

aradei
CAPITALأراضي كابيتال
ملخص بيان المعلومات

إصدار سندات اقتراض مضمونة بمبلغ أقصاه : 600 000 000 درهم

الحد الأقصى	الشطر A	الشطر B
غير مدرج بتسديد نهائي وسعر قار	300 000 000 درهم	مدرج بتسديد نهائي وسعر قار
عدد السندات	3 000 سند	3 000 سند
القيمة الاسمية	100 000 درهم	100 000 درهم
الأجل	5 سنوات	5 سنوات
سعر الفائدة	يحدد بالرجوع إلى سعر الفائدة لأجل 5 سنوات والمحدد انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,84%، تضاف إليه علاوة للمخاطر أي بين 4,64% و 4,84%.	يحدد بالرجوع إلى سعر الفائدة لأجل 5 سنوات والمحدد انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,84%، تضاف إليه علاوة للمخاطر أي بين 4,64% و 4,84%.
علاوة المخاطرة	125 نقطة أساس ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.	125 نقطة أساس ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.
تداول السندات	بالتراضي	في بورصة الدار البيضاء
طريقة التخصيص	مزايده على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشرطة	
الضمان	إصدار مضمون بواسطة كفالات عقارية من الدرجة الأولى	
طريقة التسديد	نهائي	نهائي

الحد الأقصى	الشطر C	الشطر D	الشطر E
غير مدرج باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قار	300 000 000 درهم	مدرج باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قار	غير مدرج باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قابل للمراجعة
عدد السندات	3 000 سند	3 000 سند	3 000 سند
القيمة الاسمية	100 000 درهم	100 000 درهم	100 000 درهم
الأجل	7 سنوات	7 سنوات	7 سنوات
سعر الفائدة	يحدد بالرجوع إلى منحى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,86%، تضاف إليه علاوة للمخاطر، أي بين 4,46% و 4,66%.	يحدد بالرجوع إلى منحى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,86%، تضاف إليه علاوة للمخاطر، أي بين 4,46% و 4,66%.	يحدد بالرجوع اعتمادا على سعر الفائدة الكامل لأجل 52 أسبوعا (سعر نقدي) والمحدد بناء على منحى أسعار الفائدة المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا، كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,44%، تضاف إليه علاوة للمخاطر، أي بين 4,04% و 4,24% بالنسبة للسنة الأولى.
علاوة المخاطرة	125 نقطة أساس ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.	125 نقطة أساس ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.	125 نقطة أساس ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.
تداول السندات	بالتراضي	في بورصة الدار البيضاء	بالتراضي
طريقة التخصيص	مزايده على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشرطة	مزايده على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشرطة	
الضمان	إصدار مضمون بواسطة كفالتين عقاريتين من الدرجة الأولى	إصدار مضمون بواسطة كفالتين عقاريتين من الدرجة الأولى	
طريقة التسديد	استحقاق سنوي ثابت	استحقاق سنوي ثابت	استحقاق سنوي ثابت

فترة الاكتتاب : من 26 أكتوبر 2018 إلى 30 أكتوبر 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية يقتصر هذا الإصدار على المستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي كما تم تحديدهم في بيان المعلومات

الهيئة الاستشارية والمنسق العام BMCE CAPITAL CONSEIL	المستشارون VALORIS CORPORATE FINANCE CAPITAL TRUST FINANCE BMCI GROUPE BNP PARIBAS	شركة البورصة المكلفة بالتسجيل BMCE CAPITAL BOURSE
الهيئات المكلفة بالتوظيف قائدا نقابة التوظيف BMCE BANK OF AFRICA VALORIS SECURITIES	عضو نقابة التوظيف CAPITAL TRUST SECURITIES BMCI GROUPE BNP PARIBAS	مؤسسة التوطن المكلفة بالخدمة المالية للمصدر BMCI GROUPE BNP PARIBAS

تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لأحكام منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل، القاضي بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعترى بمثابة قانون رقم 93- 212-1 والصادر في 21 شتنبر 1993 كما وقع تعديله وتتميمه، قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير على أصل هذا البيان الخاص بالمعلومات بتاريخ 16 أكتوبر 2018 حسب المرجع VI/EM/022/2018.

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 16 أكتوبر 2018 بالتأشير على بيان المعلومات الخاص بإصدار سندات اقتراض مضمونة من طرف أراضي كابييتال.

يوضع بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، في كل حين بالمقر الرئيسي لأراضي كابييتال ولدى مستشاريها الماليين.

BMCI	Capital Trust Finance	Valoris Corporate Finance	BMCE Capital Conseil
26، ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء	50، شارع الرشيد الدار البيضاء	355، طريق الجديدة الدار البيضاء	63، شارع مولاي يوسف- 20000 الدار البيضاء
+212 5 22 46 12 46	+212 5 22 23 97 60	+212 5 22 23 97 60	+212 5 22 42 91 00

كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل 48 ساعة، لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر.

ويوضع بيان المعلومات كذلك رهن إشارة العموم بمقر بورصة الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-bourse.com وكذا في الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل www.ammc.ma.

القسم الأول : تقديم العملية

I. أهداف العملية

- من خلال هذه العملية، تهدف أراضي كابيتال لبلوغ الغايات التالية :
- تنويع مصادر التمويل الخارجية للشركة والتوفر على دعامة إضافية للاستدانة بتكلفة محسنة ؛
 - تعزيز صورتها لدى المستثمرين المؤسسيين من خلال صورة أوضح في أسواق الرساميل ؛
 - تمويل جزء من برنامج استثماراتها خلال السنوات القادمة ؛
 - الحفاظ على وضعية إيجابية لخزينتها مما يسمح للشركة باغتنام كافة فرص تطوير مشاريع عقارية جديدة.
- عند تاريخ التأشير، يتوزع البرنامج التوقعي لاستعمال العائدات المحصل عليها من الإصدار السندي لأراضي كابيتال كما يلي :

التخصيص	بملايين الدراهم
23%	إعادة التمويل / تسديد الديون الموجودة
58%	مشاريع التوسع والتطوير في المجالات الجديدة (الموجودة والمشتريات الجديدة)
14%	امتلاك مشاريع تشغيلية جديدة
5%	استثمارات أخرى
100%	المجموع

المصدر : أراضي كابيتال

مع العلم أن هذا البرنامج قد يخضع لتغييرات تبعا لفرص الاستثمار .

II. بنية العرض

تعتزم أراضي كابيتال ش.م.إصدار 6 000 سند بقيمة اسمية قدرها 100 000 درهم للسهم في شطر واحد أو عدة أشرطة. ويصل المبلغ الإجمالي للعملية إلى ست مائة مليون درهم (600 000 000 درهم)

الشطرا A غير مدرج بتسديد نهائي وسعر قار

يعتبر هذا الشطر قابلا للتداول بالتراضي وبسعر فائدة قار وبتسديد يتم مع نهاية مدة خمس سنوات. كما يصل مبلغه الإجمالي إلى 300 000 000 درهم وبقيمة اسمية قدرها 100 000 درهم للسند.

الشطرا B مدرج بتسديد نهائي وسعر قار

يعتبر هذا الشطر مدرجا في بورصة الدار البيضاء وبسعر فائدة قار وبتسديد يتم مع نهاية مدة خمس سنوات. كما يصل مبلغه الإجمالي إلى 300 000 000 درهم وبقيمة اسمية قدرها 100 000 درهم للسند.

الشطرا C غير مدرج باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قار

يعتبر هذا الشطر قابلا للتداول بالتراضي وبسعر فائدة قار وهو قابل للتسديد من خلال استحقاقات خطية سنوية لمدة 7 سنوات (7 استحقاقات). كما يصل مبلغه الإجمالي إلى 300 000 000 درهم وبقيمة اسمية قدرها 100 000 درهم للسند.

الشطرا D مدرج باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قار

يعتبر هذا الشطر مدرجا في بورصة الدار البيضاء وبسعر فائدة قار. وهو قابل للتسديد من خلال استحقاقات خطية سنوية لمدة 7 سنوات (7 استحقاقات). كما يصل مبلغه الإجمالي إلى 300 000 000 درهم وبقيمة اسمية قدرها 100 000 درهم للسند.

الشطرا E غير مدرج باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قابل للمراجعة

يعتبر هذا الشطر قابلا للتداول بالتراضي وبسعر فائدة قابل للمراجعة سنويا. وهو قابل للتسديد من خلال استحقاقات خطية سنوية لمدة 7 سنوات (7 استحقاقات). كما يصل مبلغه الإجمالي إلى 300 000 000 درهم وبقيمة اسمية قدرها 100 000 درهم للسند.

وفي جميع الأحوال، لا ينبغي أن يتجاوز المبلغ الإجمالي المخصص للأشطر الخمسة المذكورة سابقا مبلغ 600 000 000 درهم. ولا ينبغي أن يتجاوز المبلغ الإجمالي المخصص للشطرين A و B المذكورين سابقا مبلغ 300 000 000 درهم. ولا ينبغي أن يتجاوز المبلغ الإجمالي المخصص للأشطر C و D و E المذكورة سابقا مبلغ 300 000 000 درهم.

ويعرض الجدول التالي جدول استحقاقات الأشرطة C و D و E بناء على تخصيص 300 000 000 درهم لهذه الشطر :

التاريخ	الاستحقاق	تسديد المبلغ الأصلي	الرأسمال المتبقي الواجب
8 نونبر 2018 (تاريخ الانتفاع)	0	0,0 مليون درهم	300,0 مليون درهم
8 نونبر 2019	1	42,9 مليون درهم	257,1 مليون درهم
8 نونبر 2020	2	42,9 مليون درهم	214,3 مليون درهم
8 نونبر 2021	3	42,9 مليون درهم	171,4 مليون درهم
8 نونبر 2022	4	42,9 مليون درهم	128,6 مليون درهم
8 نونبر 2023	5	42,9 مليون درهم	85,7 مليون درهم
8 نونبر 2024	6	42,9 مليون درهم	42,9 مليون درهم
8 نونبر 2025	7	42,9 مليون درهم	0,0 مليون درهم

في حالة لم يكن يوم 8 نونبر يوم عمل، يكون تاريخ تسديد المبلغ الأصلي هو يوم العمل الموالي

III. معلومات تتعلق بالسندات المصدرة

الجدول 2 الخصائص المتعلقة بسندات الشطر A (سندات غير مدرجة بتسديد نهائي وسعر قار)

طبيعة السندات	سندات غير مدرجة، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى ماسكي الحسابات المؤهلين لذلك وتقبل إلزاميا لدى الوديع المركزي (ماروكليز).
الشكل القانوني للسندات	سندات لحاملها
الحد الأقصى للشطر	300 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات المصدرة	3 000 سند
القيمة الاسمية لكل سند	100 000 درهم
الأجل	5 سنوات
فترة الاكتتاب	من 26 أكتوبر 2018 إلى 30 أكتوبر 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	8 نونبر 2018
تاريخ الاستحقاق	8 نونبر 2023
سعر الإصدار	بالتكافؤ أي 100.000 درهم
علاوة المخاطر	بين 180 و 200 نقطة أساس
قار	
سعر الفائدة الاسمي	يحدد سعر الفائدة الاسمي من خلال استقطاب خطي بالرجوع إلى سعر الفائدة لأجل 5 سنوات والمحدد انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,84%، تضاف إليه علاوة للمخاطر تتراوح بين 180 و 200 نقطة أساس أي بين 4,64% و 4,84%. يحدد سعر الفائدة بمنهج الاستقطاب الخطي مع استعمال النقطتين المؤطرتين لحلول الاستحقاق الكامل 5 سنوات (أساس حسابي). في حالة تسجيل إخلال بالالتزامات المالية كما هي مبينة في الجزء II.VI من بيان المعلومات ، سيتم رفع سعر الفائدة الاسمي ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.
أداء الفوائد	تسدد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. ستحتسب الفوائد تبعا للصيغة التالية: [القيمة الاسمية x سعر الفائدة الاسمي] ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي ستقوم فيه الشركة بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذه العملية.
الهيئة المكلفة بالقسيمة	البنك المغربي للتجارة والصناعة
طريقة التخصيص	مزيدة على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشرط
تسديد نهائي	
تسديد المبلغ الأصلي	في حالة اندماج أو انفصال أو تقديم جزئي لأصول أراضي كابينتال ش.م خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية أخرى، سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات المتعلقة بالسندات التابعة للهيئة القانونية التي حلت محل أراضي كابينتال ش.م في الحقوق والواجبات.
التسديد المسبق	يمنع على الشركة القيام بتسديد مسبق للسندات موضوع بيان المعلومات.

<p>بيد أن الشركة تحتفظ بالحق في القيام بإعادة شراء السندات في السوق الثانوية شريطة أن تسمح بذلك المقتضيات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية الاستحقاق العادي أو يطل الجدول الزمني للاستحقاق العادي.</p> <p>وسيتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.</p>	
<p>لا يوجد أي تماثل بين سندات الشطر A وسندات أي إصدار سابق.</p> <p>إذا قامت الشركة لاحقا بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، أن تجري تماثلا لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.</p>	<p>بند التماثل</p>
<p>تشكل سندات الشطر A التزامات مباشرة وعامة وغير مشروطة وغير تابعة للشركة.</p>	<p>الرتبة</p>
<p>لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف</p>	<p>التصنيف</p>
<p>تشكل سندات هذا الإصدار موضوع ضمانات تتمثل في كفالتين عقاريتين من الدرجة الأولى في حدود مبلغ إجمالي قدره 600 000 000 درهم على الرسم العقاري عدد 4557/G المتعلق بالملك العقاري المسمى OLGALA والبالغة مساحته 5 هكتار و 17 آر و 30 سنتنار وكذا الرسم العقاري عدد 121 392/c المتعلق بالملك العقاري المسمى المسيرة والبالغة مساحته 5 هكتار و 61 آر و 36 سنتنار.</p>	<p>الضمان</p>
<p>تستفيد السندات من الالتزامات المالية للمصدر كما هو مبين في القسم II.VI من بيان المعلومات وفي عقد إصدار السندات الملحق ببيان المعلومات.</p>	<p>الالتزامات المالية</p>
<p>تعين الشركة الأستاذة فوزية ساجد بصفتها موثقة مكلفة بشكليات التسجيل ورفع اليد المتعلقة بالضمانات الممنوحة برسم هذا الإصدار.</p> <p>السيد فوزية ساجد هي موثقة ويقع مكتبها في 379، زاوية شارع غاندي ويعقوب المنصور، فضاء باب غاندي - عمارة C ، الطابق الثاني ، الدار البيضاء</p>	<p>الموثق المعين</p>
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات، عين رئيس مجلس إدارة أراضي كابيتال السيد محمد حديد ، الخبير المحسبي والكائن مكتبه في الدار البيضاء باعتباره وكيلنا مؤقتا طبقا للمادة 300 من القانون 17-95 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه.</p> <p>علاوة على ذلك، يلتزم مجلس إدارة أراضي كابيتال بدعوة الجمعية العامة لحاملي السندات للانعقاد من أجل تعيين ممثل دائم لكتلة حاملي السندات، وذلك داخل أجل 60 يوما ابتداء من تاريخ الانتفاع.</p>	<p>تمثيل حاملي السندات</p>
<p>تعتبر سندات الشطر "A" قابلة للتداول بالتراضي.</p> <p>لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لسندات الشطر "A" ويؤدي كل نقل تلقائيا إلى الموافقة على مقتضيات الإصدار ونقل الحقوق المرتبطة بكل سند كما تصدر عن قرارات الشركة وعقد إصدار السندات.</p>	<p>تداول السندات</p>
<p>القانون المغربي</p>	<p>القانون المطبق</p>
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	<p>المحكمة المختصة</p>

