

# aradei

## CAPITAL

### أراضي كابتال ملخص ملف المعلومات برنامج إصدار سندات الخزينة

31 يناير 2020	تاريخ وضع البرنامج
500,000,000 درهم	سقف البرنامج
100,000 درهم	القيمة الاسمية

شريك نقابة التوظيف	رئيس نقابة التوظيف	المستشار والمنسق العام المشارك	المستشار والمنسق العام
 CAPITAL TRUST SECURITIES	 VALORIS SECURITIES Scaleto de Bourze	 VALORIS CORPORATE FINANCE CONSEIL ET INGENIERIE	 CAPITAL TRUST FINANCE

#### تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقاً لأحكام منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل القاضي بتطبيق المادة 18 من الظهير الشريف رقم 1-95-3 الصادر في 24 شعبان (26 يناير 1995)، بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، يه هذا البيان برنامج إصدار سندات الخزينة من طرف شركة أراضي كابتال المحدودة المسؤولة.

لا يشكل هذا البيان المسجل من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 03/07/2020 تحت المرجع VI/EM/011/2020 سوى جزء من ملف المعلومات المتعلقة بالبرنامج.

يحتوي ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل على الوثائق التالية:

- بيان المعلومات المتعلقة ببرنامج إصدار سندات الخزينة لأراضي كابتال، المؤشر عليها من الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بتاريخ: 31 يناير 2020 تحت المرجع EN/EM/003/2020.
- الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2019 لأراضي كابتال المسجل ، بتاريخ 03/07/2020 تحت المرجع EM/EM/005/2020 .

## الفهرس

3	تنبيه
4	تقديم العملية
4	إطار العملية
4	المستثمرون المستهدفون بالبرنامج
4	خصائص البرنامج
5	سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار
8	معلومات مرتبطة بأراضي كابتال
8	وصف موجز للنشاط أراضي كابتال
16	المساهمون
21	الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابتال
22	بيانات مالية
22	الحسابات السنوية
28	الحسابات الفصلية
29	عوامل المخاطر
29	المخاطر المتصلة بالمصدر
34	المخاطر المتصلة بالعملية:

## تنبیه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 03/07/2020، تحت المرجع رقم VI/EM/011/2020 بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة لأراضي كابتال.

توضع الوثيقة المرجعية المسجلة من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل رهن الإشارة في كل حين:

● في المقر الرسمي لأراضي كابتال: الطريق الثانوية 1029، جماعة سيدي معروف – 20180 - الدار البيضاء وعلى موقعه الإلكتروني: [www.aradeicapital.com](http://www.aradeicapital.com) ;

● لدى المستشارين الماليين:

➤ Capital Trust Finance، 50 شارع الراشيدي، الدار البيضاء

➤ Valoris Corporate Finance، 355 طريق الجديدة - الدار البيضاء

● لدى المؤسسات المكلفة بالتوظيف:

➤ Valoris Securities، 355 طريق الجديدة - الدار البيضاء

➤ Capital Trust Securities، 50 شارع الراشيدي، الدار البيضاء

● يوضع الملف رهن إشارة العموم على موقع الهيئة المغربية لسوق الرساميل [www.ammc.ma](http://www.ammc.ma).

تمت ترجمة هذا الملخص من قبل Accuracy Value تحت المسؤولية المشتركة للمتبرمج المذكور وأراضي كابتال.

في حال وجود اختلاف بين محتوى هذا الملخص والوثيقة المرجعية المسجلة من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل، لا يعتد إلا بالمنشور المصادق عليه.

## تقديم العملية

### إطار العملية

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

وتم الترخيص بهذا البرنامج للمعلومات بحد أقصى يصل إلى 500.000.000 درهم من طرف مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 شتنبر 2019 والذي خول جميع الصلاحيات لرئيس المجلس الإداري السيد نوفل بن دفة من أجل تحديد كفاءات العملية التي يراها مناسبة ولازمة لإصدار سندات الخزينة.

لهذا الغرض، ستقوم شركة أراضي كابتال بإصدار طلب عمومي للدخار لسندات الخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة نقل أو تساوي سنة واحدة.

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

بموجب المادة 17 من القانون المذكور وطالما أن سندات الدين متداولة، سيتم تحديث الملف سنويا خلال 45 يوما من تاريخ انعقاد الجمع العام العادي للمساهمين للنظر في الحسابات السنوية برسم السنة المالية الأخيرة.

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

### أهداف البرنامج

ترغب شركة أراضي كابتال بإجراء برنامج لإصدار سندات الخزينة من أجل:

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

### المستثمرون المستهدفون بالبرنامج

إن الاكتاب في سندات الخزينة موضوع هذا البيان للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، المقيمين وغير المقيمين.

### خصائص البرنامج

#### معلومات حول البرنامج والسندات الموجهة للإصدار

سندات ديون قابلة للتداول مجردة من طابعها المادي من خلال تسجيلها لدى الوديع المركزي (ماروككبر) وتقييد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين.	طبيعة السندات
سندات الخزينة لحاملها	الشكل القانوني للأسهم

سقف البرنامج	500.000.000 درهم
العدد الأقصى للسندات	5.000
القيمة الإسمية لكل سند	100.000 درهم
الأجل	ما بين 10 أيام و12 شهرا
تاريخ الانتفاع	عند تاريخ التسديد
الرتبة	شبيهة بدين عادي أبرمته الشركة
سعر الفائدة	ثابت، يحدد بالنسبة لكل إصدار تبعا لشروط السوق.
الفوائد	تحتسب عند النهاية
تسديد الأصل	في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة
قابلية تداول السندات	بالتراضي لا تفرض شروط الإصدار أية قيود على قابلية تداول سندات الخزينة المصدرة.
بند التماثل	لا تخضع سندات الخزينة المصدرة لأي تماثل مع سندات أو إصدارات سابقة.
الضمان	لا تتمتع عملية الإصدار هذه بأي ضمان

### سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار

#### الوسطاء الماليين

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

العنوان:	الإسم	هيئات التوظيف والوسطاء الماليين
355، طريق الجديدة - الدار البيضاء	Valoris Corporate Finance	المستشارون الماليون
50، شارع الراشدي، الدار البيضاء	Capital Trust Finance	
355، طريق الجديدة - الدار البيضاء	Valoris Securities	الهيئة المكلفة بالتوظيف
50، شارع الراشدي، الدار البيضاء	Capital Trust Securities	
طريق 1077 عبر طريق الجديدة، 8، حي لايا- 20200 الدار البيضاء	ماروكليز	الوديع المركزي
26 ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة والصناعة (BMCI)	المؤسسة الماسكة لحسابات السندات

## كيفية الاكتتاب والتخصيص

### فترة الاكتتاب

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

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

### المستفيدون

الأشخاص الناتيون أو المعنويون، المقيمون وغير المقيمون.

