

# aradei

## CAPITAL

أراضي كابيتال ش.م

ملخص ملف المعلومات  
برنامج إصدار أوراق الخزينة

2020/01/31	تاريخ وضع البرنامج
500 000 000 درهم	سقف البرنامج
100 000 درهم	القيمة الاسمية

قائد شريك  
لنقابة التوظيف

رئيس نقابة  
التوظيف

المستشار  
الشريك والمنسق  
العام الشريك

المستشار  
والمنسق العام



### تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقاً لأحكام منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل، تم تسجيل هذه الوثيقة المرجعية من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 2022/07/22 تحت المرجع EN/EM/015/2022

لا يمكن استخدام هذه الوثيقة المرجعية للقيام باستقطاب تجاري أو جمع الأوامر في إطار عملية مالية إلا إذا كانت جزءاً من المنشور المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

التحيين السنوي لملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة. ويتكون هذا الملف من :

- هذه الوثيقة المرجعية
- البيان المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة لأراضي كابيتال، المسجل من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بتاريخ: (2020/01/31) تحت المرجع (EN/EM/003/2020) والمتاح عبر الرابط التالي :

[http://www.ammc.ma/sites/default/files/Note\\_BT\\_ARADEI\\_003\\_2020\\_4.pdf](http://www.ammc.ma/sites/default/files/Note_BT_ARADEI_003_2020_4.pdf)

وتم التأشير على هذا التحيين من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع VI/EM/020/2022

## تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 2022/07/22 بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة لأراضي كابيتال تحت المرجع VI/EM/020/2022.

يوضع ملف المعلومات 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 موقعه الإلكتروني: [www.aradeicapital.com](http://www.aradeicapital.com) ;

- لدى المستشارين الماليين:

- ◀ Valoris Corporate Finance، زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي، الدار البيضاء 20 400 ؛

- ◀ Capital Trust Finance، 50، شارع الراشيدي، الدار البيضاء

- لدى المؤسسات المكلفة بالتوظيف، داخل أجل أقصاه 48 ساعة :

- ◀ Valoris Corporate Finance، زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي، الدار البيضاء 20 400 ؛

- ◀ Capital Trust Securities، 50، شارع الراشيدي، الدار البيضاء

ويوضع الملف رهن إشارة العموم على موقع الهيئة المغربية لسوق الرساميل [www.ammc.ma](http://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 وملف المعلومات الذي تم التأشير عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، لا يعتد إلا بملف المعلومات المؤشر عليه.

الفهرس

2	تنبيه
3	الفهرس
4	<b>القسم الأول : تقديم العملية</b>
4	.I إطار العملية
4	.II المستثمرون المعنيون بالبرنامج
4	.II خصائص البرنامج
5	.IV سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار
8	<b>القسم الثاني : المعلومات المتعلقة بأراضي كابيتال</b>
8	.I وصف موجز للنشاط
17	.II بنية المساهمين
22	.II الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال
23	<b>القسم الثالث : المعطيات المالية</b>
23	.I الحسابات السنوية
29	.II الحسابات الفصلية
31	<b>القسم الرابع : عوامل المخاطر</b>
31	.I المخاطر المتعلقة بالمصدر
36	.II المخاطر المتعلقة بأوراق الخزينة

## القسم الأول : تقديم العملية

### I. إطار العملية

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 35-94 القاضي بتنفيذه الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 95-2560 بتاريخ 09 أكتوبر 1995 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، أصدرت شركة أراضي كابيتال للعموم ش.م أوراقا للخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة تقل أو تساوي سنة واحدة.

وتم الترخيص بهذا البرنامج للإصدار بحد أقصى يصل إلى 500.000.000 درهم من طرف مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 شتنبر 2019 والذي خول جميع الصلاحيات للسيد نوفل بن دفة، بصفته رئيس المجلس الإداري من أجل حصر كفاءات العملية التي يراها مناسبة ولازمة لإنجاز إصدار أوراق الخزينة.

لهذا الغرض، ستقوم شركة أراضي كابيتال بإصدار طلب عمومي للاذخار لأوراق الخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة تقل أو تساوي سنة واحدة.

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 35-94 القاضي بتنفيذه الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 95-2560 بتاريخ 09 أكتوبر 1995 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، أعدت شركة أراضي كابيتال ش.م مع المستشارين ملف معلومات يتعلق بنشاطها ووضعيتها الاقتصادية والمالية وبرنامجها لإصدار أوراق الخزينة.

بموجب المادة 17 من القانون المذكور وطالما أن سندات الدين متداولة، سيتم تحيين الملف سنويا خلال 45 يوما من تاريخ انعقاد الجمعية العامة العادية للمساهمين التي تبت في الحسابات السنوية برسم السنة المالية الأخيرة.

بيد أنه يمكن القيام بتحيينات عرضية في حالة تغيير يتعلق بالحد الأقصى لجاري السندات المصدرة أو تبعا لأي حدث جديد قد يكون له تأثير على تطور أسعار السندات أو على الإنجاز النهائي الجيد للبرنامج.

### I.1 أهداف البرنامج

ترغب شركة أراضي كابيتال بإجراء برنامج لإصدار أوراق الخزينة من أجل:

- تحسين تكلفة التمويل في الأمد القصير من خلال تعويض بشكل جزئي أو كلي القروض البنكية بأوراق الخزينة،
- مواجهة حاجيات الخزينة،

- تنوع مصادر التمويل.

## II. المستثمرون المستهدفون بالبرنامج

إن الاكتتاب في أوراق الخزينة موضوع هذا البيان هو موجه للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، المقيمين أو غير المقيمين.

## III. خصائص البرنامج

### III.1. معلومات حول البرنامج والسندات الموجهة للإصدار

طبيعة السندات	سندات ديون قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكليير) وتقييد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين.
الشكل القانوني للأسهم	أوراق الخزينة لحاملها
سقف البرنامج	500.000.000 درهم
العدد الأقصى للسندات	5.000
القيمة الإسمية لكل سند	100.000 درهم
الأجل	ما بين 10 أيام و 12 شهرا
تاريخ الانتفاع	عند تاريخ التسديد
الرتبة	شبيهة بدين عادي أبرمته الشركة
سعر الفائدة	ثابت، يحدد بالنسبة لكل إصدار تبعا لشروط السوق.
الفوائد	تحتسب لاحقا
تسديد الأصل	في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة
قابلية تداول السندات	بالتراضي لا تفرض شروط الإصدار أية قيود على قابلية تداول أوراق الخزينة المصدرة.
بند التماثل	لا تخضع أوراق الخزينة المصدرة لأي تماثل مع سندات أو إصدارات سابقة.
الضمان	لا تتمتع عملية الإصدار هذه بأي ضمان

## IV. سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار

## IV.1. الوسطاء الماليون

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

العنوان:	الإسم	هيئات التوظيف والوسطاء الماليون
زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي ، الدار البيضاء 400 20	Valoris Corporate Finance	المستشار
50، شارع الراشدي، الدار البيضاء	Capital Trust Finance	
زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي ، الدار البيضاء 400 20	Valoris Securities	الهيئة المكلفة بالتوظيف
50، شارع الراشدي، الدار البيضاء	Capital Trust Securities	
طريق 1077 عبر طريق الجديدة، 8 ، حي لايا- 20200 الدار البيضاء	ماروكليير	الوديع المركزي
26 ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة و الصناعة (BMCI)	المؤسسة الماسكة لحسابات السندات

## IV.2. كفاءات الاككتاب والتخصيص

## IV.2.1. فترة الاككتاب

في كل مرة تعبر فيها شركة أراضي كابيتال، حاجة للخزينة، ستقوم كل من Valoris Securities و Capital Trust Securities بفتح فترة اكتتاب على الأقل 72 ساعة قبل تاريخ الانتفاع.

قبل القيام بأي إصدار سيقوم المصدر بإعداد وثيقة تبين بالتفصيل كفاءات الإصدار وتتضمن عناصر الإخبار كما تم تحديدها في المادة 1.60 من الدورية 19/03 للهيئة المغربية لسوق الرساميل. سيتم وضع الوثيقة رهن تصرف المستثمرين قبل افتتاح فترة الاككتاب.

## IV.2.2. المستفيدون

الأشخاص الذاتيون أو المعنويون، المقيمون وغير المقيمين.  
يجب أن تتم الاككتابات نقدا، مهما كانت فئة المكتتبين.

### IV.2.3 . تعريف المكتتبين

يجب على الهيئات المكلفة بالتوظيف التأكد من انتماء المكتتب لإحدى الفئات المحددة سابقا. وفي هذا الصدد، يجب عليها الحصول على نسخة من الوثيقة تؤكد انتماء المكتتب للفئة وإرفاقها بورقة الاكتتاب. بالنسبة لكل فئة من المكتتبين، يجب تقديم وثائق التعريف التالية:

العنوان:	الفئات
نسخة من النظام الأساسي وصورة لوصول إيداع الملف	الجمعيات
نسخة من صفحة دفتر الحالة المدنية تبين تاريخ ولادة الطفل	الأطفال القاصرون
نسخة من قرار الترخيص يبين الغرض الذي يظهر الانتماء لهذه الفئة. <ul style="list-style-type: none"> <li>• بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع لدى كتابة الضبط للمحكمة،</li> <li>• بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري.</li> </ul>	هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي
نموذج التقييد في السجل التجاري (أو ما يحل محله بالنسبة للأشخاص المعنويين الأجانب)	الأشخاص المعنويون المغاربة و الأجانب
نسخة من صفحات جواز السفر المتضمنة لهوية الشخص وتاريخ إصدار الوثيقة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها	الأشخاص الذاتيون غير المقيمين وغير المغاربة
نسخة من بطاقة الإقامة	الأشخاص الذاتيون المقيمون وغير المغاربة
نسخة من بطاقة التعريف الوطنية	الأشخاص الذاتيون المقيمون المغاربة والمواطنون المغاربة المقيمون بالخارج

## IV.2.4 . كفيات الاكتتاب

يتم جمع الاكتتابات لدى المستثمرين بواسطة أوراق الاكتتاب الباتة والتي لا رجعة فيها بعد فترة الاكتتاب والتي لا رجعة فيها وفق النموذج المرفق. يجب ملء هذه الأوراق وتوقيعها من قبل المكتتبين وإرسالها إلى Capital Trust Securities (عبر الفاكس +212522491307 أو عبر البريد الإلكتروني: [market.cts@capitaltrust.ma](mailto:market.cts@capitaltrust.ma)) أو Valoris Securities (عبر الفاكس +212 5 22 99 22 20 أو عبر البريد الإلكتروني: [market@capitalgestiongroup.com](mailto:market@capitalgestiongroup.com)).

يجب أن يتم تأكيد الاكتتابات من قبل هيئات التوظيف عن طريق الفاكس أو البريد الإلكتروني عند قبولها إلى غاية بلوغ سقف الإصدار.

تتم جميع الاكتتابات بشكل نقدي:

- يرخص بالاككتتابات لحساب الأطفال القاصرين الذين يقل عمرهم عن 18 سنة شريطة أن يقوم بذلك الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. وتلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بالحصول على ورقة من دفتر الحالة المدنية التي تبين تاريخ ولادة الطفل القاصر وإرفاقها بورقة الاكتتاب، وفي هذه الحالة يتم نقل الحركات إما في حساب مفتوح باسم الطفل القاصر أو في حساب للسندات أو النقود مفتوح باسم الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر
- في حالة وكالة لتدبير المحفظة، لا يمكن للمدبر الاكتتاب لحساب الزبون الذي يدبر محفظته إلا من خلال تقديم وكالة موقعه ومصدق على صحتها من طرف الموكل أو وكالة التدبير إذا كان هذا الأخير ينصف على بند صريح في هذا المعنى. وتعفى وكالات التدبير تقديم وثائق إثباتية لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة التي تدبرها،
- يرخص بالاككتتابات لحساب الغير شريطة تقديم وكالة موقعة ومصادق على صحتها من قبل الموكل. يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف الحصول على نسخة منها وإرفاقها بورقة الاكتتاب. يجب أن تحال السندات المكتتبة لحساب للسندات باسم الغير المعني والذي لا يمكن تحريكه إلا من طرف هذا الأخير، ما عدا في حال وجود وكالة،
- لا يمكن في أي حال من الأحوال للوكالة أن تمكن من فتح حساب للموكل وكذا يجب أن يتم فتح الحساب بحضور صاحبه حسب المقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل،
- يجب توقيع كل ورقة للاكتتاب من طرف المكتتب أو وكيله. يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف التأكد مسبقا من قبول الاكتتاب ومن قدرة المكتتب المالية الوفاء بالتزاماته، حيث يحدد هذا الأخير بكل حرية طرق الضمان المالي المطلوب من المكتتبين، إما على شكل وديعة نقدا، أو ضمان،
- يمكن للمستثمرين إجراء عدة أوامر لدى الهيئة المكلفة بالتوظيف. وتعتبر الأوامر تراكمية. ويتم لفت انتباه المكتتبين

بأنه يمكن تلبية جميع الأوامر كليا أو جزئيا تبعا لجاهزية السندات.