الجدول 3 الخصائص المتعلقة بسندات الشطر B (سندات مدرجة بتسديد نهائي وسعر قار)

طبيعة السندات	سندات مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى ماسكي الحسابات المؤهلين لذلك وتقبل إلزاميا لدى الوديع المركزي (ماروكليبر).
الشكل القانوني للسندات	سندات لحاملها
الحد الأقصى للشطر	300 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات المصدرة	3 000 سند
القيمة الاسمية لكل سند	100 000 درهم
الأجل	5 سنوات
فترة الاكتتاب	من 26 أكتوبر 2018 إلى 30 أكتوبر 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	8 نونبر 2018
تاريخ الاستحقاق	8 نونبر 2023
سعر الإصدار	بالتكافؤ أي 100.000 درهم
علاوة المخاطر	بين 180 و 200 نقطة أساس
سعر الفائدة الاسمي	<p>قار</p> <p>يحدد سعر الفائدة الاسمي من خلال استقطاب خطي بالرجوع إلى سعر الفائدة لأجل 5 سنوات والمحدد انطلاقا من منحى الأسعار المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,84%، تضاف إليه علاوة للمخاطر تتراوح بين 180 و 200 نقطة أساس أي بين 4,64% و 4,84%.</p> <p>يحدد سعر الفائدة بمنهج الاستقطاب الخطي مع استعمال النقطتين المؤطرتين لحلول الاستحقاق الكامل 5 سنوات (أساس حسابي).</p> <p>في حالة تسجيل إخلال بالالتزامات المالية كما هي مبينة في الجزء II.VI من بيان المعلومات، سيتم رفع سعر الفائدة الاسمي ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند. سيتم إرسال السعر الاسمي المتزايد إلى بورصة الدار البيضاء دون تأخير.</p>
أداء الفوائد	<p>تسدد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة.</p> <p>ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.</p> <p>ستحتسب الفوائد تبعا للصيغة التالية: [القيمة الإسمية x سعر الفائدة الإسمي]</p> <p>ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي ستقوم فيه الشركة بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذه العملية.</p>
طريقة التخصيص	مزايدة على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشرط
تسديد المبلغ الأصلي	<p>تسديد نهائي</p> <p>في حالة اندماج أو انفصال أو تقديم جزئي لأصول أراضي كابيتال ش.م خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية أخرى، سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات المتعلقة بالسندات التابعة للهيئة القانونية التي حلت محل أراضي كابيتال ش.م في الحقوق والواجبات.</p>
التسديد المسبق	<p>يمنع على الشركة القيام بتسديد مسبق للسندات موضوع بيان المعلومات.</p> <p>بيد أن الشركة تحتفظ بالحق في القيام بإعادة شراء السندات في السوق الثانوية شريطة أن تسمح بذلك مقتضيات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية الاستحقاق العادي أو يطل الجدول الزمني للاستحقاق العادي.</p>

	وسيتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها. في حالة الإلغاء ، يجب على المصدر إعلام بورصة الدار البيضاء بالسندات الملغاة.
بند التماثل	لا يوجد أي تماثل بين سندات الشطر B وسندات أي إصدار سابق. إذا قامت الشركة لاحقاً بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، أن تجري تماثلاً لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.
الرتبة	تشكل سندات الشطر B التزامات مباشرة وعامة وغير مشروطة وغير تابعة للشركة.
التصنيف	لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف
الضمان	تشكل سندات هذا الإصدار موضوع ضمانات تتمثل في كفالتين عقاريتين من الدرجة الأولى في حدود مبلغ إجمالي قدره 600 000 000 درهم على الرسم العقاري عدد 4557/G المتعلق بالملك العقاري المسمى OLGALA والبالغة مساحته 5 هكتار و 17 آر و 30 سنتييار وكذا الرسم العقاري عدد 121 392/c المتعلق بالملك العقاري المسمى المسيرة والبالغة مساحته 5 هكتار و 61 آر و 36 سنتييار.
الالتزامات المالية	تستفيد السندات من الالتزامات المالية للمصدر كما هو مبين في القسم II.VI من بيان المعلومات وفي عقد إصدار السندات الملحق ببيان المعلومات.
الموثق المعين	تعين الشركة الأستاذة فوزية ساجد بصفتها موثقة مكلفة بشكليات التسجيل ورفع اليد المتعلقة بالضمانات الممنوحة برسم هذا الإصدار. السيد فوزية ساجد هي موثقة ويقع مكتبها في 379، زاوية شارع غاندي ويعقوب المنصور، فضاء باب غاندي - عمارة C ، الطابق الثاني ، الدار البيضاء
تمثيل حاملي السندات	في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات، عين رئيس مجلس إدارة أراضي كابيتال السيد محمد حديد ، الخبير المحاسبي والكائن مكتبه في الدار البيضاء باعتباره وكيلًا مؤقتًا طبقاً للمادة 300 من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه. علاوة على ذلك، يلتزم مجلس إدارة أراضي كابيتال بدعوة الجمعية العامة لحاملي السندات للانعقاد من أجل تعيين ممثل دائم لكتلة حاملي السندات، وذلك داخل أجل 60 يوماً ابتداء من تاريخ الانتفاع.
تداول السندات	تعتبر سندات الشطر "B" قابلة للتداول في بورصة الدار البيضاء. لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لسندات الشطر "B" ويؤدي كل نقل تلقائياً إلى الموافقة على مقتضيات الإصدار ونقل الحقوق المرتبطة بكل سند كما تصدر عن قرارات الشركة وعقد إصدار السندات.
إدراج السندات	سيتم إدراج سندات الشطر "B" في بورصة الدار البيضاء وتشكل بالتالي موضوع طلب موافقة في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء. ويرتقب تاريخ إدراجها في 2 نونبر 2018 في مقصورة السندات تحت الشريط OARDA . من أجل إدراجها في بورصة الدار البيضاء، يجب أن يكون مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "B" و "D" أكبر من أو يساوي 20 000 000 درهم. وإذا كان عند إغلاق فترة الاكتتاب، مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "B" و "D" أقل من 20 000 000 درهم، سيتم إلغاء الاكتتابات المخصصة لهذا الشطرين.
شركة البورصة المسؤولة عن تسجيل العملية	BMCE Capital Bourse
إجراء أول إدراج	يتم إدراج الشريحة B بإدراج مباشر وفقاً للمادتين 1.2.6 و 1.2.22 من اللائحة العامة للبورصة.
القانون المطبق	القانون المغربي

المحكمة التجارية للدار البيضاء

المحكمة المختصة

الجدول 4 الخصائص المتعلقة بسندات الشطر C (سندات غير مدرجة باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قار)

سندات غير مدرجة ، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى ماسكي الحسابات المؤهلين لذلك وتقبل إلزاميا لدى الوديع المركزي (ماروكليز) .	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسندات
300 000 000 درهم	الحد الأقصى للشطر
3 000 سند	العدد الأقصى للسندات المصدرة
100 000 درهم	القيمة الاسمية لكل سند
7 سنوات	الأجل
من 26 أكتوبر 2018 إلى 30 أكتوبر 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية	فترة الاكتتاب
8 نونبر 2018	تاريخ الانتفاع
8 نونبر 2025	تاريخ الاستحقاق
بالتكافؤ أي 100.000 درهم	سعر الإصدار
بين 160 و 180 نقطة أساس	علاوة المخاطر
قار	
يحدد سعر الفائدة الاسمي بالرجوع إلى منحنى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي %2,86، تضاف إليه علاوة للمخاطر بين 160 و 180 نقطة أساس، أي بين %4,46 و %4,66. في حالة تسجيل إخلال بالالتزامات المالية كما هي مبيّنة في الجزء II.VI من بيان المعلومات، سيتم رفع سعر الفائدة الاسمي ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.	سعر الفائدة الاسمي
تسدّد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.	أداء الفوائد
ستحتسب الفوائد تبعا للصيغة التالية: [رأس المال المتبقي x سعر الفائدة الإسمي] ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي ستقوم فيه الشركة بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذه العملية.	
يوافق سعر الفائدة الاسمي سعر الفائدة الحسابي الذي يسمح بالحصول بالنسبة لكل سند على سعر في تاريخ الانتفاع يساوي %100 من القيمة الاسمية من خلال تحيين التدفقات المستقبلية الناجمة عن هذا السند وفق أسعار منعدمة القسيمة المحسوبة انطلاقا من منحنى الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة التي أصدرها بنك المغرب في 9 أكتوبر، أي %2,86، وفق الطريقة المقدمة في الملحق السادس من بيان المعلومات مع إضافة علاوة للمخاطر تتراوح بين 160 و 180 نقطة .	طريقة الحساب
البنك المغربي للتجارة والصناعة	الهيئة المكلفة بالقسيمة
مزايدة على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشرط	طريقة التخصيص
استهلاك سنوي خطي من خلال سبعة (7) استحقاقات	تسديد المبلغ الأصلي

<p>يتم استهلاك المبلغ الأصلي سنويا عند التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة.</p> <p>ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.</p> <p>في حالة اندماج أو انفصال أو تقديم جزئي لأصول أراضي كابيتال ش.م خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية أخرى، سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات المتعلقة بالسندات التابعة للهيئة القانونية التي حلت محل أراضي كابيتال ش.م في الحقوق والواجبات.</p>	
<p>يمنع على الشركة القيام بتسديد مسبق للسندات موضوع بيان المعلومات.</p> <p>بيد أن الشركة تحتفظ بالحق في القيام بإعادة شراء السندات في السوق الثانوية شريطة أن تسمح بذلك المقتضيات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية الاستحقاق العادي أو يطل الجدول الزمني للاستحقاق العادي.</p> <p>وسيتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.</p>	التسديد المسبق
<p>لا يوجد أي تماثل بين سندات الشطر C وسندات أي إصدار سابق.</p> <p>إذا قامت الشركة لاحقا بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، أن تجري تماثلا لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.</p>	بند التماثل
<p>تشكل سندات الشطر C التزامات مباشرة وعامة وغير مشروطة وغير تابعة للشركة.</p>	الرتبة
<p>لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف</p>	التصنيف
<p>تشكل سندات هذا الإصدار موضوع ضمانات تتمثل في كفالتين عقاريتين من الدرجة الأولى في حدود مبلغ إجمالي قدره 600 000 000 درهم على الرسم العقاري عدد 4557/G المتعلق بالملك العقاري المسمى OLGALA والبالغة مساحته 5 هكتار و 17 آر و 30 سنتنار وكذا الرسم العقاري عدد 121 392/c المتعلق بالملك العقاري المسمى المسيرة والبالغة مساحته 5 هكتار و 61 آر و 36 سنتنار.</p>	الضمان
<p>تستفيد السندات من الالتزامات المالية للمصدر كما هو مبين في القسم II.VI من بيان المعلومات وفي عقد إصدار السندات الملحق ببيان المعلومات.</p>	الالتزامات المالية
<p>تعين الشركة الأستاذة فوزية ساجد بصفتها موثقة مكلفة بشكليات التسجيل ورفع اليد المتعلقة بالضمانات الممنوحة برسم هذا الإصدار.</p> <p>السيد فوزية ساجد هي موثقة ويقع مكتبها في 379، زاوية شارع غاندي ويعقوب المنصور، فضاء باب غاندي - عمارة C ، الطابق الثاني ، الدار البيضاء</p>	الموثق المعين
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات ، عين رئيس مجلس إدارة أراضي كابيتال السيد محمد حديد ، الخبير المحاسبي والكائن مكتبه في الدار البيضاء باعتباره وكيلنا مؤقتا طبقا للمادة 300 من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه.</p> <p>علاوة على ذلك، يلتزم مجلس إدارة أراضي كابيتال بدعوة الجمعية العامة لحاملي السندات للانعقاد من أجل تعيين ممثل دائم لكتلة حاملي السندات، وذلك داخل أجل 60 يوما ابتداء من تاريخ الانتفاع.</p>	تمثيل حاملي السندات
<p>تعتبر سندات الشطر "C" قابلة للتداول بالتراضي.</p> <p>لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لسندات الشطر "C"</p>	تداول السندات

ويؤدي كل نقل تلقائيا إلى الموافقة على مقتضيات الإصدار ونقل الحقوق المرتبطة بكل سند كما تصدر عن قرارات الشركة وعقد إصدار السندات.	
القانون المغربي	القانون المطبق
المحكمة التجارية للدار البيضاء	المحكمة المختصة

الجدول 5 الخصائص المتعلقة بسندات الشطر D (سندات مدرجة باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قار)

طبيعة السندات	سندات مدرجة في بورصة الدار البيضاء، تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى ماسكي الحسابات المؤهلين لذلك وتقيد إلزاميا لدى الوديع المركزي (ماروكليز) .
الشكل القانوني للسندات	سندات لحاملها
الحد الأقصى للشطر	300 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات المصدرة	3 000 سند
القيمة الاسمية لكل سند	100 000 درهم
الأجل	7 سنوات
فترة الاكتتاب	من 26 أكتوبر 2018 إلى 30 أكتوبر 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية
تاريخ الانتفاع	8 نونبر 2018
تاريخ الاستحقاق	8 نونبر 2025
سعر الإصدار	بالتكافؤ أي 100.000 درهم
علاوة المخاطر	بين 160 و 180 نقطة أساس
سعر الفائدة الاسمي	قار يحدد سعر الفائدة الاسمي بالرجوع إلى منحني الأسعار المرجعية للسوق الثانوية لسندات الخزينة كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي %2,86، تضاف إليه علاوة للمخاطر بين 160 و 180 نقطة أساس، أي بين %4,46 و %4,66. في حالة تسجيل إخلال بالالتزامات المالية كما هي مبينة في الجزء II.VI من بيان المعلومات، سيتم رفع سعر الفائدة الاسمي ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند. سيتم إرسال السعر الاسمي المتزايد إلى بورصة الدار البيضاء دون تأخير.
أداء الفوائد	تسدد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. ستحتسب الفوائد تبعا للصيغة التالية: [رأس المال المتبقي × سعر الفائدة الإسمي] ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي ستقوم فيه الشركة بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذه العملية.
طريقة الحساب	يوافق سعر الفائدة الاسمي سعر الفائدة الحسابي الذي يسمح بالحصول بالنسبة لكل سند على سعر في تاريخ الانتفاع يساوي %100 من القيمة الاسمية من خلال تحيين التدفقات المستقبلية الناجمة عن هذا السند وفق أسعار سندات الخزينة منعدمة القسيمة المحسوبة انطلاقا من منحني الأسعار الثانوية النهائية التي أصدرها بنك المغرب في 9 أكتوبر، أي %2,86، وفق الطريقة المقدمة في الملحق السادس من بيان المعلومات مع إضافة علاوة للمخاطر تتراوح بين 160 و 180 نقطة
الهيئة المكلفة بحساب القسيمة	البنك المغربي للتجارة والصناعة
طريقة التخصيص	مزيدة على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشرط
تسديد المبلغ الأصلي	استهلاك سنوي خطي من خلال سبعة (7) استحقاقات يتم استهلاك المبلغ الأصلي سنويا عند التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة.

