

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

قائد نقابة التوظيف

المستشار الشريك والمنسق
العام الشريك

المستشار والمنسق العام



تسجيل الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقاً لأحكام منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل، تم تسجيل هذه الوثيقة المرجعية من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24/05/2024 تحت المرجع EN/EM/003/2024. 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 :

بتاريخ تسجيل هذه الوثيقة المرجعية، قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير على تحيين سنوي لملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة. ويتكون هذا الملف من :

- هذه الوثيقة المرجعية
- المذكرة المتعلقة ببرنامج إصدار أوراق الخزينة 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

وتم التأشير على هذا التحيين من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع VI/EM/010/2024

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 2024/05/24 بالتأشير على التحيين السنوي لملف المعلومات المتعلق
ببرنامج إصدار أوراق الخزينة لأراضي كابيتال ش.م تحت المرجع VI/EM/010/2024.

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

- في المقر الرسمي لأراضي كابيتال ش.م : 1، شارع زليخة نصري، سيدي معروف، الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني: www.aradeicapital.com ;
- لدى المستشارين الماليين:
 - ◀ Valoris Corporate Finance، زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي، الدار البيضاء 20 410 ؛
 - ◀ Capital Trust Finance، 50، شارع الراشدي، الدار البيضاء
- لدى المؤسسات المكلفة بالتوظيف، 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

ويوضع الملف رهن إشارة العموم على موقع الهيئة المغربية لسوق الرساميل www.ammc.ma.

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

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	القسم الأول : تقديم العملية
4	أ. إطار العملية
4	أ. المستثمرون المعنيون بالبرنامج
4	أ. خصائص البرنامج
5	أ. سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار
8	القسم الثاني : المعلومات المتعلقة بأراضي كابيتال
8	أ. وصف موجز للنشاط
17	أ. بنية المساهمين
22	أ. الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال
23	القسم الثالث : المعطيات المالية
23	أ. الحسابات السنوية
31	أ. الحسابات الفصلية
33	القسم الرابع : عوامل المخاطر
33	أ. المخاطر المتعلقة بالمصدر
37	أ. 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 ش.م للعموم 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 ضيفة ، بصفته رئيس المجلس الإداري من أجل حصر كفاءات العملية التي يراها مناسبة ولزامة لإنجاز إصدار أوراق الخزينة.

لهذا الغرض، ستقوم شركة أراضي كابيتال ش.م بإصدار طلب عمومي للدخار 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

سندات ديون قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكبير) وتقييد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين.	طبيعة السندات
أوراق الخزينة لحاملها	الشكل القانوني للأسهم
500.000.000 درهم	سقف البرنامج
5.000	العدد الأقصى للسندات

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 20 410	Valoris Corporate Finance	الهيئات الاستشارية
50، شارع الراشدي، الدار البيضاء	Capital Trust Finance	
زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي ، الدار البيضاء 20 400	Valoris Securities	الهيئات المكلفة بالتوظيف
50، شارع الراشدي، الدار البيضاء	Capital Trust Securities	
طريق 1077 عبر طريق الجديدة، 8 ، حي لايا- 20200 الدار البيضاء	ماروكير	الوديع المركزي
26 ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة والصناعة (BMCI)	المؤسسة الماسكة لحسابات السندات

IV.2. كفاءات الاكتتاب والتخصيص

IV.2.1. فترة الاكتتاب

في كل مرة تعبر فيها شركة أراضي كابيتال، عن 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 كيفية الإصدار وتتضمن عناصر الإخبار كما تم تحديدها في المادة 1.60 من الدورية 03/19 للهيئة المغربية لسوق الرساميل، سيتم وضع الوثيقة رهن تصرف المستثمرين قبل افتتاح فترة الاكتتاب.

IV.2.2. المستفيدين

الأشخاص الذاتيون أو المعنويون، المقيمون وغير المقيمين.

يجب أن تتم الاكتتابات نقداً، مهما كانت فئة المكتتبين.

IV.2.3. تعريف المكتتبين

يجب على الهيئات المكلفة بالتوظيف التأكد من انتماء المكتتب لإحدى الفئات المحددة سابقاً. 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 ونسخة من وصل 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"> بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع لدى كتابة الضبط للمحكمة، بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري. 	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. كيفية الاكتتاب

يتم جمع الاكتتابات لدى المستثمرين بواسطة أوراق الاكتتاب الباتة والتي لا رجعة فيها بعد فترة الاكتتاب وفق النموذج المرفق. يجب ملء هذه الأوراق وتوقيعها من قبل المكتتبين وإرسالها إلى Capital Trust Securities (عبر الفاكس 212 522 49 13 +07 أو عبر البريد الإلكتروني: market.cts@capitaltrust.ma) أو Valoris Securities (عبر الفاكس 212 5 22 99 +22 20 أو عبر البريد الإلكتروني: market@capitalgestiogrroup.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 بالاكتتابات 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 صفحة 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، شريطة احترام المقتضيات القانونية الجاري بها العمل،

- في حالة وكالة لتدبير المحفظة، لا يمكن للمدير الاكتتاب لحساب الزبون الذي يدبر محفظته إلا من خلال تقديم وكالة موقعه ومصدق على صحتها من طرف الموكل أو وكالة التدبير إذا كانت هذه الأخير تنص على بند صريح في هذا المعنى. وتعفى وكالات التدبير من تقديم وثائق إثباتية لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة التي تدبرها،
- يخصص للاكتتابات لحساب الغير شريطة تقديم وكالة موقعه ومصدق على صحتها من قبل الموكل. يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف الحصول على نسخة منها وإرفاقها بورقة الاكتتاب. يجب أن تحال السندات المكتتبه 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 ستحدد هذه الأخيرة 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. كيفية 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. كيفية 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. كيفية تسديد/تسليم السندات

يتم تسديد/تسليم السندات، عند تاريخ الانتفاع، في إطار قطاع التراضي. يتولى البنك المغربي للتجارة والصناعة تسجيل أوراق الخزينة المصدرة في حساب.

IV.6. الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل

تلتزم أراضي كابييتال 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:	1، شارع زليخة نصري - سيدي معروف، الدار البيضاء - المغرب
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	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 3 من النظام الأساسي لأراضي كابيتال ش.م، تهدف الشركة في المغرب كما في الخارج إلى :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 وتديير 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 2023/12/31	1.121.396.400 درهم موزعا على 11.213.964 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم.
الوثائق القانونية	يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية للشركة وخاصة النظام الأساسي، ومحاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات بالمقر الرئيسي للشركة.
قائمة التشريعات المعمول بها	<p>باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي والقانون 95-17 بتنفيذ الظهير الشريف الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتتميمه بموجب القوانين رقم 99-81، 01-23، 08-20، 12-78، 19-20 و 21-96. باعتبار نشاطها، تخضع شركة أراضي كابيتال للقانون المغربي لا سيما:</p> <ul style="list-style-type: none"> • القانون 08-39 بمثابة مدونة الحقوق العينية بصيغته المعدلة بموجب قانون 16-69 ، • القانون 16-49 المتعلق بإيجارات العقارات أو المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي،

- القانون 07-03 المتعلق بمراجعة مبلغ إيجار 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)،
- القانون 106-12 المعدل والمتمم للقانون رقم 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة
- القانون 15-95 المتعلق بمدونة التجارة كما تم تعديله وتتميمه،
- 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 الإجراءات.

