

aradei

CAPITAL

أراضي كابييتال ش.م

ملخص المنشور المتعلق بزيادة في رأسمال الشركة مخصصة للعموم عبر إصدار 568 181 سهما جديدا، مع حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين

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

- مذكرة العملية؛
- الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2021 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 22 يوليوز 2022 تحت المرجع EN/EM/015/2022؛
- التحيين رقم 1 من الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2021 المسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 أكتوبر 2022 تحت المرجع EN/EM/029/2022.

عرض بسعر نهائي

طبيعة الأسهم	أسهم عادية
سعر الاكتتاب	440 درهم
القيمة الاسمية	100 درهم
عدد الأسهم الجديدة المعروضة للإصدار	568 181 سهما
المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية (مع احتساب علاوة الإصدار)	249 999 640 درهم
فترة الاكتتاب	من 1 نونبر إلى 7 نونبر 2022 على الساعة الثالثة والنصف مساء

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

المستشارون الماليون	قادة نقابة التوظيف
  	  

أعضاء نقابة التوظيف

تأشير الهيئة المغربية لسوق الرساميل

وفقا لمقتضيات دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتطبيق المادة 5 من ظهير شريف رقم 1-12-55 الصادر في 28 دجنبر 2012 بتنفيذ القانون رقم 44-12 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب وبالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها، تم التأشير على هذا المنشور من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 أكتوبر 2022 تحت المرجع VI/EM/033/2022.

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

- الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2021 والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 22 يوليوز 2022 تحت المرجع EN/EM/015/2022؛
- التحيين رقم 1 من الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2021 المسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 أكتوبر 2022 تحت المرجع EN/EM/029/2022؛

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 أكتوبر 2022 بالتأشير على المنشور المتعلق بزيادة في رأسمال شركة أراضي كابيتال المخصصة للعموم عبر إصدار 568 181 سهما جديدا، مع حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين .
يوضع ملف المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل رهن الإشارة في كل حين:

- في المقر الرسمي لأراضي كابيتال : بوليفارد زليخة نصري و AC 60, 20.190 الدار البيضاء وعلى موقعه الإلكتروني : www.aradeicapital.com
- لدى المستشارين الماليين:
 - ✓ Valoris Corporate Finance ، زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي ، الدار البيضاء 20 400
 - ✓ Capital Trust Finance ، 50، شارع الراشدي، الدار البيضاء
 - ✓ CFG Finance ، 5-7 زنقة ابن طفيل الدار البيضاء
- لدى قادة نقابة التوظيف، داخل أجل أقصاه 48 ساعة:
 - ✓ Valoris Securities ، زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي ، الدار البيضاء 20 400
 - ✓ Capital Trust Securities ، 50، شارع الراشدي، الدار البيضاء
 - ✓ CFG Marchès ، 5-7 زنقة ابن طفيل الدار البيضاء

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

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

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

الفهرس

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

القسم الأول : تقديم العملية

I. إطار العملية

I.1. الإطار العام للعملية

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

- مقترح الترخيص بزيادة في رأسمال أراضي كابيتال من شطر واحد أو عدة أشرط بمبلغ أقصاه (بما في ذلك علاوة الإصدار) بمبلغ 500.000.000 درهم، عبر إصدار اسهم جديدة بقيمة إسمية قدرها 100 درهم للسهم، يتم إصدارها وفق سعر اكتتاب (بما في ذلك علاوة الإصدار) يتراوح بين 440 و 480 درهم للسهم، والمخصصة للعموم مع حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين ؛
- مقترح اقتطاع مصاريف العملية من مبلغ علاوة الإصدار المتعلقة بالزيادة في رأسمال الشركة ؛
- دعوة الجمعية العامة للانعقاد بتاريخ 5 شتنبر 2022 للبحث في عملية الزيادة في رأسمال الشركة وكيفياتها.

إن الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 5 شتنبر 2022، وبعد اطلاعها على تقرير المجلس الإداري والتقرير الخاص لمراقبي الحسابات حول حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين، رخصت أساسا بزيادة في رأسمال الشركة مخصصة للعموم في حدود مبلغ أقصاه (بما في ذلك علاوة الإصدار) 500.000.000 درهم.

ستتم الزيادة في رأسمال الشركة من خلال شطر واحد أو عدة أشرط عبر إصدار أسهم بسعر اكتتاب يتراوح بين 440 درهم و 480 درهم للسهم (بما في ذلك علاوة الإصدار)، مع التذكير بأن القيمة الاسمية الأحادية لأسهم الشركة تبلغ 100 درهم. يتم اكتتاب الأسهم الجديدة كليا وتحريرها نقدا.

يتم الانتفاع الجاري بالأسهم الجديدة بشكل مماثل كليا مع الأسهم الحالية للشركة ابتداء من تاريخ الإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال.

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

واتخذت الجمعية ذاتها القرارات التالية :

- حذف حقوق أفضلية الاكتتاب للمساهمين لفائدة العموم برسم عملية الزيادة في رأس المال بأكملها؛
- باعتباره شرطا واقفا لإنجاز الزيادة في رأس المال، خصم المصاريف الناجمة عن عملية الزيادة في رأس المال من مبلغ علاوة الإصدار ؛
- تفويض السلط للمجلس الإداري للقيام أساسا بما يلي :
 - تحديد المبلغ النهائي للزيادة في رأس المال في حدود المبلغ المرخص به وتحديد سعر الاكتتاب في المجال المبين أعلاه (المبلغ الاسمي وعلاوة الإصدار)
 - تحديد شروط وكيفيات الإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال وخصائص هذه العملية، وإجراء التعديل المرتبط بالنظام الأساسي لبيين المبلغ الجديد لرأس المال، والقيام بالتدابير اللازمة لإنجاز الزيادة المذكورة في رأس المال، ومعاينة الاكتتاب، وتحرير والإنجاز النهائي للزيادة في رأسمال الشركة؛
 - خصم مصاريف الزيادة في رأس المال من علاوة الإصدار ؛
 - وعموما، اتخاذ جميع التدابير اللازمة والقيام بالإجراءات الضرورية من أجل الإنجاز النهائي للزيادة في رأس المال.

إن المجلس الإداري للشركة بتاريخ 18 أكتوبر 2022، من خلال استعمال تفويض السلط المخولة إليه من طرف الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022 :

- قرر الزيادة في رأسمال الشركة بمبلغ 56.818.100 درهم عبر إصدار 568.181 سهما، بسعر اكتتاب يبلغ 440 درهم للاسم، من ضمنه 100 درهم كمبلغ اسمي و 340 درهم كعلاوة إصدار، أي بتقديم عام قدره 249.999.640 درهم ؛
- حدد الإجراءات النهائية للزيادة في رأس المال وخصائص هذه العملية.

يبلغ التقديم العام للزيادة في رأس المال 249 999 640 درهم، من ضمنه 56 818 100 درهم كمبلغ اسمي و 193 181 540 درهم برسم علاوة الإصدار.

وعليه، سيرتفع رأسمال الشركة من 1.064.578.300 درهم إلى 1.121.396.400 درهم.

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

II. أهداف العملية

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

- تمويل استثماراتها التي تمكنها من مواصلة نموها وتنوع محفظة أصولها ؛
- تمكين المستثمرين والمؤسستين والعموم من الولوج أو تعزيز مواقعهم في فئة من الأصول الخاصة بالعقار التجاري لغرض الإيجار.
- الرفع من صيت الشركة وقربها على الخصوص من شركائها والعموم؛
- تجويد تكاليف تمويل الشركة ؛
- تيسير اللجوء للتمويلات الخارجية بفضل ولوج مباشر للسوق المالية.

ستستخدم الزيادة في رأس المال لتمويل جزء الأموال الذاتية لمشروع تجزئة في الدار لبيضاء بمبلغ استثماري يقدر ب350 مليون درهم مع مساحة إجمالية تزيد عن 25000 متر مربع. ويحدد التاريخ التوقيعي لافتتاح المشروع في بداية 2025. وتتزم شركة "لابيل في " مستأجري هذا المشروع.

II.1. نية المساهمين والمتصرفين

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

II.2. تأثير العملية

II.2.1. تأثير العملية على الأموال الذاتية للشركة

تأثير على الرساميل الذاتية للشركة

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

الوضعية بعد العملية	تأثير العملية	الوضعية في 30 يونيو 2020	بألف درهم عدا إذا تمت الإشارة لغير ذلك
11 213 964	568 181	10 645 783	عدد الأسهم
1 121 396,4	56 818,1	1 064 578,3	رأسمال الشركة
1 043 762,6	193 181,5	850 581,1	العلاوات المتعلقة برأس المال
2 288 259,4	249 999,6	2 038 259,7	الرساميل الذاتية للشركة

تأثير على الرساميل الذاتية الموطدة

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

الوضعية بعد العملية	تأثير العملية	الوضعية في 30 يونيو 2020	بألف درهم عدا إذا تمت الإشارة لغير ذلك
---------------------	---------------	--------------------------	--

11 213 964	568 181	10 645 783	عدد الأسهم
1 121 396,4	56 818,1	1 064 578,3	رأسمال الشركة
1 029 372,1	193 181,5	836 190,6	العلاوات المتعلقة برأس المال
4 306 915,6	249 999,6	4 056 916,0	الرساميل الذاتية الموطدة

III. الجدول الزمني للعملية

في ما يلي الجدول الزمني للعملية :

التاريخ	المراحل
24/10/2022	1. إصدار إشعار العملية من طرف بورصة الدار البيضاء حول العملية
24/10/2022	2. تأشير الهيئة المغربية لسوق الرساميل على المنشور
24/10/2022	3. توصل بورصة الدار البيضاء بالمنشور مؤشرا عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل
24/10/2022	4. نشر ملخص المنشور على موقع المصدر
25/10/2022	5. نشر بورصة الدار البيضاء للإشعار المتعلق بالعملية
25/10/2022	6. نشر بيان صحفي من طرف المصدر في صحيفة للإعلانات القانونية والمحيل على الملخص المنشور في الموقع الإلكتروني لأراضي كابييتال
01/11/2022	7. فتح فترة الاكتتاب
07/11/2022	8. إغلاق فترة الاكتتاب على الساعة الثالثة والنصف مساء
08/11/2022	9. توصل بورصة الدار البيضاء بالاكتتابات قبل الساعة السادسة والنصف مساء
09/11/2022	10. مركزة وتوطيد الاكتتابات من طرف بورصة الدار البيضاء
10/11/2022	11. معالجة المرفوضات من طرف بورصة الدار البيضاء
11/11/2022	12. تخصيص الاكتتابات وتسليم بورصة الدار البيضاء للائحة الاكتتابات إلى المصدر تسليم بورصة الدار البيضاء للتخصيصات حسب ماسك الحسابات لقادة نقابة التوظيف قبل العاشرة صباحا تسليم بورصة الدار البيضاء لتخصيصات السندات لأعضاء نقابة التوظيف قبل الثانية عشرة زوالا
14/11/2022	13. انعقاد اجتماع هيئة المصدر التي ستصادق على الإنجاز النهائي للعملية
15/11/2022	14. توصل بورصة الدار البيضاء بمحضر هيئة المصدر التي عاينت إنجاز العملية النهائي قبل الثانية عشرة زوالا
21/11/2022	15. قبول الأسهم الجديدة تسجيل العملية في البورصة نشر نتائج العملية
24/11/2022	16. نشر نتائج العملية في صحيفة للإعلانات القانونية وعلى موقع المصدر
24/11/2022	17. تسديد/ تسليم الأسهم الجديدة

IV. خصائص الأسهم المعروضة للإصدار

IV.1. مبلغ العملية

تعتزم أراضي كابيتال ش.م. القيام بزيادة في رأسمالها نقدا بمبلغ 56.818.100 عبر إصدار 568.181 سهما بسعر اكتتاب يصل إلى 440 درهم للسهم من ضمنه 100 درهم كمبلغ اسمي و 340 درهم كعلاوة إصدار. يبلغ التقديم العام للزيادة في رأس المال 249 999 640 درهم، من ضمنه 56 818 100 درهم كمبلغ اسمي و 193 181 540 درهم برسوم علاوة الإصدار.