<p>ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.</p> <p>في حالة اندماج أو انفصال أو تقديم جزئي لأصول أراضي كابييتال ش.م خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية أخرى، سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات المتعلقة بالسندات التابعة للهيئة القانونية التي حلت محل أراضي كابييتال ش.م في الحقوق والواجبات.</p>	
<p>يمنع على الشركة القيام بتسديد مسبق للسندات موضوع بيان المعلومات.</p> <p>بيد أن الشركة تحتفظ بالحق في القيام بإعادة شراء السندات في السوق الثانوية شريطة أن تسمح بذلك المقتضيات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية الاستحقاق العادي أو يطل الجدول الزمني للاستحقاق العادي.</p> <p>وسيتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.</p> <p>في حالة الإلغاء، يجب على المصدر إعلام بورصة الدار البيضاء بالسندات الملغاة.</p>	<p>التسديد المسبق</p>
<p>لا يوجد أي تماثل بين سندات الشطر D وسندات أي إصدار سابق.</p> <p>إذا قامت الشركة لاحقاً بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، أن تجري تماثلاً لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.</p>	<p>بند التماثل</p>
<p>تشكل سندات الشطر D التزامات مباشرة وعامة وغير مشروطة وغير تابعة للشركة.</p>	<p>الرتبة</p>
<p>لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف</p>	<p>التصنيف</p>
<p>تشكل سندات هذا الإصدار موضوع ضمانات تتمثل في كفالتين عقاريين من الدرجة الأولى في حدود مبلغ إجمالي قدره 600 000 000 درهم على الرسم العقاري عدد 4557/G المتعلق بالملك العقاري المسمى OLGALA والبالغة مساحته 5 هكتار و 17 آر و 30 سنتينار وكذا الرسم العقاري عدد 121 392/c المتعلق بالملك العقاري المسمى المسيرة والبالغة مساحته 5 هكتار و 61 آر و 36 سنتينار.</p>	<p>الضمان</p>
<p>تستفيد السندات من الالتزامات المالية للمصدر كما هو مبين في القسم II.VI من بيان المعلومات وفي عقد الإصدار الملحق ببيان المعلومات.</p>	<p>الالتزامات المالية</p>
<p>تعين الشركة الأستاذة فوزية ساجد بصفتها موثقة مكلفة بشكليات التسجيل ورفع اليد المتعلقة بالضمانات الممنوحة برسم هذا الإصدار.</p> <p>السيد فوزية ساجد هي موثقة ويقع مكتبها في 379، زاوية شارع غاندي ويعقوب المنصور، فضاء باب غاندي - عمارة C، الطابق الثاني، الدار البيضاء</p>	<p>الموثق المعين</p>
<p>في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات، عين رئيس مجلس إدارة أراضي كابييتال السيد محمد حديد، الخبير المحاسبي والكائن مكتبه في الدار البيضاء باعتباره وكيلاً مؤقتاً طبقاً للمادة 300 من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه.</p> <p>علاوة على ذلك، يلتزم مجلس إدارة أراضي كابييتال بدعوة الجمعية العامة لحاملي السندات للانعقاد من أجل تعيين ممثل دائم لكتلة حاملي السندات، وذلك داخل أجل 60 يوماً ابتداء من تاريخ الانتفاع.</p>	<p>تمثيل حاملي السندات</p>
<p>تعتبر سندات الشطر "D" قابلة للتداول في بورصة الدار البيضاء.</p> <p>لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لسندات الشطر "D"</p>	<p>تداول السندات</p>

<p>ويؤدي كل نقل تلقائياً إلى الموافقة على مقتضيات الإصدار ونقل الحقوق المرتبطة بكل سند كما تصدر عن قرارات الشركة وعقد إصدار السندات.</p>	
<p>سيتم إدراج سندات الشطر "D" في بورصة الدار البيضاء وتشكل بالتالي موضوع طلب موافقة في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء. ويرتقب تاريخ إدراجها في 2 نونبر 2018 في مقصورة السندات تحت الشريط OARDB .</p> <p>من أجل إدراجها في بورصة الدار البيضاء، يجب أن يكون مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "B" و "D" أكبر من أو يساوي 20 000 000 درهم. وإذا كان عند إغلاق فترة الاكتتاب، مجموع المبالغ المخصصة للشطرين "B" و "D" أقل من 20 000 000 درهم، سيتم إلغاء الاكتتابات المخصصة لهذا الشطرين.</p>	<p>إدراج السندات</p>
<p>BMCE Capital Bourse</p>	<p>شركة البورصة المسؤولة عن تسجيل العملية</p>
<p>يتم إدراج الشريحة D بإدراج مباشر وفقاً للمادتين 1.2.6 و 1.2.22 من اللائحة العامة للبورصة.</p>	<p>إجراء أول إدراج</p>
<p>القانون المغربي</p>	<p>القانون المطبق</p>
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	<p>المحكمة المختصة</p>

الجدول 6 الخصائص المتعلقة بسندات الشطر E (سندات غير مدرجة باستحقاق سنوي ثابت و بسعر قابل للمراجعة)

سندات غير مدرجة تجرد من طابعها المادي من خلال تسجيلها في حساب لدى ماسكي الحسابات المؤهلين لذلك وتقبل إلزاميا لدى الوديع المركزي (ماروكليبر) .	طبيعة السندات
سندات لحاملها	الشكل القانوني للسندات
300 000 000 درهم	الحد الأقصى للشطر
3 000 سند	العدد الأقصى للسندات المصدرة
100 000 درهم	القيمة الاسمية لكل سند
7 سنوات	الأجل
من 26 أكتوبر 2018 إلى 30 أكتوبر 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية	فترة الاكتتاب
8 نونبر 2018	تاريخ الانتفاع
8 نونبر 2025	تاريخ الاستحقاق
بالتكافؤ أي 100.000 درهم	سعر الإصدار
تسدد الفوائد في التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة. ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل. ستحتسب الفوائد تبعا للصيغة التالية: [رأس المال المتبقي × سعر الفائدة الإسمي × (عدد الأيام بالضبط / 360 يومًا) ستتوقف فوائد السندات التابعة عن السريان في اليوم الذي ستقوم فيه الشركة بتسديد رأس المال. ولا يمكن إجراء أي تأجيل للفوائد في إطار هذه العملية.	أداء الفوائد
بين 160 و 180 نقطة أساس	علاوة المخاطر
قابل للمراجعة سنويا	
بالنسبة للسنة الأولى، يساوي سعر الفائدة الإسمي سعر الفائدة الكامل لأجل 52 أسبوعا (سعر نقدي) والمحدد اعتمادا على منحنى أسعار الفائدة المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة، كما أصدره بنك المغرب بتاريخ 9 أكتوبر 2018، أي 2,44%. تضاف إليه علاوة المخاطرة تتراوح بين 160 و 180 نقطة أساس، أي بين 4,04% و 4,24%. وعند حلول التاريخ السنوي، يساوي السعر المرجعي السعر الكامل لأجل 52 أسبوعا (السعر النقدي)، المحدد بالرجوع إلى منحنى أسعار الفائدة المرجعية في السوق الثانوية لسندات الخزينة ، والذي يسبق التاريخ السنوي للقسيمة على الأقل بخمسة أيام عمل. ويضاف إلى السعر المرجعي المحصل عليه علاوة المخاطرة ما بين 160 و 180 نقطة أساس (يتم تحديدها في ختام فترة الاكتتاب) ويتم نشرها من طرف أراضي كابيتال في صحيفة للإعلانات القانونية، 3 أيام عمل قبل التاريخ السنوي. في حالة تسجيل إخلال بالالتزامات المالية كما هي مبينة في الجزء II.VI من بيان المعلومات، سيتم رفع سعر الفائدة الاسمي ب 125 نقطة أساس طيلة الأجل المتبقي لاستحقاق السند.	
عند التواريخ التي تصادف سنويا تاريخ انتفاع الاقتراض، يتم تحديد سعر الفائدة المرجعي وفق الكيفيات التالية :	طريقة الحساب
- يتم حساب سعر الفائدة المرجعي بناء على أسعار فائدة سندات الخزينة لأجل 52 أسبوعا المسجلة أو المحسوبة عن طريق استقطاب خطي على منحنى أسعار فائدة السوق الثانوية كما أصدره بنك المغرب ، وذلك 5 أيام عمل قبل كل تاريخ سنوي.	

<p>ويتم الاستقطاب الخطي بعد تحويل السعر الأعلى مباشرة لأجل 52 أسبوعاً (أساس حسابي) إلى السعر التقدي المقابل.</p> <p>وتعرض طريقة الحساب كما يلي :</p> $(((\text{السعر الحسابي} + 1) ^ k / \text{عدد الأيام الصحيح} *)) (1 - k / 360)$ <p>بحيث k : أجل سعر الفائدة الحسابي الذي يفوق مباشرة 52 أسبوعاً.</p> <p>* عدد الأيام الصحيح : 365 أو 366 يوماً.</p> <p>وتتم إضافة علاوة المخاطرة على السعر المرجعي المحصل عليه عقب عملية التخصيص.</p>	
<p>البنك المغربي للتجارة والصناعة</p>	<p>الهيئة المكلفة بحساب القسيمة</p>
<p>مزايدة على الطريقة الفرنسية بدون أولوية لأحد الأشر</p>	<p>طريقة التخصيص</p>
<p>استهلاك سنوي خطي من خلال سبعة (7) استحقاقات</p> <p>يتم استهلاك المبلغ الأصلي سنوياً عند التواريخ التي تصادف سنوياً تاريخ انتفاع الاقتراض، أي في 8 نونبر من كل سنة.</p> <p>ويتم أداء الفوائد في نفس اليوم أو في أول يوم عمل الذي يلي 8 نونبر إذا كان هذا الأخير لا يصادف يوم عمل.</p> <p>في حالة اندماج أو انفصال أو تقديم جزئي لأصول أراضي كابييتال ش.م خلال مدة الاقتراض ترتب عنه تحويل شامل للذمة المالية لفائدة هيئة قانونية أخرى، سيتم بشكل تلقائي تحويل الحقوق والواجبات المتعلقة بالسندات التابعة للهيئة القانونية التي حلت محل أراضي ش.م كابييتال في الحقوق والواجبات.</p>	<p>تسديد المبلغ الأصلي</p>
<p>يمنع على الشركة القيام بتسديد مسبق للسندات موضوع بيان المعلومات.</p> <p>بيد أن الشركة تحتفظ بالحق في القيام بإعادة شراء السندات في السوق الثانوية شريطة أن تسمح بذلك مقتضيات القانونية والتنظيمية. وعلى ألا يكون لعملية إعادة الشراء أي تأثير يطل أي مكتتب يرغب في الاحتفاظ بسنداته إلى غاية الاستحقاق العادي أو يطل الجدول الزمني للاستحقاق العادي.</p> <p>وسيتم إلغاء السندات التي أعيد شراؤها.</p>	<p>التسديد المسبق</p>
<p>لا يوجد أي تماثل بين سندات الشطر E وسندات أي إصدار سابق.</p> <p>إذا قامت الشركة لاحقاً بإصدار سندات جديدة تتمتع من جميع المستويات بحقوق شبيهة بتلك التي يقتضيها هذا الإصدار، يمكن لها دون الحصول على موافقة حاملي السندات، أن تجري تماثلاً لكافة سندات الإصدارات المتعاقبة، موحدة بذلك مجموع العمليات المتعلقة بتدبير هذه السندات وتداولها.</p>	<p>بند التماثل</p>
<p>تشكل سندات الشطر E التزامات مباشرة وعامة وغير مشروطة وغير تابعة للشركة.</p>	<p>الرتبة</p>
<p>لم يخضع هذا الإصدار لأي طلب للتصنيف</p>	<p>التصنيف</p>
<p>تشكل سندات هذا الإصدار موضوع ضمانات تتمثل في كفالتين عقاريين من الدرجة الأولى في حدود مبلغ إجمالي قدره 600 000 000 درهم على الرسم العقاري عدد 4557/G المتعلق بالملك العقاري المسمى OLGALA والبالغة مساحته 5 هكتار و 17 آر و 30 سنتنار وكذا الرسم العقاري عدد 121 392/ع المتعلق بالملك العقاري المسمى المسيرة والبالغة مساحته 5 هكتار و 61 آر و 36 سنتنار.</p>	<p>الضمان</p>

تستفيد السندات من الالتزامات المالية للمصدر كما هو مبين في القسم II.VI من بيان المعلومات وفي عقد الإصدار الملحق ببيان المعلومات.	الالتزامات المالية
تعين الشركة الأستاذة فوزية ساجد بصفتها موثقة مكلفة بشكليات التسجيل ورفع اليد المتعلقة بالضمانات الممنوحة برسم هذا الإصدار. السيد فوزية ساجد هي موثقة ويقع مكتبها في 379، زاوية شارع غاندي ويعقوب المنصور، فضاء باب غاندي - عمارة C ، الطابق الثاني ، الدار البيضاء	الموثق المعين
في انتظار انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات ، عين رئيس مجلس إدارة أراضي كابيتال السيد محمد حديد ، الخبير المحاسبي والكائن مكتبه في الدار البيضاء باعتباره وكيلًا مؤقتًا طبقًا للمادة 300 من القانون 95-17 المتعلق بشركات المساهمة كما وقع تعديله وتتميمه. علاوة على ذلك، يلتزم مجلس إدارة أراضي كابيتال بدعوة الجمعية العامة لحاملي السندات للانعقاد من أجل تعيين ممثل دائم لكتلة حاملي السندات، وذلك داخل أجل 60 يوما ابتداء من تاريخ الانتفاع.	تمثيل حاملي السندات
تعتبر سندات الشطر "E" قابلة للتداول بالتراضي. لا يوجد أي قيد تفرضه شروط الإصدار على التداول الحر لسندات الشطر "E" ويؤدي كل نقل تلقائيا إلى الموافقة على مقتضيات الإصدار ونقل الحقوق المرتبطة بكل سند كما تصدر عن قرارات الشركة وعقد إصدار السندات.	تداول السندات
القانون المغربي	القانون المطبق
المحكمة التجارية للدار البيضاء	المحكمة المختصة

IV. إدراج السندات

يتم قبول سندات الشطرين B و D الصادرين في إطار هذا الاقتراض للتداول في مقصورة السندات ببورصة الدار البيضاء.

2 نونبر 2018	تاريخ الإدراج
الشطر B : OARDA الشطر D : OARDB	الرمز
Fixing	دورة التداول
100	الحجم الأدنى للكتلة
إدراج مباشر	مسطرة الإدراج الأول
BMCE Capital Bourse	المؤسسة المكلفة بتسجيل العملية في البورصة

V. الالتزامات المالية لأراضي كابيتال

في إطار هذه العملية، تلتزم الشركة تجاه كل حامل للسندات بما يلي :

- بأن تبقى نسبة القرض إلى القيمة أقل من 65% وذلك عند كل تاريخ اختبار ؛
نسبة القرض إلى القيمة هي النسبة التي تسمح بمعاينة مستوى استئانة المصدر بالنظر إلى القيمة المستأجرة لأصوله العقارية. وتحسب الصيغة المستعملة لقياس هذه النسبة كالتالي :
مجموع الديون المالية الموطدة / (القيمة السوقية للأصول العقارية للمجموعة + الصافي النقدي)
يشير مجموع الديون المالية الموطدة على أساس موطد للقروض البنكية و/أو التسهيلات المستعملة من طرف مجموعة أراضي كابيتال (بما في ذلك التمويلات على سبيل القرض الإيجاري - المنقولات أو العقارات - و

إصدارات السندات) وجميع الديون لأجل قصير متوسط أو طويل، التي تم إبرامها مع مؤسسات الائتمان و شراء الفواتير و عمليات التحويل (باستثناء تفويت الديون على سبيل الضمان) أو خصم الديون (إلا إذا كان الخصم بدون حق الرجوع) المبلغ الجاري برسم أي اقتراض للسندات.