لا يوجد أي سقف أدنى للاكتتاب، و الحد الأقصى للاكتتابات محدود تبعا لمبلغ الإصدار.

### IV.3. كيفيات إلغاء الأوامر

إن جميع أوامر الاكتتاب:

- التي لا تحترم الشروط أعلاه تعتبر لاغية،
- تعتبر لا رجعة فيها بعد إقفال فترة الاكتتاب.

يتم إلغاء أوامر الاكتتاب التي لا تستوفي الشروط المنصوص عليها سابقا مع متم جمع كافة الأوامر.

### IV.4. كيفيات تخصيص الأوامر

خلال فترة الاكتتاب، تتم عمليات التخصيص حسب قاعدة "الأولوية لمن سبق" تبعا للاكتتابات المحصلة وكميات أوراق الخزينة المتاحة. وهكذا، عند إقفال فترة الاكتتاب، يتم تخصيص السندات.

يمكن إقفال فترة الاكتتاب بشكل مسبق فور توظيف مجموع الإصدارات.

### IV.5. كيفيات تسديد/ تسليم السندات

يتم تسديد/تسليم السندات، عند تاريخ الانتفاع، في إطار قطاع التراضي. يكون البنك المغربي للتجارة والصناعة مسؤولا عن تسجيل سندات الخزينة المصدرة

### IV.6. الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل

تلتزم أراضي كابيتال بإرسال نتائج كل إصدار إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل (عدد السندات المصدرة، المبالغ المكتتبه والمخصصة حسب صنف المستثمرين، إلخ) خلال 7 أيام بعد الإنجاز.

## القسم الثاني : معلومات مرتبطة بأراضي كابيتال

## I. وصف موجز للنشاط

## I.1. معلومات عامة :

اسم الشركة	أراضي كابيتال ش.م
المقر الرئيسي:	الطريق الثانوية 1029، جماعة سيدي معروف - 20180- الدار البيضاء
الهاتف:	05 22 63 98 98
الفاكس:	05 22 33 53 58
الموقع الإلكتروني:	<a href="http://www.aradeicapital.com">www.aradeicapital.com</a> ;
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة
تاريخ التأسيس	1990/02/07
مدة حياة الشركة	99 سنوات
رقم السجل التجاري	57.265 بالدار البيضاء .
السنة المالية	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر.
الغرض الاجتماعي	<p>وفق المادة 5 من النظام الأساسي لأراضي كابيتال ش.م، تهدف الشركة في المغرب كما في الخارج إلى :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• بناء وشراء عقارات من أجل تأجيرها أو أية أغراض أخرى؛</li> <li>• امتلاك عقارات بشكل مباشر أو غير مباشر بما في ذلك تلك التي في طور الانتهاء؛</li> <li>• إنجاز جميع العمليات اللازمة لاستغلال هذه العقارات، لاسيما تنفيذ أشغال البناء والإصلاح وإعادة التأهيل،</li> <li>• شراء وتأجير وإيجار وتدبير واستغلال وتثمين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص،</li> <li>• إنجاز جميع أشكال العمليات التجارية،</li> <li>• 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،</li> <li>• شراء وبيع وتبادل جميع القيم المنقولة وجميع حصص الفوائد،</li> <li>• أخذ وشراء واستغلال وبيع ومنح جميع الإجازات والبراءات وعلامات الصنع المندرجة ضمن موضوع الشركة،</li> </ul>

- وعموما جميع العمليات المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالمواضيع المذكورة سابقا أو التي من شأنها تحفيز الإنجاز والتطوير.

1.064.578.300 درهم موزعا على 10.645.783 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم.

رأسمال الشركة  
بتاريخ  
2021/12/31

يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية للشركة وخاصة النظام الأساسي، و محاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات بالمقر الرئيسي للشركة.

الوثائق  
القانونية

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، 01-23، 08-20، 12-78، و 20-19. باعتبار نشاطها، تخضع شركة أراضي كابيتال للقانون المغربي لا سيما:

- القانون 08-39 بمثابة مدونة الحقوق العينية بصيغته المعدلة بموجب قانون 16-96،
- القانون 16-49 المتعلق بأجارات العقارات أو المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي،
- القانون 03-07 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 12-67 المنظم للتقارير التعاقدية بين المانحين والمستأجرين للمحلات التي تم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي القاضي بتنفيذ ظهير شريف 1-13-111 بتاريخ 11 محرم 1435 (19 نونبر 2013)،
- قانون 12-106 المعدل والمتمم للقانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة
- الأبواب 10 و 11 من ظهير 12 شتنبر 2013 بمثابة قانون الالتزامات والعقود
- ظهير رقم 1-99-211 الصادر في 25 غشت 1999 بتنفيذ القانون رقم 64-99 المتعلق بتحصيل الإيجارات.

قائمة  
التشريعات  
المعمول بها

باعتبارها شركة مدرجة في بورصة الدار البيضاء وبصفتها مصدرا لأوراق الخزينة تخضع أراضي كابيتال ل المقتضيات التالية:

- الظهير الشريف رقم 1-16-151 بتاريخ 21 ذي القعدة الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ قانون 14-19 المتعلق ببورصة القيم، شركات البورصة ومستشاري الاستثمار المالي،
- النظام العام لبورصة القيم مصادق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية رقم 19-2208 بتاريخ 3 يوليوز 2019،
- الظهير رقم 1-12-55 بتاريخ 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) بتنفيذ قانون 44-12 المرتبط بدعوة الجمهور للدخار والمعلومات المطلوبة إلى الاشخاص 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 لقيود بعض القيم في الحساب المغير والمتم بالقانون (02-43).
- 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،
- الظهير الشريف رقم 1-04-21 صادر في 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون 26-03 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله وتتميمه بواسطة القانون رقم 06-46،
- 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 كابييتال خاضعة للمقتضيات التالية:
- ظهير رقم 1-16-130 الصادر في 21 ذي القعدة الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ القانون رقم 14-70 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،

- ظهير رقم 2-17-420 الصادر في 26 يناير 1995 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 و 33 من القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
- منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت رقم 19/02 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
- قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 18-2305 بتاريخ 15 ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018) الصادر تطبيقا للمواد 3 و 27 و 36 و 54 و 69 و 71 و 75 و 90 من القانون رقم 70-10 المتعلقة بهيئات التوظيف العقاري الجماعي.
- إعلان رقم 16 للمجلس الوطني للمحاسبة المتعلقة 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.

## النظام الجبائي

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

## 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 وتدبير واستغلال وتأمين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص،
- إلخ...

تمثل مجموعة لابيل في والعلامات والامتيازات التجارية الدولية أهم زبناء المصدر. وهذا طبقا لفوترة بالنسبة للأغلبية في بداية نصف السنة مع دفع مستحق.

في استراتيجيتها، تتميز أراضي كابيتال أولا من خلال الشراكة التي تم عقدها مع مجموعة لابيل في. وتغطي هذه الشراكات جميع العلامات التجارية لمجموعة Label Vie Group ، ويفصد بها علامات Carrefour و Atacadao وأيضا متجر Virgin Mega Store و Kiabi و Burger King.

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

كما تمتلك أراضي كابيتال أيضا 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 تناسب 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 أيضا وضع استراتيجية لتنويع فئات الأصول في محفظتها، كما كان الحال في يناير 2019 من خلال الاستحواذ على وحدة Yazaki الصناعية وإطلاق أول عمارة للمكاتب للشركة العقارية في 2020.

## I.2.1. تمثيل أصول مجموعة أراضي كابيتال

تمتلك المجموعة، من خلال أراضي كابيتال مباشرة أو الشركات التابعة لها، فئات مختلفة من الأصول، في 22 مدينة مغربية، وهي:

- 7 أصول مستقلة أحادية الإيجار في 7 مدن مغربية،
- 3 مراكز تجارية بمراكش وطنجة وفاس،
- 14 رواقا تجاريا،
- 1 منشأة صناعية،
- 5 أراضي كاحتياطي عقاري بغية تطوير مشاريع جديدة ( من ضمنها مشروع للمكاتب قيد التطوير).
- هيئة للتوظيف الجماعي العقاري تمتلك 103 وكالة بنكية

## ملخص الأصول

يبين الجدول التالي الأصول التي تمتلكها أراضي كابيتال وشركاتها التابعة ومعلومات حول المساحة التجارية ونسبة الاشتغال ونسبة الاشتغال داخل المجموعة إلى غاية 2021/12/31:

الأصول	المدينة	الشركة صاحبة الأصل	سنة الافتتاح	المساحة التجارية المستخدمة (بالمتر المربع)	نسبة الشواغر بتاريخ 12/31/2021	نسبة الإشتغال بتاريخ 2021/12/31	نسبة الإشتغال داخل المجموعة بتاريخ 2021/12/31	عدد المستأجرين بتاريخ 2021/12/31	القيمة بما في ذلك تكاليف الشراء (ب ألف درهم)
<b>الأصول المستقلة (مستأجر وحيد)</b>									
أتقداو طنجة	طنجة	أراضي كابيتال ش.م	2013	11.830	2%	98%	98%	2	118.800
أتقداو وجدة	وجدة	أراضي كابيتال	2008	11.830	0%	100%	100%	2	96.000
أتقداو فاس	فاس	Golf II	2012	13.985	0%	100%	100%	2	118.790
أتقداو مراكش	مراكش	أراضي كابيتال ش.م	2003	10.644	0%	100%	100%	2	130.700
أتقداو مكناس	مكناس	Centre K	2016	7.644	0%	100%	100%	1	75.300
أتقداو تازة	تازة	أراضي كابيتال ش.م	2014	7.313	0%	100%	100%	1	31.000
كارفور المنظر العام	الدار البيضاء	أراضي كابيتال ش.م	2017	1.250	0%	100%	100%	1	45.000
<b>المراكز التجارية</b>									
المزار	مراكش	SCCS	2010	36.758	16%	84%	33%	57	457.400

620.800	95	41%	99%	1%	31.821	2016	SCCD	طنجة	Socco Alto
574.400	85	45%	98%	2%	25.725	2.013	SCCF	فاس	برج فاس
<b>الأروقة التجارية</b>									
296.870	26	57%	100%	0%	22.391	2001	كولف 1	أكادير	Sela Park أكادير
303.600	13	78%	96%	4%	20.310	1991	Golf II	الدار البيضاء	أتقداو عين السبع
213.500	4	91%	100%	0%	9.948	2013	كولف 1	سلا	أتقداو سلا
338.132	6	88%	100%	0%	16.765	2015	كولف 1	الدار البيضاء	كارفور بوسكورة (سيدي معروف)
190.900	25	73%	99%	1%	13.152	2014	أراضي كابيتال ش.م	مراكش	Sela Plaza تاركا
44.610	6	90%	99%	1%	3.084	2014	أراضي كابيتال ش.م	بركان	كارفور بركان
90.600	34	41%	95%	5%	6.072	2008	FCE JAD	الجديدة	LBG الجديدة
70.000	32	44%	98%	2%	4.533	2005	SCCM	مكناس	LBG مكناس
60.300	18	47%	95%	5%	4.676	2011	FCE SAF	آسفي	LBG آسفي
228.935	61	57%	99%	1%	9.413	2001	SPI HSC	الرباط	LBG الرباط
274.301	32	45%	100%	0%	13.721	2019	DBCC	دار بوعزة	Sela Plaza بوعزة
82.818	6	0%	88%	12%	8.660	2019	أراضي كابيتال ش.م	الجديدة	Sela Park الجديدة
81.020	2	73%	86%	14%	8.215	2019	أراضي كابيتال ش.م	إنزكان	أتقداو إنزكان
236.090	21	33%	99%	1%	17.986	2020	أراضي كابيتال SA	تمارة	Sela Park تمارة
<b>وحدة صناعية</b>									
176.320	1	0%	100%	0%	35.603	2019	أراضي كابيتال SA	مكناس	يازكي
									هيئات التوظيف الجماعي العقاري
674.952	1	0%	100%	0%	28.256	2021	Cleo Pierre SPI-RFA		وكالات بنكية مستأجرة للبنك المغربي للتجارة والصناعة

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## مشاريع في طور التنمية والأراضي

## الأراضي

تمتلك المجموعة أيضا 5 أراضي بالنسبة للمشاريع في طور البناء أو كاحتياطي عقاري.