IV.2. بنية العرض

الوصف	الخصائص
أشخاص ذاتيون مقيمون أو غير مقيمين من جنسية مغربية أو أجنبية ؛ أشخاص معنويون خاضعون للقانون المغربي أو الأجنبي الذين لا ينتمون لفئات المستثمرين المؤهلين كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 ؛ المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19، دون احتساب هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون الأجنبي كما تم تحديدهم في المادة 1.30 الفقرة "ج" من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19	المكتتبون
249 999 640 درهم	مبلغ العرض
568 181 سهم	عدد الأسهم
5,07%	ب % من رأسمال الشركة بعد العملية
100%	ب % من العملية
440 درهم للسهم	سعر الاكتتاب
بدون حد أدنى	الحد الأدنى للاكتتاب لكل مستثمر
بالنسبة لكافة المستثمرين باستثناء هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، 10% من العدد الإجمالي للأسهم المقترحة في إطار العملية، الممثلة ل 56 818 سهما ، أي 24.999.920 درهم؛ بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، الحد الأدنى بين :	الحد الأقصى للاكتتاب لكل مستثمر

<p>✓ 10% من العدد الإجمالي للأسهم المقترحة في إطار العملية، الممثلة ل 56 818 سهما ، أي 24.999.920 درهم؛</p> <p>✓ 10% من صافي أصول هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الموافق لقيمة التصفية إلى غاية 31 أكتوبر 2022.</p>	
<p>بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون الأجنبي كما تم تحديدهم في القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19، خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة : قادة نقابة التوظيف</p> <p>بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19، خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة : قادة نقابة التوظيف</p> <p>بالنسبة لفئات المستثمرين خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد: جميع أعضاء نقابة التوظيف</p>	التوظيف
<p>بالنسبة للأشخاص الذاتيين أو المعنويين الخاضعين للقانون المغربي (غير المؤهلين)، يجب تغطية الاكتتابات بنسبة 100% من خلال :</p> <p>✓ إيداع فعلي (تسليم شيك، نقود أو تحويل) في حساب المكتتب ، و/أو؛</p> <p>✓ ضمانات مشكلة من السندات حسب الكيفيات التالية :</p> <p>سندات الدولة : بنسبة 100% كحد أقصى من القيمة عند تاريخ الاكتتاب ؛</p> <p>هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ذات قيمة تصفية يومية : 100% كحد أقصى من القيمة عند تاريخ الاكتتاب ؛</p> <p>حصص هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ذات قيمة تصفية يومية (باستثناء النقدية)، ودیعة لأجل، أسهم مدرجة : بنسبة 80% كحد أقصى من القيمة عند تاريخ الاكتتاب ؛</p> <p>بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي: بدون تغطية عند الاكتتاب.</p> <p>بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون الأجنبي (1) غير المثبتين لأزيد من سنة من الوجود عند تاريخ الاكتتاب في هذه العملية و(2) الذين لم يسبق لهم القيام بعملية في السوق الأولية أو الثانوية لبورصة الدار البيضاء : تغطية بنسبة 30% عبر إيداع فعلي (تسليم شيك، نقود أو تحويل) في حساب المكتتب ، أو بنسبة 100% عبر كفالة بنكية ؛</p> <p>وتخضع التغطية بواسطة ضمانات لتقييم كل عضو من نقابة التوظيف يختاره المكتتب. ويجب أن تبقى تغطية الاكتتاب سواء نقدا أو بواسطة شيك أو تحويل و/أو عبر ضمانات مجمدة إلى غاية تخصيص السندات بتاريخ 11 نونبر 2022.</p>	تغطية الاكتتابات

<p>التخصيص الأول : بالإعادة في حدود 50 سهما لكل مكتب ؛ التخصيص الثاني : تخصيص الباقي بشكل تناسبي مع فائض الطلبات فوق 50 سهما.</p>	<p>طرق التخصيص</p>
---	--------------------

IV.3. الأدوات المالية المعروضة

IV.3.1. خصائص الأسهم المعروضة

طبيعة الأسهم	أسهم عادية تنتمي جميعها لنفس الفئة
الشكل القانوني	تعتبر كل الأسهم موضوع هذه العملية لحاملها. ويتم تجريد هذه الأسهم بالكامل من تابعها المادي وتقبل لدى عمليات ماروكبير.
المبلغ الإجمالي للعملية	249 999 640 درهم من ضمنها 56.818.100 درهم برسم المبلغ الاسمي و 193.181.540 درهم برسم علاوة الإصدار
العدد الكلي للأسهم المصدرة	568 181 سهما يتم إصدارها في إطار الزيادة في رأس المال
سعر الاكتتاب	440 درهم للسهم
مسطرة الإدراج الأول	عرض بسعر نهائي
القيمة الاسمية	100 درهم للسهم
سعر الإصدار	340 درهم للسهم
تحرير الأسهم	يتم تحرير الأسهم المصدرة بالكامل وتعتبر حرة من كل التزام.
خط الإدراج	الخط الأول
تاريخ الانتفاع	فاتح يناير 2022 ¹ (انتفاع جار للأسهم الجديدة، المماثلة كليا للأسهم القديمة)
فترة الاكتتاب	من 1 نونبر إلى 7 نونبر 2022 على الساعة الثالثة والنصف مساء
قابلية تداول السندات	تكون الأسهم موضوع هذه العملية قابلة للتداول بكل حرية. لا يوجد أي بند نظامي يحد من التداول الحر للأسهم المشككة لرأسمال الشركة. لا يحد أي التزام من التداول الحر للأسهم موضوع هذه العملية .
طريقة تحرير الأسهم وسعر بيع الأسهم	نقدا (مع استبعاد كل تحرير عن طريق المقاصة مع الديون السائلة والمستحقة على الشركة)
إدراج الأسهم موضوع هذه العملية	سيتم قبول الأسهم الصادرة عن هذه الزيادة في رأس المال في السوق الرئيسية مقصورة رئيسية F في بورصة الدار البيضاء
رمز ISIN	MA0000012460
تاريخ إدراج الأسهم الجديدة	21/11/2022

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

تستفيد كل الأسهم من نفس الحقوق سواء من حيث توزيع الأرباح أو توزيع علاوة التصفية. ويعطي كل سهم الحق في التصويت خلال عقد الجمعيات العامة.	الحقوق المرتبطة بالأسهم حديثة الإصدار
قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022 حذف حق أفضلية الاكتتاب للمساهمين لفائدة العموم (أي كل شخص يريد الاكتتاب في زيادة رأس المال) بالنسبة لكافة الأسهم التي يتم إصدارها برسم هذه العملية	حق أفضلية الاكتتاب

IV.4. خصائص إدراج الأسهم المعروضة للإصدار

21 نونبر 2022	تاريخ إدراج الأسهم الجديدة
أراضي كابينال	التسمية
ARD	الشريط
رئيسية F	مقصورة الإدراج
شركات الاستثمار العقاري	قطاع النشاط
متواصلة	دورة النشاط
الخط الأول	خط الإدراج
568 181 سهما	عدد الأسهم المصدرة
CFG Marchés	المؤسسة المكلفة بتسجيل العملية

IV.5. عناصر تقييم بنود العرض

IV.5.1. تحديد سعر الاكتتاب

طبقا للسلط المخولة له من طرف الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022، قرر المجلس الإداري المنعقد بتاريخ 18 أكتوبر 2022 زيادة في رأسمال الشركة بمبلغ 56.818.100 درهم عبر إصدار 568.181 سهما، بسعر اكتتاب يبلغ 440 درهم للاسم، من ضمنه 100 درهم كمبلغ اسمي و 340 درهم كعلاوة إصدار، أي بتقديم عام قدره 249.999.640 درهم؛ كما حدد المجلس المذكور الخصائص النهائية للعملية.

IV.5.2. طرق التقييم

طرق التقييم المستبعدة

تحسين التدفقات المستقبلية

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

وفي ظل السيولة الملحوظة نسبيا لسهم أراضي كابيتال، تم استبعاد هذه الطريقة.

تحسين عوائد الأسهم المستقبلية

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

وفي ظل السيولة الملحوظة نسبيا لسهم أراضي كابيتال، تم استبعاد هذه الطريقة.

طريقة التقييم المعتمدة

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

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

أراضي كابيتال هي شركة مدرجة في بورصة الدار البيضاء وتوفر سيولة² ملحوظة بنسبة 17,0% خلال 12 شهرا الأخيرة (من 1 أكتوبر 2021 إلى 30 شتنبر 2022). وتتيح أسعار البورصة من تقييم قيمة الأموال الذاتية اعتمادا على متوسط مرجح للأسعار في أفق زمني تمثيلي.