يجب أن تتم الاكتتابات نقدا، مما كانت فئة المكتتبون.

### تعريف المكتتبين

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

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

## كيفية الاككتاب

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

يجب أن يتم تأكيد الاككتابات من قبل هيئات التوظيف عن طريق الفاكس أو البريد الإلكتروني  
تم جميع الاككتابات بشكل نقدي:

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

لا يوجد أي سقف أدنى للاككتاب، والحد الأقصى للاككتابات محدود تبعا لمبلغ الإصدار.

## الاككتابات الملغاة

إن جميع أوامر الاككتاب:

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

يتم إلغاء أوامر الاككتاب التي لا تستوفي الشروط المنصوص عليها سابقا مع ممت جمع كافة الأوامر.

## كيفية تخصيص الأوامر

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

يمكن إقفال فترة الاكتتاب بشكل مسبق فور توظيف مجموع الإصدارات.

## كيفية تسديد/ تسليم السندات

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

## الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل

تلتزم أراضي كابتال عند نهاية كل إصدار بإرسال خصائص سندات الخزينة المصدرة (عدد السندات المصدرة، المبالغ المكتتبه والمخصصة حسب صنف المستثمرين، إلخ) خلال 7 أيام بعد الإنجاز.

## معلومات مرتبطة بأراضي كابتال

### وصف موجز للنشاط أراضي كابتال

#### معلومات عامة

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

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

939.578.300 درهم موزع على 9.395.783 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 درهم

رأسال الشركة بتاريخ  
15/06/2020

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

الوثائق القانونية

باعتبار شكلها القانوني، تخضع الشركة للقانون المغربي والقانون 17-95 بتنفيذ الظهير الشريف الصادر في 30 غشت 1996 المتعلق بشركات المساهمة، كما تم تعديله وتتميمه بموجب القوانين رقم 81-99، 23-01، 20-08، 78-12، و 20-19. باعتبار نشاطها، تخضع شركة أراضي كابيتال للقانون المغربي لا سيما:

- القانون 39-08 بمثابة مدونة الحقوق العينية بصيغته المعدلة بموجب قانون 16-96.
- القانون 49-16 المتعلق بإيجارات العقارات أو المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي،
- القانون 07-03 المتعلق بمراجعة مبلغ الإيجار المحلات التي يتم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1-07-134 بتاريخ 19 ذو القعدة 1428 (30 نونبر 2007)،
- القانون 67-12 المنظم للتقارير التعاقدية بين المانحين والمستأجرين للمحلات التي تم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي القاضي بتنفيذ ظهير شريف رقم 1-13-111 بتاريخ 11 محرم 1435 (19 نونبر 2013)،
- قانون 106-12 المعدل والمتمم للقانون رقم 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة
- الأبواب 10 و 11 من ظهير 12 شتنبر 2013 بمثابة قانون الالتزامات والعقود
- ظهير رقم 1-99-211 الصادر في 25 غشت 1999 بتنفيذ القانون رقم 64-99 المتعلق بتحصيل الإيجارات.

باعتبار طلبها العمومي للدخار بصفتها مصدرا لسندات الخزينة تخضع أراضي كابيتال ل:

قائمة التشريعات المعمول بها

- الظهير رقم 44-12 المرتبط بدعوة الجمهور للدخار والمعلومات المطلوبة إلى الاشخاص المعنية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب،
- الظهير الشريف رقم 03-95-1 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 95-2560 بتاريخ 09 أكتوبر 1995 المتعلق ببعض سندات الديون المتداولة كما تم تنميته وتعديله،
- الظهير الشريف رقم 43-12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل،
- النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصدق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية رقم 216916 بتاريخ 14 يوليوز 2016،
- دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 بتاريخ 20 فبراير المتعلق بالعمليات والمعلومات المالية
- الظهير الشريف رقم 1-96-246 الصادر في 9 يناير 1997 بتنفيذ القانون رقم 35-96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 43-02، النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 98-932 الصادر في 16 أبريل 1998 والمعدل بقرار وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 01-1961 والصادر في 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 77-05 بتاريخ 17 مارس 2005.

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

النظام الجبائي

المحكمة المختصة في حال حدوث نزاع

المصدر: أراضي كابيتال

نشاط أراضي كابيتال

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

كما تهدف الشركة كذلك إلى:

- بناء وشراء عقارات من أجل تأجيرها أو أية أغراض أخرى؛
- امتلاك عقارات بشكل مباشر أو غير مباشر بما في ذلك تلك التي في طور الانتهاء؛
- إنجاز جميع العمليات اللازمة لاستغلال هذه العقارات، لاسيما تنفيذ أشغال البناء والإصلاح وإعادة التأهيل،
- شراء وتأجير وإيجار وتدبير واستغلال وتممين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص،
- إلخ...

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

في استراتيجيتها، تختلف أراضي كابتال أولا من خلال الشراكة التي تم عقدها مع لايبيل في. وتغطي هذه الشركات جميع العلامات التجارية لمجموعة Label Vie Group ، وفي هذه الحالة علامات Carrefour و Atacadao وأيضا متجر Virgin Mega Store و Kiabi و Burger King.

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

كما تمتلك Aradei Capital أيضا عدة أنواع من أصول البيع بالتجزئة، في هذه الحالة مراكز التسوق وحدائق البيع بالتجزئة ومراكز التسوق والمستأجرين، مما يجعل من الممكن خدمة عدة أنواع من CSP بمستويات إيجار تتناسب مع كل نوع من أنواع نشيط.

وتمثل استراتيجيتها في التركيز على تطوير منزهات التجزئة التي تتطلب تكلفة تطوير منخفضة وتكاليف إدارية أقل مقارنة بمراكز التسوق، مما يجعل من الممكن فرض إيجار متاح ومستدام للمستأجرين. كما تهدف Aradei Capital أيضا وضع استراتيجية لتنوع فئات الأصول في محفظتها، كما كان الحال في يناير 2019 من خلال الاستحواذ على وحدة Yazaki الصناعية.

### تمثيل أصول مجموعة أراضي كابتال

تمتلك المجموعة، من خلال Aradei Capital مباشرة أو الشركات التابعة لها، فئات مختلفة من الأصول، في 15 مدينة مغربية، وهي:

- 7 أصول مستقلة في 7 مدن مغربية،
- 3 مراكز تجارية بمراكش وطنجة وفاس،
- 10 أرواق تجارية،
- 1 منشأة صناعية،
- 5 أراضي كاحتياطي عقاري بغية تطوير مشاريع جديدة.