يساوي مجموع الديون المالية الموطدة مجموع الحصة الجارية والحصة غير الجارية للديون المالية الموجودة على مستوى بيانات التقارير التي تم إعدادها وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

وتوجد كافة المعلومات اللازمة لحساب الديون المالية الموطدة في تقارير مراقبي الحسابات حول المعلومات الموطدة طبقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية النصف السنوية والسنوية.

تشير القيمة السوقية للأصول العقارية للمجموعة إلى القيمة الإجمالية لكافة الأصول العقارية للمجموعة كما أعدها خبير عقاري RICS مرموق. تلتزم أراضي كابيتال بتوجيه ملف إكسيل إلى ممثل كتلة حاملي السندات تلخص فيه عمليات التقييم لكل أصل (يشار إليه فيما يلي بالملف التلخيصي لعمليات تقييم الأصول)

تصدر القيمة السوقية للأصول العقارية للمجموعة عن آخر تقرير أنجزه خبير مستقل RICS متوفر، علما أن المصدر يقوم بعملية تقييم سنوية في إطار أشغال المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

وتاريخيا ، تساوي نسبة القرض إلى القيمة :

النسبة	2015	2016	2017
نسبة القرض إلى القيمة	32%	26%	26%

المصدر : أراضي كابيتال

وإلى غاية 30 يونيو 2018 تتمثل تفاصيل حساب نسبة القرض إلى القيمة كما يلي (درهم)

919 527 000	مجموع الديون المالية الموطدة
206 968 000	الصافي النقدي
3 667 479 000	القيمة السوقية للأصول العقارية للمجموعة
%23,7	نسبة القرض إلى القيمة وإلى غاية 30 يونيو 2018

▪ بأن تكون نسبة « قيمة الأصول الحرة / جاري سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات » أكبر من 130% (1,3x)

تشير الأصول الحرة لكل أصل حر من كل خيار أو ضمان أو امتياز أو رهن عقاري أو حق عيني أو شخصي للغير. وتعتبر الأصول الممنوحة كضمان في إطار سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات كأصول حرة.

وتصل القيمة النظرية لهذه النسبة إلى غاية 30 يونيو 2018 (على أساس مبلغ جاري للسندات قدره 600 مليون درهم) إلى 330,4% وهي مبينة كالتالي:

1 982 619 000	قيمة الأصول الحرة
600 000 000	الجاري النظري لسندات الاقتراض
330,4%	نسبة القرض إلى القيمة وإلى غاية 30 يونيو 2018

تلتزم أراضي كابيتال عند تاريخ الاختبار بتبليغ جميع النسب التي تحدد الامتيازات المالية أعلاه وكذا تفاصيل حساب هذه الأخيرة عند تاريخ الاختبار إلى ممثل كتلة حاملي السندات.

مع العلم أن تاريخ الاختبار سيكون على أبعد تقدير خلال 7 أيام عمل قبل نشر النتائج السنوية والنصف السنوية للشركة في صحيفة للإعلانات القانونية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه النسب المحددة للالتزامات المالية لأراضي كابيتال يتم حسابها بناء على أرقام موطدة طبقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لمجموعة أراضي كابيتال، كما تم تحديدها في الحسابات السنوية والنصف السنوية.

ويمكن الاطلاع على كافة المعلومات اللازمة في الوثائق التالية:

- الملف التلخيصي لعمليات تقييم الأصول الحرة
- تقارير تقييم الأصول العقارية للمجموعة المنجزة من طرف خبير عقاري مستقل
- القوائم المالية الموطدة نصف السنوية والسنوية طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي تبين في الملحقات المجاميع المستعملة في حساب كل نسبة والتي لا يمكن قراءتها مباشرة على القوائم المالية، وهي :
 - ✓ مجموع الديون المالية الموطدة
 - ✓ جاري سندات الاقتراض
 - ✓ القيمة السوقية للأصول العقارية لمجموعة أراضي كابيتال كما تم حسابها انطلاقاً من تقارير التقييم التي أعدها خبير عقاري مستقل.

وتلتزم أراضي كابيتال بتقديم، عند تاريخ الاختبار، الوثائق المشار إليها أعلاه لممثل كتلة حاملي السندات لتمكينه من التأكد من احترام عند كل تاريخ الاختبار للالتزامات المالية التي اتخذتها الشركة.

من ناحية أخرى، تلتزم أراضي كابيتال بتزويد ممثل كتلة حاملي السندات بناء على طلبه بأي وثيقة أخرى (بما في ذلك التقارير الأخيرة لتأمين الأصول) يود أن يطلع عليها في إطار الالتزامات المالية.

سيقوم ممثل كتلة حاملي السندات بالتأكد من حساب التعهدات على أساس المجاميع المالية كما توصل بها من طرف أراضي كابيتال.

لا يلزم ممثل كتلة حاملي السندات بأي افتحاص أو تأكيد من المعلومات التي توصل بها من المصدر. ولا يتعين عليه سوى معاينة احترام الالتزامات المالية من طرف المصدر بناء على هذه المعلومات.

يشير تاريخ الاختبار للتاريخ الذي ستقوم فيه الشركة بالحساب السنوي والنصف السنوي للتعهدات. ويوافق هذا التاريخ ثاني يوم عمل بعد تاريخ حصر الحسابات السنوية ونصف السنوية. مع العلم أن تاريخ الاختبار سيكون داخل أجل أقصاه سبعة أيام عمل قبل إصدار النتائج السنوية ونصف السنوية للشركة في صحيفة للإعلانات القانونية.

في حالة عدم احترام الالتزامات المالية المذكورة أعلاه، يتوقع منح فترة للتصحيح لمدة تسعين يوماً ابتداء من تاريخ الاختبار التي يمكنها أن تسمح للشركة باحترام الالتزامات المالية وتصحيح الفوارق المحتملة. خلال هذه الفترة، يحتفظ المصدر بإمكانية دعوة الجمعية العامة لحاملي السندات ويقترح عليها إدراج ضمانات حقيقية كما هو منصوص عليه في الإطار القانوني لفائدة كتلة حاملي السندات عند حساب النسب التي تحدد الالتزامات المالية. وذلك بغية تصحيح وضعية عدم احترام الالتزامات المالية.

وحدها الجمعية العامة لحاملي السندات يمكنها أن تقرر في اعتماد خيار التصحيح وذلك بعد تصويت بإجماع حاملي السندات الحاضرين أو الممثلين في الاجتماع.

بعد موافقة الجمعية العامة لحاملي السندات بالإجماع على هذا الاقتراح، يتعين على الشركة إتمام بطريقة نهائية لجميع الشكليات المتعلقة بتطبيق الاقتراح المقبول من طرف الجمعية العامة لحاملي السندات والذي يسمح لها بتصحيح وضعية عدم احترام الالتزامات المالية وذلك بشكل إلزامي قبل نهاية فترة التصحيح.

وفي حال اختيار الجمعية العامة لحاملي السندات وضع ضمانات حقيقية إضافية، تصبح طريقة حساب نسبة قيمة الأصول الحرة / جاري سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات على الشكل التالي:

(الأصول الحرة + الضمانات الحقيقية المقررة في إطار الجمعية العامة لحاملي السندات) / جاري سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات.

عند انتهاء فترة التصحيح وإذا ظلت وضعية عدم احترام الالتزامات المالية من طرف الشركة على ما هي عليه، سيتم رفع أسعار الفائدة الإسمية للأشطر A و B و C و D و E بـ 125 نقطة أساس طوال المدة المتبقية من سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات.

في الحالة التي لم يتم احترام إحدى النسب مع ممت فترة التصحيح وعلى الرغم من وضع كفالة عينية بعد موافقة الجمعية العامة لحاملي السندات، سيتم رفع أسعار الفائدة الإسمية للأشطر A و B و C و D و E بـ 125 نقطة أساس ولو تم احترام النسبة بين الأصول الحرة وجاري سندات الاقتراض .

وتكون أول قسيمة تشملها هذه الزيادة القسيمة التي تلي ممت فترة التصحيح وذلك بالنسبة لكافة القسيمة.

وتتم تلقائياً المصادقة على رفع اليد للضمانات الحقيقية الممنوحة في إطار تصحيح وضعية عدم احترام الالتزامات المالية عند تاريخ الاختبار الموالي من طرف ممثل كتلة حاملي السندات إذا كان هذا التحرير لا يؤدي إلى خرق في المقترضات المتعلقة بالتعهدات المالية في تاريخ الاختبار المذكور (على أن تبقى قيمة الأصول الممنوحة كضمان تساوي على الأقل جاري سندات الاقتراض).

عند انتهاء فترة التصحيح وإذا ظلت وضعية عدم احترام الالتزامات المالية من طرف الشركة على ما هي عليه، تلتزم أراضي كابيتال (أولاً) بإعطاء تعليماتها لمؤسسة توطين سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات من أجل تطبيق زيادة 125 نقطة أساس لسعر الفائدة الإسمي الخاص بالأشطر A و B و C و D و E داخل أجل ثلاثة أيام عمل التي تلي نهاية فترة التصحيح و(ثانياً) إرسال نسخة من الرسالة الموجهة لمؤسسة توطين سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات من أجل تطبيق زيادة 125 نقطة أساس لممثل كتلة حاملي السندات.

فترة التصحيح : تمتد لتسعين يوماً ابتداء من تاريخ الاختبار ممنوحاً للشركة بغية تصحيح الفوارق المحتملة في حالة عدم احترام الالتزامات المالية.

V.1. التزام التواصل

تلتزم أراضي كابيتال بنشر تواصلها المالي طبقاً للقواعد المطبقة على الشركات التي تدعو العموم للاكتتاب في سندات وإدراج النسب التي تحدد الالتزامات المالية أعلاه في تواصلها المالي نصف السنوي والسنوي وكذا المجاميع التالية المستعملة في حسابها:

- مجموع الديون المالية الموطدة
- القيمة السوقية للأصول العقارية للمجموعة كما أعدها خبير عقاري مستقل
- الصافي النقدي
- قيمة الأصول الحرة كما أعدها خبير عقاري مستقل
- جاري سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات

VI. تقديم آلية الكفالات الرهنية

تمت الإشارة إلى آليات الضمان المتعلقة بسندات الاقتراض في اتفاقيات الكفالات العقارية، الملحقة ببيان المعلومات في الملحق VIII والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من بيان المعلومات.

سيؤدي الاكتتاب في السندات تلقائياً إلى انخراط كل مكتب في عقد إصدار السندات الملحق ببيان المعلومات. ونفس الأمر بالنسبة لكل مشتر للسندات في السوق الثانوية الذي يفترض قبوله لمقترضات عقد إصدار السندات.

VI.1. آلية ضمان سندات الاقتراض

بمقتضى اتفاقيات الكفالات العقارية الموقعة في 5 أكتوبر 2018 من طرف الوكيل المؤقت لكتلة حاملي السندات، يتم ضمان مبلغ الإصدار السنوي بواسطة كفالتين من الدرجة الأولى تم تقييدهما على الرسوم العقارية وفق المراجع التالية :

- i. على الرسم العقاري عدد 4 557/G المتعلق بالملك العقاري المسمى OLGALA والبالغة مساحته 5 هكتار و 17 آر و 30 سنتينار المقيد لدى المحافظة العقارية لطنجة، رهن عقاري من الدرجة الأولى بمبلغ 400 مليون درهم تحت المرجع سجل 317 / عدد 113؛ و
- ii. على الرسم العقاري عدد 121 392/c المتعلق بالملك العقاري المسمى المسيرة والبالغة مساحته 5 هكتار و 61 آر و 36 سنتينار المقيد لدى المحافظة العقارية لعين السبع الحي المحمدي، رهن عقاري من الدرجة الأولى بمبلغ 200 مليون درهم تحت المرجع سجل 107 / عدد 469 .

يعتبر الملك العقاري الأول المسمى « OLGALA » أرضاً توجد في طريق بوبانة في طنجة وهي في ملكية " شركة المراكز التجارية للبوغاز ش.م " وهي شركة تابعة مائة بالمائة لأراضي كابيتال ش.م. وتم على هذه الأرض تشييد بنايات ومنشآت في ملكية " شركة المراكز التجارية للبوغاز ش.م ". وتصل مساحة GLA المتوفرة إلى 31 270 متر مربع موزعة على 4 مستويات وهي :

- طابق تحت أرضي يتوفر على فضاء للألعاب
- طابق أرضي أول
- طابق أرضي ثان

- طابق يتوفر على فضاء للمطاعم و بهو.
- من ناحية أخرى، يتوفر الفضاء التجاري على 1000 مكان في المرآب لتوقف السيارات في الهواء الطلق حول البناية و 200 مكان في الطابق تحت الأرضي.
- يعتبر الملك العقاري الثاني المسمى " المسيرة " أرضا توجد في وسط عين السبع بحي الموقع الجميل بالدار البيضاء وهي في ملكية " العقارية العامة للخليج II " وهي شركة تابعة مائة بالمائة لأراضي كابيتال ش.م. وتم على هذه الأرض تشييد بنايات و منشآت في ملكية "العقارية العامة للخليج II " تضم الأصول التالية:
- مركز تجاري ببنية معدنية يتم استغلاله تحت علامة "أتقداو"، والمتضمن لجزء تجاري ومنطقة خاصة بتخزين السلع وفضاءات مكتبية على مستويين ؛
- محطة متعددة الخدمات مستغلة تحت علامة "إفريقيا"؛
- مرآب بسعة 450 مكانا؛ و
- 11 محل تجاري قائم أو في طور التهيئة.

شكل الملك العقاري « OLGALA » موضوع تقييم سنوي من طرف خبير مستقل بغية التقيد بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. ونستنتج من خلال آخر تقييم تم إنجازه في فبراير 2018 قيمة 469 مليون درهم (مع احتساب البنائيات وخارج مصاريف الشراء). بالنسبة لهذا الأصل (أنظر الجزء V.I.3.2 من بيان المعلومات).

شكل الملك العقاري " المسيرة " أيضا موضوع تقييم سنوي من طرف خبير مستقل بغية التقيد بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. ونستنتج من خلال آخر تقييم تم إنجازه في فبراير 2018 قيمة 228,1 مليون درهم (مع احتساب البنائيات وخارج مصاريف الشراء). بالنسبة لهذا الأصل (أنظر الجزء V.I.3.2 من بيان المعلومات). تم تقييم الأملاك العقارية من طرف كوليبي أنترناسيونال المغرب. وفي ظل غياب أي تحديث خاص بالسندات العقارية المعنية، فإن تسجيلات الرهن العقاري المذكورة أعلاه تم تنفيذها على سندات ملكية الأراضي عارية تحت المراجع وبالنسبة للمبالغ المبينة أعلاه.