IV.5.3. تقييم الأموال الذاتية لأراضي كابيتال

يعرض الجدول التالي سعر أراضي كابيتال في البورصة بتاريخ 12 أكتوبر 2022 والسعر المتوسط المرجح من خلال الأحجام المتبادلة في فترات شهر واحد و 3 أشهر و 6 أشهر و 12 شهرا :

رسملة البورصة القائمة على متوسط السعر المرجح	متوسط السعر المرجح ³	الحد الأقصى	الحد الأدنى	تحليل سعر سهم أراضي كابيتال (بالدرهم)
4 726 727 652	444	n.a.	n.a.	السعر بتاريخ 12 أكتوبر 2022
4 699 452 687	441	460	425	شهر واحد (من 13 شتنبر إلى 12 أكتوبر 2022)
4 782 550 784	449	460	425	3 أشهر (من 13 يوليوز إلى 12 أكتوبر 2022)
4 902 472 571	461	485	425	6 أشهر (من 13 أبريل إلى 12 أكتوبر 2022)
4 574 555 383	430	485	390	12 شهرا (من 13 أكتوبر 2021 إلى 12 أكتوبر 2022)

² نسبة السيولة للفترة : مجموع الأحجام المتبادلة خلال 12 شهرا / رسملة البورصة القائمة على متوسط السعر المرجح ل12 شهرا
³ متوسط السعر المرجح للفترة : مجموع الأحجام المتبادلة للفترة / مجموع كميات الفترة

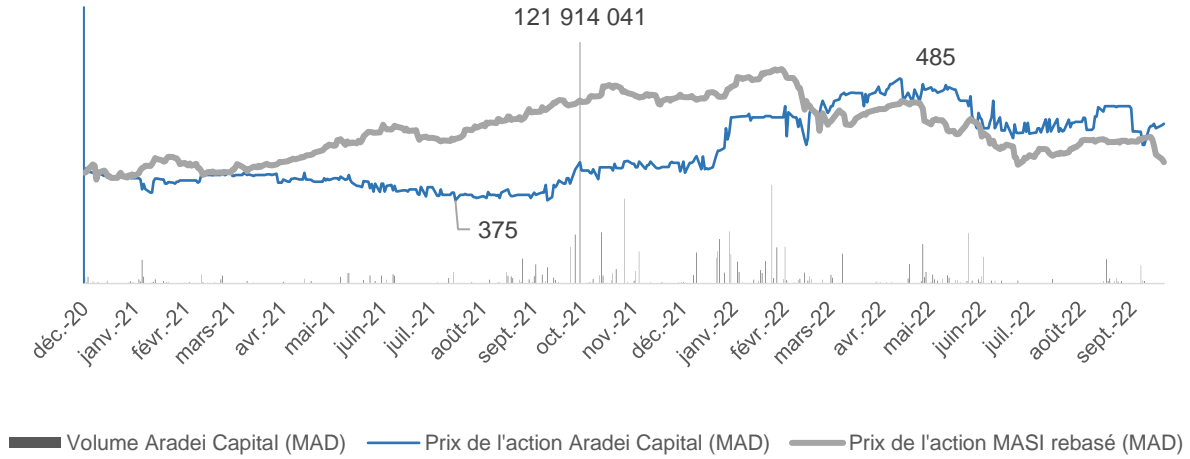
المصدر : بورصة الدار البيضاء

بالنسبة لكافة الآفاق المدروسة، يعتبر آخر سعر مستخدم لحساب متوسط السعر المرجح هو سعر سهم أراضي كابيتال في 12 أكتوبر 2022.

بالنظر أولاً، لطبيعة العملية وثانياً، لتطور سعر السهم وثالثاً، للأحجام المتبادلة في السوق، تم اعتماد متوسط السعر المرجح لـ 3 أشهر باعتباره متوسط السعر المرجح الأكثر دقة لأنه يوافق فترة الإدراج اللاحقة لتفكيك القسيمة . مع العلم أن تاريخ تفكيك القسيمة هو 6 ماي 2022.

وتبلغ الأسعار المتوسطة المرجحة لشركة أراضي كابيتال في فترات شهر واحد و 3 أشهر و 6 أشهر و 12 شهراً تواليها 441 و 449 و 461 و 430 درهم للسهم، أي تواليها تقييم للأموال الذاتية قدره 4699 و 4783 و 4902 و 4575 مليون درهم .

ويعرض الرسم البياني التالي تطور سعر سهم أراضي كابيتال منذ إدراجها في البورصة (14 دجنبر 2020) إلى غاية 12 أكتوبر 2022 :



المصدر : بورصة الدار البيضاء

ويعرض الجدول التالي مستوى خفض سعر اكتتاب الأسهم موضوع هذه العملية (أي 440 درهم/ للسهم، بما فيه علاوة الإصدار) مقارنة مع متوسط أسعار البورصة للثلاثة، الستة و واثني عشر شهراً الاوخر :

بملايين الدراهم	
440	سعر اكتتاب سهم أراضي كابيتال
444	سعر السهم في 12 أكتوبر 2022
-0,9%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع سعر السهم
449	متوسط السعر المرجح (الثلاثة أشهر الأخيرة في 12 أكتوبر 2022)
-2,1%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع متوسط السعر المرجح لثلاثة أشهر
461	متوسط السعر المرجح (الستة أشهر الأخيرة في 12 أكتوبر 2022)
-4,5%	تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع متوسط السعر المرجح لستة أشهر
430	متوسط السعر المرجح (12 شهراً الأخيرة في 12 أكتوبر 2022)

2,4%

تخفيض (-) / علاوة (+) مقارنة مع متوسط السعر المرجح ل 12 شهرا

على أساس سعر اكتتاب قدره 440 درهم للسهم، يعرض الجدول أسفله لمضاعفات التقييم P/ANR و P/FFO الناتجة ، وتعتبر مضاعفات الربحية غير ملائمة لتقييم شركة عقارية :

P/FFO		P/ANR		المضاعفات الناتجة عن أسعار الاكتتاب
2021r	2020r	2021r	2020r	
22,93x	35,54x	1,11x	1,17x	المضاعفات الناتجة

يمكن مقارنة المضاعفات الناتجة بالنسبة لأراضي كابيتال مع المضاعفات المسجلة في Immorente. ولا يمكن المقارنة مع Immorente بخصوص مجاميع أخرى لاسيما FFO لأن Immorente تصدر حساباتها وفق المعايير المغربية بينما تصدر أراضي حساباتها وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

Multiples observés sur Immorente	P/ANR	
	2020r	2021r
Multiple induit (cours au 12/10/2022)	1,01x	0,97x

P/ANR		المضاعفات المسجلة في Immorente
2021r	2020r	
0,97x	1,01x	المضاعفات الناتجة

IV.5.4. الالتزام بالإخبار المتواصل

فضلا عن الالتزام بالإخبار كونها شركة تدعو الجمهور للاكتتاب في أسهمها، ستواصل أراضي كابيتال نشر صافي أصولها بعد إعادة التقييم للإنشاء مرتين في السنة، في نفس توقيت نشر حساباتها النصف السنوية والسنوية. ويتم هذا الأخير على أساس (1) التقييم السنوي لمحفظه أصولها العقارية المنجز من طرف خبير عقاري مستقل و (2) الحسابات الموطدة للشركة.

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

IV.5.5. تأثير العملية على بنية مساهمي الشركة

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

بعد العملية		الوضعية قبل العملية في 5 شتنبر 2022		المساهمون
%	عدد الأسهم	%	عدد الأسهم	
37,87%	4 246 478	39,89%	4 246 478	Label'Vie SA
10,95%	1 228 174	11,54%	1 228 174	Government Employees Pension Fund (GEPF)
7,54%	845 324	7,94%	845 324	Best Financière SA
6,93%	776 931	7,30%	776 931	FCEC SARL
4,91%	550 722	5,17%	550 722	Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)
3,82%	428 451	4,02%	428 451	BMCI
0,67%	74 624	0,70%	74 624	Kasba Resort SARL
0,30%	33 114	0,31%	33 114	REIM International Limited
0,00%	29	0,00%	29	مساهمون آخرون
21,95%	2 461 936	23,13%	2 461 936	أسهم متداولة
5,07%	568 181	-	-	مساهمون جدد (متداولة)
100,00%	11 213 964	100,00%	10 645 783	المجموع

المصدر : ورقة حضور الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 5 شتنبر 2022

IV.5.6. تأثير العملية على الاستدانة

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

IV.5.7. تأثير العملية على الحكامة

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

IV.5.8. تأثير العملية على التوجهات الاستراتيجية

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

IV.5.9. ضمان الإنجاز الجيد للعملية .

لا تحظى العملية موضوع هذه المذكرة بأي ضمان لحسن إنجازها.

IV.5.10. المستثمرون المستهدفون بالعملية

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

- أشخاص ذاتيون مقيمون أو غير مقيمين من جنسية مغربية أو أجنبية ؛
- أشخاص معنويون خاضعون للقانون المغربي أو الأجنبي الذين لا ينتمون لفئات المستثمرين المؤهلين كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 44-12 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 ؛

- المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 12-44 والمادة 1.30 من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19، دون احتساب هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد
- المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون الأجنبي كما تم تحديدهم في المادة 1.30 الفقرة "ج" من دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19

IV.6. التكاليف المتعلقة بالعملية

IV.6.1. عمولات مختلفة

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

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

IV.6.2. عمولات مفوترة على المكتتبين

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

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

IV.6.3. عمولات التوظيف المفوترة على المصدر

يتوصل أعضاء نقابة التوظيف بعمولة:

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

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

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

IV.7. نقابة التوظيف والوسطاء الماليين

IV.7.1. نقابة التوظيف والوسطاء الماليين

الوسطاء الماليين	أسمائهم	عناوينهم
المستشارون الماليون	CFG Finance	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء
	Capital Trust Finance	50، شارع الرشيد، الدار البيضاء
	Valoris Corporate Finance	زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي - الدار البيضاء
قادة نقابة التوظيف	CFG Marchés	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء
	Capital Trust Securities	50، شارع الرشيد، الدار البيضاء
	Valoris Securities	زاوية طريق الجديدة وزنقة أبو ظبي - الدار البيضاء
أعضاء نقابة التوظيف	Artbourse	7، شارع عبد الكريم الخطابي، الدار البيضاء
	Atlas Capital Bourse	88، زنقة بن إبراهيم المراكشي، الدار البيضاء
	Attijari Intermédiation	163، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
	Attijariwafa Bank	2، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
	Wafabourse	416، زنقة مصطفى المعني الدار البيضاء
	Banque Centrale Populaire	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء
	Bank Of Africa	140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
	BMCE Capital Bourse	140، شارع الحسن الثاني، الطابق السابع، الدار البيضاء
	BMCI	26، ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء
	BMCI Bourse	شارع بئر إنزران، عمارة روماندي الدار البيضاء
	CDG Capital Bourse	7، شارع كندي، أنفا العليا، الدار البيضاء
	CFG Bank	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء
	Crédit Agricole du Maroc	ساحة العلويين، الرباط
	Crédit du Maroc	48، شارع محمد الخامس، الدار البيضاء
	CIH Bank	187، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
	ICF Al Wassit	فضاء باب أنفا، 29، زنقة باب المنصور، البيضاء
	M.S.I.N	زنيت ميلينيوم، تجزئة التوفيق عمارة 1، سيدي معروف الدار البيضاء
	Red Med Capital Securities	23، زنقة ابن هلال، حي راسين، الدار البيضاء
	Société Générale	55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء
	Sogecapital Bourse	55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء
Upline Securities	37، شارع عبد اللطيف بنقدور، زاوية زنقة علي عبد الرزاق، الدار البيضاء	
الهيئة التي تضمن الخدمة المالية للأوراق المالية	BMCI	26، ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء
الهيئة الممركزة للعملية	BMCI	26، ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء

الهيئة المكلفة بتسجيل الأسهم في
البورصة (جهة البائع)

CFG Marchés

7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء

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

CFG Finance المستشار المالي لأراضي كابيتال هي شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% من طرف CFG Bank.

CFG Bank يمتلك مساهمة بنسبة 60% في REIM Partners.

