوليتها القانونية في حال تقصير في واجب مراقبة التجهيزات والتحكم بها.

ويمكن أن تؤثر هذه المسؤولية القانونية سلبا على نشاطها وآفاقها وصورتها. وللمحد من هذه المخاطر، تعتمد أراضي كابيتال على سياسة وقائية تتمثل في إنجاز عمليات تشخيص، وعند الاقتضاء، أشغال للمطابقة مع المعايير البيئية لمنشأتها.

المخاطر القانونية والتنظيمية

يجب على أراضي كابيتال التقيد بالعديد من القوانين التنظيمية في مجالات مختلفة، لا سيما التعمير والبناء وترخيصات الاستغلال وحفظ الصحة والسلامة والبيئة وقانون الإيدار وقانون الشركات والقانون الضريبي لا سيما من خلال المقتضيات الجاري بها العمل. ويمكن أن تؤدي التغيرات في الإطار التنظيمي بأراضي كابيتال إلى تكييف نشاطها وأصولها واستراتيجيتها، مما قد يؤثر على قيمة أصولها ووضعيته المالية أو نتائجها ويرفع من تكاليفها أو يفرض على تباطؤ وتيرتها، بل حتى الحيلولة دون تطور بعض مشاريعها الاستثمارية.

1.2 المخاطر الخاصة

مخاطر التبعية لمجموعة لابليل في و Best Financière

إلى غاية 2022/09/30، تعتبر أراضي كابيتال ش.م شركة مملوكة بنسبة 37,8% لمجموعة لابليل في (بعد (أولا) زيادتي رأس المال اللتين نفذتهما REIM International و GEPF و) (ثانيا) دعوة اللاكتتاب في البورصة وزيادة في رأس المال في نونبر 2022). تمثل لابليل في، من خلال الشركات التابعة لها، 38,7% من إجمالي المساحة التجارية لشركة أراضي كابيتال في نهاية 2023.

وإلى غاية 31 دجنبر 2023، أراضي كابيتال ش.م هي شركة مملوكة بنسبة 37,8% لمجموعة لابليل في، والتي بدورها مملوكة بنسبة 51,06% لشركة Retail Holding، التابعة لمجموعة Best Financière بنسبة 50.6%.

وإلى غاية 31 دجنبر 2023، تمثل مجموعة بيست فينانسيير، من خلال شركاتها التابعة 41,5% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابيتال. (38,7% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها لابليل في و 0,8% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها فيرجين وشركة GEFS تحت علامة برجر كينغ وشركة مود و نيانس تحت علامة كياي).

ويندرج تركيز مداخيل أراضي كابيتال حول مجموعة بيست فينانسير التي تعمل في عدة مجالات ومنها قطاع التوزيع ضمن المعايير التي يمكن معاينتها في الخارج على مستوى شركات عقارية مماثلة حيث حصة المداخيل الواردة من المستأجرين العاملين في قطاع التوزيع والمطاعم السريعة تمثل نسبة مهمة من المداخيل الإجمالية.

المخاطر المتعلقة بأسعار الفائدة

يمكن للمخاطر المتعلقة بتطور أسعار الفائدة أن تؤثر على كلفة خدمة الدين. من ناحية أخرى، إذا افترضنا ارتفاع أسعار الفائدة على الديون المستقبلية، ستقوم أراضي كابيتال بتقويم نسبة الرسملة التي تستخدم لتأمين أصولها التي ستقوم بشرائها أو تمويلها عن طريق الديون.

قد تؤدي التغييرات في سعر الفائدة الرئيسي لبنك المغرب إلى تغيير في أسعار الفائدة، مما قد يؤدي إلى زيادة في تكلفة التمويل. لتمويل استثماراتها، يمكن لأراضي كابيتال استخدام القروض ذات الأسعار المتغيرة، والتي تخضع بالتالي لتقلبات تصاعدية وتنازلية في أسعار الفائدة.