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 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 الشريف 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،
 - الظهير الشريف 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 والمتمم 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 شريف 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 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 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
 - مرسوم رقم 32-18-2 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 02/19 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،

- قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 18-2305 بتاريخ 15 ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018) الصادر تطبيقاً للمواد 3 و 27 و 36 و 54 و 69 و 71 و 75 و 90 من القانون رقم 10-70 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 نسب قانون العام. 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 تحصيل 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 وتممين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص،
- إلخ...

تمثل مجموعة لابيل في والعلامات والامتيازات التجارية الدولية أهم زبناء المصدر. وهذا طبقاً لفوترة بالنسبة للأغلبية في بداية نصف السنة مع دفع عند حلول أجل الاستحقاق.

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 ، ويقصد بها علامات Carrefour و Atacadao وأيضاً متجر Virgin Mega Store و Burger King و Kiabi.

تعتمد استراتيجية أعمال أراضي كابيتال على تعاون قوي للغاية مع شركاء مختلفين وفي قطاعات أعمال مختلفة، بما في ذلك LC Waikiki / Defacto للملابس الجاهزة و Decathlon 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 مراكز 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 إلى وضع استراتيجية لتنوع فئات الأصول في محافظتها من خلال :

- شراء وحدة Yazaki الصناعية
- إطلاق أول عمارة للمكاتب للشركة العقارية في 2020
- شراء أسهم هيئة التوظيف الجماعي للعقار CLEO PIERRE SPI-RFA التي تمتلك محافظة من الوكالات البنكية يستغلها البنك المغربي للتجارة والصناعة
- مخطط تطوير في قطاع الصحة من خلال المشروع المشترك أكديطال إيمو

I.2.1. تقديم أصول مجموعة أراضي كايبتال

تمتلك المجموعة، من خلال أراضي كايبتال مباشرة أو الشركات التابعة لها، فئات مختلفة من الأصول، في 23 مدينة مغربية، وهي:

- 6 أصول مستقلة في 6 مدن مغربية،
- 3 مراكز تجارية بمراكش وطنجة وفاس،
- 14 رواقا تجاريا،
- 1 وحدة صناعية،
- عمارة واحدة للمكاتب « Prism »
- 5 مصحات أكديطال
- 6 أراضي¹ بغية تطوير مشاريع جديدة
- هيئة للتوظيف الجماعي العقاري تمتلك 103 وكالة بنكية

ملخص الأصول

يبين الجدول التالي الأصول التي تمتلكها أراضي كايبتال ش.م وشركاتها التابعة ومعلومات حول المساحة التجارية ونسبة الإشغال ونسبة الإشغال داخل المجموعة إلى غاية 29 فبراير 2024 :

الأصول	المدينة	الشركة صاحبة الأصل	سنة الافتتاح	المساحة التجارية المستخدمة (بالمتر المربع) فبراير 2024	نسبة الشواغر بتاريخ فبراير 2024	نسبة الإشغال فبراير 2024	نسبة الإشغال بين مكونات المجموعة فبراير 2024	عدد المستأجرين فبراير 2024	القيمة بما في ذلك تكاليف الشراء (ب ألف درهم) فبراير 2024
الأصول المستقلة (أحادية المستأجر)				55 906				15	586 441
أنقداو طنجة	طنجة	أراضي كايبتال ش.م	2013	11 830	0%	100%	100%	2	138 948
أنقداو وجدة	وجدة	أراضي كايبتال	2008	11 830	0%	100%	100%	2	104 058
أنقداو مراكش	مراكش	أراضي كايبتال ش.م	2003	10 644	0%	100%	100%	2	148 245
أنقداو مكناس	مكناس	Centre K	2016	12 974	0%	100%	66%	6	112 760
أنقداو تازة	تازة	أراضي كايبتال ش.م	2014	7 313	0%	100%	100%	1	34 100
كارفور المنظر العام	الدار البيضاء	أراضي كايبتال ش.م	2017	1 315	0%	100%	95%	2	48 330
المراكز التجارية				94 295				230	1 631 918
المزار	مراكش	SCCS	2010	33 486	9%	91%	37%	66	455 600
Faubourg	مراكش	SCCS	2022	3 354	48%	52%	0%	1	20 218
Socco Alto	طنجة	SCCD	2016	31 731	3%	97%	42%	88	629 400
برج فاس	فاس	SCCF	2.013	25 724	6%	94%	41%	75	526 700
الأروقة التجارية				165 552				279	2 580 810
Sela Park أكادير	أكادير	كولف 1	2001	23 312	0%	100%	58%	25	343 284
أنقداو عين السبع	الدار البيضاء	Golf II	1991	20 321	0%	100%	78%	14	315 880
أنقداو سلا	سلا	كولف 1	2013	9 948	8%	92%	91%	3	228 954
كارفور سيدي معروف	الدار البيضاء	كولف 1	2015	16 765	0%	100%	100%	6	351 535
Sela Plaza تاركا	مراكش	أراضي كايبتال ش.م	2014	13 378	0%	100%	72%	25	209 340
كارفور بركان	بركان	أراضي كايبتال ش.م	2014	3 364	5%	95%	91%	6	44 570
LBG الجديدة	الجديدة	FCE JAD	2008	6 102	7%	93%	41%	34	85 600
LBG مكناس	مكناس	SCCM	2005	4 540	0%	100%	44%	33	65 000
LBG آسفي	آسفي	FCE SAF	2011	4 292	13%	87%	47%	15	28 600

¹ 5 أراضي كاحتياطي عقاري وأرص واحدة بالصويرة هي حاليا موضوع عقد للحجز.