تقع مسؤولية إنشاء المباني والمباني لإيواء جميع العلامات على عاتق الشركة العقارية ومقدمي الخدمات التابعين لها ، فيما يتعلق بالتجهيز الداخلي تعطى فترة تجهيز للمستأجرين ، والإيجارات ليست مستحقة خلال هذه الفترة .

يتم تطوير وتسويق المشاريع طور التطوير على المستوى الداخلي من قبل Aradei Real Estate Services. تهتم الخدمات المقدمة من قبل Aradei Services المتعلقة بتسيير الإيجار (إصدار الفواتير، التحصيل ومتابعة الشكاوى)، التسيير الإداري والمالي، التأجير، إدارة الممتلكات والمنشآت ، التسويق التشغيلي والمساعدة في إدارة المشروع.

يلخص الجدول التالي الخصائص الأساسية لهذه الأراضي:

الأصول	وضعية الأرض	الشركة حاملة الأرض	تاريخ الشراء	المساحة	رقم الرسم العقاري	الرهون	القيمة بما في ذلك تكاليف الشراء <sup>1</sup> ب ألف درهم مغربي
أرض بالدار البيضاء (The Hill / CFAO)	أرض عارية	SCCCB	2015	39229 متر مربع	C/31247 47/25599 47/25336	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/11/25، رهن عقاري لفائدة الشركة العامة بتاريخ 2015/12/17 بمبلغ 70 مليون درهم	174600
أرض الدارالبيضاء (جزء من أراضي CFAO)	في طور البناء	SCCCB	2015	2396 متر مربع	47/81837 47/81838	رهن عقاري من المرتبة الأولى في حدود مبلغ السلف على الملك العقاري موضوع الرسوم العقارية رقم 47/81837 47/81838 لفائدة البنك الشعبي المركزي	54129

<sup>1</sup> التقييم الذي أنجزه مكتب Colliers International Maroc في 9 فبراير 2021 والمنتهي في نهاية نونبر 2021

107300	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/07/31	09/89773	55 620 متر مربع	2015	SCC FOUNTY	في طور البناء	أرض أكادير
122710	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر	R/31370 /R46656	95000 متر مربع	2014	أراضي كابتال	أرض عارية	أرض الرباط المنزه
9630	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2016/05/20	13/50303	4145 متر مربع	2014	أراضي كابتال	أرض عارية	أرض القنيطرة

المصدر: أراضي كابتال ش.م

بالنسبة للرهن العقاري لفائدة خدمة التسجيل والتمبر، يتعلق الأمر بتسجيل يتم خلال شراء أرض ما وهو يتعلق بتخفيض خاضع لوجوب البناء في مدة محددة بشكل مسبق.

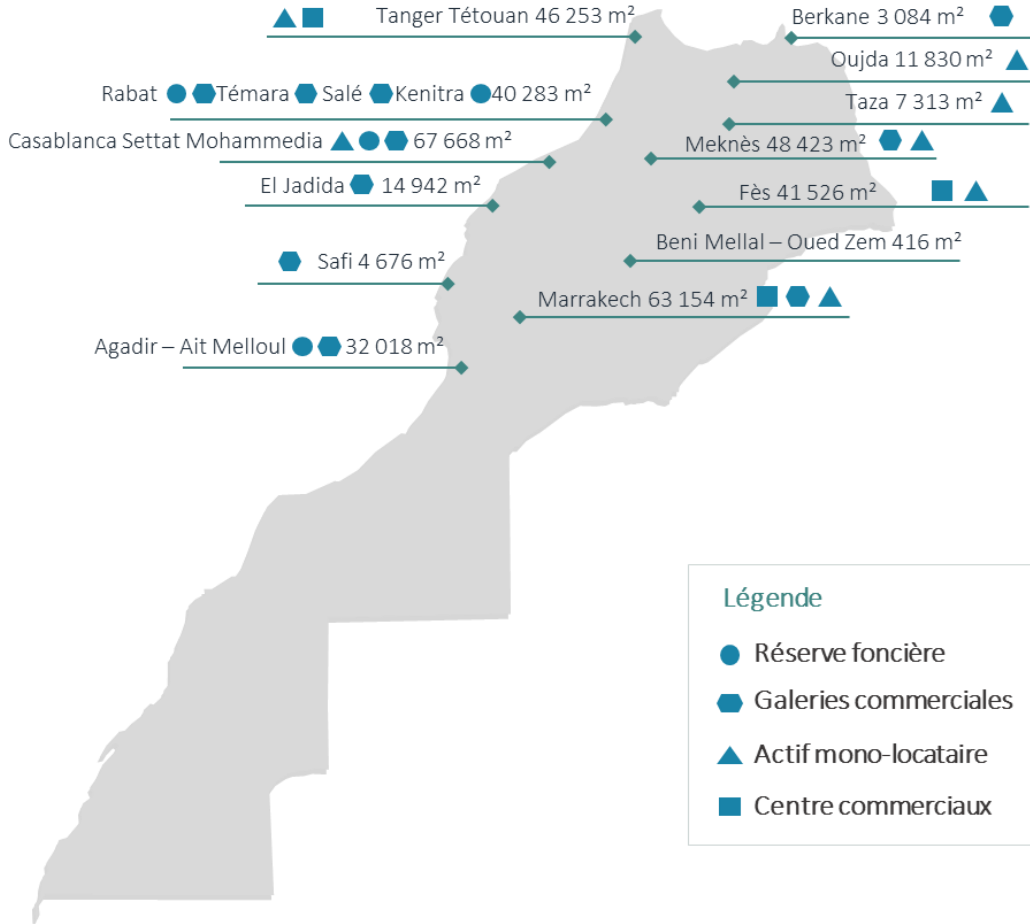
### المشاريع الجارية

- المشاريع قيد الإنجاز لأراضي كابتال في سنة 2022 هي كالتالي:
- مواصلة أشغال بناء أول مبنى مكاتب عقارية للشركة العقارية Prism وهو أول مبنى معتمد EDGE Advanced في المغرب.
  - تطوير أربع مستشفيات خاصة سيتم تسليمها بين سنتي 2022 و 2023 في طنجة وأسفي وسلا وأكادير.

## I.2.2. التواجد الجغرافي لأراضي كابيتال

بتاريخ 2021/12/31، تتواجد أراضي كابيتال في 22 مدينة مغربية بعرض متنوع لاسيما في الأصول الحرة، المراكز التجارية، الأراضي العارية، الأروقة التجارية بالإضافة إلى منشأة صناعية. فيما يلي التواجد الجغرافي لأراضي كابيتال حسب طبيعة الأصل:

الشكل 1 : التواجد الجغرافي للمجموعة بتاريخ 2021/12/31

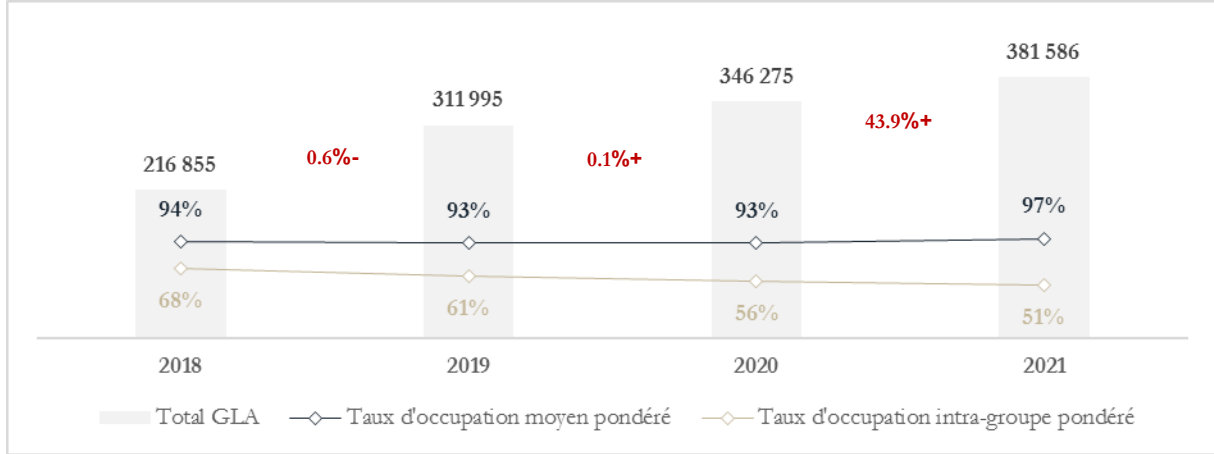


المصدر: أراضي كابيتال ش.م

### I.2.3. تطور وتوزيع المساحة التجارية العامة للمجموعة

يبين الرسم البياني تطور المساحة التجارية العامة للمجموعة ومتوسط نسبة الإشغال خلال السنوات الثلاث الأخيرة:

الشكل 2: تطور المساحة التجارية العامة للمجموعة ومتوسط نسبة الإشغال على الفترة (2018 - 2021)



المصدر: أراضي كابيتال ش.م

نسبة الإشغال داخل المجموعة = مساحة المجموعة / المساحة الإجمالية  
مساحة المجموعة: المساحة التي تم إيجارها لشركة شقيقة أو للشركة الأم

سنة 2019، بلغت المساحة التجارية للمجموعة 311995 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 93% و بنسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة بلغت 63%. ويعزى ارتفاع المساحة الإجمالية المستعملة أساسا إلى:

- شراء الوحدة الصناعية يازاكي (+35 603 m<sup>2</sup>)
- فتح الأروقة التجارية سيلا بلازا دار بوعزة (+13 610 m<sup>2</sup>) وسيلا بلازا الجديدة (+2 325 m<sup>2</sup>) وأتقداو إنزكان (+7 117 m<sup>2</sup>)
- توسيع رواق سيلا بلازا تاركا (+3 648 m<sup>2</sup>) و لابيل كالري الرباط (+5 163 m<sup>2</sup>).

سنة 2020، بلغت المساحة التجارية للمجموعة 346.275 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 93 بالمائة ونسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة تصل إلى 56 بالمائة. ارتفعت المساحة التجارية المستخدمة ما بين 2019 و 2020 وذلك أساسا نظرا لافتتاح ثلاثة مجمعات:

- سيلا بارك أكادير (+6 459 متر مربع)
- سيلا بارك تمارة (+17 802 متر مربع)،

- أتقداو إنزكان (+7277 متر مربع).

سنة 2021، بلغت المساحة التجارية للمجموعة 381.586 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 97 بالمائة ونسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة تصل إلى 51 بالمائة. ويعزى ارتفاع المساحة التجارية المستخدمة ما بين 2020 و 2021 وذلك أساسا لإدراج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة Cléo Pierre SPI-RFA المؤجرة ل 103 وكالات بنكية بمساحة إجمالية قدرها 28256 متر مربع.