تجدر الإشارة إلى أن السيد زهير بناني، عضو المجلس الإداري لشركة "أراضي كابيتال ش.م" يمتلك مساهمة بنسبة 4,7% في رأسمال CFG Bank ويشغل به منصب عضو في مجلسه الإداري.

IV.9. كفاءات الاكتتاب

IV.9.1. فترة الاكتتاب

يمكن الاكتتاب في أسهم شركة أراضي كابيتال ش.م موضوع هذه العملية في الفترة من 1 نونبر 2022 إلى 7 نونبر 2022 على الساعة الثالثة والنصف مساء مع احتساب اليوم الأخير

IV.9.2. شروط الاكتتاب

(a) فتح الحسابات

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

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

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

يمنع منعاً كلياً فتح حساب بالتوكيل ؛

يرخص بالاكتتاب لحساب الغير في إطار توكيل لتسيير المحفظة يتضمن بندا صريحاً يسمح بذلك ؛
بالنسبة للأطفال القاصرين والراشدين المصابين بعجز ، يمكن تسجيل الاكتتابات سواء في حسابهم أو حساب الأشخاص المخولين للاكتتاب باسمهم أي الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر أو البالغ المصاب بعجز .

(b) كفاءات الاكتتاب

يعبر عن جميع الاكتتابات بعدد السندات.
كل مكتتب لا يمكنه إرسال سوى واحد للاكتتاب

تتم الاكتتابات بواسطة استمارات الاكتتاب المتوفرة لدى أعضاء نقابة توظيف ويتم إدماجها في مذكرة العملية هذه. ويجب أن يتم تسليم نسخة من استمارة الاكتتاب إلى المكتتب مع إشعار بالتوصل.

يجب أن توقع استمارة الاكتتاب من طرف المكتتب (أو وكيله في إطار وكالة تسمح بتسيير المحفظة المالية) و مصدق عليها ومؤرخة من طرف عضو نقابة توظيف.

تصبح الاكتتابات نهائية بعد إغلاق فترة الاكتتاب.

يلتزم كل أعضاء نقابة توظيف بمن فيهم أولئك الذين يقومون بجمع الأوامر عبر الانترنت باحترام إجراءات جمع الاكتتابات.

يجب على أعضاء نقابة التوظيف التأكد قبل قبول اكتتاب، بأن المكتتب له قدرة مالية للوفاء بالتزاماته. وبالتالي فهم ملزمون بقبول طلبات الاشتراك لأي شخص مؤهل للمشاركة في هذه العملية، بشرط أن هذا الشخص يقدم الضمانات الضرورية. ويطلب من أعضاء نقابة توظيف الحفاظ في الملف المتعلق بالاكتتاب لزبونهم على الوثائق والأوراق المقدمة والتي سمحت لهم بالتأكد من القدرة المالية لهذا الشخص.

يجب أن يتأكد كل عضو من نقابة التوظيف، قبل المصادقة على الاكتتاب، من احترام الحدود القصوى المطبقة ؛

يلتزم كل عضو من نقابة التوظيف بطلب تغطية الزبون لاكتتاباته. وتختلف هذه التغطية حسب الفئة التي ينتمي إليها :

✓ الأشخاص الذاتيون والأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون المغربي أو الأجنبي

يجب تغطية الاكتتابات بنسبة 100 % على الطريقة التالية :

- عبر إيداع فعلي (شيك أو نقدا أو تحويل). في حساب المكتتب و/أو؛
- ضمان إضافي يتكون من سندات وذلك على النحو التالي :
 - سندات الدولة: متحصل عليها بنسبة 100% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الاكتتاب;
 - هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية ذات قيمة تصفية يومية متحصل عليها بنسبة 100% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الاكتتاب;
 - حصص من هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ذات قيمة تصفية يومية (باستثناء النقدية)، ودائع لأجل، أسهم مدرجة متحصل عليها بنسبة 80 % على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الاكتتاب;

✓ بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي:

- بدون تغطية

✓ بالنسبة للمستثمرين الخاضعين لقانون أجنبي (i) الذين يثبتون أزيد من سنة واحدة من الوجود عند تاريخ الاكتتاب في هذه العملية و (ii) الذين سبق لهم أن قاموا بعملية في السوق الأولية أو الثانوية ببورصة الدار البيضاء :

- بدون تغطية

✓ بالنسبة للمستثمرين الخاضعين لقانون أجنبي (i) الذين لا يثبتون أزيد من سنة واحدة من الوجود عند تاريخ الاكتتاب في هذه العملية و (ii) الذين لم يسبق لهم أن قاموا بعملية في السوق الأولية أو الثانوية ببورصة الدار البيضاء :

- تغطية بنسبة 30 % عبر إيداع فعلي (شيك أو نقدا أو تحويل). أو بنسبة 100 % عن طريق كفالة بنكية.

يجب أن يحترم أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الطلبات عن طريق النظام المتصل بالأنترنت القوانين الآتية:

- يجب القيام بتعريف واضح للزبون، وتجسيد عقد الاكتتاب (كتابة ساعة وتاريخ طلبات الاكتتاب وحفظها).
- يجب أن يوضع المنشور تحت تصرف المكتتب.
- يجب تبليغ الزبون بكل الإشارات المتواجدة في استمارة الاكتتاب قبل اكتتابه.

- لا يجب تأكيد الاكتتاب إلا إذا كان حساب النقود له رصيد كاف لتغطيته وفق كفاءات التغطية المحددة في هذا المنشور أو إذا تمت تغطيته بكفالة أو ضمانات بشكل كلي وفق كفاءات التغطية المحددة في مذكرة العملية هذه ؛
- يجب أن يجمد مبلغ الاكتتاب فوراً بعد الاكتتاب.
- يجب إشعار الزبون بأن اكتتابه سيرفض في حالة وجود عيب شكلي في الاكتتاب؛
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الطلبات عن طريق النظام المتصل بالإنترنت إنهاء فترة الاكتتاب في نفس الوقت مثل أعضاء نقابة التوظيف، أي في 7 نونبر 2022 على الساعة الثالثة والنصف مساء .
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الطلبات عن طريق النظام المتصل بالإنترنت التأكد من احترام أسقف الاكتتاب.
- يجب على أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الطلبات عن طريق النظام المتصل بالإنترنت قبل تأكيد الاكتتاب أن يتلقوا من طرف المكتتب موافقة على كفاءات العملية أو مطالبة المكتتب بالمصادقة على استمارة تأكيد نهائي للاكتتاب تبيين خصائص العملية وأمر الاكتتاب (يجب حفظ نسخة من هذا التأكيد من طرف عضو نقابة التوظيف).

وتجدر الإشارة بأن أعضاء نقابة التوظيف الذين سيقومون بجمع الطلبات عن طريق النظام المتصل بالإنترنت سيقومون برفض اكتتابات في حالة غياب تغطية حسب الكفاءات المبينة في مذكرة العملية او في حالة ملف غير كامل (مثلا: غياب الجواب البريدي الالكتروني المتعلق بقبول أشكال العملية، غياب الدفتر العائلي بالنسبة للمكتتبين القاصرين الخ).

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

(c) الاكتتاب لحساب الغير

يرخص بالاكتتابات لحساب الغير في الحالات الآتية:

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

(d) اكتتابات متعددة

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

(e) تعريف المكتتبين

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

فئات المكتتبين	الوثائق الواجب إرفاقها
أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر
أشخاص ذاتيون مغاربة مقيمون بالخارج	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر
أشخاص ذاتيون مقيمون وغير مغاربة	نسخة من بطاقة الإقامة
أشخاص ذاتيون غير مقيمين وغير مغاربة	نسخة من جواز السفر
طفل قاصر	نسخة من دفتر الحالة المدنية يثبت تاريخ ولادة الطفل
بالغ مصاب بعجز	أية وثيقة تثبت العجز وتخضع لتقييم عضو نقابة التوظيف
أشخاص معنويون خاضعون للقانون المغربي	نسخة من السجل التجاري تثبت أزيد من سنة من التواجد في تاريخ الاكتتاب
أشخاص معنويون خاضعون للقانون الأجنبي	نسخة من السجل التجاري أو أية وثيقة يعتد بها في البلد الأصلي وتثبت الانتماء للفئة المعنية وتثبت أزيد من سنة من التواجد في تاريخ الاكتتاب
جمعيات مغربية	نسخة من النظام الأساسي ونسخة من توصيل إيداع الملف تثبت أزيد من سنة من التواجد في تاريخ الاكتتاب

هيئة التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي (خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والسندات قصيرة الأمد)	نسخة من قرار الترخيص وعلاوة على ذلك بالنسبة لصناديق التوظيف المشترك: شهادة الإيداع في كتابة الضبط للمحكمة بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير: شهادة الإيداع في كتابة الضبط للمحكمة ونموذج التقييد في السجل التجاري
مستثمرون مؤهلون مغاربة (خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة)	نسخة من النظام الأساسي وأية وثيقة أو إثبات كفيلة بالإشهاد على احترام الشروط اللازمة في وضع المستثمر المؤهل. يجب على الأشخاص المعنويين المشار إليهم في الفقرة e من المادة 1.30 لدورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 الإدلاء بوثيقة تثبت موافقة الهيئة الأخيرة على وضعهم كمستثمر مؤهل
بنوك خاضعة للقانون المغربي	نسخة من قرار الترخيص مسلم من طرف بنك المغرب
مؤسساتيون مؤهلون تابعون لقانون أجنبي	نسخة من السجل التجاري أو ما يعادلها يعتد بها في البلد الأصلي ونسخة من الترخيص تثبت احترام الشروط اللازمة لوضع مستثمر معتمد

تعتبر جميع الاكتتابات التي لا تحترم الشروط أعلاه باطلة.

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

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

IV.10. كيفية معالجة الأوامر

IV.10.1. قواعد التخصيص

عقب فترة الاكتتاب، سيتم تخصيص 568 181 سهما لأراضي كابيتال المصدرة على العموم حسب الطريقة الموصوفة أدناه :

التخصيص الأول

في إطار التخصيص الأول، سيتم تقديم الأسهم عن طريق الإعادة في حدود 50 سهما لكل مكتتب.

سيتم تخصيص الأسهم على أساس سهم واحد لكل مكتتب، مع إعطاء الأولوية للطلبات الأقوى. ستم آلية تخصيص سهم واحد لكل مكتتب، في حدود طلبه، عن طريق الإعادة إلى غاية انقضاء 50 سهم كحد أقصى لكل مكتتب في حدود عدد السندات المرصدة. وتجدر الإشارة إلى أنه تبعا لعدد الاكتتابات المقدمة، يمكن عدم بلوغ هذا الحد الأقصى.

التخصيص الثاني

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

وسيتم حساب نسبة التخصيص كما يلي :

العدد المتبقي من السندات المعروضة/ العدد المتبقي من السندات المطلوبة

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

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

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

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

IV.11.1. مركزة الاكتتابات

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

يجب على أعضاء نقابة التوظيف يوم 8 نونبر قبل السادسة والنصف مساءً تبليغ بورصة الدار البيضاء من خلال OCS بكافة الاكتتابات المحصلة في إطار العملية. وعند انقضاء هذا الأجل، يتم رفض هذه الاكتتابات.