بيد أنه وبمقتضى اتفاقيات الكفالات العقارية وطبقا لمقتضيات المادة 167 من القانون 08-39 بمثابة مدونة الحقوق العينية، تمتد الرهون من الدرجة الأولى المقيدة بقوة القانون إلى الأملاك العقارية وتوابعها وكذا الأشغال والتحسينات التي طرأت عليها أو على مساحتها بعد التوقيع على اتفاقيات الكفالات العقارية.

VI.2. آلية تطوير واستغلال الأملاك العقارية

يرخص كل حامل لسندات في هذه سندات الاقتراض بشكل صريح للشركات المعنية أو أي وكيل من اختياره باستغلال الأملاك العقارية وإدخال أي تحسينات أو تعديلات عليها بما في ذلك من خلال (أولا) تجديد البنائيات القائمة و (ثانيا) توسيع البنائيات القائمة و (ثالثا) طلب وصول على أي ترخيص للبناء كما هو محدد في المادتين 40 و 41 من الظهير الشريف رقم 31-92-1 القاضي بتنفيذ القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير، والذي موضوعه الأملاك العقارية و/أو إنجاز أي بناية يكون وعاءها العقاري هو نفسه للأملاك العقارية و(رابعا) إنجاز جميع أشغال البناء بشكل مباشر أو من خلال الاستعانة بمقدم خدمات ، تطبيقا لترخيص البناء المسلم بطريقة قانونية من طرف السلطات المختصة.

VI.3. آلية التعويض تبعا لانخفاض قيمة الأملاك العقارية

عند كل تاريخ اختبار، يلتزم المصدر بالتأكد بطريقة نصف سنوية من الشرط التالي (والمشار إليه فيما يلي " بشرط التغطية" بناء على تقارير الخبرة المنجزة من طرف مستشار عقاري مستقل RICS .

مجموع القيم المرجعية* للأملاك الممنوحة كضمانة < = جاري سندات الاقتراض في تاريخ الاختبار.

* تشير القيمة المرجعية لملك ما ممنوح كضمانة إلى أضعف القيم ضمن (أولا) قيمة الملك المعني في تاريخ الاختبار* و (ثانيا) مبلغ الكفالة العقارية (أو الرهن العقاري) كما هو مسجل في الرسم العقاري المتعلق بهذا الملك في تاريخ الاختبار.

* توافق قيمة الملك المعني عند تاريخ الاختبار قيمة الخبرة الصادرة عن آخر تقرير أنجزه خبير عقاري مستقل RICS متوفر. مع العلم أن المصدر أنجز تقييما سنويا في إطار أشغال المعايير الدولية للتقارير المالية.

وحسب المعايير الدولية للتقارير المالية، يتم تطبيق تحيين نصف سنوي لتثمين الأملاك العقارية في حال عرفت شروط السوق تغيرا مهما.

وفي حال كانت شروط السوق لا تقتضي تحيينا نصف سنوي لتقييم الأملاك طبقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، فإن القيمة التي سيتم اعتمادها هي تلك الواردة ضمن آخر تقرير الخبرة المتوفر.

وإذا لم يتم احترام شرط التغطية، تلتزم الشركة بالإشعار بذلك ممثل كتلة حاملي السندات فور تاريخ الاختبار.

وداخل أجل 20 يوم عمل التي تلي إشعار ممثل كتلة حاملي السندات، يتعين على الشركة تبليغ " إشعار التعويض " لممثل كتلة حاملي السندات إذا اعتزمت:

- تعويض الأصل التي نقل قيمته عند تاريخ الاختبار عن مبلغ الكفالة العقارية بواسطة أصل تسمح قيمته المرجعية باحترام شرط التغطية و/أو عند الاقتضاء،
- إتمام من خلال كفالة عقارية (أو رهن عقاري) على ملك جديد الذي تسمح قيمته المرجعية باحترام شرط التغطية.

يجب تقييم الأصل أو الأصول الممنوحة كتكملة أو تعويض من طرف خبيرين معتمدين RICS (بما في ذلك الخبير الموكل من طرف الشركة بالنسبة لخبرته السنوية).

خلال 10 أيام عمل التي تلي التوصل بإشعار التعويض، يلتزم ممثل كتلة حاملي السندات بدعوة الجمعية العامة لحاملي السندات من أجل المصادقة على الأصل أو الأصول الممنوحة كتعويض أو تكملة وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 306 و 307 من القانون المذكور وإلا قام مجلس إدارة الشركة بتوجيه الدعوة.

تتوفر الشركة على أجل 20 يوما مفتوحا ابتداء من تاريخ الجمعية العامة لحاملي السندات بغية إجراء الشكليات اللازمة وتسليم اتفاقيات الكفالات العقارية (أو عقود التخصيص الرهن) التي تهم أصول التعويض و-أو الأصول الممنوحة كتكملة لممثل كتلة حاملي السندات الذي يتوفر على أجل 5 أيام مفتوحة من أجل توقيعها.

بموجب عقد إصدار السندات وتبعاً لتوصل ممثل كتلة حاملي السندات بالاتفاقية أو الاتفاقيات الجديدة للكفالات العقارية (أو عقود التخصيص الرهن) التي تهم أصول التعويض و-أو الأصول الممنوحة كتكملة، يمنح حاملي السندات الصلاحيات لوكيل كتلة حاملي السندات في إطار السلط المشار إليها في المادة 302 من القانون المتعلق بشركات المساهمة لتوقيع عقود رفع اليد واتفاقيات الكفالة العقارية (أو عقود التخصيص الرهن) وكذا للموثق المعين للقيام بشكليات التشطيب و-أو التقييد اللازمة، مع مراعاة انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات المشار إليها أعلاه، مع الإشارة إلى أن حاملي السندات قد التزموا ضمن عقد إصدار السندات بعدم رفض بطريقة لا معقولة أي ملك كتعويض أو تكملة. طبقاً لمقتضيات عقد إصدار السندات، سيتم اعتباره كرفض مصرح به بطريقة لا معقولة كل رفض يهم كل ملك يمنح كتعويض أو تكملة تكون قيمته المرجعية موافقة لشرط التغطية على أساس تقارير الخبرة المتعلقة بها.

تبعاً لتوقيع ممثلة كتلة حاملي السندات على الاتفاقية أو الاتفاقيات الجديدة للكفالات العقارية (أو عقود التخصيص الرهن) المتعلقة بالأصول الممنوحة كتعويض، يلتزم هذا الأخير بالتوقيع على عقود رفع اليد المتعلقة بالأملاك المعوضة بموجب السلط الممنوحة من طرف كتلة حاملي السندات وذلك فور التوقيع على الاتفاقيات الجديدة للكفالة العقارية (أو عقود التخصيص الرهن).

في حالة تأخير أو غياب عمل ممثل كتلة حاملي السندات، يمكن للشركة اتخاذ جميع التدابير القضائية المطبقة (بما في ذلك في حالة الاستعجال) بغية الحصول على رفع اليد والتقييدات اللازمة.

في حالة تشكيل رهن عقاري جديد (أو كفالة عقارية) على ملك تعويضي أو تكميلي، يتم تطبيق الآليات المطبقة على الكفالات العقارية الأولية و الأملاك العقارية على (أولاً) الرهون العقارية (أو الكفالات العقارية) المحدثة على الأملاك التعويضية أو التكميلية و(ثانياً) عقود التخصيص الرهن (أو اتفاقيات الكفالة الرهنية) التي تتعلق بهذه الفرضيات (أو الكفالات العقارية) و(ثالثاً) الأملاك التعويضية أو التكميلية.

VI.4. آلية رفع اليد تبعاً لتسديد الشطرين A و B

عقب تسديد الشطرين A و B لسندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات، يمكن لممثل كتلة حاملي السندات القيام برفع اليد للرهن أو الكفالات العقارية في حدود مجموع المبلغ المسدد لكل أسطر سندات الاقتراض على أن يظل (أولاً) مبلغ الرهن أو الكفالات العقارية التي زالت مسجلة عقب رفع اليد يساوي على الأقل مبلغ جاري سندات الاقتراض و (ثانياً) ألا توجد الشركة في وضعية التخلف عن الأداء.

بمقتضى عقد الإصدار السندي، يمنح حاملي السندات في ظل هذا السياق لوكيل كتلة حاملي السندات في إطار الصلاحيات المشار إليها في المادة 302 من القانون المتعلق بشركات المساهمة صلاحيات التوقيع على عقود رفع اليد و للموثق المعين من أجل إجراءات التشطيب.

VI.5. آلية التعويض تبعا لتسديد الشطرين A و B

عقب تسديد الشطرين A و B لسندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات، تتوفر الشركة على إمكانية تعويض الرهون (أو الكفالات العقارية) المتعلقة بالأملك العقارية الممنوحة كضمان لسندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات عن طريق رهن واحد أو عدة رهون (أو كفالات عقارية) من الدرجة الأولى بمبلغ يساوي جاري سندات الاقتراض على ملك أو عدة أملك عقارية ينبغي تحديدها.

في هذا الإطار، لا يعتبر ملك أو أملك التعويض مستوفية للشروط إلا إذا توفرت فيها العناصر التالية:

- يكون الأصل حرا من كل خيار أو ضمان أو امتياز أو رهن عقاري أو حق عيني أو شخصي للغير المتعاقد؛ و
- يتم تقييم الأصل وفق معايير RICS من طرف خبيرين عقاريين (بما في ذلك الخبير الموكل من طرف الشركة بالنسبة لخبرته السنوية).

بعد تحديد واختيار الأملك العقارية المستوفية للشروط أعلاه، يتعين على الشركة إشعار ممثل كتلة حاملي السندات وعزمها القيام بمثل هذا التعويض وموافاته لمعايير الاستيفاء.

من ناحية أخرى، يجب أن تكون في كل حين قيمة الأصول العقارية التي تضمن سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات مساوية على الأقل لجاري سندات الاقتراض موضوع بيان المعلومات.

بمقتضى عقد إصدار السندات بمنح حاملي السندات الصلاحيات لوكيل كتلة حاملي السندات في إطار السلط المشار إليها في المادة 302 من القانون المتعلق بشركات المساهمة لتوقيع عقود رفع اليد واتفاقيات الكفالة العقارية (أو عقود التخصيص الرهني) على ملك أو أملك التعويض وكذا للموثق المعين للقيام بشكليات التقييد اللازمة، مع مراعاة انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات المستدعاة وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 306 و 307 من القانون المذكور والمصادقة على أملك التعويض المعنية.

هكذا وخلال 10 أيام عمل التي تلي توصل ممثل الكتلة بإشعار من طرف الشركة يبين أملك التعويض ومعايير استيفائها للشروط (التي تتضمن في ملحقاتها على نسخة من تقارير الخبرة)، يلتزم ممثل كتلة حاملي السندات بدعوة الجمعية العامة لحاملي السندات وإلا قام مجلس إدارة الشركة بتوجيه الدعوة.

سيتم توقيع عقد أو عقود التخصيص الرهني (أو اتفاقيات الكفالات العقارية) المرتبطة بأملك التعويض من طرف ممثل كتلة حاملي السندات وتسجيل الرهون (أو الكفالات العقارية) بمبلغ يساوي على الأقل جاري سندات الاقتراض.

بموجب عقد الإصدار السندي وتبعا لتوصل ممثل كتلة حاملي السندات بالعقد الجديد أو العقود الجديدة للتخصيص الرهني (أو الاتفاقية أو الاتفاقيات الجديدة للكفالات العقارية) التي تهم الأصول الممنوحة كتعويض موقعة، يعطي حاملو السندات السلط لوكيل كتلة حاملي السندات، في إطار السلط المنصوص عليها في المادة 302 من القانون المتعلق بشركات المساهمة لتوقيع عقود رفع اليد وكذا للموثق المعين للقيام بشكليات التشطيب مع مراعاة انعقاد الجمعية العامة لحاملي السندات المشار إليها أعلاه.

ويجب على وكيل كتلة حاملي السندات، الذي يجب عليه التوصل بجميع الوثائق اللازمة من قبل من طرف الشركة أو الموثق المعين، التقييد بالالتزام المشار إليه أعلاه داخل أجل 10 أيام عمل ابتداء من تاريخ انعقاد هذه الجمعية.

في حالة تأخر أو غياب أي عمل من ممثل كتلة حاملي السندات، يمكن للشركة اللجوء إلى أي طريقة قضائية قابلة للتطبيق بما في ذلك اللجوء إلى رئيس المحكمة التجارية التي يتبع لها المقر الرئيسي للشركة والذي يبيت في حالة استعجال من أجل النطق بحكم حول رفع اليد أو تقييد بطريقة قضائية.

في حالة تشكيل رهن عقاري جديد (أو كفالة عقارية) على ملك التعويض، يتم تطبيق الآليات المطبقة على الكفالات العقارية الأولية و الأملك العقارية على (أولا) الرهون العقارية (أو الكفالات العقارية) المحدثة على أملك التعويض و(ثانيا) عقود التخصيص الرهني (أو اتفاقيات الكفالة الرهنية) التي تتعلق بهذه الرهون (أو الكفالات العقارية) و (ثالثا) أملك التعويض..

VII. الجدول الزمني للعملية

يفتح الاكتتاب لدى الهيئات المكلفة بالتوظيف. وفيما يلي الجدول الزمني للعملية:

الجدول 3 : الجدول الزمني للعملية

التاريخ	المراحل	الترتيب
12 أكتوبر 2018	توصل بورصة الدار البيضاء بالملف الكامل عن العملية	1
16 أكتوبر 2018	إصدار بورصة الدار البيضاء لإشعار الموافقة على العملية	2
16 أكتوبر 2018	تأشير الهيئة المغربية لأسواق الرساميل	3
17 أكتوبر 2018	نشر الإعلان المتعلق بالعملية في نشرة الإدراج	4
18 أكتوبر 2018	نشر مقتطف بيان المعلومات في صحيفة للإعلانات القانونية	5
26 أكتوبر 2018	فتح فترة الاكتتاب	6
30 أكتوبر 2018	إغلاق فترة الاكتتاب في الرابعة مساء	7
30 أكتوبر 2018	تخصيص السندات (قائمة نهائية)	8
31 أكتوبر 2018	توصل بورصة الدار البيضاء بنتائج العملية قبل 12h00 صباحا	9
2 نونبر 2018	- قبول السندات - تسجيل العملية في البورصة - الإعلان عن نتائج العملية في نشرة الإدراج	10
8 نونبر 2018	التسديد - التسليم	11
8 نونبر 2018	نشر نتائج العملية في صحيفة للإعلانات القانونية	12

يعرض الجدول التالي للوسطاء الماليين المتدخلين في إطار هذا الإصدار :

الجدول 4 : الوسطاء الماليون

العنوان	الاسم	نقابة التوظيف والوسطاء الماليون
63، شارع مولاي يوسف الدار البيضاء	BMCE Capital Conseil	الهيئة الاستشارية والمنسق العام
355، طريق الجديدة - الدار البيضاء 50، شارع الرشيد - الدار البيضاء 26، ساحة الأمم المتحدة الدار البيضاء	Valoris Corporate Finance Capital Trust Finance BMCI	المستشارون
140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	BMCE Bank of Africa	الهيئة الممركزة للعملية
140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء 355، طريق الجديدة - الدار البيضاء	BMCE Bank of Africa Valoris Securities	قائدا نقابة التوظيف
50، شارع الرشيد - الدار البيضاء 26، ساحة الأمم المتحدة الدار البيضاء	Capital Trust Securities BMCI	أعضاء نقابة التوظيف
26، ساحة الأمم المتحدة الدار البيضاء	BMCI	الهيئة المكلفة بحساب القسائم بالنسبة للأشطر غير المدرجة
26، ساحة الأمم المتحدة الدار البيضاء	BMCI	المؤسسة المكلفة بالتوطين والخدمة المالية للمصدر
63، شارع مولاي يوسف الدار البيضاء	BMCE Capital Bourse	الهيئة المكلفة بتسجيل العملية لدى البورصة