228 900	58	57%	99%	1%	9 388	2001	SPI HSC	الرباط	الرباط LBG
246 899	27	45%	97%	3%	13 742	2019	DBCC	دار بوعزة	Sela Plaza دار بوعزة
72 268	7	0%	86%	14%	8 848	2019	أراضي كابتال ش.م	الجديدة	Sela Park الجديدة
94 280	3	67%	91%	9%	12 604	2019	أراضي كابتال ش.م	إنزكان	أتقداو إنزكان
265 700	23	36%	97%	3%	18 948	2020	أراضي كابتال ش.م	تمارة	Sela Park تمارة
192 557	1				35 603				وحدة صناعية
192 557	1	0%	100%	0%	35 603	2019	أراضي كابتال SA	مكناس	يازاكي
712 613	103				28 256				هيئات التوظيف الجماعي العقاري
712 613					28 256				وكالات بنكية مستأجرة للبنك المغربي للتجارة والصناعة
	103	0%	100%	0%		2021	Cleo Pierre SPI-RFA		
109 290	3				6 833				مكاتب
109 290	3	84%	100%	0%	6 833	2022	أراضي كابتال ش.م	الدار البيضاء	PRISM
893 324	9				80 712				الصحة
167 953	2	0%	100%	0%	17 182	2021	TAJAK	الجديدة	مصحة أكديطال
165 407	2	0%	100%	0%	16 664	2022	AGADIR SANTE	أكادير	مصحة أكديطال
186 277	2	0%	100%	0%	14 957	2022	SALE INVEST	سلا	مصحة أكديطال
86 512	1	0%	100%	0%	8 509	2022	ASFI INVEST	اسفي	مصحة أكديطال
287 175	2	0%	100%	0%	23 400	2022	KAZAK	طنجة	مصحة أكديطال

المصدر: أراضي كابتال

مشاريع قيد التطوير والأراضي

الأراضي

2024 لرباً ممتمة يباغلي، 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 Gestion وتخص خدمات هذه الأخيرة التطوير (المساعدة على الإشراف على المشاريع) والتدبير الإيجاري (الفوترة، التحصيل وتتبع الشكايات)، والشؤون

الإدارية والمالية، والتسويق، والتدبير العقاري (الملكية وتدبير السيولة)، والشؤون القانونية والتسويق التشغيلي. ويعرض الجدول التالي أهم خصائص هذه الأراضي : 2024 لرباً 30 ةياغ ليإ

مرنجد 31 ةياغ ليإ لانتياك صيرأ تكمر صيرأ نايد : 1 لودجلا 2024

ةميقلا ةنمضتملا فياصل فالأب عسرلا مهود	نوهرا	يراقعلا م سولام قو	ةحاسملا	خوات عسرلا	ةكمرلا ةلماحلا ضراأ	ةتبعضو ضراأ	لوصلأ
211 011	قدنافل يراقع نوه ل يجستلا ةحلصم خواتب مرمتلو 25/11/2015*	C/31247 47/25599 47/25336	37 229 m ²	2015	SCCCB	ةتواع ضراأ	رالداب ضراأ عاضيبلا (The Hill / CFAO)
196 795	18 خواتب يراقع نوه ةنامضك 2023 زويلو غلبمب ضراأ قلا 230,2 قدنافل مهود نويلم يزركملا عيشلا كنبلا	C/11 989	53 445 m ²	2023	Sela Plaza Casablanca	في ضراأ روط عاشنلا	زاملا ضراأ
63 992 ⁹	N/A	N/A	N/A	2018	Dar Bouazza Community Center	في ضراأ روط عانبلا	قو عودراد ضراأ
108 400	ءسي لا	09/773 89	55 620 m ²	2015	SCC Founty	ةتواع ضراأ	ريداكاب ضراأ
77 302	ءسي لا	R/58029 R/57928	4 002 m ²	2023	SPI	ةتواع ضراأ	طابو لاب صيرأ
8 776	ءسي لا	M-TF/8066 تقوم	2 747 m ²	2023	Akdital Immo	في ضراأ روط عاشنلا	قو يوصلاب ضراأ

م.ش لانتياك صيرأ : رديصملا

(*) 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

² تم التقييم من طرف مكتب Colliers International Maroc في فبراير 2024 وتم تحديده في 31 دجنبر 2023.

ريوطلا مديق عيوشم

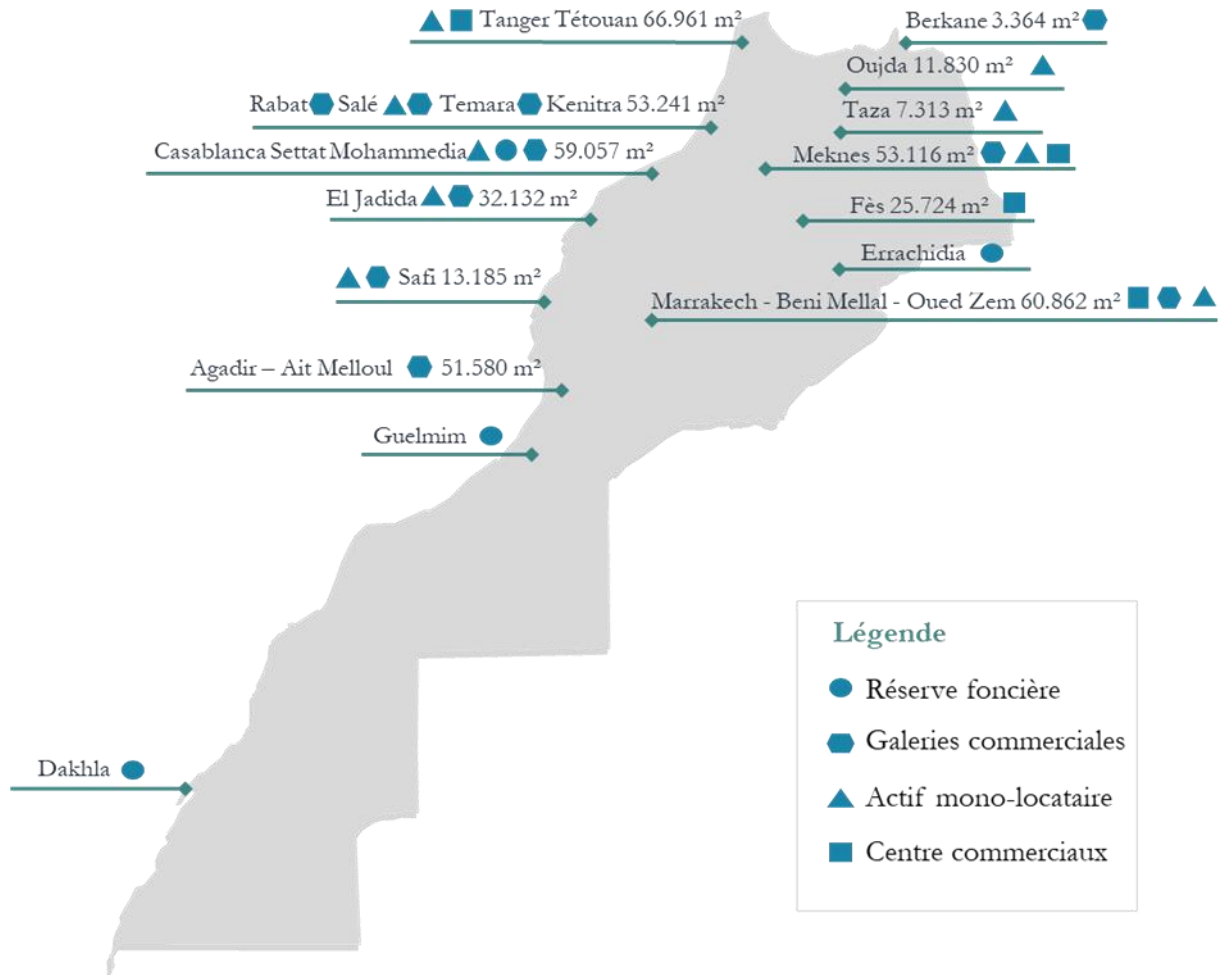
تنس م سوب ل اتياكا صير لأ زاجنلا مديق عيوشم ليا م في 2024:

- قدحو ن ماذر ريوطلا Sela اهدقة لمعتسمه تيلامجة حاسمب عاضيبلا راندلا تنيديمب 30.000؛ ع يوم برتم
- ؛ قو يوصلا تنيديمب زجده مديق عيوشم ل اتياكا صير أ فوطنم تيلامجتسم ضر ألية حصم عانب
- . تير ف لايف 55 مضي، ؤ عوب راندبت اماقلا ع سترملا يواجر ريوطت

I.2.2. الحضور الجغرافي لأراضي كابتال

بتاريخ 29 فبراير 2024، تتواجد أراضي كابتال في 28 مدينة مغربية بعرض متنوع لاسيما في الأصول المستقلة، المراكز التجارية، الأراضي العارية، الأروقة التجارية بالإضافة إلى منشأة صناعية. فيما يلي التواجد الجغرافي لأراضي كابتال حسب طبيعة الأصل:

الشكل 1 : التواجد الجغرافي للمجموعة إلى غاية 29 فبراير 2024

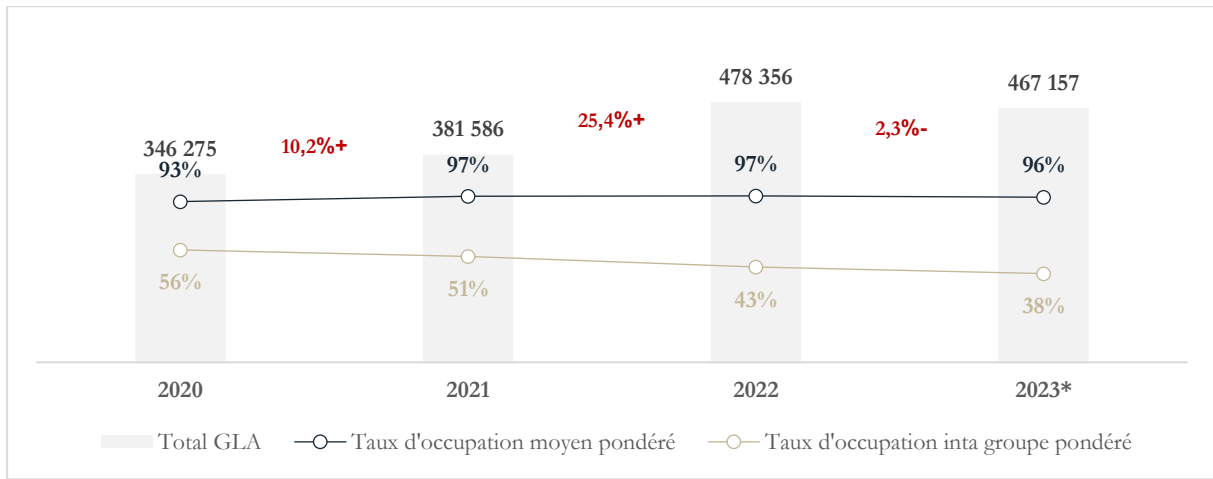


المصدر: أراضي كابتال

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 كابينال 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).

في فبراير 2024، 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 m²).

¹⁰ توسيع الأصل

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

بالنسبة للسنة المالية 2020 ، بلغ رقم المبيعات الموطن 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 مواجهة وباء كوفيد-19.

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

برسم السنة المالية 2022، ارتفع رقم المبيعات الموطن لأراضي كابيتال بنسبة 15,4% ليصل إلى 486,1 مليون درهم وذلك أساسا بفعل :

- ارتفاع رقم المبيعات الموطن حسب نطاق ثابت بمبلغ 42 مليون درهم، تسويق، فسح، ترفيه، القرض الإيجاري

- ارتفاع رقم المبيعات نتيجة النطاق الجديد بمبلغ 32 مليون درهم
 - مداخيل إيجار مصحات أكديطال بمبلغ مليون 16,7 مليون درهم.
 - تأثير سنة كاملة تهتم شراء في 2021 لأسهم Cléo Pierre SPI-RFA (+4,5 مليون درهم)
 - رقم المبيعات الناتج عن عمارة المكاتب Prism بمبلغ 1,4 مليون درهم.

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

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

II. المساهمون

II.1.1. تشكيل رأس المال

بتاريخ 31 دجنبر 2023، يبلغ رأسمال شركة أراضي كابيتال 1.121.396.400 درهم يتكون من 11.213.964 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم محررة بالكامل.

II.1.2. تطور بنية المساهمين

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

الجدول 1 تطور بنية مساهمين أراضي كابيتال على الفترة من (2019/12/31) إلى (2023/12/31)

المساهمون	2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت
LabelVie SA	4 659 988	57,4%	4 659 988	57,4%	4 659 988	43,8%	4 651 201	43,7%	4 246 478	37,9%	4 241 087	37,8%
متبدل	-	-	-	-	1 500 000	14,1%	1 458 736	13,7%	3 030 117	27,0%	3 035 508	27,1%
صندوق تقاعد موظفي الحكومة	-	-	-	-	1 228 174	11,5%	1 228 174	11,5%	1 228 174	11,0%	1 228 174	11,0%
BERD	845 324	21,3%	845 324	21,3%	845 324	7,9%	845 324	7,9%	845 324	7,5%	845 324	7,5%
Best Financière SA	776 931	10,4%	776 931	10,4%	776 931	7,3%	776 931	7,3%	776 931	6,9%	776 931	6,9%
FCEC	1 723 561	9,6%	1 723 561	9,6%	921 748	8,7%	678 348	6,4%	550 722	4,9%	550 722	4,9%
Real Estate Investment Management International Limited	-	0,4%	-	0,4%	-	-	428 451	4,0%	428 451	3,8%	428 451	3,8%
البنك المغربي للتجارة والصناعة	74 624	-	74 624	-	74 624	0,7%	74 624	0,7%	74 624	0,7%	74 624	0,7%
Kasba Resort	32 281	0,9%	32 281	0,9%	638 964	6,0%	503 964	4,7%	33 114	0,3%	33 114	0,3%
السيد زهير بناني	12	ns	12	ns	12	ns	12	ns	12	ns	12	ns
السيد رشيد حدني	7	ns	7	ns	7	ns	7	ns	7	ns	7	ns
السيد نوفل بنظيفة	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns
السيد رياض لعيساوي	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns
السيد عادل بناني	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns

ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	السيد المهدي العلي
ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	ns	2	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني
100,0%	11 213 964	100,0%	11 213 964	100,0%	10 645 782	100,0%	10 645 783	100,0%	8 112 738	100,0%	8 112 738	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 95-17 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 رأس المال بنسبة 45 مليون يورو مما ترتب عنه الحصول على 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 استثمار البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية مساندة تقنية من أجل مساعدة مجموعة Label'Vie في إدماج أفضل معايير الفعالية الطاقية، مما سمح 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. كانت شركة عقارية متخصصة في تطوير وتسيير الأروقة والمراكز التجارية في المغرب. قبل عملية الإدماج والضم سجلت Best Real Estate 7 أصول، 380 عقد إيجار تجاري و 115000 متر مربع من المساحات التجارية وحقق ما يقارب 140 مليون درهم من عائدات الإيجار.