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

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

وفي 11 نونبر 2022، ابتداء من الثانية عشر زوالاً، ستبلغ بورصة الدار البيضاء أعضاء نقابة التوظيف بنتائج التخصيص.

ويعرض الجدول التالي لحالات رفض الاكتتابات من طرف البورصة :

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

جميع الاكتتابات	اكتتابات لدى عدة أعضاء من نقابة التوظيف
الاكتتاب المعني	مكتتب لدى أحد أعضاء هيئة التوظيف غير المخول لهم

IV.11.2. الهيئات المكلفة بتسجيل العملية

سيتم تسجيل الأسهم المصدرة في إطار هذه العملية (من جهة البائع) يوم 21 نونبر 2022 بواسطة شركة البورصة CFG Marchés وسيقوم جميع أعضاء نقابة التوظيف الذين لهم وضع شركة بورصة بتسجيل التخصيصات التي قاموا بجمعها (من جهة المشتري) يوم 21 نونبر 2022، بينما يكون أعضاء نقابة التوظيف الذين ليس لهم وضع شركة بورصة أحرارا في تعيين شركة البورصة التي تتولى تسجيل الاكتتابات في البورصة. ويجب على أعضاء نقابة التوظيف إخبار شركة البورصة المختارة كتابيا مع نسخة موجهة لبورصة الدار البيضاء وذلك قبل بداية فترة الاكتتاب. وسيتم تسجيل المعاملات الصادرة عن هذه العملية وفق سعر 440 درهم للسهم. وتقوم بورصة الدار البيضاء بتبليغ كل شركة بورصة بالمعاملات التي تهمها مفصلة حسب ماسكي الحسابات.

IV.12. كيفيات تسديد وتسليم الأسهم

IV.12.1. كيفيات تسديد وتسليم الأسهم

ستتم عملية تسديد وتسليم السندات موضوع هذه العملية بتاريخ 24 نونبر 2022 وفق المساطر الجاري بها العمل في بورصة الدار البيضاء . وطبقا للمساطر الجاري بها العمل في بورصة القيم، يتم خصم الأموال الموافقة لقيم الأسهم المخصصة لكل عضو في نقابة التوظيف مع زيادة العمولات من حسابات المؤسسات الماسكة للحسابات لدى بنك المغرب وعينت شركة أراضي كابيتال البنك المغربي للتجارة والصناعة بصفته الهيئة التي تضمن الخدمة المالية لأسهم أراضي كابيتال التي تم إصدارها في إطار هذه العملية.

IV.12.2. إرجاع الباقي

يتعهد أعضاء نقابة التوظيف داخل أجل لا يتعدى ثلاث أيام عمل ابتداء من تاريخ تسليم تخصيصات السندات إلى أعضاء نقابة التوظيف أي في 16 نونبر 2022 بإرجاع الباقي للزبناء والناتج عن الفرق بين المبلغ الصافي الممنوح من طرف الزبناء عند الاكتتاب والمبلغ الصافي الموافق لتخصيصاتهم الفعلية. يجب أن يتم تسديد الباقي عبر تحويل في حساب بنكي أو بريدي أو من خلال تسليم شيك و مع مراعاة التحصيل الفعلي من طرف الوسيط للمبلغ المودع للاكتتاب.

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

IV.12.3. كيفيات نشر النتائج

سيتم نشر نتائج هذه العملية من طرف بورصة الدار البيضاء يوم 21 نونبر 2022 ومن طرف شركة أراضي كابييتال عبر صحيفة للإعلانات القانونية وعلى موقع الشركة عبر الأنترنت www.aradeicapital.com داخل أجل أقصاه 24 نونبر 2022 .

IV.12.4. كيفيات الإخبار

عقب العملية وداخل أجل 3 أيام ابتداء من تاريخ نشر النتائج أي في 24 نونبر 2022، سيقوم كل عضو في نقابة التوظيف بتوجيه إشعار للمكتتبين يتضمن الإشارات الدنيا التالية :

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

القسم الثاني : معلومات حول المصدر

V. وصف موجز للنشاط

V.1. معلومات عامة

اسم الشركة	أراضي كابيتال ش.م
المقر الرئيسي:	شارع زليخة نصري AC 60 - 20190 - الدار البيضاء
الهاتف:	05 22 63 98 98
الفاكس:	05 22 33 53 58
الموقع الإلكتروني:	www.aradeicapital.com
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة
تاريخ التأسيس:	07/02/1990
مدة حياة الشركة:	99 سنة
رقم السجل التجاري:	57.265 بالدار البيضاء.
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"> - 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؛ - 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	1.064.578.300 درهم موزعا على 10.645.783 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.

باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي والقانون 17-95 بتنفيذ الظهير الشريف الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتتميمه بموجب القوانين رقم 81-99، 23-01، 20-08، 78-12، و20-19. 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 بإيجارات 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 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة الأبواب 10 و11 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.

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

قائمة التشريعات المعمول بها

- 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 19-2208 بتاريخ 3 يوليوز 2019،
- الظهير رقم 1-12-55 بتاريخ 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) بتنفيذ قانون 12-44 المرتبط بدعوة الجمهور للادخار والمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب،
- ظهير شريف رقم 1.96.246 صادر في 29 من شعبان 1417 (9 يناير 1997) بتنفيذ القانون رقم 35.96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب المغير والمتمم بالقانون (02-43).
- النظام العام للوديح 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 03-26 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 12-43 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 2-18-32 الصادر في 9 شعبان 1439 (26 أبريل 2018) بتنفيذ المواد 31 و33 من القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
- منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت رقم 02/19 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
- قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 18-2305 بتاريخ 15 ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018) الصادر تطبيقاً للمواد 3 و27 و36 و54 و69 و71 و75 و90 من القانون رقم 70 - 10 المتعلقة بهيئات التوظيف العقاري الجماعي.
- إعلان رقم 16 للمجلس الوطني للمحاسبة المتعلق بالقواعد المحاسبية المطبقة على هيئات التوظيف العقاري الجماعي.

تخضع شركة أراضي كابيتال ش.م للقوانين الضريبية في المغرب. وتخضع للضريبة على الشركات حسب المعيار النسبي. وتخضع عملياتها للضريبة على القيمة المضافة بنسبة 20 في المائة. المحكمة التجارية بالدار البيضاء

النظام الجبائي

المحكمة
المختصة في
حال حدوث نزاع

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

V.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 وتديير واستغلال وتثمين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص؛
- إلخ...

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

في استراتيجيتها، تتميز أراضي كابيتال أولاً من خلال الشراكة التي تم عقدها مع مجموعة لابيل في. وتغطي هذه الشركات 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 /Defacto للملابس الجاهزة وDecathlon للمعدات الرياضية.

كما تمتلك أراضي كابيتال أيضًا 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 متزهات 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 أيضًا وضع استراتيجية لتنوع فئات الأصول في محافظتها، كما كان الحال في يناير 2019 من خلال الاستحواذ على وحدة Yazaki الصناعية وإطلاق أول عمارة للمكاتب للشركة العقارية في 2020.

96.0 00	2	100%	100%	0%	11.830	2008	أراضي كابيتال ش.م	وجدة	أتقداو وجدة
118.790	2	100%	100%	0%	13.985	2012	Golf II	فاس	أتقداو فاس
130.700	2	100%	100%	0%	10.644	2003	أراضي كابيتال ش.م	مراكش	أتقداو مراكش
75.300	1	100%	100%	0%	7.644	2016	Centre K	مكناس	أتقداو مكناس
31.000	1	100%	100%	0%	7.313	2014	أراضي كابيتال ش.م	تازة	أتقداو تازة
45.000	2	95%	100%	0%	1.315	2017	أراضي كابيتال ش.م	الدار البيضاء	كارفور المنظر العام
المراكز التجارية									
457.400	62	33%	85%	15%	36.758	2010	SCCS	مراكش	المزار
620.800	88	42%	97%	3%	31.731	2016	SCCD	طنجة	Socco Alto
574.400	81	45%	95%	5%	25.725	2013	SCCF	فاس	برج فاس
الأروقة التجارية									
296.870	26	57%	100%	0%	22.483	2001	Iكولف	أكادير	Sela Plaza
303.600	14	78%	100%	0%	20.321	1991	IIكولف	الدار البيضاء	أتقداو عين السبع
213.500	4	91%	100%	0%	9.948	2013	Iكولف	سلا	أتقداو سلا
338.132	6	88%	100%	0%	16.765	2015	Iكولف	الدار البيضاء	كارفور سيدي معروف
190.900	24	73%	99%	1%	13.152	2014	أراضي كابيتال ش.م	مراكش	Sela Plaza
44.610	5	90%	95%	5%	3.084	2014	أراضي كابيتال ش.م	بركان	كارفور بركان
90.600	34	41%	94%	6%	6.074	2008	FCE JAD	الجد يدة	الجديدة LBG
70.000	31	44%	98%	2%	4.533	2005	SCCM	مكناس	LBG مكناس
60.300	18	47%	96%	4%	4.676	2011	FCE SAF	آسفي	LBG آسفي

228.935	58	57%	99%	1%	9.435	2001	SPI HSC	الرباط	LBG الرباط
274.301	32	45%	100%	0%	13.721	2019	DBCC	دار بوعزة	Sela Plaza دار بوعزة
82.818	5	0%	69%	31%	8.660	2019	أراضي كابتال ش.م	الجديدة	Sela الجديدة Park
81.020	2	73%	86%	14%	8.215	2019	أراضي كابتال ش.م	إنزكان	أتقداو إنزكان
236.090	24	36%	98%	2%	18.866	2020	أراضي كابتال ش.م	تمارة	Sela Park تمارة
وحدة صناعية									
176.320	1	0%	100%	0%	35.603	2019	أراضي كابتال ش.م	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	
مستشفيات خاصة (حصّة) مجموعة أراضي كابتال									
155.954	1	0%	100%	0%	8.763	2021	أكديتال إي.م.ش	الجديدة	المستشفى الخاص بالجديدة

22
(

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

التعريف بالمستشفى الخاص بالجديدة

يعد المستشفى الخاص للجديدة أكبر مركب استشفائي يمتد على مساحة 15181 متر مربع، وتبلغ مساحته التجارية المستخدمة 8763 متر مربع، كما يتوفر على معدات حديثة تقدم للمرضى والمهنيين نظامًا بيئيًا عالي الجودة.