المخاطر المتعلقة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية و PIC العاملة باسم GEFP

المخاطر المتعلقة بالامتثال للالتزامات التعاقدية للبنك الأوروبي و PIC، ولا سيما فيما يتعلق بالسياسة المتعلقة بالجانب البيئي والادتماعي والحكامة وحقوق المعلومة. كما يطلب أيضا من أراضي كابيتال الامتثال للالتزامات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية فيما يتعلق بالإجراءات الداخلية والاحتيايل والفساد والتواصل المالي.

(انظر القسم "2.7.1 اتفاقية الاستثمار الموقعة بين لابليل في و PIC"، و "2.8.1 إطار عمل الاتفاقية الموقعة بين أراضي كابيتال والبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية" تحت العنوان "التقديم العام لشركة أراضي كابيتال".)

المخاطر المتعلقة بالمناولة

ساهمت REIM Partners في هيكلة ووضع حكمة وتطوير الشركة منذ 2015، سواء من وجهة نظر الاستثمارات أو التمويلات (الديون والرساميل الذاتية) أو تنظيم الشركة. ولمواجهة هذه الوضعية، تتعرض الشركة لمخاطر التبعية لشركة REIM Partners في حالة عدم تجديد المهام التي ستنتهي في 31 دجنبر 2030.

المخاطر المتعلقة بإنشاء المستأجر لنشاط تجاري

يتم تعريف الأصل التجاري من خلال المادة 79 وما يليها من القانون التجاري "بمال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية." ويشمل بالضرورة الزبناء و السمعة التجارية وكل الأموال الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل كالإسم التجاري والشعار والحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات وبراءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع والتجارة والخدمة والرسوم والنماذج الصناعية وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقة بالأصل.

لا يمكن للمستأجر المطالبة بإنشاء أصل تجاري إلا بعد انتفاع متتال لمدة سنتين.

في حالة رغبة المؤجر في إخلاء المستأجر بعد استغلاله لأكثر من عامين، فسوف يُطلب منه تعويض هذا الأخير مقابل مبلغ على النحو المحدد في قانون عقود الإيجار التجارية ويحدد بشكل خاص على أساس قيمة السجل التجاري الذي تم الإعلان عنه في النماذج الضريبية الأربعة الأخيرة والتي تنضاف إليها، من بين أشياء أخرى، تكاليف النقل، ومصاريف أعمال التجديد.

يمكن للمالك إفراغ المستأجر من دون أن يتعين عليه أداء تعويض للإفراغ في الحالات التالية:

- إذا أثبت دافعا خطيرا ومشروعا تجاه المستأجر،
 - إذا أثبت بان البنائة وجب هدمها لأسباب تجعل منها سكنا غير لائق بشهادة السلطات المختصة،
 - إذا أراد استرجاع الملك ليشغله بنفسه.
- إلا أن الشركة لا تعترم إفراغ المستأجر سوى في حالة نزاع بينهما (عدم دفع الإيجار، عدم احترام مقتضيات عقد الإيجار...). وفي هذه الحالة، سيتم اتباع مسطرة قضائية من أجل إثبات دافع خطير ومشروع تجاه المستأجر وبأن ليس له الحق في أي تعويض.

المخاطر القطاعية

تعمل أراضي كابيتال في قطاع العقارات الثالثي، لا سيما المراكز التجارية الموزعة على مجموع التراب المغربي. وفي هذا الصدد، تتعرض أراضي كابيتال لمخاطر تفاوت الأصول غير المنقولة وإيجاراتها. من المحتمل أن يكون لهذه التقلبات تأثير كبير - إيجابي أو سلبي - على أعمالها ونتائجها وملاءتها وأفاق تطورها.

مخاطر تقلب السوق العقارية

ترتبط قيمة الأصل بشروط التوازن بين العرض والطلب على المحلات التجارية من طرف المستثمرين العقاريين وفضلاً عن المحيط الاقتصادي عامة، يعتبر توفر الأصول العقارية الحديثة ومستوى نسبة الفائدة وسهولة منح القروض عوامل أساسية لهذه السوق مستقلة عن أراضي كابيتال والتي يتعدى توقع تطورها بسهولة.