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

في مارس 2017، دخلت شركة Real Estate Investment Management International Limited في رأسمال أراضي كابيتال بزيادة نقدية بلغت 3 228 000 درهم 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 تقريب مصالح وأهداف مسير الأصول والمساهمين وبالتالي تحسين تسيير أراضي كابيتال. تجدر الإشارة إلى أن أسهم أراضي كابيتال تتكون من صنفين:

- الأسهم أ: 8.080.457 سهما عاديا لها حق التصويت. حاملو الأسهم من الفئة أ:

; Kasba Resort و Label' Vie, la BERD, Best Financière SA, FCEC

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

في ماي 2020، عززت شركة Real Estate Investment Management International Limited حضورها في رأسمال أراضي كابيتال بمقاصة للديون النقدية الواجبة السداد 242.673.200 درهم مغربي من خلال 606.683 سهما جديدا تبلغ قيمتها الاسمية 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 حذف فئات الأسهم، بالتالي أصبح رأس مال الشركة يتكون من فئة واحدة ووحيدة من الأسهم لها نفس الحقوق والواجبات.

وفي ماي 2020، قام صندوق معاشات موظفي الحكومة، صندوق التقاعد الجنوب-إفريقي الذي تديره الشركة العامة للاستثمار بتقديم مساهمة قدرها 270 مليون درهم في إطار زيادة في رأسمال الشركة، من خلال إصدار 676.362 سهما جديدا عاذا بقيمة إسمية قدرها 100 درهم للسهم الواحد. تم إصدارها بسعر 400 درهم للسهم أي بعلاوة إصدار قدرها 300 درهم للسهم الواحد. تم تنفيذ المعاملة بالتزامن مع شراء سندات الشركة لدى البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية، أي تفويت البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية ل 551.812 سهما لفائدة صندوق المعاشات الحكومية. وبالتالي ارتفع 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 قنوات الاستثمار وتستثمر في جميع أنحاء القارة الإفريقية وخارجها. 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 أسهمها للاكتتاب العام بزيادة رأس مالها بمبلغ 500.000.000 درهم، من خلال إصدار 1.250.000 سهم بسعر اكتتاب حدد في 400 درهم للسهم (بما في ذلك 100 درهم كمبلغ اسمي و 300 درهم كعلاوة إصدار)؛ وبيع 250.000 سهم بمبلغ 100.000.000 درهم أي بسعر بيع 400 درهم للسهم.

وفي نونبر 2022، قامت أراضي كابيتال بزيادة في رأسمالها تم تخصيصها للعموم، من خلال إحداث 568.181 سهما بقيمة أحادية بلغت 440 درهم، أي بمبلغ إجمالي قدره 249.999.640 درهم.

الجدول 2: المساهمون في أراضي كابيتال بتاريخ 3 أبريل 2024

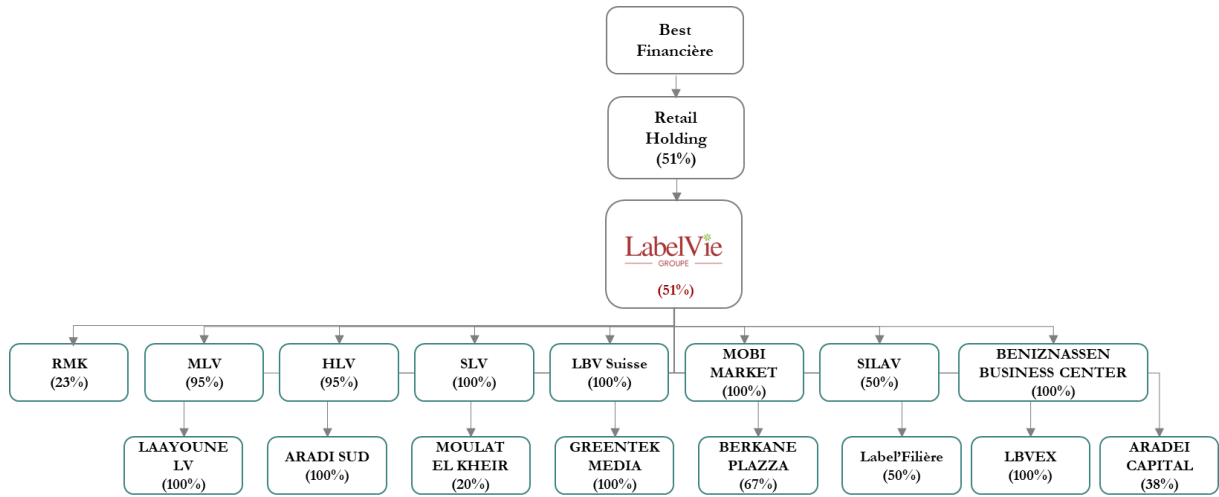
30 أبريل 2024			المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	حقوق التصويت	عدد الأسهم	
37,6%	4 218 049	4 218 049	لابيل في ش.م
27,8%	3 119 672	3 119 672	أسهم متداولة
11,0%	1 228 174	1 228 174	صندوق تقاعد موظفي الحكومة
7,5%	845 324	845 324	Best Financière SA
6,9%	776 931	776 931	FCEC
4,9%	550 722	550 722	البنك الأوروبي للإنشاء والتعمير
3,8%	428 451	428 451	البنك المغربي للتجارة والصناعة
0,2%	26 612	26 612	Kasba Resort
0,2%	20 000	20 000	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%	11 213 964	11 213 964	المجموع

المصدر: أراضي كابيتال

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

II.2. الانتماء للمجموعة

الشكل 3 : الهيكل التنظيمي للابيل في إلى غاية 31 دجنبر 2023



II.2.1. الانتماء لمجموعة Best financière

أسست شركة Best financière سنة 1985 وهي شركة قابضة نشاطها الأساسي هو توظيف وتسيير المساهمات. مساهموا الأساسيين هم: (29,5%) YADOGHI Capital (55,3%) AZ 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).

ترتكز الشركة حول قطبي نشاط وهما:

- الأسواق التجارية الكبرى و الصناعة الغذائية وتجارة التجزئة ممثلة في شركة Retail Holding التي تمتلك:
 - Label'Ve في حدود 51 بالمائة: صاحب الامتياز الرئيسي في المغرب Carrefour, Carrefour Market, Carrefour و Atacadao، كما تمتلك المجموعة أيضًا حصة غير موطدة في الشركة العقارية أراضي كابيتال؛
 - Modes et Nuances في 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: شركات مساهمة 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

إلى غاية 31 دجنبر 2023، تمتلك Label'Ve 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 Label'Ve Suisse بنسبة 100 بالمائة. تمتلك الشركة أيضًا 8 شركات تابعة أخرى، من ضمنها 4 شركات تابعة والتي عانت من عدم وجود نشاط إلى غاية متم 2023. هذه الشركات التابعة هي: Berkane Piazza بنسبة 67 بالمائة، مولات الخير بنسبة 20 بالمائة و Aradi Sud, Laâyoune . LV

تم إدراج لابيل في في بورصة الدار البيضاء منذ 2008.