V.2.2 . أراضي شركة أراضي كابيتال : (*)

الجدول 1 : بيان أراضي شركة أراضي كابيتال إلى غاية 30 يونيو 2022

القيمة المتضمنة لمصاريف الشراء بألف درهم ن 2022	الرهون	رقم الرسم العقاري	المساحة	تاريخ الشراء	الشركة الحاملة للأرض	وضعية الأرض	الأصول
174 600	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/11/25، رهن عقاري لفائدة الشركة العامة بتاريخ 2015/12/17 بمبلغ 70 مليون درهم	31247/C 25599/47 25336/47	39 229 m ²	2015	SCCCB	أرض عارية	أرض بالدار البيضاء (The Hill / CFAO)
54 129	رهن عقاري من المرتبة الأولى في حدود مبلغ السلف على الملك العقاري موضوع الرسوم العقارية رقم 47/81837 81838/47 لفائدة البنك الشعبي المركزي	81 837/47 & 81 838/47	2 396 m ²	2015	SCCB	أرض في طور البناء	أرض بالدار البيضاء Prism (جزء من أرض CFAO)
107 300	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/07/31	89773/09	55 620 m ²	2015	SCC Founty	أرض في طور البناء	أرض بأكادير
122 710	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر	31370/R 46656/R	95 000 m ²	2014	Aradei Capital	أرض عارية	أرض بالرباط المنزه
9 630	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2016/05/20	50303/13	4 145 m ²	2014	Aradei Capital	أرض عارية	أرض بالقنيطرة

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

مشاريع قيد التطوير

خلال الفترة الممتدة بين 2022 و2023، تمثلت المشاريع قيد الإنجاز لأراضي كابيتال في تطوير 4 عيادات خاصة من المقرر تسليمها بين 2022 و2023:

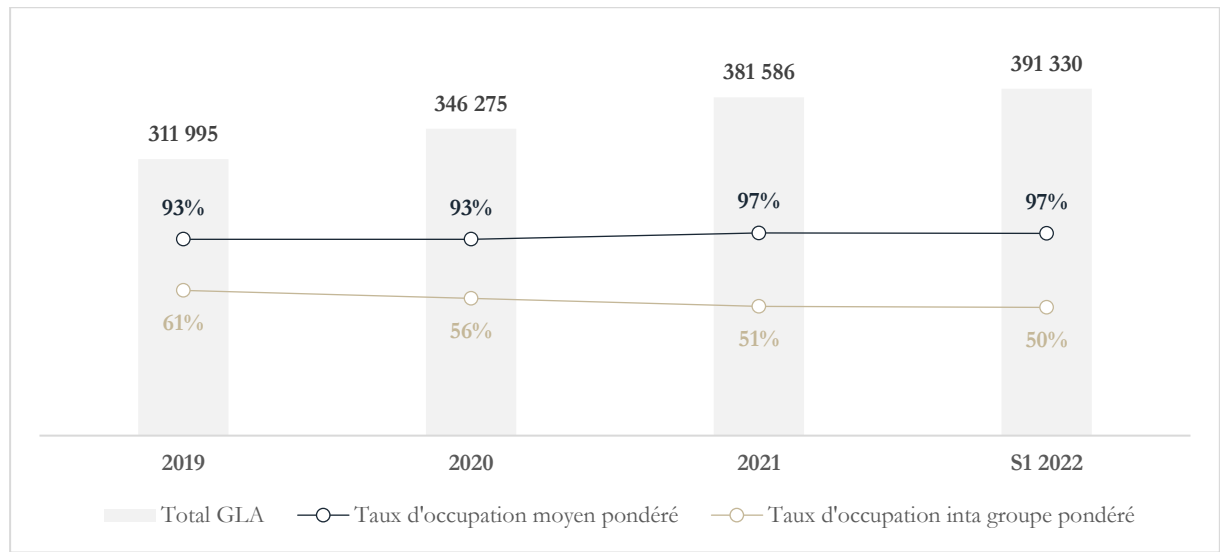
المستشفى	تاريخ التسليم	المساحة الإجمالية المستعملة المتوقعة	العقار	عدد المستأجرين	الشركة صاحبة المشروع
مستشفى أكادير	تشغيلي	16.000 m ²	حيازة	1	أكادير Santé شركة تابعة بنسبة 100٪ لأكديتال إيمو
مستشفى طنجة	تشغيلي	23.000 m ²	حيازة	1	KAZAK SARL شركة تابعة بنسبة 100٪ لأكديتال إيمو
مستشفى آسفي	النصف الأول من سنة 2023	8.000 m ²	حيازة	1	Asfi Invest شركة تابعة بنسبة 100٪ لأكديتال إيمو
مستشفى سلا	النصف الأول من سنة 2023	14.000 m ²	حيازة	1	Salé Invest شركة تابعة بنسبة 100٪ لأكديتال إيمو

المصدر: أراضي كابينتال ش.م

V.2.3 . تطور وتوزيع المساحة التجارية الشاملة للمجموعة

يوضح الرسم البياني الآتي تطور المساحة التجارية الشاملة للمجموعة (المساحة الإجمالية المستعملة) ومتوسط نسبة الإشغال خلال الفترة 2019-2021 وإلى غاية 30 يونيو 2022:

الشكل 7: تطور المساحة التجارية الشاملة للمجموعة ومتوسط نسبة الإشغال المرجح ومتوسط نسبة الإشغال داخل المجموعة المرجح خلال الفترة (2019-2021 وإلى غاية 30 يونيو 2022):



المصدر: أراضي كابينتال

نسبة الإشغال داخل المجموعة = مساحة المجموعة / المساحة الإجمالية

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

في 30 يونيو 2022، بلغت المساحة التجارية للمجموعة 391330 متر مربع بنسبة إشغال متوسطة مرجحة بلغت 97٪ وبنسبة إشغال متوسطة مرجحة داخل المجموعة بلغت 50٪. ويعزى الرفع من المساحة الإجمالية المستعملة بين 2021/31/12 و 2022/30/06 بشكل رئيسي إلى:

- إدماج المستشفى الخاص للجديدة (+8.763 م²)؛
- الرفع من المساحة الإجمالية المستعملة في سيلا برك تماره بمقدار 880 متر مربع بموجب توسيع نطاق خدمات "تقديم الطعام"، ويتعلق الأمر بالعلامة التجارية بروجر كنج البالغ مساحتها 830 متر مربع.

V.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 (2019-2021 والنصف الثاني من سنة 2022):

الجدول 2 : تطور رقم المبيعات لمجموعة أراضي كابيتال على الفترة (2019-2021 وبين 2021/06/30 و 2022/6/30)

بألف درهم مغربي	2019	2020	نسبة التباوت 19-20	2021	نسبة التباوت 20-21	النصف الأول من 2021	النصف الأول من 2022	نسبة التباوت
مداخل الإيجار الإجمالية	309.913	309.889	0,0%	457.611	47,7%	218.820	244.850	11,9%
تكاليف إيجار أعيدت فوترتها	40.569	46.256	14,0%	(50.408)	9,0%	(23.642)	(25.795)	9,1%
مداخل الإيجار الصافية	269.344	263.633	-2,1%	407.203	54,5%	195.178	219.055	12,2%
مداخل أخرى	18.226	7.444	-59,2%	13.930	87,1%	5.258	11.030	>100,0%
حقوق الدخول	-	-	0,0%	-	0,0%	-	-	0,0%
رقم المبيعات	287.570	271.077	-5,7%	421.133	55,4%	200.436	230.085	14,8%

المصدر: أراضي كابيتال

في 30 يونيو 2022، بلغ رقم المبيعات الموطن 230 مليون درهم مقابل 200 مليون درهم في النصف الأول من عام 2021، بزيادة قدرها 14.8٪.

VI. بنية المساهمين

VI.1.1. المساهمون الحاليون

الجدول 3 : بنية المساهمين في أراضي كابيتال بتاريخ 30 شتنبر 2022

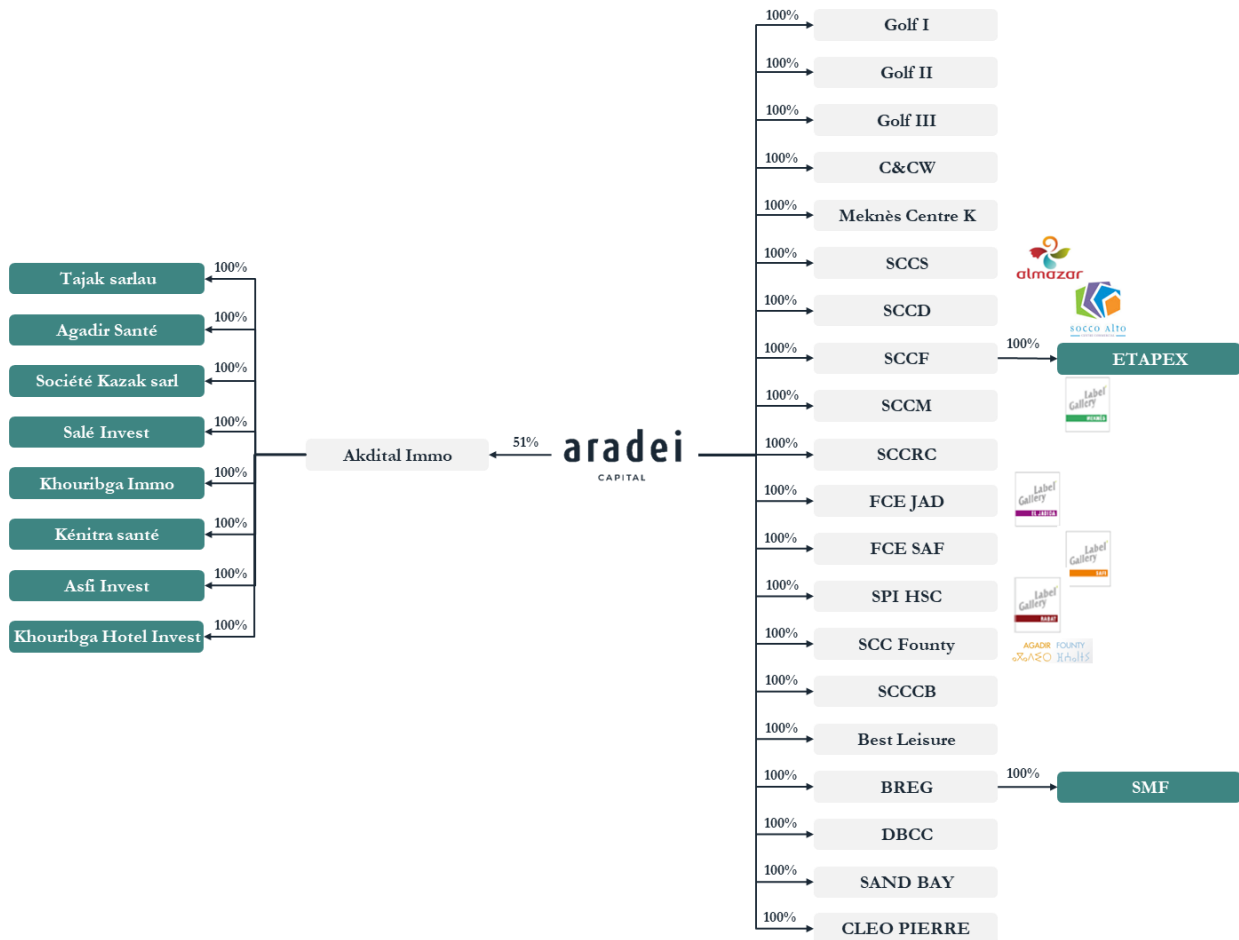
المساهمون	عدد السندات	% من رأس المال	عدد السندات	% من رأس المال
لابيل في ش.م	4 651 201	43,7%	4 246 478	39,9%
متبدل	1 458 737	13,7%	2 461 936	23,1%
صندوق تقاعد موظفي الحكومة	1 228 174	11,5%	1 228 174	11,5%
Best Financière SA	845 324	7,9%	845 324	7,9%
FCEC	776 931	7,3%	776 931	7,3%
البنك الأوروبي للإنشاء والتعمير	678 348	6,4%	550 722	5,2%
البنك المغربي للتجارة والصناعة	428 451	4,0%	428 451	4,0%
Kasba Resort	74 624	0,7%	74 624	0,7%
Real Estate Investment Management International Limited	503 964	4,7%	33 114	0,3%
السيد زهير بناني	12	0,0%	12	0,0%
السيد رشيد حدني	7	0,0%	7	0,0%
السيد نوفل بنضيفة	2	0,0%	2	0,0%
السيد رياض لعيساوي	2	0,0%	2	0,0%
السيد عادل بناني	2	0,0%	2	0,0%
السيد المهدي العالج	2	0,0%	2	0,0%