من ناحية أخرى، يتم امتلاك الأصول في أفق طويل الأمد ويتم تجميعها ضمن الحسابات بكلفتها الصافية من الاستهلاكات. ولا يكون لتغيرات القيمة أي تأثير مباشر على النتائج. بيد أنها تؤثر على صافي الأصول المعادة التقييم. ويمكن لتغيرات تقييم الأصول العقارية أن تؤثر بالإيجاب أو بالسلب على مردودية الشركة في إطار الحسابات الصادرة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وبخاصة نتيجة التشغيل التي تتضمن تغيير القيمة الصحيحة لعقارات التوظيف.

مخاطر تقلبات الإيجار

عند انتهاء عقود الإيجار الحالية، والتي ربما يتم تجديدها، تخضع المجموعة لتقلبات سوق الإيجار لنقل أماكن العمل التي تم إخلؤها. في هذا السوق التنافسي، تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي، وخاصة تطور النشاط التجاري، على المدة اللازمة للانتقال وعلى سعره (قيمة الإيجار). في بعض الحالات، قد يؤدي التكييف المحتمل للمباني إلى الطلب إلى فترة شغور ممتدة للأصول.

المخاطر المتعلقة بالبناء بصفته المسؤول عن المشروع

في إطار مخطط تنميتها، تعترف أراضي كابيتال بتنفيذ مشاريع بناء عمارات وستلجأ في هذا الصدد لمتعهدين من أجل بناء مشاريعها. وستقوم بإعداد دفاتر تحميلات توضح جودة الخدمات اللازمة وكذا آجال الإنجاز التي ستعرضها في طلبات العروض أو إبداء الاهتمام لدى مقاولات تختارها مسبقاً أو مقاولات شريكة، بناء على إمكانياتها التقنية ومراجعتها ضمن مشاريع مماثلة.

بيد أنه وبغية التخفيف من المخاطر المتعلقة بالبناء بصفته صاحب المشروع، نسجت أراضي كابيتال شبكة من المتعاقدين العامين الذين لديهم إمكانيات بشرية وتقنية من أجل إنجاز هذه المشاريع وفق أجود معايير المهنة.

المخاطر المتعلقة بنشاط الإنعاش العقاري

تعترف شركة أراضي كابيتال البدء في مشاريع عقارية تتضمن مشاريع مثل انخفاض الطلب بسبب التقلبات الاقتصادية أو التغيرات الديموغرافية أو ميولات المستهلكين. ويمكن أن تطرأ عدة مخاطر، لا سيما التأخير في الجدول الزمني للبناء، تجاوز التكاليف أو المشاكل المتعلقة بالجودة في البناء. وهناك مخاطر أخرى مرتبطة بالسمعة إذا كان المشروع لا يستجيب لانتظارات الزبناء أو إذا ظهرت مشاكل بعد إبرام البيع، مما قد يؤثر سلباً على سمعة الشركة ومشاريعها المستقبلية. كما يجب مراعاة مخاطر لا تقل أهمية وهي تكوين مخزون العقارات غير المباعة. وإذا كان الطلب على الوحدات الصناعية أقل من المستوى المتوقع، قد يتعذر على الشركة بيع هذه الممتلكات.

مخاطر الطرف المقابل

مخاطر الزبون

من خلال امتلاكها لمحفظه زبناء تركز على الشركات التابعة لمجموعة بيست فينانسيير، تتعرض أراضي كابيتال إلى مخاطر ائتمان الزبون و تخلف او تأخير في الأداء التي ال يمكن استثنائها.

ويتم تقييم ملاءة الزبناء عند التوقيع على عقود الإيجار من طرف الإدارة العامة لأراضي كابيتال بناء على تاريخ أدائها بالنسبة للزبناء السابقين وتحليل الملاءة بالنسبة للزبناء الجدد.