## 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 (2018-2021):

### الجدول 10: تطور رقم المبيعات الموطن لمجموع أراضي كابيتال على فترة (2018-2021)

ب ألف درهم مغربي	2018	2019	نسبة التفاضل 2019-18	2020	نسبة التفاضل 2020-19	2021	نسبة التفاضل 2021-20
مداخيل الإيجار الإجمالية	294,307	309,913	5.3%	309,889	0.0%	457,611	47.7%
تكاليف إيجار أعيدت فوترتها	42,993	40,569	5.6%-	46,256	14.0%	50408	9.0%
<b>مداخيل الإيجار الصافية</b>	<b>251,314</b>	<b>269,344</b>	<b>7.2%</b>	<b>263,633</b>	<b>2.1%-</b>	<b>407 203</b>	<b>54.5%</b>
مداخيل أخرى	17,878	18,226	1.9%	7,444	59.2%-	13930	87.1%
حقوق الدخل	-	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
<b>رقم المبيعات</b>	<b>269,192</b>	<b>287,570</b>	<b>6.8%</b>	<b>271,077</b>	<b>5.7%-</b>	<b>421,133</b>	<b>55.4%</b>

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

يتكون رقم المبيعات الموطن للشركة أساسا من:

- إيجارات المباني التجارية ، المكونة من جزء ثابت وجزء متغير ، مفهسة حسب معدل دوران المستأجرين بحد أدنى مضمون من الإيجار وزيادة قانونية لمدة ثلاث سنوات ؛
- إعادة فوارة للتكاليف العامة خصوصا التكاليف التشغيلية (الصيانة، استهلاك الماء والكهرباء، إلخ..)، مصاريف الأمان، تكاليف التسويق، الضريبة على الخدمات البلدية. تتم ملاحظة المبلغ الإجمالي لإعادة الفوارة من خلال رقم المبيعات في حسابات الشركة المحددة في المحاسبة المغربية. حسب المعايير المالية

إعداد التقارير المالية، يدمج رقم المبيعات إعادة الفواتير الصافية للمصاريف المسجلة،

- حقوق الدخول التي دفعها المستأجرون. يتم استهلاك هذه الحقوق على امتداد فترة الكراء المسجلة في حسابات الشركة المحددة في المحاسبة المغربية. حسب المعايير المالية لإعداد التقارير المالية، يتم تسجيل هذه الحقوق بشكل تام في رقم المبيعات. لا يتم أداء هذه الحقوق بشكل تلقائي، ويخضع للمداولة مع كل مستأجر وقت تحديد سعر الكراء. يرتبط المستوى المرتفع المسجل سنة 2016 بشكل أساسي بافتتاح المركز التجاري Socco Alto بطنجة في يونيو 2016 (تأثير 24.7 مليون درهم)،

- تتعلق المداخيل الأخرى بالمداخيل الناتجة عن الشركة التابعة لـ Best Leisure، المتخصصة في تنشيط المراكز التجارية.

برسم السنة المالية 2019، بلغ رقم المبيعات الموطن 288 مليون درهم (أي +6.8 بالمائة) مقارنة بـ (2018). يأتي هذا التفاوت أساساً من عائد إيجار يازاكي، وحدة مهداة حديثاً سنة 2019.

بالنسبة للسنة المالية 2020، بلغ حجم التداول المجمع 271.1 مليون درهم مقابل 287.6 مليون درهم (-5.7 بالمائة)، مع الأخذ في الاعتبار الانخفاض في صافي الدخل الإيجاري خلال نفس الفترة بعد تأثير الإجراءات التقييدية التي اتخذتها السلطات كجزء من إدارة وباء كوفيد-19.

برسم السنة المالية 2021، ارتفع رقم المعاملات الموطن لأراضي كابيتال ليصل إلى 421,1 مليون درهم (+46 بالمائة مقارنة مع المستوى قبل الأزمة في 2019) وذلك أساساً بفعل:

- تأثير النطاق الجديد (+86 مليون درهم): شراء حصص من هيئات التوظيف الجماعي العقارية Cléo Pierre SPI-RFA وافتتاح سيلا بارك تمارة وسيلا بارك أكادير في شتنبر وأكتوبر 2020
- استئناف النشاط على نطاق ثابت (+64 مليون درهم) مقابل نشاط في 2020 متضرر بفعل غلق المحلات التجارية غير الأساسية.

## II. المساهمون

### II.1.1. تشكيل رأس المال

بتاريخ 31 دجنبر 2021، يبلغ رأسمال شركة أراضي كابيتال 1.064.578.300 درهم يتكون من 10.645.783 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم محررة بالكامل.

### II.1.2. تطور بنية المساهمين

على امتداد السنوات الستة الماضية، تطورت بنية المساهمين لأراضي كابيتال كما يلي:

الجدول 14 تطور بنية مساهمين أراضي كابيتال على الفترة من (2015/12/31) إلى (2020/12/31)

2021		2020		2019		2018		2017		2016		2015		المساهمون
% من رأس المال وحقوات التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوات التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوات التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوات التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوات التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوات التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوات التصويت	عدد السندات	
43,7%	4 651 201	43,8%	4 659 988	57,4%	43,7%	57,4%	4 659 988	57,4%	4 659 988	60,6%	4 659 988	100,0%	4 659 992	LabelVie SA
13,7%	1 458 737	14,1%	1 500 000	-	13,7%	-	-	-	-	-	-	-	-	متبدل
11,5%	1 228 174	11,5%	1 228 174	-	11,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	صندوق تقاعد موظفي الحكومة
6,4%	678 348	8,7%	921 748	21,3%	6,4%	21,3%	1 723 561	21,3%	1 723 561	22,4%	1 723 561	-	-	BERD
7,9%	845 324	7,9%	845 324	10,4%	7,9%	10,4%	845 324	10,4%	845 324	8,5%	653 359	-	-	Best Financière SA
7,3%	776 931	7,3%	776 931	9,6%	7,3%	9,6%	776 931	9,6%	776 933	7,6%	582 505	-	-	FCEC
4,7%	503 964	6,0%	638 964	0,4%	4,7%	0,4%	32 281	0,4%	32 281	ns	1	-	-	Real Estate Investment Management International Limited
	428 451	-	-	-	4,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	البنك المغربي للتجارة و الصناعة
4,0%	74 624	0,7%	74 624	0,9%	0,7%	0,9%	74 624	0,9%	74 624	0,9%	70 387	-	-	Kasba Resort
0,7%	12	ns	12	ns	ns	ns	12	ns	12	ns	12	ns	2	السيد زهير بناني
ns	7	ns	7	ns	ns	ns	7	ns	7	ns	7	ns	2	السيد رشيد حدني
ns	2	ns	2	ns	ns	ns	2	ns	2	ns	2	-	-	السيد نوفل بنضيفة
ns	2	ns	2	ns	ns	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	السيد رياض لعيساوي
ns	2	ns	2	ns	ns	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	السيد عادل بناني
ns	2	ns	2	ns	ns	ns	2	-	-	-	-	-	-	السيد المهدي العلي
ns	2	ns	2	ns	ns	ns	2	ns	2	ns	2	-	-	السيد المهدي الطاهري الجوتي الحسني
ns	10 645 783	100,0%	10 645 783	100,0%	100,0%	100,0%	8 112 738	100,0%	8 112 738	100,0%	7 689 828	100,0%	4 660 000	المجموع

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

من 1 دجنبر 2010 إلى غاية 15 شتنبر 2015، يتشكل مجلس الإدارة من الأعضاء التاليين: لم يكن السيد زهير بناني، السيد رشيد حدني، السيد رياض العيساوي والسيد عادل بناني يحملون عدد الأسهم الدنيا المطلوب بالنسبة للمسيرين طبقا للمادة 44 للقانون 17-95 المتعلقة بالشركات المساهمة. ويعزى هذا لعدم تحويل الأسهم للأعضاء الأربعة لمجلس الإدارة منذ دجنبر 2010 والتي لم تعقد إلا عقب الجمعية العامة المختلطة المنعقدة بتاريخ 15 شتنبر 2015.

تم عقد جمعية عامة مختلطة من قبل مدقق الحسابات بتاريخ 15 شتنبر 2015 من أجل (1) تعيين السيد محمد زهير بناني، السيد رشيد حدني، السيد رياض العيساوي والسيد عادل بناني بصفتهم أعضاء في مجلس الإدارة و (2) المصادقة على القرارات التي تم اتخاذها من قبل الجمعيات العامة العادية والاستثنائية المنعقدة ما بين 1 دجنبر 2010 و 15 شتنبر 2015 التي اعتبرت لاغية بسبب استدعائها من قبل مجلس إدارة تم تشكيله بصورة غير قانونية.

في 16 يناير 2016، دخل البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية في رأسمال أراضي كابيتال (VLV SAS) من خلال عملية الزيادة في رأْي المال بنسبة 45 MEUR مما ترتب عنه الولوج إلى 22 بالمائة من حقوق التصويت داخل أراضي كابيتال. كان الهدف من وراء هذه العملية هو دعم التنمية، الاستغلال وتسيير محفظة أصول غير منقولة ذات استعمال مختلط عبر مختلف جهات المملكة مما سمح ل Label'Vie من تسريع توسعها. واكب توسع BERD مساندة تقنية من أجل مساعدة مجموعة Label'Vie في إدخال أفضل معايير الفعالية الطاقية، مما يسمح بتحقيق 25 بالمائة من توفير الطاقة في المساحات التجارية.

في دجنبر 2016، قامت أراضي كابيتال بعملية ضم وإدماج لشركة Best Real Estate (Petra). وتهدف هذه العملية إلى إنشاء فاعل مرجعي قيادي في مجال العقار التجاري للإيجار في المغرب. Best Real Estate كانت شركة عقارية متخصص في تطوير وتسيير الأروقة والمراكز التجارية في المغرب. قبل عملية الإدماج والضم سجلت 7 Best Real Estate أصول، 380 عقد إيجار تجاري و 115000 متر مربع من المساحات التجارية حققت ما يقارب 140 مليون درهم من عائدات الإيجار.

عقب عملية الإدماج و الضم ل Best Real Estate، من قبل أراضي كابيتال، تم تعديل ميثاق المساهمين ليتضمن داخلين جدد وهم: Best Financière (« BF »), First Commercial Estate Company (« FCEC »), Kasba Real Estate Investment Management و Resort (« KR ») International.

في مارس 2017، دخلت شركة Real Estate Investment Management International Limited في رأسمال أراضي كابيتال بزيادة نقدية بلغت 3228000 من خلال إصدار 32280 سهما جديدا من الفئة B بقيمة إسمية 100 درهم. يهدف دخول REIM International Limited (مساهمها الأساسيون السيد نوفل بنضيفة والسيد المهدي الطاهري) لرأسمال أراضي كابيتال تقريبا مصالح وأهداف مسير الأصول والمساهمين وبالتالي تحسين تسيير أراضي كابيتال. تجدر الإشارة إلى أن أنشطة أراضي كابيتال تتكون من صنفين:

- الأسهم أ: 8.080.457 سهم عادي لها حق التصويت. حاملو الأسهم من الفئة أ: Label' Vie, la BERD, Best Financière SA, FCEC و Kasba Resort ;

- الأسهم ب: 32281 أسهم تفضيلية تعطي الحق لقسيمة ذات أولوية تعطي الحق في التصويت. الجهة الوحيدة الحاملة للأسهم من هذه الفئة هي REIM International.

في ماي 2020، تعززت شركة Real Estate Investment Management International Limited في رأسمال أراضي كابيتال بمقاصة للديون النقدية الواجبة السداد 242.673.200 درهم مغربي من خلال 606.683 سهم جديد من فئة 100 درهم. يهدف دخول REIM International Limited (مساهمها الأساسيون السيد نوفل بنضيفة والسيد المهدي الطاهري) لرأسمال أراضي كابيتال تقريب مصالح وأهداف مسير الأصول والمساهمين.

في ماي 2020، قررت الجمعية العامة بحذف فئات الأسهم، بالتالي أصبح رأس مال الشركة يتكون من فئة واحدة ووحيدة لها نفس الحقوق والواجبات.