0,0%	2	0,0%	2	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني
100,0%	10 645 783	100,0%	10 645 783	المجموع
المصدر: أراضي كابيتال				

VII. الهيكل التنظيمي القانوني

إلى غاية 30 يونيو 2022، تمتلك أراضي كابيتال ش.م 20 شركة تابعة بنسبة 100 % ونسبة 51 % في شركة أكديتال إيمو، والتي تمتلك بدورها 8 شركات تابعة بنسبة 100 % ويتعلق الأمر بعدد من المستشفيات بكل من الجديدة وأكادير، وطنجة، وسلا، وخريكة، والقنيطرة وآسفي.

الشكل 2: الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال بتاريخ 30 يونيو 2022



القسم الثالث : البيانات المالية

I. الحسابات نصف السنوية

I.1. حسابات الشركة نصف السنوية

I.1.1. بيانات أرصدة التدبير

يبين الجدول التالي تطور بيانات أرصدة التدبير لأراضي كابيتال ش.م إلى غاية 2021/06/30 وإلى غاية 2022/06/30:

الجدول 4 : تطور بيانات أرصدة التدبير لأراضي كابيتال ش.م إلى غاية 2021/06/30 وإلى غاية 2022/30/06

بالآلاف الدراهم	النصف الأول من 2021	النصف الأول من 2022	نسبة التفاوت.
بيع السلع (على حالتها)	-	-	-
مشتريات يعاد بيعها للسلع	-	-	-
الهامش الإجمالي على المبيعات في حالتها	-	-	-
إنتاج السنة المالية	65 928	79 726	20,9%
بيع السلع والخدمات	65 928	79 726	20,9%
تغير مخزون المنتجات	-	-	-
الأصول التي أنتجتها الشركة لنفسها	-	-	-
استهلاك السنة المالية	55 741	59 203	6,2%
مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم	34 687	35 762	3,1%
تكاليف خارجية أخرى	21 053	23 441	11,3%
القيمة المضافة	10 188	20 523	>100,0%
إعانات الاستغلال	-	-	-
رسوم وضرائب	1 966	1 998	1,6%
تكاليف المستخدمين	-	-	-
الفائض الإجمالي للاستغلال	8 222	18 525	>100,0%
عائدات أخرى للاستغلال	-	-	-
تكاليف أخرى للاستغلال	298	482	61,4%
مسترجعات الاستغلال، نقل الحمولات	3 578	6 734	88,2%
مخصصات الاستغلال	20 523	19 803	-3,5%
نتيجة الاستغلال	(9 021)	4 975	-155,2%
النتيجة المالية	31 938	72 718	>100,0%
نتيجة جارية	22 918	77 693	>100,0%
نتيجة غير جارية	110	(955)	<-100,0%
الضريبة على النتائج	626	752	20,2%
النتيجة الصافية	22 402	75 987	>100,0%

المصدر: أراضي كابيتال

I.1.2 . تحليل الحصيلة

يبين الجدول التالي المؤشرات الأساسية للحصيلة بين 31 دجنبر 2021 و 30 يونيو 2022:

الجدول 5 : حصيلة شركة أراضي كابيتال بين 31 دجنبر 2021 و 30 يونيو 2022

بـألف الدرهم	2021	النصف الأول من 2022	نسبة التفاوت
الأصول			
أصول ثابتة منعدمة القيمة	21 907	19 565	-10,7%
أصول ثابتة غير ملموسة	66 913	66 898	0,0%
أصول ثابتة ملموسة	864 681	863 229	-0,2%
أصول ثابتة مالية	1 463 854	1 519 653	3,8%
فارق التحويل -أصول	-	-	-
أصول ثابتة	2 417 354	2 469 345	2,2%
مخزونات			
حقوق الأصول المتداولة	1 263 373	1 529 498	21,1%
ممولون مدينون، تسبيقات ودفعات	10 560	11 537	9,3%
زبناء وحسابات مرتبطة	186 399	222 730	19,5%
مستخدمون	-	-	-
الدولة	157 044	146 640	-6,6%
حسابات الشركاء	1 557	117 039	>100,0%
مدينون آخرون	672 084	773 018	15,0%
حسابات تسوية الأصول	235 728	258 535	9,7%
سندات وقيم التوظيف	409 176	30 654	-92,5%
فارق التحويل -أصول	-	-	-
أصول متداولة	1 672 549	1 560 152	-6,7%
خزينة الأصول	12 079	211 425	>100,0%
مجموع الأصول	4 101 981	4 240 922	3,4%

الخصوم	2021	النصف الأول من 2022	نسبة التفاوت
رساميل ذاتية	2 156 239	2 038 260	-5,5%
رأسمال الشركة أو المستخدمون	1 064 578	1 064 578	0,0%
علاوات الإصدار والإدماج والتقييم	850 581	850 581	0,0%
احتياط قانوني	36 814	37 403	1,6%
احتياطيات أخرى	192 473	9 710	-95,0%
مرحل من جديد	-	-	-
النتيجة الصافية للسنة المالية	11 793	75 987	>100,0%
ديون التمويل	1 578 745	1 600 508	1,4%
مخصصات دائمة للمخاطر والتحملات	2 614	2 614	0,0%
تمويل دائم	3 737 598	3 641 382	-2,6%
الخصوم المتداولة	303 516	287 555	-5,3%
مزودون وحسابات مرتبطة	88 173	69 012	-21,7%
زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات	288	714	>100,0%
مستخدمون	-	250	100,0%
هيئات اجتماعية	-	-	-
الدولة	20 105	27 841	38,5%
حسابات الشركاء	638	638	0,0%
دائنون آخرون	117 487	94 351	-19,7%
حسابات التسوية- خصوم	71 245	89 169	25,2%
مخصصات أخرى للمخاطر والتكاليف	5 580	5 580	0,0%

-	-	-	فارق التحويل - أصول
>100,0%	311 985	60 867	خزينة الخصوم
3,4%	4 240 922	4 101 981	مجموع الخصوم
			المصدر: أراضي كابيتال

I.2. الحسابات الموطدة نصف السنوية

I.2.1. تأثير IFRS 16 وIFRIC 23

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

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

الجدول 6 : تأثير المعيار 23 على الحسابات الموطدة لشركة أراضي كابيتال منذ تطبيقه:

النصف الأول من 2021	2021	2020	2019	إعادة معالجة معيار 23 (بالألف درهم مغربي)
8 092	1 279	7 925	1 116	تأثير المعيار 23
				المصدر: أراضي كابيتال

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.

تتعلق إعادة معالجة المعيار 16 بعقد إيجار جوهري واحد يتعلق بأصل مؤجر من قبل مؤجر خارجي إلى شركة تابعة للمجموعة.

ينشئ هذا العقد الإلغاء السنوي للإيجار المعترف به كمصروفات بقيمة 3.1 مليون درهم، مقابل ترحيل رسوم الفائدة 0.5 مليون درهم وخسارة في القيمة العادلة لهذا الأصل بمبلغ 2.6 مليون درهم.

I.2.2. نطاق وطرق التوطيد إلى غاية 30 يونيو 2022

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.

جرى تحديد نطاق التوطيد بتاريخ 30 يونيو 2022 على النحو التالي:

30/06/2022			31/12/2021			الشركة
الطريقة (*)	% السيطرة	% الفائدة	الطريقة (*)	% السيطرة	% الفائدة	
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	أراضي كابيتال ش.م

إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	كولف 1
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	كولف 2
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	كولف G III3
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	Cash & CARRY
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	Centre K
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	BEST LEISURE
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	FCE JAD
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	FCE SAF
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SCCCB
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SCCD
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SCCF
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	ETAPEX
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SCCFOUNTY
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SCCM
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SCCS
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SPI HSC
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	BREG
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SMF
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SCCRC
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	DBCC
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	SAND BAY
إدماج عام	100%	100%	إدماج عام	100%	100%	CLEO PIERRE SPI-RFA
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	AKDITAL IMMO
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	TAJAK SARLAU
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	AGADIR SANTE
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	STE KAZAK SARL
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	SALE INVEST
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	KHOURIBGA IMMO
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	KENITRA SANTE
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	ASFI INVEST
إدماج عام	51%	51%	-	-	-	KHOURIBGA HOTEL INVEST

المصدر: أراضي كابينال

IG (*) = إدماج عام

الشركات التي تدخل في نطاق التوظيف للنصف الأول من عام 2022

أكديتال إيمو

تهدف أكديتال إيمو إلى امتلاك وتطوير محفظة من الأصول العقارية للرعاية الصحية، بغية توليد دخل إيجار طويل الأمد.

Tajak SARLAU

Tajak هي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو وتحمل جدران المستشفى الخاص لمدينة الجديدة الذي جرى افتتاحه في عام 2021 وتأجيرها لمجموعة أكديتال الصحية.

Agadir Santé

Agadir Santé هي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو وتحمل جدران المستشفى الخاص بمدينة أكادير، وقد جرى تأجيرها لمجموعة أكديتال الصحية.

Kazak SARL

Kazak SARL هي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو وتحمل جدران المستشفى الخاص قيد الإنشاء بمدينة طنجة، وقد جرى تأجيرها لمجموعة أكديتال الصحية.

Salé Invest

Salé Invest هي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو وتحمل جدران المستشفى الخاص قيد الإنشاء بمدينة سلا، ومن المقرر تأجيرها لمجموعة أكديتال الصحية.

Khouribga Immo

Khouribga Immo هي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو تهدف إلى نقل العقار وجدران المستشفى الخاص لمدينة خريبكة، والذي سيتم تأجيرها لمجموعة أكديتال الصحية.

Kénitra Santé

Kénitra Santé هي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو تهدف إلى نقل العقار وجدران المستشفى الخاص لمدينة القنيطرة، والذي سيتم تأجيرها لمجموعة أكديتال الصحية.