وخلال فترة الإيجار، تشكل مخاطر ائتمان الزبناء موضوع تتبع منتظم من طرف تدبير الأصول لأراضي كابيتال.

مخاطر الطرف المقابل البنكي

يتم إجراء المعاملات المالية، والتي تتكون أساسًا من القروض المصرفية والاستثمارات قصيرة ومتوسطة الأجل والسحب قصير الأجل على أساس ائتمان، مع المؤسسات المالية المغربية الرئيسية.

يمكن لتقصير طرف واحد أو عدة أطراف أن يؤثر بشكل كبير على سيولة المجموعة. ومع ذلك، لا يوجد طرف بنكي يركز على أكثر من ثلث الموارد المالية أو الأدوات المشتقة التي قد تستخدمها المجموعة.

مخاطر الطرف المقابل للتأمين

اكتتبت أراضي كابيتال في تأمين متعدد المخاطر يضمن المباني المستخدمة في الأعمال التجارية لجميع أصولها، مع شركة SAHAM ASSURANCE.

يتم تحديد الحدود التعاقدية للتعويضات حسب الأصول، وفقا لقيمة المباني.

يتم التأمين على أعمال الإنشاء والتجديد، على أساس كل حالة على حدة، من خلال بوليصات التأمين من نوع "جميع مخاطر الأوراش". يتم تتبع الدوري للتأمينات والعلاوات من قبل إدارة الأصول.

مخاطر السيولة المالية

المخاطر المتعلقة بالاستدانة المالية

تروم استراتيجية أراضي كابيتال إلى اللجوء إلى استدانة بنكية من أجل تمويل جزء من نموها. من ناحية أخرى وإلى غاية متم سنة 2023، حيث تبلغ نسبة الإقراض 41% .

وبغية تحسين مردودية رساميلها، تلجأ المجموعة للاستدانة في إطار تمويل مشروعها التنموي من أجل تحسين مردودية رؤوس الأموال. وتتم دراسة احتياجات وشروط التمويل عند كل عملية شراء. والأمر ذاته بالنسبة لتتبع الواجبات التعاقدية المتعلقة بالدين الموجود " البنود الإلزامية".

المخاطر المتعلقة بالولوج إلى الاستدانة

وأيضًا، قد يؤدي التقييد الكبير والدائم لشروط الولوج إلى أسواق البنوك و/أو أسواق رأس المال إلى إبطاء عملية تطوير أراضي كابيتال. ويرتبط الولوج إلى القروض بالنسبة للموارد البنكية باحترام عدة نسب مالية تتعلق أساسا ببنية الحصيلة وقدرة النشاط على تغطية تكاليف دينها. يتم تبليغ هذه النسب لمؤسسات الائتمان طبقا للالتزامات التعاقدية.

مخاطر الشغور

تضم أراضي كابيتال 40 أصلا من ضمنها 6 أصول مستقلة و هيئة للتوظيف الجماعي العقاري بنسبة إشغال تصل إلى 100 % . وفيما يتعلق بالمراكز التجارية والأروقة والوحدة الصناعية وأصل المكاتب « Prism » والمصحات (24 أصلا) تصل أدنى نسبة إشغال إلى 52%.

وتتم مراعاة مخاطر الشغور (فقدان المداخل الناتجة عن عدم تأجير ملك عقاري بين مستأجرين) على مستوى مخطط التنمية المرتكز على فرضيات جد محافظة. علاوة على ذلك، تهدف إدارة التجارة ل REIM Partners إلى تنويع محفظة المستأجرين المحتملين، مع مراعاة قطاعات النشاط وشهرة العلامة والملاءة.