### ملخص الأصول

يبين الجدول التالي الأصول التي تمتلكها أراضي كابتال شركاتها التابعة ومعلومات حول المساحة التجارية ونسبة الاشتغال ونسبة الاشتغال داخل المجموعة إلى غاية 31/12/2019:

القيمة بما في ذلك مصاريف الشراء ب ألف درهم مغربي <sup>2</sup>	عدد المستأجرين	نسبة التشغيل داخل المجموعة <sup>1</sup>	نسبة الإشغال	نسبة المساحة الشاغرة	GLA م. مربع	سنة الافتتاح	الشركة صاحبة الأصل	المدينة	الأصول
<b>الأصول المستقلة (مستأجر وحيد)<sup>3</sup></b>									
123,400	2	%98	%98	%2	11,830	2013	أراضي كابتال ش.م	طنجة	أفتداو طنجة
93,800	2	%100	%100	%0	11,830	2008	أراضي كابتال	وجدة	أفتداو وجدة
139,900	2	%100	%100	%0	13,985	2012	Golf II	فاس	أفتداو فاس
142,900	2	%100	%100	%0	10,644	2003	أراضي كابتال ش.م	مراكش	أفتداو مراكش
72,100	1	%100	%100	%0	7,644	2016	Centre K. SARL	مكناس	أفتداو مكناس
27,500	1	%100	%100	%0	7,313	2014	أراضي كابتال ش.م	تازة	أفتداو تازة
42,000	1	%100	%100	%0	1,250	2017	أراضي كابتال ش.م	الدار البيضاء	Carrefour Panoramique
<b>المراكز التجارية</b>									
449,000	64	%37	%82	%18	33,214	2010	SCCS	مراكش	Almazar
545,100	79	%39	%94	%6	31,904	2016	SCCD	طنجة	Socco Alto
552,600	84	%49	%97	%3	25,405	2.013	SCCF	فاس	Borj Fez
<b>الأروقة التجارية</b>									
181,225	4	%87	%87	%13	15,900	2001	كولف 1	أكادير	أفتداو أكادير
276,600	14	%78	%100	%0	20,310	1991	Golf II	الدار البيضاء	أفتداو عين السبع
214,600	3	%92	%100	%0	9,881	2013	كولف 1	سلا	أفتداو سلا
341,398	6	%88	%100	%0	16,765	2015	كولف 1	الدار البيضاء	كارفور بوسكورة (سيدي معروف)
116,6004	13	%79	%86	%14	10,413	2014	أراضي كابتال ش.م	مراكش	كارفور تارفا
39,610	6	%91	%99	%1	3,084	2014	أراضي كابتال ش.م	بركان	كارفور بركان
88,100	33	%47	%90	%10	5,999	2008	FCE JAD	الجديدة	LBG الجديدة
61,300	30	%47	%94	%6	4,508	2005	SCCM	مكناس	LBG Meknès
64,300	15	%56	%92	%8	4,283	2011	FCE SAF	آسفي	LBG آسفي
201,800	44	%70	%98	%2	7,179	2001	SPI HSC	الرباط	LBG الرباط
208,041	13	%46	%58	%42	13,610	2019	DBCC	دار بوعزة	Sela Piazza دار بوعزة (*)
72,612	1	%0	%100	%0	2,325	2019	أراضي كابتال ش.م	الجديدة	Sela Park El Jadida (*)
80,000	1	%84	%84	%16	7,117	2019	أراضي كابتال ش.م	إنزكان	أفتداو إنزكان (*)

<sup>1</sup> نسبة التشغيل داخل المجموعة = مساحة المجموعة / المساحة الإجمالية

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

<sup>2</sup> التقييم الذي أجره مكتب Colliers International Maroc في فبراير 2020 والمتبني في نهاية دجنبر 2019

<sup>3</sup> أصول مستقلة يستأجرها مستأجر واحد أو محطة خدمة عند الاقتضاء

<sup>4</sup> دون احتساب القطعة الأرضية المسماة "ملكية أندري"

(\*) الأصول بافتتاح بدئي

وحدة صناعية								
181,850	1	%0	%100	%0	35,603	2019	أراضي كابتال ش.م	مكناش Yazaki

المصدر: أراضي كابتال

مشاريع في طور التنمية والأراضي

كما تمتلك المجموعة أيضا 5 أراضي بالنسبة للمشاريع في طور البناء أو كاحتياطي عقاري. تقع مسؤولية إنشاء المباني والمباني لإيواء جميع العلامات على عاتق الشركة العقارية ومقدمي الخدمات التابعين لها، فيما يتعلق بالتجهيز الداخلي تعطى فترة تجهيز للمستأجرين، والإيجارات ليست مستحقة خلال هذه الفترة. تتعلق الخدمات المقدمة من قبل Aradei Real Estate Services المتعلقة بتسيير الإيجار (إصدار الفواتير، التحصيل ومتابعة الشكاوى)، التسيير الإداري والمالي، التأجير، إدارة الممتلكات والمنشآت، التسويق التشغيلي والمساعدة في إدارة المشروع.

يلخص الجدول التالي الخصائص الأساسية لهذه الأراضي:

القيمة بما في ذلك تكاليف الشراء <sup>5</sup> ب ألف درهم مغربي	الرهن	رقم الرسم العقاري	المساحة	تاريخ الشراء	الشركة حاملة الأرض	وضعية الأرض	الأصول
188,100	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمير بتاريخ 2015/11/25، رهن عقاري لفائدة الشركة العامة بتاريخ 2015/12/17 بمبلغ 70 مليون درهم	C/31247 /25599 47 /25336 47	39,625 m <sup>2</sup>	2015	SCCCB	أرض عارية	أرض النار البيضاء
93,800	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمير بتاريخ 2015/07/31	/89773 09	55,620 m <sup>2</sup>	2015	SCCFou nty	في طور البناء	أرض أكادير
127,400	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمير	R/31370 /R46656	95,000 m <sup>2</sup>	2014	أراضي كابتال	أرض عارية	أرض الرباط المنزه
14,700	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمير بتاريخ 2016/05/20	/50303 13	4,145 m <sup>2</sup>	2014	أراضي كابتال	أرض عارية	أرض القنيطرة
41,100	رهن عقاري بتاريخ 2019/1/3 بضمان قرض مبلغه 56.7 مليون درهم لفائدة CFG بنك	/210846 09	28,560 m <sup>2</sup>	2018	أراضي كابتال	في طور البناء	أرض لإنزكان
100,800	رهن عقاري بتاريخ 2019/1/3 بضمان قرض مبلغه 56.7 مليون درهم لفائدة CFG بنك	R/37852 /84919 03	42,640 m <sup>2</sup>	2018	أراضي كابتال	في طور البناء	أرض تمارة
31,200	-	Z/1563	16,380 m <sup>2</sup>	2018	أراضي كابتال	في طور البناء	أرض الجديدة
40,200	-	M/2575	9,856 m <sup>2</sup>	2018	أراضي كابتال	في طور البناء	ملكية أندري ) Carrefour Targa Ext) <sup>6</sup>