تمتلك Label'Ve حصة 37,8% في شركة أراضي كابيتال التابعة غير الموطدة.

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

منذ 2017، لم تعد لابيل في توطد شركة أراضي كابيتال.

وحققت لابيل في رقم مبيعات موطد قدره 15 800 مليون درهم في 2023 ونتيجة صافية حصة المجموعة قدرها 508 مليون درهم برسم نفس السنة. ويعزى هذا الأداء أساسا للنمو المستدام للمعيار الثابت بفعل ارتفاع أحجام المبيعات، إلى جانب الافتتاحات الجديدة.

II.3. تنظيم أراضي كابيتال

قبل سنة 2015، كان تسيير أراضي كابيتال خاضعا بشكل مباشر لشركة Label'Ve. وفي سنة 2011، كانت الشركة العقارية منفصلة عن هيئات المجموعة من أجل الفصل بين الجزء التشغيلي و الجزء العقاري / تسيير الأصول. تم تحويل مجموع موظفي أراضي كابيتال إلى الشركات التابعة MLV & HLV حتى تصبح أراضي كابيتال الشركة العقارية للمجموعة.

سنة 2015، أبرمت أراضي كابيتال وكالة تسيير لمدة 10 سنوات، مع مسير أصول غير منقولة مستقل REIM Partners. هذه الوكالة حصرية. عند انتهاء هذه المهام، 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 التابعة لأراضي كابييتال، بنسبة تصل إلى 100 بالمائة بتسيير المراكز تسويق المحلات، تسيير الأملاك، الفوترة، التحصيل، متابعة النزاعات، إلخ...

يبين الرسم التالي تنظيم أراضي كابييتال إلى غاية 31 دجنبر 2023 :

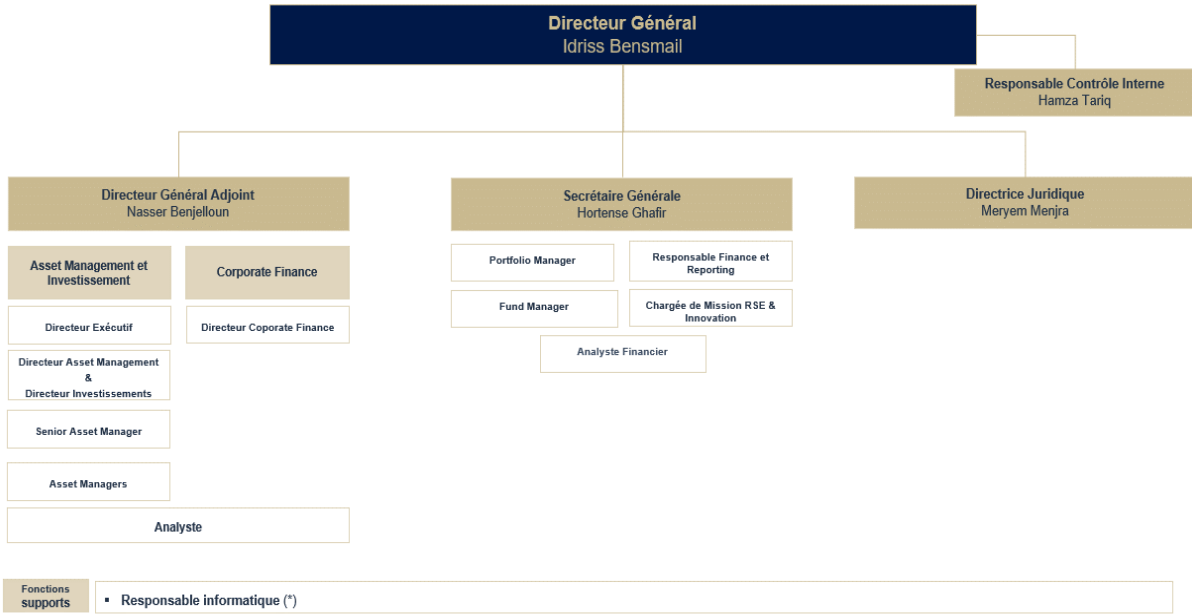
الشكل 4: الهيكل التنظيمي لأراضي كابييتال إلى غاية 31 دجنبر 2023



المصدر: أراضي كابييتال ش.م

يتمثل الهيكل التنظيمي ل REIM Partners كما يلي:

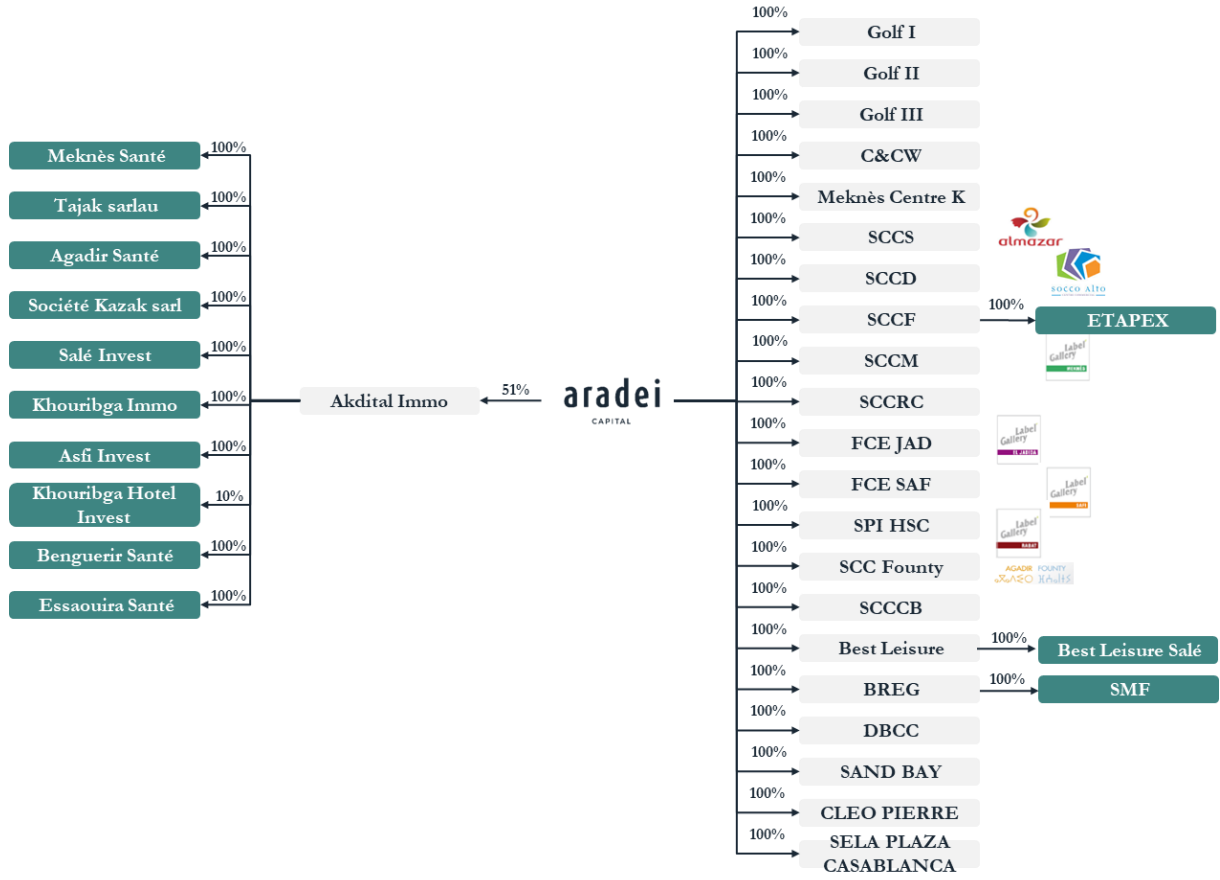
الشكل 2 : الهيكل التنظيمي REIM Partners بتاريخ 2022/12/31