Asfi Invest

Asfi Invest هي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو تهدف إلى نقل العقار وجدران المستشفى الخاص لمدينة آسفي، والذي سيتم تأجيرها لمجموعة أكديتال الصحية.

Kouribga Hotel Invest

Kouribga Hotel Invest هي شركة غير نشطة تابعة بنسبة 100٪ لشركة أكديتال إيمو.

I.2.3 تحليل حساب النتيجة نصف السنوية

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب العائدات والتكاليف الموطدة لأراضي كابيتال من 30 يونيو 2021 إلى 30 يونيو 2022:

الجدول 7: تطور حسابات النتيجة الموطدة نصف السنوية من 30 يونيو 2021 إلى 30 يونيو 2022:

بألف درهم مغربي	النصف الأول من 2021	النصف الأول من 2022	نسبة التفاوت
مداخل الإيجار	195 178	219 055	12,2%
حقوق الدخول	-	-	-
مداخل أخرى	5 258	11 030	>100,0%
رقم المبيعات	200 436	230 085	14,8%
تكاليف الاستغلال	(47 961)	(59 644)	24,4%
مشتريات أخرى وتكاليف خارجية	(39 745)	(50 761)	27,7%
تكاليف المستخدمين	(9 342)	(9 169)	-1,8%
الضرائب والرسوم والأداءات المماثلة	(4 229)	(2 270)	-46,3%
منتجات أخرى وتكاليف الاستغلال	5 354	2 556	-52,3%
الفائض الإجمالي للاستغلال	152 475	170 440	11,8%
بالنسبة المئوية من رقم المبيعات	76%	74%	-2,6%
مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات	(2 122)	(2 027)	-4,5%
مخصصات للمخاطر والرسوم	(9 475)	3 647	-138,5%
منتجات أخرى وتكاليف استثنائية	(1 175)	(9 454)	>100,0%
تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف	(12 753)	(8 607)	-32,5%
نتيجة التشغيل	126 951	153 999	21,3%
بالنسبة المئوية من رقم المبيعات	63%	67%	5,7%
كلفة الاستدانة المالية الإجمالية	(44 511)	(53 715)	20,7%
منتجات التوظيف	8 474	1 736	-79,5%

44,2%	(51 980)	(36 037)	كلفة الاستدانة المالية
>100,0%	9 822	1 992	منتجات أخرى وتكاليف مالية
20,4%	111 841	92 906	النتيجة الجارية قبل الضرائب
40,0%	(44 184)	(31 551)	الضريبة على النتائج
10,3%	67 657	61 355	النتيجة الصافية للأنشطة المبقى عليها
0,0%	-	-	نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها
10,3%	67 657	61 355	النتيجة الصافية للفترة
-3,9%	29%	31%	بالنسبة المئوية من رقم المبيعات
12,5%	69 025	61 355	النتيجة الصافية - حصة مالكي الشركة الأم
0,0%	(1 369)	-	النتيجة الصافية - مساهمات لا تفضي للسيطرة
10,3%	67 657	61 355	النتيجة الصافية الإجمالية

المصدر: أراضي كابيتال

I.2.4 تحليل النتيجة نصف السنوية

يبين الجدول التالي المؤشرات الرئيسية للحصيلة الموطدة نصف السنوية لمجموعة أراضي كابيتال بين 31 دجنبر 2021 و30 يونيو 2022:

الجدول 8: الحصيلة الموطدة نصف السنوية لأراضي كابيتال

الأصول (بالآلاف الدراهم)	2021	النصف الأول من 2022	نسبة التفاوت.
أصول ثابتة ملموسة أخرى	7.314	7.269	-0,6%
العقارات الاستثمارية	6.150.418	6.738.957	9,6%
أصول ثابتة ملموسة أخرى	17.622	16.109	-8,6%
الأصول المالية الأخرى	5.652	5.665	0,2%
الضرائب المؤجلة -الأصول	4.537	4.692	3,4%
مجموع الأصول غير الجارية	6.185.543	6.772.692	9,5%
المخزونات الجارية	102.109	105.087	2,9%
الزبناء	116.541	138.822	19,1%
حقوق ضرائب على الشركات	7.941	16.194	>100,0%
الأصول الجارية الأخرى	305.343	456.181	49,4%
الخبزينة وما يعادلها	495.965	380.310	-23,3%
مجموع الأصول الجارية	1.027.900	1.096.594	6,7%
مجموع الأصول	7.213.443	7.869.286	9,09%
الخصوم (بالآلاف الدراهم)	2021	S1 2022	Var.
رأس المال	1.064.578	1.064.578	0,0%
المكافآت المرتبطة برأس المال	836.191	836.191	0,0%
الاحتياطيات	1.970.808	2.087.122	5,9%
الاحتياط الخاص	-	-	0,0%
نتيجة السنة المالية	344.069	69.025	-79,9%
رساميل ذاتية للمجموعة	4.215.646	4.056.916	-3,8%
فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة	-	20.041	100,0%
رساميل ذاتية	4.215.646	4.076.957	-3,3%
ديون مالية غير جارية	2.066.038	2.102.610	1,8%
مخصصات حصة غير جارية	2.614	2.614	0,0%
خصوم أخرى غير جارية	71.650	86.007	20,0%
الضرائب المؤجلة	138.129	156.967	13,6%
مجموع الخصوم غير الجارية	2.278.432	2.348.198	3,1%
ديون مالية حصة جارية	303.111	744.854	>100,0%
ديون الضرائب على الشركات	10.765	17.413	61,8%
المزودون	179.474	296.243	65,1%
مخصصات حصة جارية	29.710	36.433	22,6%
خصوم أخرى جارية	196.306	349.187	77,9%
خصوم مرتبطة بالأنشطة المتخلى عنها	-	-	-100,0%
خصوم أخرى جارية	719.365	1.444.131	>100,0%
مجموع الخصوم	2.997.797	3.792.329	26,5%
مجموع الخصوم والرساميل الذاتية	7.213.443	7.869.286	9,09%

المصدر: أراضي كابيتال

القسم الرابع : عوامل المخاطر

II. المخاطر المتعلقة بالمصدر

II.1. المخاطر العامة

II.1.1. المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

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

II.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.

II.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.

II.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 لابيل في و PIC.

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

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

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

II.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 ووضعتها المالية أو نتائجها ويرفع من تكاليفها أو يفرض على تباطؤ وتيرتها، بل حتى الحيلولة دون تطور بعض مشاريعها الاستثمارية.

II.2. المخاطر الخاصة

II.2.1. مخاطر التبعية لمجموعة لابيل في و Best Financière

إلى غاية 2022/09/30، تعتبر أراضي كابيتال ش.م شركة مملوكة بنسبة 39,9% لمجموعة لابيل في (بعد زيادتي رأس المال اللتين نفذتهما REIM International و GEPF والاكنتاب العام الأولي). تمثل لابيل في، من خلال الشركات التابعة لها، 46,9% من إجمالي المساحة التجارية لشركة أراضي كابيتال في نهاية النصف الأول من 2022

إلى غاية 2022/09/30، تعتبر أراضي كابيتال ش.م هي شركة مملوكة بنسبة 39,9% لمجموعة لابيل في، والتي بدورها مملوكة بنسبة 51.3% لشركة Retail Holding، التابعة لمجموعة Best Financière بنسبة 50.6%.

بتاريخ 2022/06/30، تمثل مجموعة بيست فينانسيير، من خلال شركاتها التابعة 50,3% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابيتال. (46,9% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها لابيل في و 4,3% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها فيرجين وشركة GEFS تحت علامة برجر كينغ وشركة مود و نيانس تحت علامة كياي).

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

II.2.2. المخاطر المتعلقة بأسعار الفائدة

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

قد تؤدي التغييرات في سعر الفائدة الرئيسي لبنك المغرب إلى تغيير في أسعار الفائدة، مما قد يؤدي إلى زيادة في تكلفة التمويل.

لتمويل استثماراتها، يمكن لأراضي كابيتال استخدام القروض ذات الأسعار المتغيرة، والتي تخضع بالتالي لتقلبات تصاعدية وتنازلية في أسعار الفائدة.

II.2.3. المخاطر المتعلقة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية و PIC

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 والاحتيايل والفساد والتواصل المالي.

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

II.2.4. المخاطر المتعلقة بالمناولة

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

II.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 انتفاع متتال لمدة سنتين.

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

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

- إذا أثبت دافعا خطيرا ومشروعا تجاه المستأجر،
- إذا أثبت بان البناءة وجب هدمها لأسباب تجعل منها سكنا غير لائق بشهادة السلطات المختصة،
- إذا أراد استرجاع الملك ليشغله بنفسه.

إلا أن الشركة لا تعترف 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.

II.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.

II.2.7. مخاطر تقلب السوق العقارية

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 تميمها 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.

II.2.8. مخاطر تقلبات 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 شغور ممتدة للأصول.

II.2.9. المخاطر المتعلقة بالبناء بصفته المسؤول عن المشروع

في إطار مخطط تنميتها، تعزم 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 بصفته صاحب المشروع، نسجت أراضي كابيتال شبكة من المتعاقدين العامين الذين لديهم إمكانيات بشرية وتقنية من أجل إنجاز هذه المشاريع وفق أجود معايير المهنة

II.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 استثنائها.

ويتم تقييم ملاءة الزبناء عند التوقيع على عقود الإيجار من طرف الإدارة العامة لأراضي 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، وفقا لقيمة المباني.

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

II.2.11. 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 2022، حيث تبلغ نسبة الإقراض 40,5%.

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 أساساً ببنية الحصيلة وقدرة النشاط على تغطية تكاليف دينها. يتم تبليغ هذه النسب لمؤسسات الائتمان طبقاً للالتزامات التعاقدية.

II.2.12. مخاطر الفراغ

تضم أراضي كابيتال 31 أصلاً من ضمنها 7 أصول مستقلة بنسبة اشتغال تصل إلى 100% . وفيما يتعلق بالمراكز التجارية والأروقة (14 أصلاً) تصل أدنى نسبة اشتغال إلى 69 بالمائة.

وتتم مراعاة مخاطر الفراغ 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.

II.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 وتحدد 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.

II.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 لفترات غير محددة، وهذا لضريبة الشركات (IS)، الضريبة على الدخل (IR)، الضريبة على القيمة المضافة (TVA) وغيرها من الضرائب غير المباشرة.

II.2.15. المخاطر المرتبطة ببنية المساهمين

بتاريخ 2022/09/30، تمتلك مجموعة Best Financière 47,8% 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.

II.2.16. 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.

III. عوامل المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية المعروضة

خطر السيولة

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

خطر تقلب الأسعار

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

خطر خسارة رأس المال

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

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

تنبيه

لا تمثل المعلومات المذكورة أعلاه سوى جزءاً من ملف المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 24 أكتوبر 2022 وتحت المرجع رقم: VI/EM/033/2022

توصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات الموضوع رهن إشارة العموم . كاملاً باللغة الفرنسية .