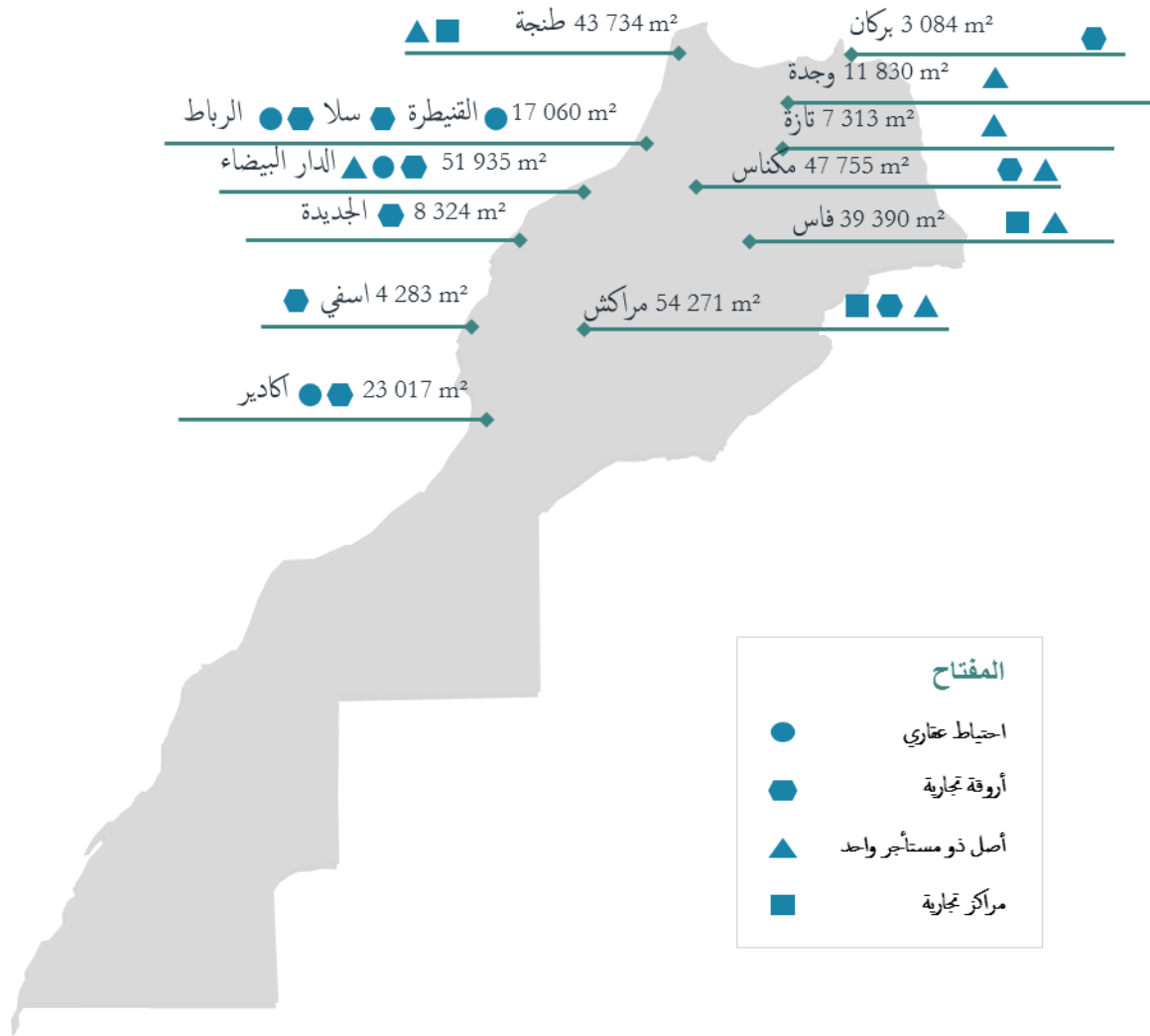
المصدر: أراضي كابتال

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

### التواجد الجغرافي لأراضي كابتال

بتاريخ 31/12/2019 تواجدت أراضي كابتال في 15 مدينة مغربية بعرض متنوع لاسيما في الأصول الحرة، المراكز التجارية، الأراضي العارية، الأروقة التجارية بالإضافة إلى منشأة صناعية. فيما يلي التواجد الجغرافي لأراضي كابتال حسب طبيعة الأصل:

الرسم 1: التواجد الجغرافي للمجموعة بتاريخ 2019/12/31

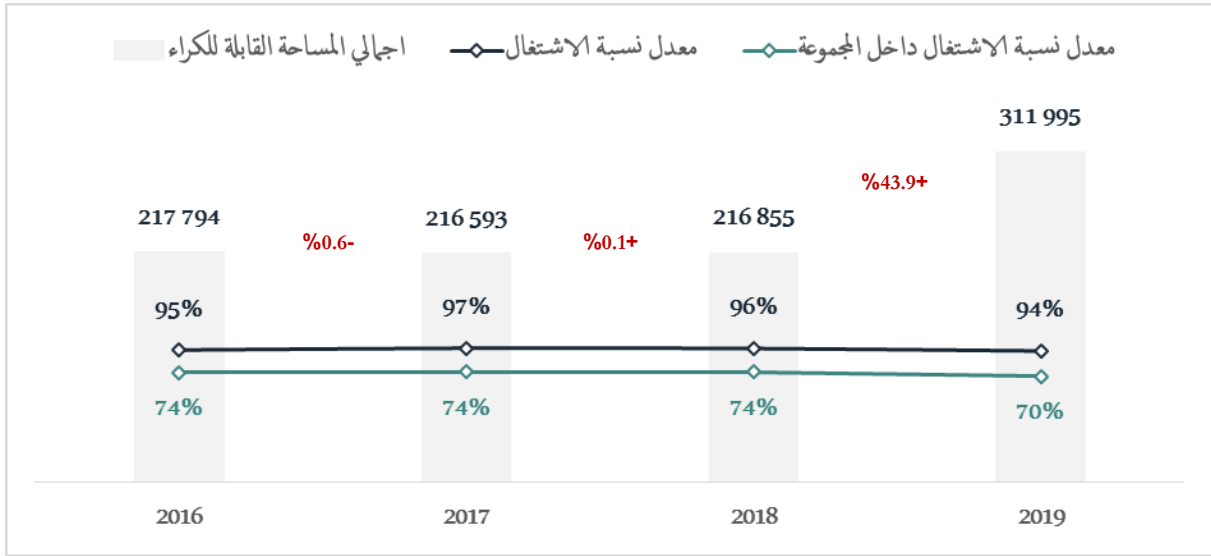


المصدر: أراضي كابتال

### تطور وتوزيع المساحة التجارية العامة للمجموعة

يبين الرسم البياني تطور المساحة التجارية العامة للمجموعة ومتوسط نسبة التشغيل خلال السنوات الاربع الأخيرة:

الصورة 2: تطور المساحة التجارية العامة للمجموعة ومتوسط نسبة التشغيل على الفترة (2016-2019)



المصدر: أراضي كابيتال

نسبة التشغيل داخل المجموعة = مساحة المجموعة / المساحة الإجمالية

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

سنة 2016، بلغت المساحة التجارية الإجمالية التي امتلكتها أراضي كابيتال ش.م والشركات التابعة لها 217794 متر مربع.