(*) Prestataire externe

III. الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال:

الشكل 3: الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال بتاريخ 2023/06/30



المصدر: أراضي كابيتال

بالإضافة إلى الأصول المملوكة من خلال الشركات التابعة، تمتلك الشركة بشكل مباشر 11 أصلا متواجدة في مراكش، وجدة، طنجة، تازة، الدار البيضاء (المنظر العام) ، الجديدة، تمارة، بركان، إنزكان.

القسم الثالث : البيانات المالية الحسابات السنوية

I. 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 4 : تطور بيانات أرصدة التدبير لأراضي كابيتال ش.م في الفترة (2021 - 2023)

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

المصدر: أراضي كابيتال

2021 – 2023 قرّفاً في إحصاءات تلمّزوماً لياتلا لودجلا في بي:

ودجلا 6 و 2021 في إحصاءات تلمّزوماً لياتلا لودجلا في بي:

TCAM 21-23	ريغلا 22-23	2023	ريغلا 21-22	2022	2021	مهاردلا فلأاب
						لوصلاً
16,0%-	16,9%-	444 15	15,1%-	18.594	21.907	تميقلا تمعدنم تبتا لوصاً
0,1%	0,2%	034 67	0,0%	66.883	66.913	تسوملمرغ تبتا لوصاً
9,4%-	3,4%-	039 710	15,0%-	735.151	864.681	تسوملم تبتا لوصاً
7,6%	1,4%	891 693 1	14,1%	1.670.213	1.463.854	تيلام تبتا لوصاً
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	لويحتلا قواف- لوصاً
1,4%	0,2%-	408 486 2	3,0%	2.490.841	2.417.354	تبتا لوصاً
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	تافوزخم
16,6%	0,5%-	956 718 1	36,7%	1.727.037	1.263.373	تالوالمتملا لوصلاً قوقد
3,6%-	4,3%-	814 9	2,8%-	10.259	10.560	تاعفدو تاقبيست، نونيدم نونوم
36,6%	33,6%	883 347	39,7%	260.384	186.399	تطبّوم تابسحو عانز
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	نومدختسم
2,3%-	4,0%	970 149	8,2%-	144.150	157.044	تالودلا
100,0%<	11,6%	789 195	100,0%<	175.389	1.557	علكر لا تابسحو
0,7%	19,7%-	230 681	26,2%	848.277	672.084	نور خا نونيدم
19,1%	15,8%	270 334	22,4%	288.578	235.728	لوصلاً توبست تابسحو
5,2%	100,0%<	065 453	63,9%-	147.728	409.176	فيظونلا ميقتال المنس
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	لويحتلا قواف- لوصاً
14,0%	15,9%	021 172 2	12,1%	1.874.765	1.672.549	تالوالمتم لوصاً
100,0%	52,9%-	303 48	100,0%<	102.619	12.079	لوصلاً تبنزخ
7,1%	5,3%	732 706 4	8,9%	4.468.225	4.101.981	لوصلاً ع مجم
						موصخلا
						تبتا ليماسو
0,5%-	6,3%-	613 133 2	5,6%	2.276.193	2.156.239	نومدختسملا وأ تلمّز لا لامس
2,6%	0,0%	396 121 1	5,3%	1.121.396	1.064.578	مبيقنلاو جامللاو رادصللا تاولاء
0,4%-	19,2%-	763 843	22,7%	1.043.763	850.581	نينواق طابيتحا
5,0%	8,5%	599 40	1,6%	37.403	36.814	نور خا تاطيتحا
46,4%-	100,0%<	237 55	95,0%-	9.710	192.473	ديدج نول حوم
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	تيلاملا تسلا تيفاصلا تيجيتلا
100,0%<	13,6%	618 72	100,0%<	63.920	11.793	لويحتلا نويد
6,4%	15,7%	673 788 1	2,1%-	1.546.037	1.578.745	تالامحتلاو رطاخملا تمئاد تاصصخم
0,0%	0,0%	614 2	0,0%	2.614	2.614	مئاد لويحت
2,5%	2,6%	901 924 3	2,3%	3.824.844	3.737.598	تالوالمتملا موصخلا
43,9%	85,7%	730 627	11,5%	338.311	303.516	تطبّوم تابسحو نودوزم
11,5%	17,5%	663 109	5,9%	93.340	88.173	تاعفدو تاقبيست، نونئاد عانز
100,0%<	100,0%<	388 5	100,0%<	1.166	288	نومدختسم
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	تيعامتجا تائيه
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	تالودلا
50,1%	29,1%	295 45	74,5%	35.079	20.105	علكر لا تابسحو
0,0%	0,0%	638	0,0%	638	638	نور خا نونئاد
76,8%	100,0%<	412 367	8,2%	127.090	117.487	توبستلا تابسحو- موصخ
14,3%	23,4%	087 93	5,9%	75.418	71.245	فيلاكلور رطاخملا نور خا تاصصخم
5,8%	12,0%	248 6	0,0%	5.580	5.580	لويحتلا قواف- لوصاً
0,0%	0,0%	-	0,0%	-	-	موصخلا تبنزخ
59,1%	49,5%-	101 154	100,0%<	305.070	60.867	موصخلا ع مجم
7,1%	5,3%	732 706 4	8,9%	4.468.225	4.101.981	

للاتيبا كصيراً: رلصملا



1.2 الحسابات الموطدة السنوية

1.2.1 المعايير والطرق المحاسبية

تم وضع الحسابات الموطدة لأراضي كابيتال للمرة الأولى برسم السنة المالية المنتهية 31 دجنبر 2016 طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IAS/IFRS) كما تم نشرها من قبل (International Accounting Standard Board (IASB). برسم التطبيق الأول لمعايير IFRS وطبقاً لمقتضيات المعيار 1 IFRS (المنطبق على المعتمدين الأوائل)، اعتمدت الشركة تاريخ فاتح يناير 2015 كتاريخ للتطبيق الأول IFRS. وتتمثل التأثيرات الأساسية على حسابات مجموعة أراضي في:

- وضع القيمة العادلة لعقارات التوظيف طبقاً لـ IAS 40؛
- تسجيل حقوق الدخول ضمن الرساميل الذاتية (أو ضمن النتيجة بالنسبة لحقوق الدخول للسنة المالية) للشركات تحت مستوى BRE. في المعايير المغربية، يتم توزيع حقوق الدخول هذه على مدة العقد؛
- تسجيل إيرادات الإيجار بعد خصم التكاليف التي يعاد فوترتها على المستأجرين،
- إلغاء الأصول الثابتة منعدمة 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 خصم مباشرة من الرساميل الذاتية طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في حالة التكاليف المرتبطة بزيادة رأس المال وعمليات الدمج في 2016. أما التكاليف الأخرى التي سيتم توزيعها أو مماثلتها والتي لا تفي بتعريف الأصل قد تم تحميلها على الاحتياطيات أو الأرباح لعام 2016.

1.2.2 تأثير IFRS 16 و IFRIC 23

طبقت مجموعة أراضي كابيتال، اعتباراً 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 الموطدة لشركة أراضي كابيتال منذ تطبيقه:

الجدول 5 : تأثير المعيار 23 على الحسابات الموطدة لشركة أراضي كابيتال منذ تطبيقه:

بالدراهم	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.

1.2.3 نطاق التوطيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

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 الكامل.

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

يتمثل نطاق التوطيد خلال السنوات الثلاث الأخيرة كما يلي:

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

1.2.4 حساب النتيجة الموطد

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب العائدات والتكاليف الموطدة لأراضي كابيتال على المدة 2021-2023

الجدول 6 تطور حسابات النتيجة على الفترة (2020-2022)

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

المصدر: أراضي كابيتال

1.2.5 الحصيلة الموطدة

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

الجدول 7: تطور حسابات الحصيلة الموطدة لأراضي كابيتال على الفترة (2021-2023)

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

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

15,8%	4 498 479	29,6%	3 884 455	2 997 797	مجموع الخصوم
7,85%	9 063 914	16,51%	8 404 076	7 213 443	مجموع الخصوم والرساميل الذاتية
المصدر: أراضي كابيتال					

القسم الرابع : عوامل المخاطر

I. المخاطر المتصلة بالمصدر :

I.1. المخاطر العامة

I.1.1. المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

بالنظر لعملها في قطاع التوزيع، يرتبط نشاط أراضي كابيتال بالظرفية الماكرواقتصادية والوضع المالية لشركات الإيجار. بغية تنويع عرضها العقاري، تعتمد 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 توجهها 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.

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 Label Vie و PIC.

(انظر القسم "1.2.7 اتفاقية الاستثمار الموقعة بين Label Vie و PIC، و"1.2.8 إطار عمل الاتفاقية الموقعة بين أراضي كابيتال والبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية" تحت العنوان "العرض العام لشركة أراضي كابيتال".)

ويمكن ومسؤوليتها القانونية في حال تقصير في واجب مراقبة التجهيزات والتحكم بها. ويمكن أن تؤثر هذه المسؤولية القانونية سلبا على نشاطها وأفاقها وصورتها. وللحد من هذه المخاطر، تعتمد أراضي كابيتال على سياسة وقائية تتمثل في إنجاز عمليات تشخيص، وعند الاقتضاء، أشغال للمطابقة مع المعايير البيئية لمنشأتها.

I.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.

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 الملحقه 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 تضاف 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 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.

1.2.6 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.

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 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 تميمينها 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.

1.2.8 المخاطر المتعلقة بتقلبات الإيجار

عند انتهاء عقود الإيجار الحالية، والتي ربما يتم تجديدها، تخضع المجموعة لتقلبات سوق الإيجار لنقل أماكن العمل التي تم إخلاؤها. 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 التكيف المحتمل للمباني إلى الطلب إلى فترة شعور ممتدة للأصول.

1.2.9 المخاطر المتعلقة بالبناء بصفة مدير الورش

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

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

1.2.10. المخاطر المتعلقة بنشاط الإنعاش العقاري

تعتمد 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.

1.2.11. مخاطر الطرف المقابل**مخاطر الزبون**

من خلال امتلاكها لمحفظه زبناء تركز على الشركات التابعة لمجموعة بيست فينانسيير، تتعرض أراضي كابيتال إلى مخاطر ائتمان الزبون وتخلف أو تأخير في الأداء التي يمكن استثنائها. ويتم تقييم ملاءة الزبناء عند التوقيع على عقود الإيجار من طرف الإدارة العامة للأراضي كابيتال بناء على تاريخ أداءاتها 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 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 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، وفقاً 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.

1.2.12. 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

وأيضاً، 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.2.13. مخاطر الشغور

تضم أراضي كابيتال 40 أصلا من ضمنها 6 أصول مستقلة وهيئة 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 تنوع محفظة المستأجرين المحتملين، مع مراعاة قطاعات النشاط وشهرة العلامة والملاءة.

I.2.14. 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.2.15. المخاطر الضريبية

يمكن الطعن في الخيارات / الافتراضات التي تم اعتمادها أثناء دمج BRE من قبل أراضي كابيتال من طرف السلطات الضريبية. وبالمثل ووفقا للقانون الضريبي في المغرب، يمكن أن تنتج التعديلات عن سيطرة محتملة على الشركات الموحدة من قبل الإدارة الضريبية لفترات غير محددة ، وذلك بالنسبة للضريبة على الشركات (، الضريبة على الدخل، الضريبة على القيمة المضافة وغيرها من الضرائب غير المباشرة.

I.2.16. 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.

I.2.17. المخاطر المرتبطة 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 هي:

- **خطر التخلف عن التسديد:** تعتبر أوراق الخزينة موضوع هذا الملف هي سندات ديون غير مرتبطة بضمانات تسديد. وبالتالي ، يخضع أي مستثمر لخطر عدم السداد في حالة تقصير أراضي كابينتال،
- **مخاطر السيولة:** ليس مضمونا وجود سوق ثانوية نشطة 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؛
- **مخاطر أسعار الفائدة :** بشكل عام، تؤثر الزيادة في أسعار الفائدة سلبًا على قيمة سندات الدين، وخاصة سندات الدين القابلة للتداول ؛
- **مخاطر التضخم :** يمكن للتغيرات في معدلات التضخم أن تؤثر على مردود حاملي سندات الدين القابلة للتداول إذا كان (أولا) التغير في التضخم يتجاوز عائد سندات الدين القابلة للتداول 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 كابينتال لاحقا أن تصدر ديونا 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 جزءا من ملف المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم: VI/EM/010/2024 بتاريخ 24 ماي 2024
توصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات الموضوع رهن إشارة العموم كاملا باللغة الفرنسية.