المخاطر المتعلقة بعيوب العقود

في إطار نشاطها، ترتبط الشركة تجاه شركائها والمستأجرين بعقود. وحتى تكون جميع المستندات التي توطر معاملات إيجارات الشركة موثوق بها وتحييد المخاطر المتعلقة بهذه الوثائق القانونية، يتوفر مسير أصول أراضي كابيتال على قسم قانوني يتأكد من أن المستندات القانونية تحافظ على مصالح الشركة وأنها مطابقة للقوانين الجاري بها العمل. من ناحية أخرى، تلجأ الشركة بشكل منتظم لمكاتب خبرة قانونية رائدة لمواكبتها وإرشادها من أجل الوقاية من هذه المخاطر.

المخاطر الضريبية

يمكن الطعن في الخيارات / الافتراضات التي تم اعتمادها أثناء دمج BRE من قبل أراضي كابيتال SA من قبل السلطات الضريبية. وبالمثل ووفقاً للقانون الضريبي في المغرب، يمكن أن تنتج التعديلات عن سيطرة محتملة على الشركات الموحدة من قبل الإدارة الضريبية لفترات غير محددة، وهذا لضريبة الشركات (IS)، الضريبة على الدخل (IR)، الضريبة على القيمة المضافة (TVA) وغيرها من الضرائب غير المباشرة.

المخاطر المرتبطة ببنية المساهمين

إلى غاية 31 دجنبر 2023، تمتلك مجموعة Best Financière 45,3% من رأس المال وحقوق التصويت لشركة أراضي كابيتال SA. من المحتمل أن يكون لها تأثير كبير على الجمعيات العامة للمساهمين مما يسمح لها باعتماد أو رفض القرارات المقترحة.

المخاطر المرتبطة بالأشخاص الأساسيين

يتولى منصب الرئيس المدير العام لأراضي كابيتال السيد نوفل بن ضيفة الذي ساهم في تنمية الشركة. وإزاء هذا الوضع، تتعرض الشركة لخطر التبعية للرئيس المدير العام للشركة في حال مغادرته.

II. عوامل المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية المعروضة

خطر السيولة

من غير المستبعد أن يتعرض المستثمر في شركة أراضي كابيتال ش.م.ل لخطر سيولة السندات في سوق البورصة. بحيث قد تؤثر ظروف السوق وتطور سعر السهم مؤقتاً على سيولة السند. كما أن المستثمر الراغب في بيع أسهمه قد لا ينجح في البيع الجزئي أو الكلي لأسهمه خلال مدة وجيزة مع أو بدون خصم على رأس المال.

خطر تقلب الأسعار

إن الأسهم المدرجة تخضع لقواعد العرض والطلب التي تحدد قيمتها في سوق البورصة. ويجري تحديد تطور سعر الأسهم بشكل خاص من خلال الإنجازات والأداء المالي للشركات المدرجة وأبعاد التنمية التي يتوقعها المستثمرون. ومن ثم قد يلاحظ المستثمر ارتفاعاً أو انخفاضاً كبيراً في قيمة السندات المدرجة التي يمتلكها.

خطر خسارة رأس المال

تثير المشاركة في رأس مال الشركة العديد من المخاطر الكامنة في جميع الاستثمارات. فإذا تحقق واحد أو أكثر من المخاطر، قد يتسبب في خسائر قد تصل إلى حد الخسارة الكاملة للمساهمة وتكاليف المعاملات ذات الصلة، وبالتالي لجميع رأس المال المستثمر.

وفي حالة ما إذا اقترض المستثمر رساميل خارجية من أجل دفع مبلغ المشاركة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يكون أعلى لأن الالتزامات الناتجة عن عقد القرض قائمة تجاه الممول، بغض النظر عن تطور المشاركة في رأس مال أراضي كابيتال، كما يمكن أن ينقلب الممول على المستثمر بمبلغ يتجاوز رأس المال هذا الأخير. وبذلك يظل خطر الإفلاس الشخصي قائماً.

تنبيه

لا تمثل المعلومات المذكورة أعلاه سوى جزء من ملف المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ
24 ماي 2024 وتحت المرجع رقم VI/EM/011/2024
توصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات الموضوع رهن إشارة العموم كاملا باللغة الفرنسية