سنة 2020، قام صندوق معاشات موظفي الحكومة، صندوق التقاعد الجنوب-إفريقي الذي تديره الشركة العامة للاستثمار بتقديم مساهمة قدرها 270 مليون درهم في إطار زيادة رأسمال الشركة، من خلال إصدار 676.362 سهم جديد عادي بقيمة إسمية قدرها 100 درهم للسهم الواحد بعلاوة إصدار قدرها 300 درهم للسهم الواحد. يتم تنفيذ المعاملة بالتزامن مع شراء سندات الشركة لدى البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية، أي التفويت من قبل البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية ل 551.812 سهم لفائدة صندوق المعاشات الحكومية. وبالتالي يرتفع الاستثمار الإجمالي لهذه العملية المختلطة ل 490 مليون درهم مما يمثل مساهمة بقيمة 13 بالمائة من رأسمال الشركة.

PIC عبارة عن شركة تسيير رؤوس أموال في ملكية حكومة جمهورية جنوب إفريقيا. وهي تدير العديد من محركات الاستثمار وتستثمر في جميع أنحاء القارة الإفريقية وما وراءها. PIC تدير محفظة استثمار متنوعة في جميع قطاعات الاقتصاد الجنوب إفريقي وكذا الإشراف على ما يفوق 10 بالمائة من بورصة جوهانسبورغ من خلال مساهمات مدرجة.

في دجنبر 2020، طرحت شركة أراضي كابيتال للاكتتاب العام بزيادة رأس مالها بمبلغ 500.000.000 درهم، بإصدار 1.250.000 سهم بسعر اكتتاب حدد في 400 درهم للسهم (بما في ذلك 100 درهم اسمي و 300 درهم كعلاوة إصدار)؛ وبيع 250.000 سهم بمبلغ 100.000.000 درهم أي بسعر بيع 400 درهم للسهم.

## II.1.3. المساهمون الحالية

## الجدول 2: المساهمون في أراضي كابيتال بتاريخ 2022/04/19

2022/04/19			المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	حقوق التصويت	عدد السندات	
40,0%	4 261 775	4 261 775	LabelVie SA
22,8%	2 427 799	2 427 799	متبدل
11,5%	1 228 164	1 228 164	صندوق تقاعد موظفي الحكومة
7,9%	845 324	845 324	Best Financière SA
7,3%	776 931	776 931	FCEC
5,2%	550 722	550 722	BERD
4,0%	428 451	428 451	BMCI
0,7%	74 624	74 624	Kasba Resort
0,5%	51 964	51 964	Real Estate Investment Management International Limited
ns	12	12	السيد زهير بناني
ns	7	7	السيد رشيد حدني
ns	2	2	السيد نوفل بنضيفة
ns	2	2	السيد رياض لعيساوي
ns	2	2	السيد عادل بناني
ns	2	2	السيد المهدي العليج
ns	2	2	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني
100,0%	10 645 783	10 645 783	المجموع

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## II.2. الانتماء للمجموعة

## II.2.1. الانتماء لمجموعة Best المالية

أسست شركة Best financière سنة 1985 وهي شركة قابضة نشاطها الأساسي هو توظيف وتسيير المساهمات. مساهموها الأساسيين هم: AZ (29,5%) YADOGHI Capital (55,3%) Développement, زهير بناني (7,12%) رشيد حدني (3,80%) عادل بناني، يونس بناني (1,42%) لكل واحد، لطيفة بناني ومنى بناني (0,71% لكل واحدة).

الشركة قائمة حول قطبي نشاط وهما:

- كبار تجار الصناعة الغذائية وتجارة التجزئة ممثلة في شركة Retail Holding التي تمتلك:

- Label'Vie إلى حدود 51 بالمائة: صاحب الامتياز الرئيسي في المغرب Carrefour, Carrefour Market, Atacadao, كما تمتلك المجموعة أيضاً حصة غير مدمجة في شركة العقارات أراضي كابيتال الفرعية؛

- Modes et Nuances إلى حدود 100 بالمائة: صاحب امتياز علامة Kiabi،
- General First Food Services بنسبة 50 بالمائة: صاحب امتياز سلسلة المطاعم Burger King،
- Virgin North Africa بنسبة 95 بالمائة، صاحب امتياز Virgin Megastore،
- Retail Holding Invest و Retail Holding Africa بنسبة 100 بالمائة: من الشركات المساهمة في تطوير النشاط في إفريقيا.
- توزيع المعدات الطبية ممثلا من قبل شركة Best Health المالكة ل:
- SCRIM و Soma Médical و MTS و Mabiotech بنسبة 100 بالمائة: موزعو علامات رائدة في المعدات الطبية مثل Elektra و Saint Jude Medicals،
- TMS بنسبة 51 بالمائة: موزع علامة Elektra في السوق التونسية.

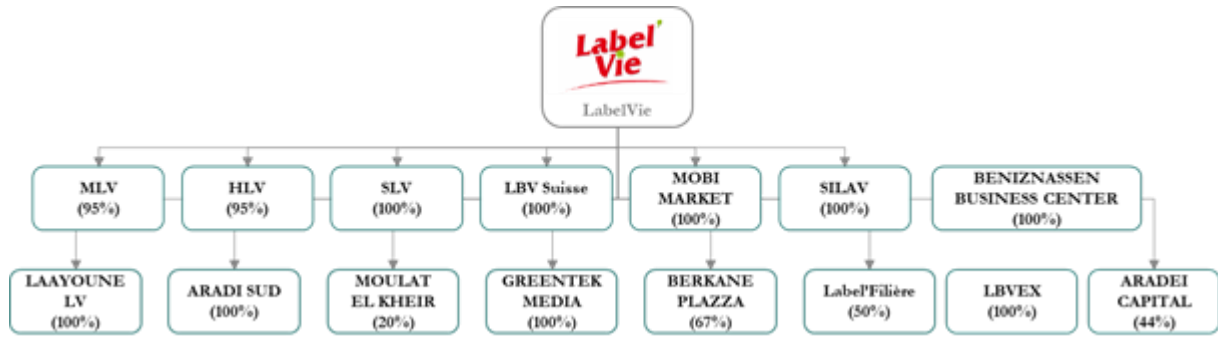
## II.2.2. تقديم Label'Ve

بتاريخ 2021/12/31، تمتلك LabelVie S.A ثمانية فروع في نطاق توطيدها، وهي Hypermarché LV SAS بنسبة 95 بالمائة، Maxi LV SAS بنسبة 95 بالمائة، Services LV SA بنسبة 100 بالمائة، Mobi market بنسبة 100 بالمائة و LabelVie Suisse بنسبة 100 بالمائة و Benznassen Business Center بنسبة 100 بالمائة و SILAV بنسبة 100 بالمائة و LBVEX بنسبة 100 بالمائة. تمتلك الشركة أيضاً 7 شركات تابعة أخرى، من ضمنها 4 شركات تابعة والتي عانت من عدم وجود نشاط في نهاية عام 2021. هذه الشركات التابعة هي: Berkane Plaza بنسبة 67 بالمائة، مولاة الخير بنسبة 20 بالمائة و Aradi Sud, Laâyoune LV.

تمتلك LabelVie حصة 43.8% في شركة أراضي كابييتال التابعة غير الموحدة.

أنشأت مجموعة LabelVie ثلاث شركات: 100% Greentek Media SARL من حقوق التصويت) في 2019، 50% Label'Filière SARL (من حقوق التصويت) في 2020، و 100% LBVEX SA (من حقوق التصويت).

## الرسم 3 : الهيكل التنظيمي القانوني ل لابليل في بتاريخ 2021/12/31



المصدر: أراضي كابييتال ش.م

منذ 2017، لم تعد لابليل في توطد شركة أراضي كابييتال.

### II.3. تنظيم أراضي كابييتال

قبل سنة 2015، كان تسيير أراضي كابييتال خاضع بشكل مباشر من قبل Label Vie. سنة 2011، كانت العقارية منفصلة عن هيئات المجموعة من أجل الفصل بين الجزء التشغيلي من الجزء العقاري / تسيير الأصول. تم تحويل مجموع موظفي أراضي كابييتال إلى الشركات التابعة لـ MLV & HLV حتى تصبح أراضي كابييتال عقارية المجموعة.

سنة 2015، أبرمت أراضي كابييتال وكالة تسيير لمدة 10 سنوات، مع مسير أصول غير منقولة مستقل REIM Partners. هذه الوكالة حصرية. عند انتهاء هذه الولاية، يمكن أن يتم تمديدها أو تجديدها عند الاقتضاء.

ستسمح هذه الشراكة لأراضي كابييتال:

- ضمان تسيير مستقل ومهني بالإضافة إلى إنشاء هيئات (استثمار، مراقبة، تدقيق حسابات، والنزاع)،
- وضع سياسة استثمار واضحة من أجل تجنب نزاعات الحكامة،
- تحكم أفضل في الأخطار التشغيلية والمالية.

من أجل التسيير التشغيلي للأصول في ملكية الشركة، تتوفر أراضي كابييتال على مسير أصول (مسير ملكية) Best Real Estate Gestion (Aradei Real Estate Services). تقوم هذه الشركة الفرعية، بنسبة تصل إلى 100 بالمائة من أراضي كابييتال ش.م.، بتسيير المراكز تسويق المتاجر، تسيير الأملاك، الفوترة، التحصيل، متابعة النزاعات، إلخ...

وقعت شركة أراضي كابييتال و REIM Partners في 3 مارس 2021، تعديلاً على التفويض الذي يجمع بين الطرفين.

يدخل هذا التعديل في إطار:

- الامتثال للأحكام القانونية بعد الحصول على موافقة شركة الإدارة من قبل شركاء REIM ؛

• دمج CLEO PIERRE في محيط أراضي كابيتال ؛

• تغيير احتساب الرسوم الإدارية لتتوافق ازدواجية الحساب.

يمتد هذا التفويض من 26 مايو 2020 إلى 31 ديسمبر 2030 ويمكن تجديده قبل 6 أشهر من نهاية مدة العقد.

يبين الرسم التالي تنظيم أراضي كابيتال بتاريخ 2021/12/31:

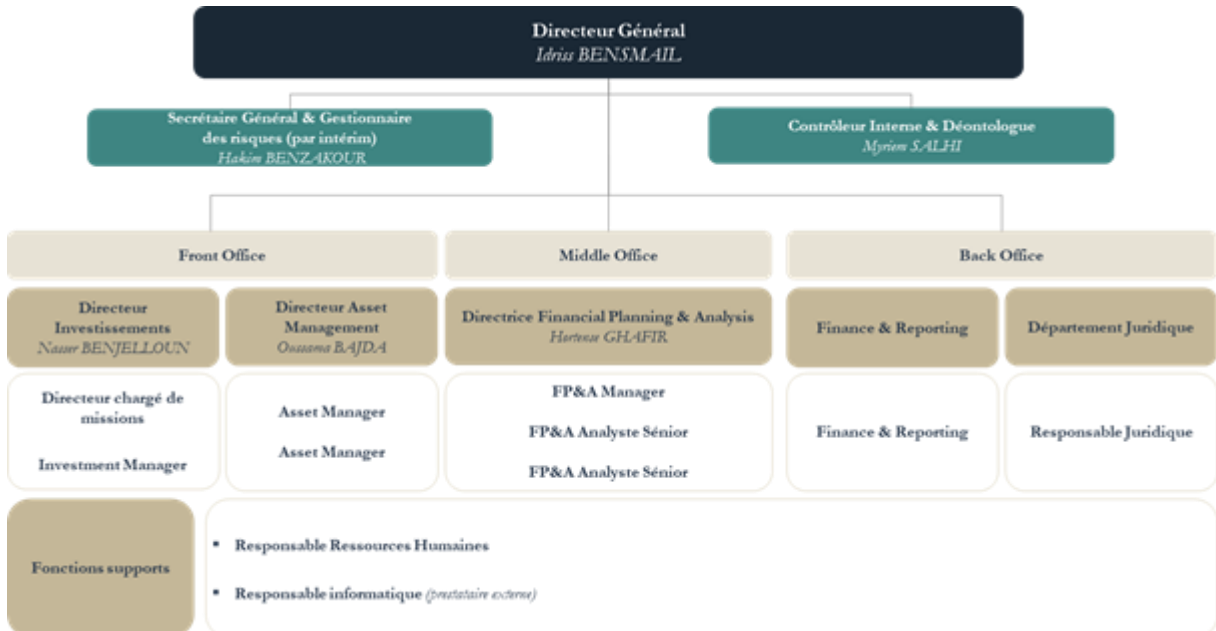
## الشكل 6: المساهمون في أراضي كابيتال بتاريخ 2021/12/31