سمحت عملية الإدماج-الامتصاص ل BRE والتي تمت في يناير 2016، بزيادة GLA بمعدل 73523 متر مربع مقارنة بسنة 2015.

بالإضافة إلى تأثير الاندماج، تعود الزيادة في GLA في عام 2016 إلى افتتاح Socco Alto (مركز سوق في طنجة مع GLA تبلغ مساحته 31,270 متر مربع) وافتتاح Atacadao Meknès، وهو أصل مستقل تبلغ مساحته 7.300 متر مربع وكارفور عبد المؤمن بمساحة 1,532 متر مربع.

سنة 2017، بلغت المساحة التجارية للمجموعة 216592 متر مربع. تميزت هذه السنة ب:

- افتتاح Carrefour Panoramique بالدار البيضاء بمساحة 1400 متر مربع
- توسيع رواق أتقداو أكادير بعد افتتاح متجر Décathlon.
- بيع كارفور سيدي عثمان (1949 متر مربع)، كارفور زيراوي (1121 متر مربع) وكارفور عبد المؤمن (1532 متر مربع).

كانت الأصول الثلاثة تحملها مجموعة أراضي كابيتال بالإضافة إلى أن مساحتها صغيرة (مقارنة بالأصول الأخرى للمحفظة)، لم يكن موقعها يبنى بنمو على المدى الطويل. اتخذ قرار تفويت هذه الأصول إلى Label Vie للتركيز على أصول ذات مساحة أكبر (تتطلب خبرة أفضل لتسيير الإدارة).

بلغت المساحة التجارية للمجموعة سنة 2018 إلى 216855 متر مربع. أي بنمو طفيف بلغ 0.1 بالمائة.

على طول هذه الفترة، ارتفع متوسط نسبة الإشغال من 95.1 بالمائة على أساس الحسابات المبدئية ل 2016 إلى 97 بالمائة سنة 2017 ثم إلى 96 بالمائة سنة 2018. ويعزى الانخفاض المسجل سنة 2018 أساسا إلى تجديد وإعادة مركزة المركز التجاري المزار.

بتاريخ 2019/12/31، بلغت المساحة التجارية النافعة للمجموعة 311995 متر مربع بنسبة إشغال 94 بالمائة ونسبة إشغال متوسط داخل المجموعة 70 بالمائة. ويعزى الارتفاع في المساحة إلى:

- إدماج الوحدة الصناعية يازاكي (+ 35,603 متر مربع)،
- الفتح المسبق للأروقة: سيلا بلازا دار بوغزة (13,610+ متر مربع)، سيلا بلازا الجديدة (+2325 متر مربع) وأتقداو إنزكان (+7117 متر مربع)،
- تمديد أصول كارفور تاركا (+ 3648 متر مربع) ولايل كاليري الرباط (+5163 متر مربع).

### تطور رقم المبيعات IFRS/الموطد

يبين الجدول التالي تطور رقم المبيعات IFRS الموطن لمجموعة أراضي كايبتال على الفترة (2016-2019)

الجدول 1: تطور رقم المبيعات الموطن لمجموعة أراضي كايبتال على فترة (2016-2019)

نسبة التفاوت 19-18	2019	نسبة التفاوت 18-17	2018	نسبة التفاوت 16-17	2017	2016	ب ألف درهم مغربي
%5.3	309,909	%1.6	294,307	%10.0	289,695	263,315	مداخيل الإيجار الخام
%5.6	40,569	%7.3	42,993	%0.6	40,054	40,287	تكاليف إيجار أعيدت فوترتها
<b>%7.2</b>	<b>269,340</b>	<b>%0.7</b>	<b>251,314</b>	<b>%11.9</b>	<b>249,641</b>	<b>223,028</b>	<b>مداخيل الإيجار الصافية</b>
%2.0	18,230	%14.9	17,878	%12.5	15,559	13,836	مداخيل أخرى
%0.0	-	%100.0	-	%89.9	2,825	28,068	حقوق الدخول
<b>%6.8</b>	<b>287,570</b>	<b>%0.4</b>	<b>269,192</b>	<b>%1.2</b>	<b>268,025</b>	<b>264,932</b>	<b>رقم المبيعات</b>

المصدر: أراضي كايبتال

يتكون رقم المبيعات الموطن للشركة أساسا من:

- إيجار المتاجر المكون من جزء ثابت وجزء متغير، تحسب بناء على رقم مبيعات المستأجرين بإيجار أدنى مضمون وزيادة قانونية كل ثلاث سنوات،
- إعادة فوترة للتكاليف العامة خصوصا التكاليف التشغيلية (الصيانة، استهلاك الماء والكهرباء، إلخ..)، مصاريف الأمان، تكاليف التسويق، الضريبة على الخدمات البلدية. تتم ملاحظة المبلغ الإجمالي لإعادة الفوترة من خلال رقم المبيعات في حسابات الشركة المحددة في المحاسبة المغربية. في IFRS، يدمج رقم المبيعات إعادة الفواتير الصافية للمصاريف المسجلة،
- حقوق الدخول التي دفعها المستأجرون. يتم استهلاك هذه الحقوق على امتداد فترة الكراء المسجلة في حسابات الشركة المحددة في المحاسبة المغربية. في IFRS، يتم تسجيل هذه الحقوق بشكل تام في رقم المبيعات. لا يتم أداء هذه الحقوق بشكل تلقائي، ويخضع للمداولة مع كل مستأجر وقت تحديد سعر الكراء. يرتبط المستوى المرتفع المسجل سنة 2016 بشكل أساسي بافتتاح المركز التجاري Socco Alto بطنجة في يونيو 2016 (تأثير 24.7 مليون درهم)،
- تتعلق المداخل الأخرى بالمداخل الناتجة عن الشركة التابعة لـ Best Leisure، المتخصصة في تنشيط المراكز التجارية.

ما بين 2016 و2018، ارتفع رقم مبيعات الموطن لأراضي كايبتال من 264.9 مليون درهم سنة 2016 إلى 268.0 مليون درهم سنة 2017 (+1.2 بالمائة)، ثم إلى 269.20 مليون درهم (+0.4 بالمائة) سنة 2018 وهو مكون أساسا من عائدات الكراء الناتجة من هذه الممتلكات الاستثمارية.

يرسم السنة المالية 2019، بلغ رقم المبيعات الموطن 288 مليون درهم (أي +6.8 بالمائة مقارنة ب 2018). يأتي هذا التفاوت أساسا من عائد إيجار يازاكي، وحدة مكنتسبة حديثا سنة 2019.

المساهمون

تشكيل رأس المال

بتاريخ 15 يونيو 2020، بلغ رأسمال شركة أراضي كابتال 939578300 درهم يتكون من 9.395.783 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم محرة بالكامل.