القسم الثاني : تقديم أراضي كابيتال

I. معلومات عامة

اسم الشركة	أراضي كابيتال ش.م
المقر الرئيسي	الطريق الثانوية 1029، بلدية سيدي معروف - 20180 - 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 إداري
تاريخ التأسيس	07/02/1990
مدة الحياة	99 سنة
رقم التقييد في السجل التجاري	57 265 الدار البيضاء
السنة المالية	من 1 يناير إلى 31 دجنبر
موضوع الشركة	<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 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 والمساهمة 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 المدرجة ضمن موضوع الشركة؛ ▪ وعموما جميع العمليات المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالمواضيع المذكورة سابقا أو التي من شأنها تحفيز الإنجاز والتطوير.
رأسمال الشركة إلى غاية 31/12/2017	<p>800 273 811 درهم موزعة على 8.112.738 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 درهم ممثلة بفئتين من الأسهم:</p> <p>✓ أسهم A : 8.080.457 سهم لها حق التصويت</p> <p>✓ أسهم B : 32.281 سهم لها حق التصويت</p>
الوثائق القانونية	<p>يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية، وخاصة النظام الأساسي ومحاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات بالمقر الرئيسي للشركة.</p>
قائمة التشريعات المعمول بها	<p>باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي والقانون رقم 95-17 بتنفيذ الظهير الشريف الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتتميمه بموجب القوانين رقم 99-81 و 01-23 و 05-20 و 12-78؛</p> <p>باعتبار نشاطها، تخضع شركة أراضي كابيتال للقانون المغربي وخصوصا:</p> <ul style="list-style-type: none"> - القانون 08-39 بمثابة مدونة الحقوق العينية بصيغته المعدلة بموجب القانون 16-69؛ - القانون 16-49 المتعلق بإيجارات العقارات أو المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي

<ul style="list-style-type: none"> - القانون 03-07 المتعلق بمراجعة مبلغ الإيجار المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1-07-134 من 19 الفعدة 1428 - القانون 12-67 المنظم لتقارير تعاقدية بين المانحين والمستأجرين للمحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي القاضي بتنفيذ ظهير شريف رقم 1-13-111 من 15 محرم 1435 - القانون رقم 12-106 المعدل والمتمم للقانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة الأبواب 10 و 11 من ظهير 12 شتنبر 2013 بمثابة قانون الالتزامات والعقود - ظهير رقم 211-99-1 الصادر في 25 غشت 1999 بتنفيذ القانون رقم 99-64 المتعلق بتحصيل الإيجارات <p>اعتبارا للعملية موضوع هذا البيان، تخضع أراضي كابيتال إلى :</p> <ul style="list-style-type: none"> - الظهير الشريف القاضي باصدار القانون رقم 211-93-1 ل 21 شتنبر 1993 المتعلق ببورصة الدار البيضاء المعدل و المتمم بالقوانين رقم 34-96 و 29-00 و 52-01 و -45 و 06 و 09-43؛ - النظام العام لبورصة القيم المصادق عليه بواسطة مرسوم وزير الاقتصاد والمالية رقم 1268-08 (7 يوليوز 2008) المعدل والمتمم بمرسوم وزير الاقتصاد والمالية رقم 14-30 6 يناير 2014 . - ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 212-93-1 كما تم تعديله وتتميمه ؛ - النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصدق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 16/2169 ؛ - منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل - 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 بواسطة القانون رقم 02-43 ؛ - النظام العام للوديعة المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 صادر في 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخوصصة والسياحة رقم 01-1961 صادر في 30 أكتوبر 2001 وبمرسوم رقم 77-05 الصادر في 17 مارس 2005؛ 	
<p>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%</p>	<p>النظام الضريبي</p>
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	<p>المحكمة المختصة في حالة نزاع</p>

المصدر : أراضي كابيتال

II. معلومات حول رأسمال الشركة المصدرة**II.1. معلومات عامة**

إلى غاية 30 يونيو 2018، يبلغ رأسمال أراضي كابيتال 811 273 800 درهم مكون من 8 112 738 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 درهم محررة بالكامل.

II.2. بنية المساهمين

30/06/2018		المساهمون
عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	
4 659 988	57,44%	Label'Vie SA
1 723 561	21,25%	BERD
845 324	10,42%	Best Financière SA
776 933	9,58%	FCEC ²
74 624	0,92%	Kasba Resort
32 281	0,40%	REIM ³
12	ns	السيد زهير بناني
7	ns	السيد رشيد حدني
2	ns	السيد نوفل بنضيفة
2	ns	السيد رياض العيساوي
2	ns	السيد عادل بناني
2	ns	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني
8 112 738	100,00%	

المصدر: أراضي كابيتال

II.3. تشكيل مجلس الإدارة

إلى غاية 30 يونيو 2018، يتشكل مجلس الإدارة من الأعضاء التاليين:

الوظيفة في أراضي كابيتال ش.م	جودته	انقضاء مدة التعيين	تاريخ التعيين	عضو مجلس الإدارة
رئيس مدير عام	رئيس مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية التي تبنت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31/12/2020	الجمعية العامة العادية بتاريخ 26/06/2018	نوفل بنضيفة
	عضو مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية التي تبنت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31/12/2021	الجمعية العامة المختلطة بتاريخ 15/09/2015	زهير بناني
	عضو مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية التي تبنت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31/12/2021	الجمعية العامة المختلطة بتاريخ 15/09/2015	رشيد حدني
	عضو مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية التي تبنت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31/12/2021	الجمعية العامة المختلطة بتاريخ 15/09/2015	رياض العيساوي

First Commercial Real Estate Company²

Real Estate Investment Management International Limited (REIM International)³ شركة مقرها في دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة برأس

مال 100 000 درهم إماراتي

عضو مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية التي تبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31/12/2021	الجمعية العامة المختلطة بتاريخ 15/09/2015	عادل بناني
عضو مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية التي تبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31/12/2020	الجمعية العامة العادية بتاريخ 26/06/2018	مهدي الطاهري الجوطي
عضو مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية التي تبت في حسابات السنة المالية المنتهية في 31/12/2020	الجمعية العامة العادية بتاريخ 08/03/2018	مهدي العليج

المصدر : أراضي كابيتال

إلى غاية 30 يونيو 2018، لا تتوفر أراضي كابيتال على أعضاء مستقلين في مجلس الإدارة

III. أجهزة التسيير

III.1. الإدارة العامة للشركة

إلى غاية 30 يونيو 2018، تتوفر أراضي كابيتال على أجير وحيد السيد نوفل بنضيفة بصفته مديرا عاما.

III.2. تقديم Reim Partners

تعتبر أراضي كابيتال شركة عقارية يديرها مدير أصول مستقل (REIM Partners)، على غرار الهيئات الدولية OPCI. وتعتبر REIM Partners شركة مستقلة لتدبير الأصول العقارية تأسست عام 2013 على يد نوفل بنضيفه ومهدي طاهري. إلى 30 يونيو 2018 ، REIM Partners لا تدير أية أصول أخرى من غير أصول أراضي كابيتال.

القسم الثالث : نشاط أراضي كابيتال

I. الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال إلى غاية 30 يونيو 2018

إلى غاية 30 يونيو 2018، تمتلك أراضي كابيتال 19 شركة تابعة في حدود 100 % مقابل 5 فروع تمتلكها إلى غاية 31/12/2015 قبل الاندماج مع BRE، أي Golf I و Golf II و Golf III و Cash and Carry Wholesale Makro و Meknès Centre K.

الشكل 1: الهيكل التنظيمي لأراضي كابيتال إلى غاية 30 يونيو 2018

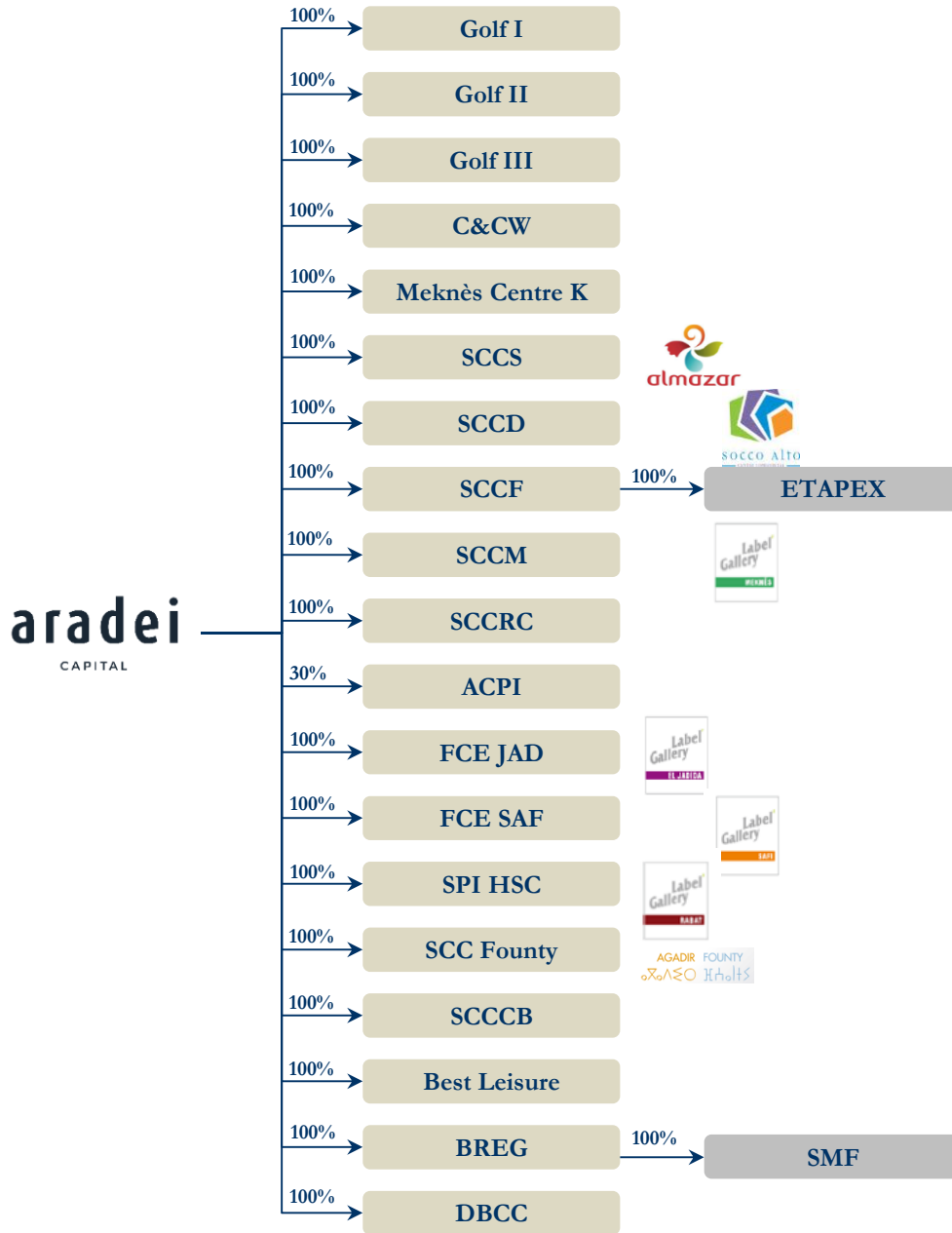


Figure 1

Source : Aradei Capital

علاوة على الأصول التي تمتلكها من خلال شركاتها التابعة، تمتلك الشركة بشكل مباشر 9 أصول في كل من مراكش وطنجة وتازة والدار البيضاء (المنظر العام) والقنيطرة والرباط وبركان.

II. نشاط الشركة المصدرة

تعمل مجموعة أراضي كابيتال شراء وتطوير الأملاك العقارية بغية الحصول على مداخيل الإيجار.

وتهدف الشركة 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
- وتتملك المجموعة من خلال أراضي كابيتال بشكل مباشر أو عبر شركاتها التابعة مختلف فئات الأصول في 14 مدينة مغربية وهي:
- 7 أصول مستقلة في 7 مدن مغربية
 - أصل واحد قيد التطوير يضم مكونات تجارية ومكونات مخصصة للسكن
 - 3 مراكز تجارية بمراكش وطنجة وفاس
 - 10 أروقة تجارية
 - 5 أراضي كاحتياطي عقاري بغية تطوير مشاريع جديدة

III. أهم الأصول التي تمتلكها أراضي كابيتال ش.م و شركاتها التابعة

إلى غاية منم 2017 وبعد شراء BRE، توجد أراضي كابيتال في 14 مدينة مغربية من خلال عرض متنوع مكون من 24 أصلا بين مراكز تجارية وأروقة وأصول مستقلة.