المصدر: أراضي كابيتال ش.م

يتمثل الهيكل التنظيمي ل REIM Partners كما يلي:

## الشكل 4 : الهيكل التنظيمي REIM Partners بتاريخ 2021/12/31

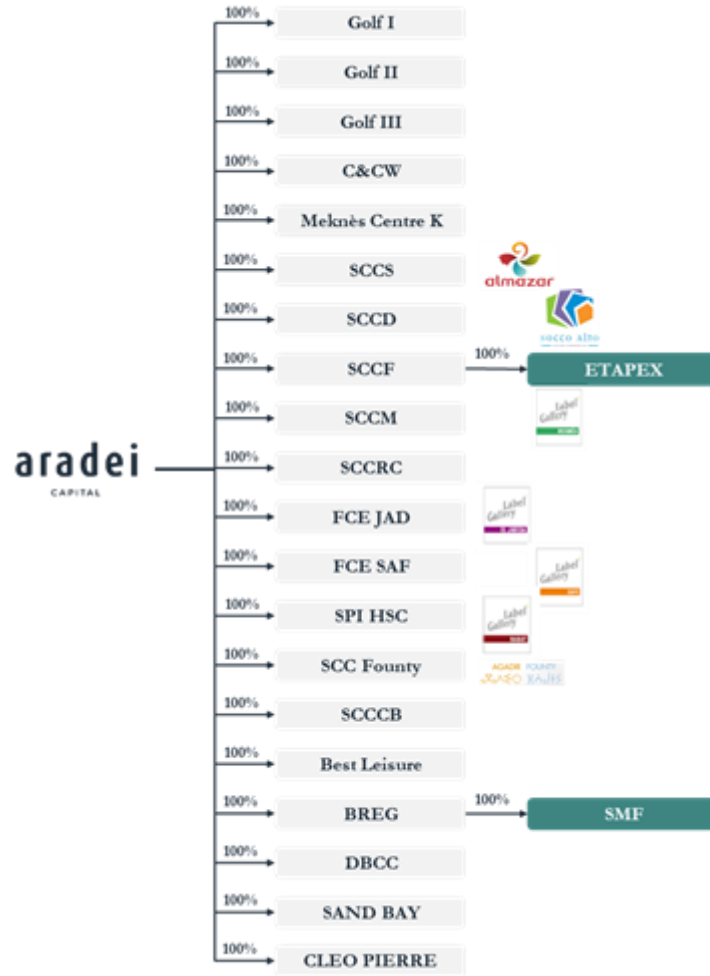


المصدر: أراضي كابيتال ش.م



### III. الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال:

الشكل 5: الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال بتاريخ 2021/12/31



المصدر: أراضي كابيتال ش.م

بالإضافة إلى الأصول المملوكة من خلال الشركات التابعة، تمتلك الشركة بشكل مباشر 8 أصول متواجدة في مراكش، وجدة، طنجة، تازة، الدار البيضاء، القنيطرة، الرباط، بركان ومكناس، بالإضافة إلى 2 أراضي في الاحتياط العقاري افي الرباط والقنيطرة علاوة على هيئة التوظيف الجماعي العقاري التي تملك 103 وكالة بنكية مستأجرة للبنك المغربي للتجارة والصناعة.

## الفصل الثالث : البيانات المالية

## IV. الحسابات السنوية

## IV.1. الحسابات السنوية للشركة

## IV.1.1. بيانات أرصدة التسيير

يبين الجدول التالي تاريخ بيانات الأرصدة وتسيير أراضي كابيتال ش.م على الفترة 2019-2021:

الجدول 21 تطور حالة أرصدة التسيير على الفترة (2019-2021)

TCAM 21-19	نسبة التفاوت 21-20	2021	نسبة التفاوت 20-19	2020	2019	ب ألف درهم مغربي
0%	0,0%	-	0,0%	-	-	بيع السلع (على حالتها)
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مشتريات يعاد بيعها للسلع
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	الهامش الإجمالي على المبيعات في حالتها
31,0%	36,6%	147.868	25,6%	108 252	86 160	إنتاج السنة المالية
31,0%	36,6%	147.868	25,6%	108 252	86 160	بيع السلع والخدمات
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	تغير مخزون المنتجات
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	الأصول التي أنتجتها الشركة نفسها
57,2%	17,7%	116.147	>100,0%	98 669	46 977	استهلاك السنة المالية
>100,0%	30,8%	72.431	>100,0%	55 395	10 451	مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم
9,4%	1,0%	43.716	18,5%	43 274	36 526	تكاليف خارجية أخرى
-10,0%	>100,0%	31.722	-75,5%	9 582	39 183	القيمة المضافة
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	إعانات الاستغلال:
-2,3%	-5,0%	2.922	0,4%	3 076	3 063	رسوم وضرائب
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	تكاليف المستخدمين
-10,7%	>100,0%	28.800	-82,0%	6 506	36 120	الفائض الإجمالي للاستغلال
0,0%	-100,0%	-	100,0%	3 708	-	عائدات أخرى للاستغلال
0,0%	100,0%	784	0,0%	-	-	تكاليف أخرى للاستغلال
0,0%	-26,3%	13.331	100,0%	18 087	-	مسترجعات الاستغلال
31,7%	25,3%	52.738	38,4%	42 084	30 404	مخصصات الاستغلال
0,0%	-17,4%	(11.390)	<-100,0%	(13 783)	5 716	نتيجة الاستغلال
-42,1%	-59,6%	24.268	-17,0%	60 034	72 320	النتيجة المالية
-59,4%	-72,2%	12.878	-40,7%	46 251	78 036	نتيجة جارية
0,0%	>100,0%	72	<-100,0%	(325)	(76)	نتيجة غير جارية
-58,4%	5,0%	1.157	-83,5%	1 102	6 677	الضريبة على النتائج
-59,3%	-73,7%	11.793	-37,1%	44 824	71 283	النتيجة الصافية

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## IV.1.2 . الحصيلة

يبين الجدول التالي المؤشرات الأساسية للحصيلة على الفترة 2018-2020 :

TCAM 21-19	نسبة التفاوت 21-20	2021	نسبة التفاوت 20-19	2020	2019	ب ألف درهم مغربي
<b>الأصول</b>						
-10,5%	-27,5%	21.907	10,4%	30 216	27 377	أصول ثابتة منعدمة القيمة
-0,3%	-0,4%	66.913	-0,2%	67 158	67 316	أصول ثابتة غير ملموسة
4,2%	-0,8%	864.681	9,4%	871 344	796 756	أصول ثابتة ملموسة
32,5%	61,4%	1.463.854	8,8%	906 850	833 625	أصول ثابتة مالية
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	فارق التحويل- أصول
18,4%	28,9%	2.417.354	8,7%	1 875 568	1 725 074	<b>أصول ثابتة</b>
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مخزونات
8,2%	9,6%	1.263.373	6,7%	1 152 460	1 080 104	<b>حقوق الأصول المتداولة</b>
12,6%	-15,3%	10.560	49,8%	12 472	8 326	ممنون مدينون، تسبيقات ودفعات
38,4%	36,3%	186.399	40,5%	136 794	97 357	زبناء وحسابات مرتبطة
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مستخدمون
16,9%	12,0%	157.044	22,0%	140 192	114 938	الدولة
0,0%	0,0%	1.557	0,0%	1 557	1 557	حسابات الشركاء
-2,8%	0,6%	672.084	-6,0%	668 230	710 668	مدينون آخرون
26,5%	22,0%	235.728	31,2%	193 215	147 259	حسابات تسوية الأصول
>100,0%	-27,4%	409.176	>100,0%	563 466	46 298	سندات وقيم التوظيف
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	فارق التحويل- أصول
21,9%	-2,5%	1.672.549	52,3%	1 715 925	1 126 402	<b>أصول متداولة</b>
-66,3%	-49,0%	12.079	-77,8%	23 700	106 547	<b>خزينة الأصول</b>
17,8%	13,5%	4.101.981	22,2%	3 615 193	2 958 022	<b>مجموع الأصول</b>

<b>الخصوم</b>						
14,7%	-5,3%	2.156.239	38,8%	2 275 921	1 639 143	<b>رساميل ذاتية</b>
14,6%	0,0%	1.064.578	31,2%	1 064 578	811 274	رأسمال الشركة أو المستخدمون
13,5%	-19,0%	850.581	59,1%	1 050 581	660 305	علاوات الإصدار والإدماج والتقييم
9,0%	6,5%	36.814	11,5%	34 572	31 008	احتياط قانوني
>100,0%	>100,0%	192.473	>100,0%	81 366	40 441	احتياطيات أخرى
-100,0%	0,0%	-	-100,0%	-	24 831	مرحل من جديد
-59,3%	-73,7%	11.793	-37,1%	44 824	71 283	النتيجة الصافية للسنة المالية
34,2%	80,9%	1.578.745	-0,5%	872 563	877 251	<b>ديون التمويل</b>
0,0%	0,0%	2.614	0,0%	2 614	2 614	مخصصات دائمة للمخاطر والتحملات
21,8%	18,6%	3.737.598	25,1%	3 151 098	2 519 007	<b>تمويل دائم</b>
-7,8%	-1,1%	303.516	-14,0%	306 947	356 835	<b>الخصوم المتداولة</b>
-22,6%	-20,2%	88.173	-24,8%	110 523	147 069	مزودون وحسابات مرتبطة
11,2%	-78,9%	288	>100,0%	1 362	233	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	مستخدمون
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	هيئات اجتماعية
40,3%	>100,0%	20.105	-43,8%	5 743	10 211	الدولة
0,0%	0,0%	638	0,1%	638	638	حسابات الشركاء
-6,1%	2,9%	117.487	-14,4%	114 176	133 358	دائنون آخرون
4,4%	-2,1%	71.245	11,4%	72 796	65 327	حسابات التسوية- خصوم

0,0%	>100,0%	5.580	100,0%	1 710	-	مخصصات أخرى للمخاطر والتكاليف
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	فارق التحويل- خصوم
-13,9%	-61,3%	60.867	91,2%	157 148	82 180	خزينة الخصوم
17,8%	13,5%	4.101.981	22,2%	3 615 193	2 958 022	مجموع الخصوم

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## IV.2. الحسابات الموطدة السنوية

### IV.2.1. المعايير والطرق المحاسبية

تم وضع الحسابات الموطدة لأراضي كابيتال للمرة الأولى برسم السنة المالية المنتهية 31 دجنبر 2016 في المعايير الدولية للمعلومات المالية (IAS/IFRS) كما تم نشرها من قبل *International Accounting Standard Board (IASB)*.

برسم التطبيق لمعايير IFRS وطبقا لمقتضيات المعيار IFRS 1 (المنطبق على المعتمدين الأوائل)، سجلت الشركة بتاريخ فاتح يناير 2015 كتاريخ للتطبيق الأول IFRS.

وتتمثل الآثار الأساسية لمجموعة أراضي في:

- وضع القيمة الدفترية لعقارات التوظيف طبقا ل IAS 40؛
- الاعتراف بحقوق دخول الأسهم (أو الدخل لحقوق الدخول للسنة المالية) للشركات تحت مستوى BRE. في المعايير المغربية، يتم توزيع رسوم الدخول هذه على مدة العقد؛
- الاعتراف بإيرادات الإيجار بعد خصم الرسوم المستحقة للمستأجرين،
- إلغاء الأصول الثابتة دون القيمة (تكاليف التأسيس، الرسوم التي سيتم توزيعها على مدى عدة سنوات، ...). تم إعادة توزيع هذه الرسوم على الأصول الثابتة الملموسة المعنية (رسوم الفائدة، تكاليف اقتناء الأصول العقارية، إلخ) أو تخصم مباشرة من حقوق الملكية الفكرية في حالة التكاليف المرتبطة بزيادة رأس المال وعمليات الدمج. من 2016. الرسوم الأخرى التي سيتم تخصيصها أو ما شابهها والتي لا تفي بتعريف الأصل قد تم تحميلها على الاحتياطيات أو الأرباح لعام 2016.