تطور بنية المساهمين

على امتداد السنوات الخمسة الماضية، تطورت بنية المساهمين لأراضي كابتال كما يلي:

الجدول 42 تطور بنية مساهمين أراضي كابتال على الفترة (2015/12/31 إلى 2020/06/15)

2020/06/15		2019		2018		2017		2016		2015		المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد السندات	
49.6%	4,659,988	57.4%	4,659,988	57.4%	4,659,988	57.4%	4,659,988	60.6%	4,659,988	100.0%	4,659,992	Label'Vie SA
13.1%	1,228,174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Government Employees Pension Fund
12.5%	1,171,749	21.3%	1,723,561	21.3%	1,723,561.	21.3%	1,723,561.	22.4%	1,723,561	-	-	BERD
9.0%	845,324	10.4%	845,324	10.4%	845,324.	10.4%	845,324.	8.5%	653,359	-	-	Best Financière SA
8.3%	776,931	9.6%	776,931	9.6%	776,931.	9.6%	776,933.	7.6%	582,505	-	-	FCEC
6.8%	638,964	0.4%	32,281	0.4%	32,281.	0.4%	32,281	Ns	1	-	-	REIM International Limited
0.8%	74,624	0.9%	74,624	0.9%	74,624.	0.9%	74,624.	0.9%	70,387	-	-	Kasba Resort
Ns	12	Ns	12	Ns	12	Ns	12.	Ns	12	Ns	2.	السيد زهير بناني
Ns	7	Ns	7	Ns	7	Ns	7.	Ns	7	Ns	2.	السيد رشيد حدني
Ns	2	ns	2	ns	2	ns	2.	ns	2	-	-	السيد نوفل بنضيفة
ns	2	ns	2	ns	2	ns	2.	ns	2	ns	2.	السيد رياض العيساوي
ns	2	ns	2	ns	2	ns	2.	ns	2	ns	2.	M. Adil Bennani
ns	2	ns	2	ns	2.	-	-	-	-	-	-	M. Mehdi ALJ
ns	2	ns	2	ns	2	ns	2.	ns	2	-	-	M. Mehdi TahiriJoutei Hassani
100.0%	9,395,783	100.0%	8,112,738	100.0%	8,112,738	100.0%	8,112,738	100.0%	7,689,828	100.0%	4,660,000	Total

المصدر: أراضي كابتال

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

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

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

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

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

في مارس 2017، دخلت شركة Real Estate Investment Management International Limited في رأسمال أراضي كابتال بزيادة نقدية بلغت 32280 سها جديدا من الفئة B بقيمة إسمية 100 درهم. يهدف دخول REIM International Limited (مساهمها الأساسيون السيد نوفل بندفة والسيد المهدي الطاهري) لرأس مال أراضي كابتال تقريبا مصالح وأهداف مسير الأصول والمساهمين وبالتالي تحسين تسيير أراضي كابتال. تجدر الإشارة إلى أن رأس مال أراضي كابتال كان يتكون من صنفين من الأسهم:

- الأسهم أ: 8.080.457 سهم عادي لها حق التصويت. حاملو الأسهم من الفئة أ: Label' Vie, la BERD, Best Financière ; Kasba Resort و SA, FCEC
- الأسهم ب: 32281 أسهم تفضيلية تعطي الحق لتسمية ذات أولوية تعطي الحق في التصويت. الجهة الوحيدة الحاملة للأسهم من هذه الفئة هي REIM International.

في ماي 2020، تعززت شركة Real Estate Investment Management International Limited في رأسمال أراضي كابتال بمقاصة للديون النقدية الواجبة السداد 242.673.200 درهم مغربي من خلال 606.683 سهم جديد من فئة 100 درهم. يهدف دخول REIM International Limited (مساهمها الأساسيون السيد نوفل بندفة والسيد المهدي الطاهري) لرأس مال أراضي كابتال تقريبا مصالح وأهداف مسير الأصول والمساهمين وبالتالي تحسين تسيير أراضي كابتال.

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

سنة 2020، قام صندوق المعاشات الحكومية، صندوق التقاعد الجنوب-إفريقي الذي تسيره الشركة العامة للاستثمار بتقديم مساهمة قدرها 270 مليون درهم في إطار زيادة رأسمال الشركة، من خلال إصدار 676.362 سهم جديد عادي بقيمة إسمية قدرها 100 درهم للسهم الواحد بنحو إصدار يبلغ 400 درهم للسهم الواحد اي بعلاوة إصدار قدرها 300 درهم للسهم الواحد. يتم تنفيذ المعاملة بالتزامن مع شراء سندات الشركة لدى

البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية، أي بيع البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية ل 551.812 سهم لفائدة صندوق المعاشات الحكومية. وبالتالي يرتفع الاستثمار الإجمالي لهذه العملية المختلطة ل 490 مليون درهم مما يمثل مساهمة بقيمة 13 بالمائة من رأسال الشركة.

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

### المساهمون الحاليون

الجدول 3: المساهمون في أراضي كابتال بتاريخ 2020/06/15

2020/06/15			المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	حقوق التصويت	عدد السندات	
49.6%	4,659,988	4,659,988	Label'Vie SA
13.1%	1,228,174	1,228,174	Government Employees Pension Fund
12.5%	1,171,749	1,171,749	BERD
9.0%	845,324	845,324	Best Financière SA
8.3%	776,931	776,931	FCEC
6.8%	638,964	638,964	REIM International Limited
0.8%	74,624	74,624	Kasba Resort
Ns	12	12	السيد زهير بناني
Ns	7	7	السيد رشيد حدني
Ns	2	2	السيد نوفل بندفة
Ns	2	2	السيد رياض لعيساوي
Ns	2	2	السيد عادل بناني
Ns	2	2	السيد المهدي العليج
Ns	2	2	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني
100.0%	9,395,783	9,395,783	المجموع

المصدر: أراضي كابتال

الانتماء للمجموعة

الانتماء لمجموعة Best المالية

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

الشركة قائمة حول قطبي نشاط وهما:

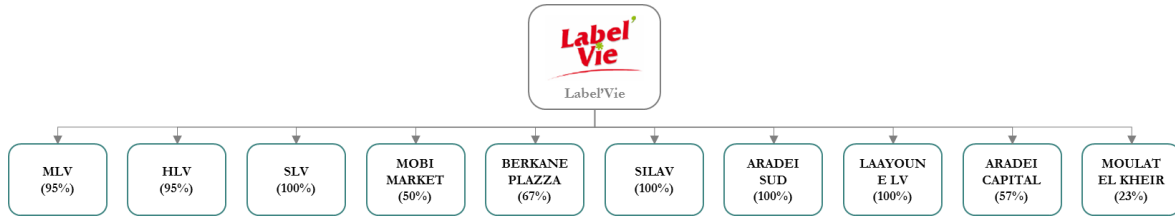
- الصناعة الغذائية وتجارة التجزئة ممثلة في شركة Retail Holding التي تمتلك:

- Label'Vie إلى حدود 51 بالمائة : صاحب الامتياز الرئيسي في المغرب Carrefour, Carrefour Market و Atacadao ، كما تمتلك المجموعة أيضًا حصة غير مدججة في شركة العقارات Aradei Capital الفرعية ؛
- Modes et Nuances إلى حدود 100 بالمائة : صاحب امتياز علامة Kiabi ،
- General First Food Services بنسبة 50 بالمائة : صاحب امتياز سلسلة المطاعم Burger King ،
- Virgin North Africa ، بنسبة 91 بالمائة ، صاحب امتياز Virgin Megastore ،
- Retail Holding Invest و Retail Holding Africa بنسبة 100 بالمائة : من الشركات المساهمة في تطوير النشاط في إفريقيا.
- توزيع المعدات الطبية ممثلا من قبل شركة Best Health المالكة ل:
- SCRIM و Soma Médical بنسبة 100 بالمائة : موزعو علامات رائدة في المعدات الطبية مثل Elektra و Saint Jude Medicals
- TMS بنسبة 51 بالمائة: موزع علامة Elektra في السوق التونسية.

### تقديم Label'Vie

بتاريخ 2019/12/31، تمتلك Label 'Vie SA عشر شركات تابعة، وهي Hypermarket LV SAS بنسبة تصل إلى 95٪، و Aradei Capital SA بنسبة تصل إلى 57.4٪، و Maxi LV SAS بنسبة تصل إلى 95٪، والخدمات LV بنسبة تصل إلى 100٪، و Mobi Market في 50 ٪، بركان بلازا 67.5 ٪، Aradei Sud 100 ٪، العيون Silav 100 ٪، ومولات الخير 3 ٪.

الرسم 3: الهيكل التنظيمي القانوني ل Label'Vie بتاريخ 2019/12/31:



المصدر: أراضي كابيتال

منذ 2017، لا توطد Label'Vie شركة أراضي كابيتال بما أن هذه الأخيرة مسيرة من قبل مسير أصول مستقل، بشكل مستقل تماما عن حاملي أسهم الشركة.

### تنظيم أراضي كابيتال

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

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

ستسمح هذه الشراكة لأراضي كابيتال:

- ضمان تسيير مستقل ومهني بالإضافة إلى إنشاء هيئات (استثمار، مراقبة، تدقيق حسابات، والتزاع).

- وضع سياسة استثمار واضحة من أجل تجنب نزاعات الحكامة،
- تحكم أفضل في الأخطار التشغيلية والمالية.

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

يبين الرسم التالي تنظيم أراضي كابيتال بتاريخ 2019/12/31

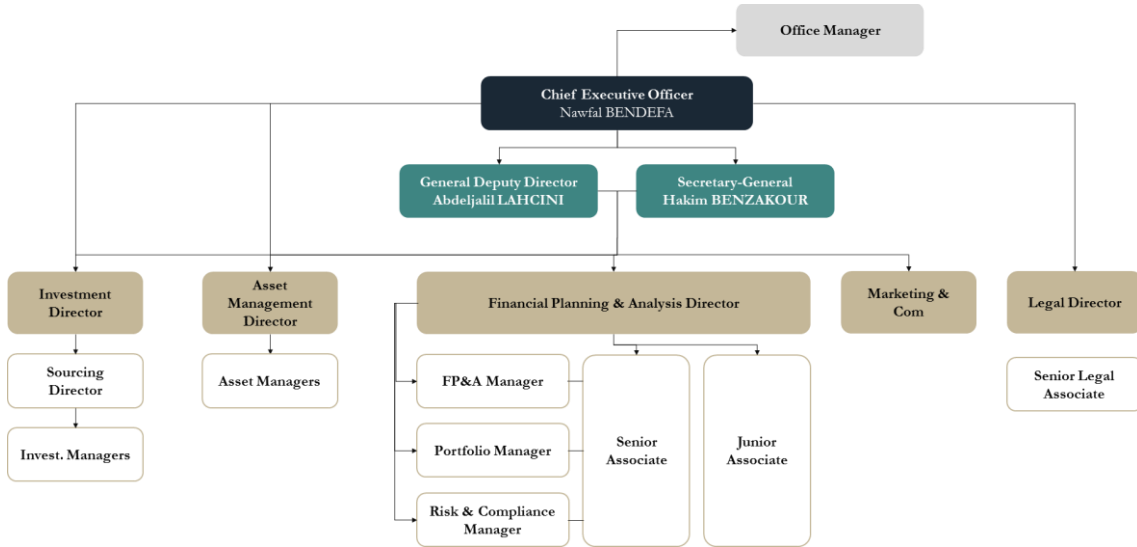
الصورة 4: المساهمون في أراضي كابيتال بتاريخ 2019/12/31



المصدر: أراضي كابيتال

تمثل الهيكل التنظيمي ل REIM Partners كما يلي:

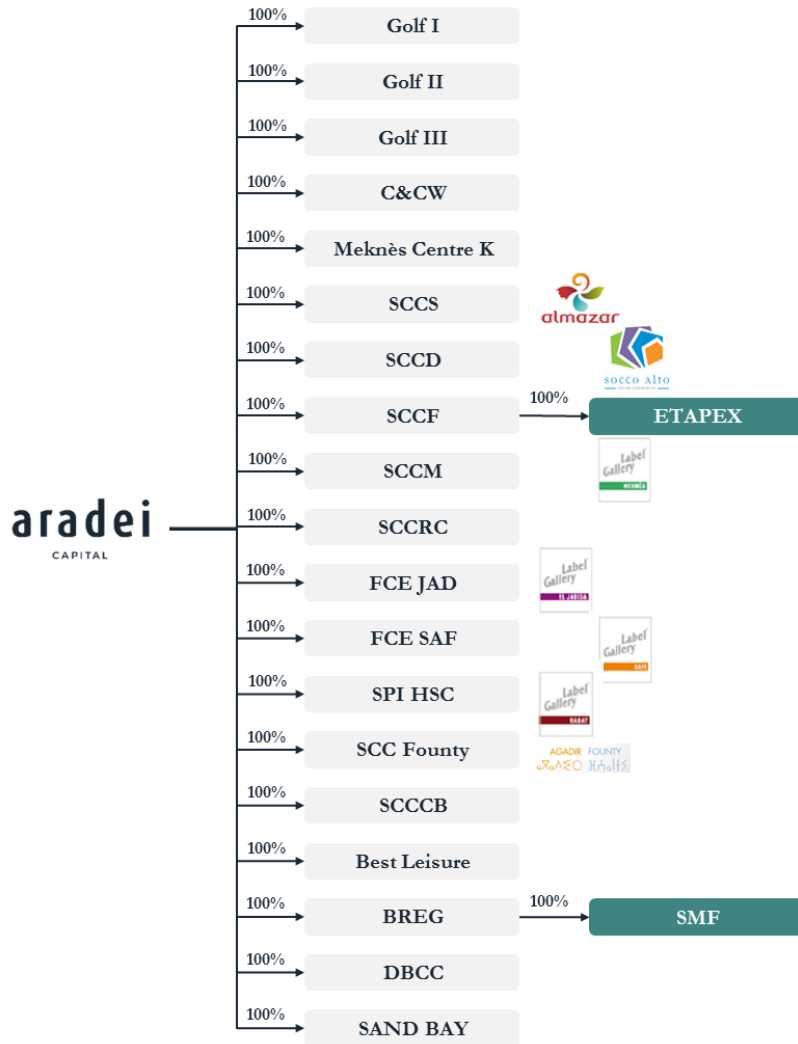
الرسم 5: الهيكل التنظيمي REIM Partners بتاريخ 2019/12/31