يبين الجدول التالي الأصول التي تمتلكها أراضي كابيتال ش.م و شركاتها التابعة ومعلومات حول المساحة التجارية ونسبة الاشتغال ونسبة الاشتغال داخل المجموعة إلى غاية 31 دجنبر 2017:

الأصول	المدينة	المساحة التجارية	سنة الافتتاح	الشركة صاحبة الأصل	نسبة الاشتغال	نسبة الاشتغال داخل المجموعة
أصول مستقلة						
أتقداو طنجة	طنجة	10 238 m ²	2013	Aradei Capital SA	100%	86%
أتقداو وجدة	وجدة	8 539 m ²	2008	Aradei Capital SA	100%	100%
أتقداو فاس	فاس	8 131 m ²	2012	Golf II	100%	100%
أتقداو مراكش	مراكش	7 306 m ²	2003	Aradei Capital SA	100%	100%
أتقداو مكناس	مكناس	7 300 m ²	2016	Centre K	100%	100%
أتقداو تازة	تازة	7 086 m ²	2014	Aradei Capital SA	100%	100%
كارفور المنظر العام	الدار البيضاء	1 400 m ²	2017	Aradei Capital SA	100%	100%
مراكز تجارية						
المزار	مراكش	33 210 m ²	2010	SCCS	80%	44%
سوكو ألتو	طنجة	31 270 m ²	2016	SCCD	91%	49%
برج فاس	فاس	25 404 m ²	2013	SCCF	98%	53%
الأروقة التجارية						
أتقداو أكادير	أكادير	10 967 m ²	2001	Golf I	100%	81%
أتقداو عين السبع	الدار البيضاء	12 740 m ²	1991	Golf II	100%	65%
أتقداو سلا	سلا	9 881 m ²	2013	Golf I	100%	92%
كارفور بوسكورة	الدار البيضاء	16 368 m ²	2015	Golf I	100%	100%
كارفور تاركة	مراكش	6 759 m ²	2014	Aradei Capital SA	100%	91%
كارفور بركان	بركان	3 084 m ²	2014	Aradei Capital SA	100%	90%
LBG الجديدة	الجديدة	6 184 m ²	2008	FCE JAD	94%	40%
LBG مكناس	مكناس	4 503 m ²	2005	SCCM	92%	44%
LBG أسفي	أسفي	4 215 m ²	2011	FCE SAF	94%	52%
LBG الرباط	الرباط	2 008 m ²	2001	SPI HSC	87%	0%

تمتلك المجموعة أيضا 5 أراضي بالنسبة للمشاريع في طور البناء أو كاحتياطي عقاري ويعرض الجدول التالي أهم خصائص هذه الأراضي:

الأصل	الشركة صاحبة الأرض	رقم الرسم العقاري	المساحة	تاريخ الشراء	الرهون
أرض الدار البيضاء	SCCCB	31247/C 25599/47 25336/47	39 625 m ²	2015	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 25 نونبر 2015
أرض أكادير	SCC Founty	89773/09	55 620 m ²	2015	رهن عقاري لفائدة الشركة العامة بتاريخ 17 دجنبر 2015 بمبلغ 70 مليون درهم
أرض الرباط المنزه	Aradei Capital	31370/R 46656/R	95 000 m ²	2014	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 31/07/2015
أرض القنيطرة	Aradei Capital	50303/13	4 145 m ²	2014	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر تاريخ 20/05/2016
أرض إنزكان	Aradei Capital	210846/09	28 560 m ²	2018	-

المصدر : أراضي كابيتال ش.م

القسم الرابع : الوضعية المالية لأراضي كابيتال ش.م

IV. تقديم حسابات الشركة

IV.1. بيان أرصدة التدبير

2015	2015 (P)	2016	2017	تغير 15 (P) - 16	تغير 16-17	متوسط معدل النمو السنوي 15 (P) - 17	بالآلاف الدراهم
189 495	0	0	0	n/a	n/a	n/a	بيع السلع (على حالتها)
180 573	0	0	57	n/a	n/a	n/a	مشتريات يعاد بيعها للسلع
8 922	0	0	-57	n/a	n/a	n/a	الهامش الإجمالي على المبيعات في حالتها
49 564	48 468	66 751	58 800	37,72%	-11,91%	10,14%	إنتاج السنة المالية
49 564	48 468	66 751	58 800	37,72%	-11,91%	10,14%	بيع السلع وخدمات
0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	تغير مخزونات
0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	أصول ثابتة تنتجها المقاوله لنفسها
22 526	18 286	20 749	29 893	13,47%	44,07%	27,86%	استهلاك السنة المالية
6 191	1 951	1 751	13 302	-10,25%	>100%	>100%	مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم
16 335	16 335	18 998	16 592	16,30%	-12,66%	0,78%	تكاليف خارجية أخرى
35 960	30 182	46 001	28 849	52,41%	-37,29%	-2,23%	القيمة المضافة
0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	إعانات الاستغلال
3 929	3 929	4 347	4 142	10,63%	-4,72%	2,67%	ضرائي ورسوم
-1	-1	0	0	-100,00%	n/a	-100,00%	تكاليف المستخدمين
32 032	26 254	41 655	24 707	58,66%	-40,69%	-2,99%	الفائض الإجمالي للاستغلال
				n/a	n/a	n/a	عجز إجمالي للاستغلال
0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	عائدات أخرى للاستغلال
136	136	0	0	-100,00%	n/a	-100,00%	تكاليف أخرى للاستغلال
2 615	2 615	3 383	0	29,37%	-100,00%	-100,00%	مسترجعات الاستغلال : نقل التكاليف
28 198	28 198	34 258	28 814	21,49%	-15,89%	1,09%	مخصصات الاستغلال
6 314	536	10 780	-4 108	>100%	-138,11%	n/a	نتيجة الاستغلال
2 345	2 345	11 489	102 386	>100%	>100%	>100%	النتيجة المالية
8 659	2 881	22 268	98 278	>100%	>100%	>100%	النتيجة الجارية
-1 307	-1 307	-4 660	10 926	>100%	-100,00%	n/a	النتيجة غير الجارية
2 511	799	6 347	7 038	>100%	10,89%	>100%	الضريبة على النتائج
4 842	776	11 261	102 166	>100%	>100%	>100%	النتية الصافية

IV.2. الحصيلة

2015	2015 (P)	2016	2017	تغير 15 (P) -16	تغير 16-17	متوسط معدل النمو السنوي 15 (P) - 17	بالآلاف الدراهم
أصول							
20 489	20 489	37 336	35 980	82,22%	-3,63%	32,52%	أصول ثابتة منعدمة القيمة
16	16	7	6	-56,17%	-14,29%	-38,71%	أصول ثابتة غير ملموسة
532 267	532 274	492 469	449 002	-7,48%	-8,83%	-8,15%	أصول ثابتة ملموسة
148 505	836 451	836 451	836 451	0,00%	0,00%	0,00%	أصول ثابتة مالية
-	-	-	-	n/a	n/a	n/a	فارق التحويل - أصول
701 277	1 389 230	1 366 263	1 321 438	-1,65%	-3,28%	-2,47%	أصول ثابتة
مخزونات							
278 777	505 950	582 613	573 616	15,15%	-1,54%	6,48%	حقوق الأصول المتداولة
72	72	72	432	0,00%	>100%	>100%	ممنون، مدينون، تسبيقات ودفعات
28 387	27 282	20 776	51 542	-23,85%	>100%	37,45%	زبناء وحسابات مرتبطة
-	-	-	-	n/a	n/a	n/a	مستخدمون
100 814	105 523	103 689	94 712	-1,74%	-8,66%	-5,26%	الدولة
-	-	-	-	n/a	n/a	n/a	حسابات الشركاء
144 011	362 584	412 779	348 611	13,84%	-15,55%	-1,95%	مدينون آخرون
5 493	10 490	45 298	78 319	>100%	72,90%	>100%	حسابات تسوية الأصول
20 538	20 556	437 335	62 767	>100%	-85,65%	74,74%	سندات وقيم التوظيف
-	-	-	-	-	-	-	فارق التحويل أصول
299 315	526 506	1 019 948	636 384	93,72%	-37,60%	9,94%	أصول متداولة
490	16 700	3 414	295 101	-79,56%	>100%	>100%	خزينة الأصول
1 001 082	1 932 436	2 389 625	2 252 921	23,66%	-5,70%	7,97%	مجموع الأصول

2015	2015 (P)	2016	2017	تغير 15 (P) -16	تغير 16-17	متوسط معدل النمو السنوي 15 (P) - 17	بالآلاف الدراهم
خصوم							
رساميل ذاتية							
690 516	1 097 731	1 593 614	1 745 961	45,17%	9,56%	26,12%	
466 000	596 627	768 983	811 274	28,89%	5,50%	16,61%	رأسمال الشركة أو المستخدمون
	280 654	538 854	660 305	92,00%	22,54%	53,39%	علاوات الإصدار والإدماج والتقديم
21 860	21 860	22 102	22 665	1,11%	2,55%	1,82%	احتياطي قانوني
	-	50 000	50 000	n/a	0,00%	n/a	احتياطيات أخرى
197 814	197 814	202 414	99 551	2,33%	-50,82%	-29,06%	مرحل من جديد
4 842	776	11 261	102 166	>100%	>100%	>100%	النتيجة الصافية للسنة المالية
ديون التمويل							
208 563	358 563	286 625	265 632	-20,06%	-7,32%	-13,93%	مؤونات دائمة للمخاطر والتحملات
5 379	5 379	10 171	2 614	89,09%	-74,30%	-30,29%	
تمويل دائم							
904 458	1 461 673	1 890 410	2 014 207	29,33%	6,55%	17,39%	
ديون الخصوم المتداولة							
74 171	448 310	489 038	234 630	9,08%	-52,02%	-27,66%	
52 328	69 426	45 612	40 898	-34,30%	-10,33%	-23,25%	ممنون وحسابات مرتبطة
-	-	83	83	n/a	0,44%	n/a	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
-	-	-	-	n/a	n/a	n/a	مستخدمون
-	-	-	-	n/a	n/a	n/a	منظمات اجتماعية
4 069	11 241	16 048	12 289	42,76%	-23,42%	4,56%	الدولة
-	136 863	236 833	100 637	73,04%	-57,51%	-14,25%	حسابات الشركاء
14 705	186 956	150 378	54 498	-19,57%	-63,76%	-46,01%	دائنون آخرون
3 069	43 823	40 085	26 225	-8,53%	-34,58%	-22,64%	حسابات التسوية خصوم
-	-	-	-	n/a	n/a	n/a	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
-	-	-	-	n/a	n/a	n/a	فارق التحويل - خصوم
22 453	22 453	10 177	4 085	-54,67%	-59,86%	-57,35%	خزينة الخصوم
1 001 082	1 932 436	2 389 625	2 252 921	23,66%	-5,72%	7,97%	مجموع الخصوم

المصدر: أراضي كابيتال

.V تقديم الحسابات الموطدة

يتكون نطاق التوطيد إلى غاية 31 دجنبر 2017 كما يلي :

طريقة التوطيد	% الفوائد	% السيطرة	الشركة
الشركة الموطدة	-	-	Aradei Capital SA
إدماج عام	100%	100%	Golf I
إدماج عام	100%	100%	Golf II
إدماج عام	100%	100%	Golf III
إدماج عام	100%	100%	Metro cash
إدماج عام	100%	100%	Centre K
إدماج عام	100%	100%	Best Leisure
إدماج عام	100%	100%	FCE JAD
إدماج عام	100%	100%	FCE SAF
إدماج عام	100%	100%	SCCCB
إدماج عام	100%	100%	SCCD
إدماج عام	100%	100%	SCCF
إدماج عام	100%	100%	ETAPEX
إدماج عام	100%	100%	SCC FOUNTY
إدماج عام	100%	100%	SCCS
إدماج عام	100%	100%	SCCM
إدماج عام	100%	100%	SPI
إدماج عام	100%	100%	BREG
إدماج عام	100%	100%	SMF
إدماج عام	100%	100%	SCCRC

المصدر : أراضي كابييتال

V.1 الحساب الموطن للعائدات والتكاليف

2015	2015 (P)	2016	تغير 15 (P)-16	2017	تغير 16-17	بالآلاف الدراهم
82 371	186 845	223 029	19,4%	249 641	11,9%	مداخل الإيجار
-	17 316	28 068	62,1%	2 825	-89,9%	حقوق الدخول
-	10 460	13 836	32,3%	15 559	12,5%	مداخل أخرى
82 371	214 621	264 932	23,4%	268 025	1,2%	رقم المعاملات
15 675	33 340	57 739	73,2%	52 202	-9,6%	تكاليف الاستغلال
(1 254)	(20 084)	(25 117)	25,1%	(32 238)	28,4%	مشتريات أخرى وتكاليف خارجية
(1)	(841)	(4 460)	>100%	(14 598)	>100%	تكاليف المستخدمين
(4 590)	(4 729)	(5 661)	19,7%	(3 638)	-35,7%	ضرائب ورسوم ودفعات مماثلة
(9 832)	(7 686)	(22 501)	>100%	(1 729)	-92,3%	عائدات وتكاليف تشغيلية أخرى
66 696	181 281	207 194	14,3%	215 822	4,2%	الفائض الإجمالي للاستغلال
81%	84%	78%	-6 pts	81%	3 pts	% من رقم المعاملات
(256)	(8 632)	2 454	-128,4%	(13 012)	<100%	مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات الاحتياطية
				(8 674)	n/a	عائدات وتكاليف الاستغلال الأخرى
(21 799)	(26 517)	45 083	-270,0%	318 487	>100%	تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف
				10 857	n/a	نتيجة تقيوت الأصول
44 641	146 132	254 730	74,3%	523 480	>100%	نتيجة التشغيل
54%	68%	96%	28 pts	195%	99 pts	% من رقم المعاملات
(24 264)	(68 533)	(64 663)	-5,6%	(56 353)	-12,9%	كلفة الاستدانة المالية الإجمالية
9 538	25 503	31 997	25,5%	11 406	-64,4%	عائدات التوظيفات
(14 727)	(43 029)	(32 665)	-24,1%	(44 946)	37,6%	كلفة الاستدانة المالية الصافية
9	(10)	232	NS	77	-66,7%	عائدات وتكاليف مالية أخرى
29 923	103 092	222 297	115,6%	478 611	>100%	النتيجة الجارية قبل الضرائب
(13 454)	(44 074)	(53 023)	20,3%	(51 901)	-2,1%	ضرائب على النتائج
16 469	59 018	169 273	186,8%	426 709	>100%	النتيجة الصافية للأنشطة المبقية عليها
3 482	3 482	0	-100,0%	0	n/a	نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها
19 951	62 500	169 273	170,8%	426 709	>100%	النتيجة الصافية للسنة المالية
24,22%	29,12%	63,89%	35 pts	159%	95 pts	% من رقم المعاملات
19 951	62 500	169 273	170,8%	426 709	>100%	النتيجة الصافية - حصة المالكين للشركة الأم
-	-	-	-	-	-	النتيجة الصافية - مساهمة لا تقضي للسيطرة
19 951	62 500	169 273	170,8%	426 709	>100%	النتيجة العامة الإجمالية

المصدر: أراضي كابيتال

.V.2. الحصيلة الموطدة

2015	2015 (P)	2016	تغير 15 (P)-16	2017	تغير 16-17	بالآلاف الدراهم
16	1 759	474	-73,1%	352	-25,7%	أصول ثابتة ملموسة أخرى
1 642	3 072 160	3 296 568	7,3%	3 657 204	10,9%	أصول ثابتة للتوظيف
533						
1 817	11 425	24 598	115,3%	23 534	-4,3%	أصول ثابتة ملموسة أخرى
2 897	8 270	9 020	9,1%	9 243	2,5%	أصول مالية أخرى
26 208	28 946	26 192	-9,5%	18 231	-30,4%	ضرائب مؤجلة أصول
1 673 470	3 122 560	3 356 851	7,5%	3 708 564	10,5%	مجموع الأصول غير الجارية
-	47 291	47 291	0,0%	47 291	0,0%	مخزونات جارية
51 034	92 040	117 817	28,0%	124 368	5,6%	زبناء
24 442	28 615	36 980	29,2%	22 571	-39,0%	حقوق ضرائب على الشركات
231 483	335 916	187 226	-44,3%	178 748	-4,5%	أصول جارية أخرى
21 028	125 720	647 626	415,1%	388 939	-39,9%	الخبزينة وما يعادلها
327 987	629 583	1 036 940	64,7%	761 918	-26,5%	مجموع الأصول الجارية
2 001 457	3 752 143	4 393 791	17,1%	4 470 481	1,7%	مجموع الأصول
2015	2015 (P)	2016	تغير 15 (P)-16	2017	تغير 16-17	بالآلاف الدراهم
466 000	596 627	768 983	28,9%	811 274	5,5%	رأس المال
0	230 655	526 198	128,1%	645 914	22,8%	علاوات متعلقة برأس المال
1 004 091	1 021 373	1 074 043	5,2%	1 133 071	5,5%	احتياطيات
19 952	62 500	169 273	170,8%	426 709	152,1%	نتيجة السنة المالية
1 490 043	1 911 154	2 538 497	32,8%	3 016 967	18,8%	رساميل ذاتية حصة المجموعة
-	-	-	n/a	-	n/a	فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة
1 490 043	1 911 154	2 538 497	32,8%	3 016 967	18,8%	رساميل ذاتية
309 993	958 277	816 413	-14,8%	800 489	-2,0%	ديون مالية غير جارية
5 379	5 379	5 040	-6,3%	2 614	-48,1%	مخصصات احتياطيات للحصة غير الجارية
756	39 919	54 219	35,8%	56 710	4,6%	خصوم أخرى غير جارية
922	41 549	31 004	-25,4%	36 511	17,8%	ضرائب مؤجلة
317 050	1 045 124	906 676	-13,2%	896 325	-1,1%	مجموع الخصوم غير الجارية
117 493	167 850	322 738	92,3%	156 922	-51,4%	ديون مالية حصة جارية
1 760	9 308	22 611	142,9%	21 499	-4,9%	ديون الضرائب على الشركات
42 467	176 554	165 547	-6,2%	105 290	-36,4%	ممنون
330	330	12 574	3708,9%	10 184	-19,0%	مخصصات احتياطية حصة جارية
19 161	428 670	425 148	-0,8%	263 293	-38,1%	خصوم جارية أخرى
13 153	13 153	0	-100,0%	0	0,0%	خصوم تتعلق بالأنشطة المتخلى عنها
194 364	795 865	948 618	19,2%	557 189	-41,3%	مجموع الخصوم الجارية
511 414	1 840 989	1 855 294	0,8%	1 453 514	-21,7%	مجموع الخصوم
2 001 457	3 752 143	4 393 791	17,1%	4 470 481	1,7%	مجموع الخصوم والرساميل الذاتية