### IV.2.2. 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 الاحتياطيات. 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 الموحدة لشركة أراضي كابيتال منذ تطبيقه:

الجدول 3: تأثير المعيار 23 على الحسابات الموحدة لشركة أراضي كابيتال منذ تطبيقه:

2021	2020	2019	مليون درهم
1 279	7 925	1 116	تأثير المعيار 23

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

يحل المعيار 16 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.

### IV.2.3. نطاق التوحيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

يشمل نطاق التوحيد 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 الكامل.

يتم توطيد الشركات التي تمارس أراضي كابيتال فيها نفوذاً كبيراً باستخدام طريقة حقوق الملكية، والتي يفترض أن تكون فيها نسبة حقوق التصويت التي تزيد عن أو تساوي 20%.

تمثل نطاق التوحيد خلال السنوات الثلاث الأخيرة كما يلي:

### نطاق التوحيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

الشركة	2021/12/31			2020/12/31			2019/12/31		
	الطريق (%)	السيطر (%)	الفائد (%)	الطريق (%)	السيطر (%)	الفائد (%)	الطريق (%)	السيطر (%)	الفائد (%)
أراضي كابيتال SA	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
كولف 1	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
كولف 2	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
كولف 3	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
Cash & Carry	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
Centre K	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
Best Leisure	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
FCE JAD	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%
FCE SAF	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%

إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SCCCB</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SCCD</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SCCF</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>ETAPEX</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SCC FOUNTY</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SCCS</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SCCM</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SPI</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>BREG</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SMF</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SCCRC</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>DBCC</b>
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	<b>SAND BAY</b>
إدماج عام	100%	100%							<b>CLEO PIERRE</b>

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

#### الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2019

Sand Bay عبارة عن هيئة تم إنشاؤها سنة 2019 تهدف إلى الإنعاش العقاري.

#### الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2020

لا يوجد

#### الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2021

Cléo pierre هي وسيلة ضمن هيئات التوظيف الجماعي العقاري مشكلة من 103 وكالات تم استئجارها للبنك المغربي للتجارة والصناعة

## IV.2.4 . حساب النتيجة الموطد

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب العائدات والتكاليف الموطدة لأراضي كابيتال على المدة 2019-2021  
الجدول 59 تطور حسابات النتيجة على الفترة (2019-2021)

نسبة التفاوت 21-20	2021	نسبة التفاوت 20-19	2020	2019	ب ألف درهم مغربي
54,5%	407.203	-2,1%	263 633	269 340	مداخيل الإيجار
0,0%	-	0,0%	-	-	حقوق الدخول
87,1%	13.930	-59,2%	7 444	18 230	مداخيل أخرى
55,4%	421.133	-5,7%	271 077	287 570	رقم المبيعات
89,1%	(108.285)	11,8%	(57 251)	(51 186)	التكاليف للاستغلال
>100,0%	(87.001)	25,2%	(39 894)	(31 861)	مشتريات أخرى وتكاليف خارجية
35,5%	(26.041)	8,9%	(19 218)	(17 646)	تكاليف المستخدمين
>100,0%	(6.506)	40,5%	(2 750)	(1 957)	الضرائب والرسوم والأداءات المماثلة
>100,0%	11.264	>100,0%	4 611	278	منتجات أخرى و تكاليف الاستغلال
46,3%	312.848	-9,5%	213 826	236 384	الفائض الإجمالي للاستغلال
-5,8%	74%	-4,0%	79%	82%	بالنسبة المئوية من رقم المبيعات
61,5%	(21.807)	<-100,0%	(13 503)	4 688	مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات
36,8%	(16.177)	-0,6%	(11 824)	(11 896)	منتجات أخرى و تكاليف استثنائية
<-100,0%	212.804	<-100,0%	(56 028)	99 446	تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف
-100,0%	-	100,0%	24	-	نتيجة تفويت الأصول
>100,0%	487.668	-59,7%	132 494	328 621	نتيجة التشغيل
>100,0%	116%	-57,2%	49%	114%	بالنسبة المئوية من رقم المبيعات
-2,2%	(89.805)	6,8%	(91 805)	(85 978)	كلفة الاستدانة المالية الإجمالية
46,4%	8.616	-24,2%	5 886	7 764	منتجات التوظيف
-5,5%	(81.189)	9,9%	(85 919)	(78 213)	كلفة الاستدانة المالية
-52,0%	10.125	-21,0%	21 075	26 678	منتجات أخرى و تكاليف مالية
>100,0%	416.604	-75,6%	67 651	277 086	النتيجة الجارية قبل الضرائب
44,9%	(72.534)	-21,0%	(50 054)	(63 396)	الضريبة على النتائج
>100,0%	344.069	-91,8%	17 596	213 690	النتيجة الصافية للأنشطة المبقى عليها
0,0%	-	0,0%	-	-	نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها
>100,0%	344.069	-91,8%	17 596	213 690	النتيجة الصافية للفترة
>100,0%	82%	-91,3%	6%	74%	بالنسبة المئوية من رقم المبيعات
>100,0%	344.069	-91,8%	17 596	213 690	النتيجة الصافية - حصة مالكي الشركة الأم
0,0%	-	0,0%	-	-	النتيجة الصافية - مساهمات لا تفضي للسيطرة
>100,0%	344.069	-91,8%	17 596	213 690	النتيجة الصافية الإجمالية

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## IV.2.5 . الحصيلة الموطدة

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية للحصيلة الموطدة لمجموعة أراضي كابيتال على الفترة 2019-2021

الجدول 84: تطور حسابات الحصيلة الموطدة لأراضي كابيتال على الفترة (2019-2021)

نسبة التفاوت 21-20	2021	نسبة التفاوت 20-19	2020	2019	الأصول (بآلاف الدراهم)
-3,5%	7.314	-1,4%	7 580	7 684	أصول ثابتة ملموسة أخرى
18,3%	6.150.418	2,7%	5 200 322	5 064 865	العقارات الإستثمارية
-9,3%	17.622	-14,2%	19 437	22 651	أصول ثابتة ملموسة أخرى
-4,9%	5.652	4,6%	5 942	5 682	الأصول المالية الأخرى
-0,2%	4.537	3,4%	4 545	4 397	الضرائب المؤجلة - الأصول
18,1%	6.185.543	2,6%	5 237 826	5 105 279	مجموع الأصول غير الجارية
13,4%	102.109	72,6%	90 061	52 182	المخزونات الجارية
-12,2%	116.541	-6,8%	132 771	142 383	الزبناء
-45,8%	7.941	98,8%	14 644	7 367	حقوق ضرائب على الشركات
4,5%	305.343	11,8%	292 107	261 317	الأصول الأخرى
-25,4%	495.965	>100,0%	664 722	124 536	الخبزينة وما يعادلها
-13,9%	1.027.900	>100,0%	1 194 304	587 785	مجموع الأصول الجارية
12,15%	7.213.443	12,98%	6 432 130	5 693 065	مجموع الأصول

نسبة التفاوت 21-20	2021	نسبة التفاوت 20-19	2020	2019	الخصوم (بآلاف الدراهم)
0,0%	1.064.578	31,2%	1 064 578	811 274	رأس المال
-19,3%	836.191	91,5%	1 036 191	541 111	المكافآت المرتبطة برأس المال
3,9%	1.970.808	8,2%	1 897 292	1 753 163	الاحتياطات
0,0%	-	-100,0%	-	104 803	الاحتياط الخاص
>100,0%	344.069	-91,8%	17 596	213 690	نتيجة السنة المالية
5,0%	4.215.646	17,3%	4 015 657	3 424 041	رساميل ذاتية للمجموعة
0,0%	-	0,0%	-	-	فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة
5,0%	4.215.646	17,3%	4 015 657	3 424 041	رساميل ذاتية
46,6%	2.066.038	-5,2%	1 409 360	1 487 429	ديون مالية غير جارية
0,0%	2.614	0,0%	2 614	2 614	ديون مالية غير جارية
-18,9%	71.650	7,0%	88 394	82 606	خصوم أخرى غير جارية
32,3%	138.129	29,6%	104 409	80 587	الضرائب المؤجلة
42,0%	2.278.432	-2,9%	1 604 778	1 653 236	مجموع الأصول غير الجارية
-23,0%	303.111	>100,0%	393 580	184 614	ديون مالية حصة جارية
>100,0%	10.765	-62,1%	1 194	3 149	ديون الضرائب على الشركات
-10,1%	179.474	-16,9%	199 533	240 188	المزودون
50,7%	29.710	-0,4%	19 718	19 803	مخصصات حصة جارية

-0,7%	196.306	17,6%	197 672	168 035	خصوم أخرى جارية
0,0%	0	0,0%	0	0	خصوم مرتبطة بالأنشطة المتخلى عنها
-11,4%	719.365	31,8%	811 696	615 788	خصوم أخرى جارية
24,1%	2.997.797	6,5%	2 416 474	2 269 024	مجموع الخصوم
12,15%	7.213.443	12,98%	6 432 130	5 693 065	مجموع الخصوم والرساميل الذاتية

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## II. الحسابات نصف السنوية

### II.1. أبرز الأحداث

- أداء المؤشرات التشغيلية : أولاً، مستوى ولوج المراكز والأروقة التجارية الذي بلغ ، خلال هذا القضل الأول من سنة 2022 108 بالمائة من مستواه خلال السنة السابقة في نفس الفترة و 87 بالمائة من مستواه قبل أزمة 2019 وثنانياً، بلوغ نسبة الإشغال 97 بالمائة إلى غاية 31 مارس 2022
- إتمام مساهمة أراضي كابيتال بالأغلبية بنسبة 51 بالمائة في أكديتال إيمو إلى جانب أكديتال القابضة بنسبة 31 بالمائة و BFO Partners بنسبة 17 بالمائة بتاريخ 6 يناير 2022. وتهدف أكديتال إيمو إلى تطوير برنامج الاستثمار للعيادات الخاصة بأزيد من مليار درهم في 7 مدن عبر المملكة، بما في ذلك مستشفى خاص بالجديدة تم افتتاحه في يونيو 2021.
- استمرار أشغال تطوير مستشفيات خاصة في كل من طنجة وأكادير وأسفي وسلا ممت يمثل مساحة إجمالية مستخدمة<sup>3</sup> إضافية بحوالي 55000 متر مربع بالنسبة لعقارات أكديتال إيمو.

### II.2. المؤشرات الفصلية

- بلغت المساحة الإجمالية المستخدمة<sup>4</sup> من محفظة العقارات 391.000 متر مربع في نهاية مارس 2022 مقابل 382.000 متر مربع في نهاية دجنبر 2021. ويعزى هذا النمو أساساً ب 9000 متر مربع أساساً إلى إدماج المستشفى الخاص بالجديدة الذي تمتلكه أكديتال إيمو، حصة أراضي كابيتال هي 51%.
- ارتفع معدل الإشغال إلى 97% مع متم مارس 2022، وهو نفس المستوى المسجل في نهاية 2021.

### II.3. رقم المعاملات

- بلغت قيمة المعاملات الموطدة لشركة أراضي كابيتال حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للربع الأول من عام 2022 117,6 مليون درهم مقابل 96,0 في نفس الفترة من العام السابق، بارتفاع +22,5%. يفسر هذا التغيير بشكل أساسي من خلال : أولاً، تأثير النطاق الجديد على مداخيل هذا الربع، شراء أسهم Cléo Pierre مع سريان مفعوله مع متم يناير 2021؛ وثنانياً مواصلة أداء الشركة العقارية على نطاق ثابت واستقرار المداخيل الناتجة عن Sela Park Agadir و Sela Park Témara

<sup>3</sup> مساهمة أراضي كابيتال في أكديتال إيمو بنسبة 51% (توظيف بإدماج كلي ومعالجة مساهمة الأقلية : ننضمن المؤشرات المالية المقدمة لمجموع نطاق أكديتال إيمو)  
<sup>4</sup> مساهمة أراضي كابيتال في أكديتال إيمو بنسبة 51% (توظيف بإدماج كلي ومعالجة مساهمة الأقلية : ننضمن المؤشرات المالية المقدمة لمجموع نطاق أكديتال إيمو)

- بلغ رقم مبيعات الشركة 38,8 مليون درهم إلى غاية 31 مارس 2022 في الربع الأول من 2021 مقارنة ب 31,7 مليون درهم في الربع الأول من السنة السابقة أي بارتفاع نسبته +22,4%.