Source : Aradei Capital

.VI تقديم الحسابات الموطدة نصف السنوية

لم تشكل الحسابات الموطدة نصف السنوية موضوع مراجعة محدودة من طرف مراقبي الحسابات من 30 يونيو 2017 إلى غاية 30 يونيو 2018

يتوزع نطاق التوطيد إلى غاية 30 يونيو 2018 كما يلي :

طريقة التوطيد	% الفوائد	% السيطرة	الشركة
الشركة الموطدة	-	-	Aradei Capital SA
إدماج عام	100%	100%	Golf I
إدماج عام	100%	100%	Golf II
إدماج عام	100%	100%	Golf III
إدماج عام	100%	100%	Metro cash
إدماج عام	100%	100%	Centre K
إدماج عام	100%	100%	Best Leisure
إدماج عام	100%	100%	FCE JAD
إدماج عام	100%	100%	FCE SAF
إدماج عام	100%	100%	SCCCB
إدماج عام	100%	100%	SCCD
إدماج عام	100%	100%	SCCF
إدماج عام	100%	100%	ETAPEX
إدماج عام	100%	100%	SCC FOUNTY
إدماج عام	100%	100%	SCCS
إدماج عام	100%	100%	SCCM
إدماج عام	100%	100%	SPI
إدماج عام	100%	100%	BREG
إدماج عام	100%	100%	SMF
إدماج عام	100%	100%	SCCRC
إدماج عام	100%	100%	DBCC*

DBCC* هي هيئة تم إحداثها في النصف الأول من سنة 2018 لتطوير مشروع « Darb Community Center »

VI.1. بيانات أرصدة التدبير نصف السنوية

30/06/2017	30/06/2018	تغير 30/06/2017 - 30/06/2018	بالآلاف الدراهم
133 679	135 197	1,1%	مداخل الإيجار
-	-	n/a	حقوق الدخول
4 772	620	-87,0%	مداخل أخرى
138 451	135 817	-1,9%	رقم المعاملات
(19 279)	(18 216)	-5,5%	تكاليف الاستغلال
(15 450)	(16 862)	9,1%	مشتريات أخرى وتكاليف خارجية
(9 823)	(10 102)	2,8%	تكاليف المستخدمين
(907)	(767)	-15,4%	ضرائب ورسوم ودفعات مماثلة
6 901	9 514	37,9%	عائدات وتكاليف تشغيلية أخرى
119 173	117 601	-1,3%	الفائض الإجمالي للاستغلال
86,1%	86,6%	0,5 pts	% من رقم المعاملات
(1 377)	(3 078)	>100%	مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات الاحتياطية
(11 046)	(2 420)	-78,1%	مخصصات واحتياطات للمخاطر والتكاليف
(230)	(1 747)	>100%	عائدات وتكاليف استثنائية أخرى
(4 610)	(4 808)	4,3%	تغير القيمة العادلة لعقارات التوظيف
-	-	n/a	نتيجة تفويت الأصول
101 910	105 547	3,6%	نتيجة التشغيل
73,6%	77,7%	4,1 pts	% من رقم المعاملات
(32 756)	(25 527)	-22,1%	الاستدانة المالية الإجمالية
12 179	2 306	-81,1%	عائدات التوظيفات
(20 577)	(23 221)	12,8%	الاستدانة المالية الصافية
16	(0)	-100,3%	عائدات وتكاليف مالية أخرى
		n/a	
81 350	82 327	1,2%	النتيجة الجارية قبل الضرائب
(13 572)	(14 857)	9,5%	ضرائب على النتائج
67 778	67 470	-0,5%	النتيجة الصافية للأنشطة المحتفظ بها
-	-	n/a	نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها
67 778	67 470	-0,5%	النتيجة الصافية للفترة
49,0%	49,7%	0,7 pts	% من رقم المعاملات
67 778	67 470	-0,5%	النتيجة الصافية - حصة المالكين للشركة الأم
-	-	n/a	النتيجة الصافية - مساهمة لا تقضي للسيطرة
67 778	67 470	-0,5%	النتيجة العامة الإجمالية

Source : Aradei Capital

بالآلاف الدراهم		تغير	
31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017-30/06/2018	
352	6 409	>100%	أصول ثابتة ملموسة أخرى
3 657 204	3 825 989	4,6%	أصول ثابتة للتوظيف
23 534	24 138	2,6%	أصول ثابتة ملموسة أخرى
9 243	9 209	-0,4%	أصول مالية أخرى
18 231	18 231	0,0%	ضرائب مؤجلة أصول
3 708 564	3 883 976	4,7%	مجموع الأصول غير الجارية
47 291	49 393	4,4%	مخزونات جارية
124 368	120 524	-3,1%	زبناء
22 571	12 149	-46,2%	حقوق ضرائب على الشركات
178 748	187 397	4,8%	أصول جارية أخرى
388 939	206 968	-46,8%	الخزينة وما يعادلها
761 917	576 431	-24,3%	مجموع الأصول الجارية
		n/a	
4 470 481	4 460 407	-0,2%	مجموع الأصول

بالآلاف الدراهم		تغير	
31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017-30/06/2018	
811 274	811 274	0,0%	رأس المال
645 914	645 914	0,0%	علاوات متعلقة برأس المال
1 133 071	1 441 373	27,2%	احتياطات
426 709	67 470	-84,2%	نتيجة السنة المالية
3 016 968	2 966 031	-1,7%	رساميل ذاتية حصة المجموعة
0	0	n/a	فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة
3 016 968	2 966 030	-1,7%	رساميل ذاتية
800 489	762 037	-4,8%	ديون مالية غير جارية
2 614	2 614	0,0%	مخصصات احتياطات للحصة غير الجارية
56 710	56 953	0,4%	خصوم أخرى غير جارية
36 511	35 891	-1,7%	ضرائب مؤجلة
896 325	857 496	-4,3%	مجموع الخصوم غير الجارية
156 921	157 490	0,4%	ديون مالية حصة جارية
21 499	16 795	-21,9%	ديون الضرائب على الشركات
105 290	77 190	-26,7%	ممنون
10 184	13 606	33,6%	مخصصات احتياطات حصة جارية
263 293	371 799	41,2%	خصوم جارية أخرى
0	0	0,0%	خصوم تتعلق بالأنشطة المتخلى عنها
557 188	636 881	14,3%	مجموع الخصوم الجارية
1 453 513	1 494 377	2,8%	مجموع الخصوم
		n/a	
4 470 481	4 460 407	-0,2%	مجموع الخصوم والرساميل الذاتية

المصدر: أراضى كابيتال

القسم الخامس: عوامل المخاطر

I. المخاطر العامة

I.1. المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

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

I.2. المخاطر التنافسية

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

I.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 التتموية، ستركز أراضي كابيتال على تطوير احتياطها العقاري وتحسين أصولها التشغيلية. ومن الطبيعي تتبع كلفة العقار ليشكل موضوع توجيه صارم بغية تحديد أجود فرص الاستثمار.

I.4. المخاطر البيئية

يخضع 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 لإعادة البناء والتنمية في ميثاق المساهمين. 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. وللد من هذه المخاطر، تعتمد أراضي كابيتال على سياسة وقائية تتمثل في إنجاز عمليات تشخيص، وعند الاقتضاء، أشغال للمطابقة مع المعايير البيئية لمنشأتها.

I.5. المخاطر القانونية والتنظيمية

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

II. المخاطر الخاصة

II.1. مخاطر التبعية لمجموعة لايبيل في ويبست فينانسيير ش.م

تعتبر أراضي كابيتال شركة في ملكية مجموعة لايبيل في بنسبة 57% مع متم سنة 2017. وتمثل لايبيل في، من خلال شركاتها التابعة 58,5% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابيتال. ويندرج تركيز مداخيل أراضي كابيتال حول لايبيل في التي تعمل في قطاع التوزيع الغذائي ضمن المعايير التي يمكن معاينتها في الخارج على مستوى شركات عقارية مماثلة حيث حصة المداخيل الواردة من المستأجرين العاملين في قطاع التوزيع الغذائي تمثل حوالي 50% من المداخيل الإجمالية.

ومت سنة 2017، تعتبر أراضي كابيتال شركة في ملكية مجموعة لايبيل في بنسبة 57%، وهذه الأخيرة بدورها مملوكة بنسبة 51,3% من طرف روتايل هولدينغ التابعة لمجموعة ويبست فينانسيير في حدود 50,6%.

وتمثل مجموعة ويبست فينانسيير، من خلال شركاتها التابعة 69% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابيتال. (57% من المساحة التجارية الإجمالية تحتها لايبيل في و 3,7% من المساحة التجارية الإجمالية تحتها فيرجين وشركة GFFS تحت علامة برجر كينغ وشركة مود و نيانس تحت علامة كياي).

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

II.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 بشراءها أو تمويلها عن طريق ديون.

II.3. المخاطر المتعلقة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبية لإعادة الإعمار والتنمية

تعتبر أراضي كابيتال ملزمة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبية لإعادة الإعمار والتنمية، لاسيما من حيث نسبة القرض إلى القيمة التي ينبغي ألا تتجاوز 65% وتوزيع أرباح الأسهم و دعائم استثمار فائض السيوليات واحترام بعض المعايير في مجال السياسة الاجتماعية والبيئية والمساطر الداخلية ومعيار المحاسبة (تقديم محاسبة حسب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية..

II.4. المخاطر المتعلقة بمدير الأصول REIM PARTNERS

وقعت أراضي كابيتال وكالة حصرية لتدبير الأصول في أكتوبر 2015 مع REIM PARTNERS لمدة عشر سنوات. وبغية التخفيف من المخاطر المتعلقة باللجوء إلى مدير للأصول وانسجام مصالح المساهمين مع مصالح مدير الأصول، دخلت شركة ريم الدولية المحدودة في رأسمال أراضي كابيتال سنة 2017

II.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 كالأسم التجاري والشعار والحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات وبراءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع والتجارة والخدمة والرسوم والنماذج الصناعية وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقه بالأصل.

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

إذا أراد المالك إفراغ المستأجر بعد مدة تفوق سنتين من شغل المحل، فيلزمه تعويض هذا الأخير بمبلغ يساوي على الأقل قيمة الأصل التجاري.

بيد أنه يمكنه إفراغ المستأجر 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.

II.6. المخاطر المتعلقة بتقلبات سوق العقار

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

من ناحية أخرى، يتم امتلاك الأصول في أفق طويل الأمد ويتم تمنيها 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.7. المخاطر المتعلقة بالبناء بصفة صاحب المشروع

في إطار مخطط تنميتها، تعترم أراضي كابييتال 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 بصفة صاحب المشروع، نسجت أراضي كابييتال شبكة من المتعاقدين العاميين الذين لديهم إمكانيات بشرية وتقنية من أجل إنجاز هذه المشاريع وفق أجود معايير المهنة.

II.8. مخاطر الطرف المقابل : الزبون

من خلال امتلاكها لمحفزة زبناء تركز على الشركات التابعة لمجموعة بيست فينانسيير ، تتعرض أراضي كابييتال إلى مخاطر انتمان الزبون و تخلف او تأخير في الأداء التي لا يمكن استئناؤها.

ويتم تقييم ملاءة الزبناء عند التوقيع على عقود الإيجار من طرف الإدارة العامة لأراضي كابييتال بناء على تاريخ اداءاتها بالنسبة للزبناء السابقين و تحليل الملاءة بالنسبة للزبناء الجدد.

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

II.9. المخاطر المتعلقة بالسيولة المالية

تروم استراتيجية أراضي كابييتال إلى اللجوء إلى استئانة بنكية من أجل تمويل جزء من نموها. من ناحية أخرى وإلى غاية متم سنة 2017، تعتبر المجموعة حاليا في وضعية أقل من المديونية حيث تبلغ نسبة الإقراض 19%.

وبغية تحسين مردودية رساميلها، تلجأ المجموعة للاستئانة في إطار تمويل مشروعها التنموي وتخضع بالتالي لمخاطر سيولة. وتتم دراسة احتياجات وشروط التمويل عند كل عملية شراء. والأمرداته بالنسبة لتتبع الواجبات التعاقدية المتعلقة بالدين الموجود " البنود الإلزامية ".

وهكذا، يمكن أن يعيق منع كبير ودائم لشروط ولوج الأسواق البنكية والرساميل تطوير أراضي كابييتال.

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 الانتمان طبقا للالتزامات التعاقدية.

II.10. مخاطر الفراغ

تضم أراضي كابييتال 20 أصلا من ضمنها 7 أصول مستقلة بنسبة اشتغال تصل إلى 100%. وفيما يتعلق بالمراكز التجارية والأروقة (13 أصلا)، تصل أدنى نسبة اشتغال إلى 80%. وتتم مراعاة مخاطر الفراغ على مستوى مخطط التنمية المرتكز على فرضيات جد محافظة. علاوة على ذلك، تهدف إدارة التجارة ل Reim Partners إلى تنويع محفظة المستأجرين المحتملين، مع مراعاة قطاعات النشاط وشهرة العلامة والملاءة.

II.11. المخاطر المتعلقة بعيوب العقود

في إطار نشاطها، ترتبط الشركة تجاه شركائها والمستأجرين بعقود. وحتى تكون جميع المستندات التي توطن معاملات إيجارات الشركة موثوق بها وتحديد المخاطر المعلقة بهذه الوثائق القانونية، يتوفر مدير أصول أراضي كابييتال 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.12. المخاطر المتعلقة بعملية الإدماج

وخلال عملية الإدماج والضم لشركة Best Real Estate، تمت مواكبة أراضي كابييتال من طرف مستشارين ضريبيين وقانونيين من أجل الإحاطة وتحديد جميع الإشكاليات الضريبية المتعلقة بهذه العملية.

من ناحية أخرى، قررت الجمعية العامة من خلال اقتطاع علاوة الإدماج تزويد حساب احتياطي بغية اقتطاع المبالغ اللازمة لتغطية الخصوم الكامنة للشركة المضمومة أو شركاتها التابعة

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع

رقم VI/EM/022/2018. بتاريخ 16 أكتوبر 2018

وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة بيان المعلومات كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.