ب مليون درهم مغربي	الفصل الأول من 2021	الفصل الأول من 2022	نسبة التفاوت
رقم المعاملات الموطد حسب معايير IFRS	96,0	117,6 <sup>93</sup>	22,5%+
رقم المعاملات الاجتماعي	31,7	38,8	22,4%+

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## II.4 . الاستثمارات

بلغت الاستثمارات في الربع الأول من عام 2022 ما مجموعه 217,6 مليون درهم، وتتضمن:

- أولاً، استثمار أراضي كابيتال في المشروع المشترك أكديتال إيمو، بمبلغ أولي ناهز 120 مليون درهم؛ وثانياً، مصاريف التطوير على الأصول العقارية، بما في ذلك مستشفيات أكديتال إيمو، بحوالي 97,6 مليون درهم. وبلغ الاستثمار الإجمالي التراكمي لأكديتال إيمو 380 مليون درهم.
- توافق الاستثمارات إلى غاية 31 مارس 2021 بشكل أساسي الاستحواذ على حصة أراضي كابيتال في OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA مقابل 557 مليون درهم.

ب مليون درهم مغربي	الفصل الأول من 2021	الفصل الأول من 2022	نسبة التفاوت
الاستثمارات	591,9	217,6 <sup>93</sup>	-63,2%

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

## II.5 . الاستدانة

ب مليون درهم مغربي	2021/12/31	2022/03/31
إصدار سندات	971,4	971,4
ديون وقروض أخرى	1 333,8	1438,3
أوراق الخزينة	50	100
<b>الدين العام</b>	<b>2 355,3</b>	<b>2509,8</b>

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

بلغت الاستدانة 2.509,8 مليون درهم إلى غاية 31 مارس 2022، ويعزى التطور إلى غاية متم 2021 إلى التأثير المزدوج لتسديدات القروض البنكية خلال الربع الأول والتمويل البنكي لنشاط نطوبر أكديتال إيمو.

## II.6 . نطاق التوطيد

مساهمة أراضي كابيتال في أكديتال إيمو بنسبة 51% (توطيد بإدماج كلي ومعالجة مساهمة الأقلية: تتضمن المؤشرات المالية المقدمة مجموع نطاق أكديتال إيمو)

## القسم الرابع : عوامل المخاطر

### I. المخاطر المتصلة بالمصدر :

#### I.1. المخاطر العامة

##### I.1.1. المخاطر بالمتعلقة بالمحيط الاقتصادي

بالنظر لعملها في قطاع التوزيع، يرتبط نشاط أراضي كابيتال بالظرفية الماكرو اقتصادية والوضعية المالية لشركات الإيجار. بغية تنوع عرضها العقاري، تعتمز أراضي كابيتال الاستثمار في تطوير فئات جديدة من الأصول لا سيما العقار المهني والسكني والصناعي.

##### I.1.2. 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.

##### I.1.3. المخاطر المتعلقة بارتفاع كلفة العقار

يعتبر المنحى التصاعدي لسعر العقار في المناطق الحضرية توجها تمت معاينته 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.

##### I.1.4. 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 LabelVie و PIC.

(انظر القسم "I.2.7 اتفاقية الاستثمار الموقعة بين LabelVie و PIC"، و "I.2.8 إطار عمل الاتفاقية الموقعة بين أراضي كابيتال والبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية" تحت العنوان I "العرض العام لشركة أراضي كابيتال".)

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

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

### 1.1.5. 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 ووضعيتها المالية أو نتائجها ويرفع من تكاليفها أو يفضي إلى تباطؤ وتيرتها، بل حتى الحيلولة دون تطور بعض مشاريعها الاستثمارية.

### 1.2. المخاطر الخاصة

#### 1.2.1. مخاطر التبعية لمجموعة لابيل في وبيست فينانسيير

ش.م

اعتبارًا من 2021/12/31، أصبحت أراضي كابيتال SA شركة مملوكة بنسبة 43,7% لمجموعة LabelVie (بعد زيادتي رأس المال اللتين نفذتهما REIM International و GEPF والاكنتاب العام الأولي). تمثل LabelVie، من خلال الشركات التابعة لها، 52% من إجمالي المساحة التجارية لشركة أراضي كابيتال في نهاية عام 2021.

اعتبارًا من 2020/12/31، أراضي كابيتال SA هي شركة مملوكة بنسبة 43,7% لمجموعة LabelVie، والتي بدورها مملوكة بنسبة 51.3% لشركة Retail Holding، التابعة لمجموعة Best Financière بنسبة 50.6%.

بتاريخ 2021/12/31، وتمثل مجموعة بيست فينانسيير، من خلال شركاتها التابعة 51,4% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابيتال. (48,1% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها لابيل في و 3,3% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها فيرجين وشركة GFFS تحت علامة برجر كينغ وشركة مود و نيانس تحت علامة كياي.

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

## I.2.2. المخاطر المرتبطة 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 بشراءها 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 صعودية وهابطة في أسعار الفائدة.

## I.2.3. المخاطر المرتبطة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية

المخاطر المتعلقة بالامتثال للالتزامات التعاقدية للبنك الأوروبي و PIC، ولا سيما فيما يتعلق بسياسة ESG، الحكامة وحقوق المعلومة. كما يطلب أيضا من أراضي كابيتال الامتثال للالتزامات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية فيما يتعلق بالإجراءات الداخلية والاحتيايات والفساد والتواصل المالي.

(انظر القسم "I.2.7 اتفاقية الاستثمار الموقعة بين LabelVie و "PIC"، و "I.2.8 إطار عمل الاتفاقية الموقعة بين أراضي كابيتال والبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية" تحت العنوان I "العرض العام لشركة أراضي كابيتال".)

## I.2.4. المخاطر المتعلقة بالمناولة

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

## I.2.5. 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 أيضا كل الأموال الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل كالإسم التجاري والشعار والحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات وبراءات الإختراع 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 ارتفاع 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 البناية وجب هدمها لأسباب تجعل منها سكنا غير لائق بشهادة السلطات المختصة،
- إذا أراد استرجاع الملك ليشغله بنفسه.

إلا أن الشركة لا تعتزم 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.

## 1.2.6. المخاطر القطاعية

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

## 1.2.7. المخاطر المتعلقة بتقلبات سور العقار

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

من ناحية أخرى، يتم امتلاك الأصول في أفق طويل الأمد ويتم تأمينها 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.

## I.2.8. المخاطر المتعلقة بتقلبات 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.

## I.2.9. المخاطر المتعلقة بالبناء بصفة مدير الورش

في إطار مخطط تنميتها، تعتزم أراضي كابيتال تنفيذ 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 انه وبغية التخفيف من المخاطر المتعلقة بالبناء بصفقتها صاحب المشروع، نسجت أراضي كابيتال شبكة من المتعاقدين العامين الذين لديهم إمكانيات بشرية وتقنية من أجل إنجاز هذه المشاريع وفق أجود معايير المهنة

## I.2.10. مخاطر الطرف المقابل

### مخاطر الزبون

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

ويتم تقييم ملاءة الزبناء عند التوقيع على عقود الإيجار من طرف الإدارة العامة لأراضي كابيتال بناء على تاريخ أداءاتها بالنسبة للزبناء السابقين و تحليل 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 أساساً 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 للضمان

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 التتبع الدوري للتأمينات والعلاوات من قبل إدارة الأصول.

### I.2.11. مخاطر السيولة المالية

#### المخاطر المرتبطة بالديون

تروم استراتيجية أراضي كابيتال إلى اللجوء إلى استدانة بنكية من أجل تمويل جزء من نموها. من ناحية أخرى وإلى غاية متم سنة 2021، حيث تبلغ نسبة الإقراض 36,0%.

وبغية تحسين مردودية رساميلها، تلجأ المجموعة للاستدانة في إطار تمويل مشروعها التنموي من أجل تحسين مردودية رؤوس الأموال. وتم دراسة

احتياجات وشروط التمويل عند كل عملية شراء. والأمر ذاته بالنسبة لتتبع الواجبات التعاقدية المتعلقة بالدين الموجود " البنود الإلزامية".

#### المخاطر المرتبطة بالدين

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.

### I.2.12. مخاطر الفراغ

تضم أراضي كابيتال 30 أصلا من ضمنها 7 أصول مستقلة بنسبة اشتغال تصل إلى 100%. وفيما يتعلق بالمراكز التجارية والأروقة (14 أصلا) تصل أدنى نسبة اشتغال إلى 84 بالمائة.

وتتم مراعاة مخاطر الفراغ على مستوى مخطط التنمية المرتكز على

فرضيات  
محافظة. علاوة على ذلك، تهدف إدارة التجارة ل Partners Reim إلى

تنوع محفظة المستأجرين المحتملين، مع مراعاة قطاعات النشاط وشهرة العلامة والملاءة.

### I.2.13. المخاطر المتعلقة بعيوب العقود

في إطار نشاطها، ترتبط الشركة تجاه شركائها والمستأجرين بعقود. وحتى تكون جميع المستندات التي توطر معاملات إيجارات الشركة موثوق بها وتحديد 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.

### I.2.14. 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 لفتترات غير محددة ، وهذا لضريبة الشركات ((IS) ، الضريبة على الدخل ((IR) ، الضريبة على القيمة المضافة (TVA) وغيرها من الضرائب غير المباشرة.

### I.2.15. الخطر المرتبط ببنية المساهمين

بتاريخ 2021/12/31، تمتلك مجموعة Best Financière 51.7% من رأس المال وحقوق التصويت لشركة أراضي كابيتال SA. من المحتمل أن يكون لها تأثير كبير على اجتماعات المساهمين العامة مما يسمح لها باعتماد أو رفض القرارات المقترحة.

### I.2.16. الخطر المرتبط بالأشخاص الأساسيين

يتولى منصب الرئيس المدير العام 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 الخطر المرتبطة بأوراق الخزينة

المخاطر الكامنة في الاستثمار في أوراق الخزينة:

- **خطر التخلف عن التسديد:** أوراق الخزينة موضوع هذا الملف هي سندات ديون غير مشفوعة بضمانات تسديد. وبالتالي ، يخضع أي مستثمر لخطر عدم السداد في حالة تقصير أراضي كابيتال،
- **مخاطر السيولة:** ليس مضمونا وجود سوق ثانوي نشط لتداول سندات الدين القابلة للتداول ، فقد يتعرض المستثمر لخطر الاحتفاظ بأوراق مالية غير سائلة، والتي لا يمكن بيعها بسرعة دون أن يكون لها أي تأثير رئيسي على السعر؛
- **خطر السعر:** بشكل عام، تؤثر الزيادة في أسعار الفائدة سلبًا على قيمة سندات الدين، وخاصةً سندات الدين القابلة للتداول ؛
- **خطر التضخم :** يمكن للتغيرات في معدلات التضخم أن تؤثر على عودة حاملي (1) TCN (إذا كان التغيير في التضخم يتجاوز عائد TCN المحتفظ به و (2) في حالة حدوث تعديل في أسعار الفائدة. وبالتالي ، فإن زيادة في أسعار الفائدة سوف يقلل من قيمة TCN المحتفظ بها.
- **المخاطر المرتبطة بالديون الإضافية:** يمكن لأراضي كابيتال فيما يلي أن يصدر ديوناً أخرى لها نفس مرتبة أوراق الخزينة موضوع هذا البيان أو تفوقها. وتأتي مثل هذه الإصدارات لتخفيض المبلغ القابل للاسترداد من طرف حاملي هذه السندات في حالة تصفية الشركة المصدرة.

### تنبيه

لا تمثل المعلومات المذكورة أعلاه سوى جزءاً من ملف المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم: VI/EM/020/2022 بتاريخ 22/07/2022.  
توصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات الموضوع رهن إشارة العموم كاملاً باللغة الفرنسية.