المصدر: أراضي كابيتال

الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كاييتال

الصورة 6: الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كاييتال بتاريخ 2019/12/31



المصدر: أراضي كاييتال

بالإضافة إلى الأصول المملوكة من خلال الشركات التابعة، تمتلك الشركة بشكل مباشر 8 أصول متواجدة في مراكش، وجدة، طنجة، تازة، الدار البيضاء، القنيطرة، الرباط، بركان ومكناس، بالإضافة إلى 5 أراضي في الاحتياط العقاري المتواجدة في الرباط، القنيطرة، تمارة، إنزكان والجديدة.

## بيانات مالية

### الحسابات السنوية

#### الحسابات السنوية للشركة

#### حالة أرصدة التسيير

يبين الجدول التالي تاريخ بيانات الأرصدة وتسيير أراضي كابتال ش.م على الفترة 2019-2017:

الجدول 44 تطور حالة أرصدة التسيير على الفترة (2019-2017)

TCAM 19-17	نسبة التفاوت 19-18	نسبة التفاوت 2019	نسبة التفاوت 18-17	2018	2017	ب ألف درهم مغربي
-	-	-	n/a	-	-	بيع السلع (على حالتها)
-	-	-	%100.0	-	57	مشتريات يعاد بيعها للسلع
%0.0	%0.0	-	%100.0	-	57-	الهامش الإجمالي على المبيعات في حالتها
%21.0	%11.7	86,160	%31.2	77,150	58,800	إنتاج السنة المالية
%21.0	%11.7	86,160	%31.2	77,150	58,800	بيع السلع والخدمات
-	-	-	-	-	-	تغير مخزون المنتجات
-	-	-	-	-	-	الأصول التي أنتجتها الشركة نفسها
%25.4	%16.7-	46,977	%88.7	56,412	29,893	استهلاك السنة المالية
%11.4-	%46.3-	10,451	%46.4	19,479	13,302	مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم
%48.4	%1.1-	36,526	100.	36,933	16,592	تكاليف خارجية أخرى
%16.5	%88.9	39,183	%28.1-	20,738	28,849	القيمة المضافة
-	-	-	-	-	-	إعانات الاستغلال:
%14.0-	%1.1	3,063	%26.9	3,02.	4,142	رسوم وضرائب
-	-	-	-	-	-	تكاليف المستخدمين
%20.9	%104.0	36,120	%28.3-	17,709	24,707	الفائض الإجمالي للاستغلال
-	-	-	-	-	-	عائدات أخرى للاستغلال
-	-	-	-	-	-	تكاليف أخرى للاستغلال
-	-	-	%100.0	5,047	-	مسترجعات الاستغلال
%2.7	%3.4-	30,404	%9.2	31,467	28,814	مخصصات الاستغلال
%0.0	أقل من - %100.0	5,716	أقل من - %100.0	8,711-	4,108-	نتيجة الاستغلال
%16.0-	%17.0-	72,320	%14.9	87,158	102,386	النتيجة المالية
%10.9-	%0.5-	78,036	%20.2	78,448	98,278	نتيجة جارية
%0.0	%99.4-	76-	%209.7-	11,991-	10,926	نتيجة غير جارية
%2.6-	أكثر من %100.0	6,677	%74.9	1,768	7,038	الضريبة على النتائج
%16.5-	%10.2	71,283	%36.7-	64,689	102,166	النتيجة الصافية

المصدر: أراضي كابتال

الحصيلة

يبين الجدول التالي المؤشرات الأساسية للحصيلة على الفترة 2017-2019:

TCAM	نسبة التفاوت	2019	نسبة التفاوت	2018	2017	ب ألف درهم مغربي
19-17	19-18		18-17			
						<b>الأصول</b>
%12.8-	%33.1-	27,377	%13.8	40,940	35,980	أصول ثابتة منعدمة القيمة
أكثر من %100	أكثر من %100	67,316	أكثر من %100.0	665	6	أصول ثابتة غير ملموسة
%33.2	%27.9	796,756	%38.8	623,137	449,002	أصول ثابتة ملموسة
%0.2-	%0.0	833,625	%0.4-	833,325	836,451	أصول ثابتة مالية
%0.0		-	-	-	-	فارق التحويل - أصول
<b>%14.3</b>	<b>%15.2</b>	<b>1,725,074</b>	<b>%13.4</b>	<b>1,498,067</b>	<b>1,321,438</b>	<b>أصول ثابتة</b>
-		-	-	-	-	مخزونات
<b>%37.2</b>	<b>%20.9</b>	<b>1,080,104</b>	<b>%55.7</b>	<b>893,140</b>	<b>573,616</b>	<b>حقوق الأصول المتداولة</b>
أكثر من %100	أكثر من %100	8,326	%67.1-	142	432	ممنون مدينون، تسبيقات ودفعات
%37.4	%54.7	97,357	%22.1	62,938	51,542	زبناء وحسابات مرتبطة
-		-	-	-	-	مستخدمون
%10.2	%18.2	114,938	%2.6	97,142	94,712	الدولة
%0.0	%82.8-	1,557	-	9,057	-	حسابات الشركاء
%42.8	%13.8	710,668	%79.2	624,729	348,611	مدينون آخرون
%37.1	%48.5	147,259	%26.6	99,132	78,319	حسابات تسوية الأصول
%14.1-	%85.2-	46,298	أكثر من %100.0	312,751	62,767	سندات وقيم التوظيف
			-	-	-	فارق التحويل - أصول
<b>%33.0</b>	<b>%6.6-</b>	<b>1,126,402</b>	<b>%89.5</b>	<b>1,205,891</b>	<b>636,384</b>	<b>أصول متداولة</b>
<b>%39.9-</b>	<b>%8.8-</b>	<b>106,547</b>	<b>%60.4-</b>	<b>116,803</b>	<b>295,101</b>	<b>خزينة الأصول</b>
<b>%14.6</b>	<b>%4.9</b>	<b>2,958,022</b>	<b>%25.2</b>	<b>2,820,760</b>	<b>2,252,921</b>	<b>مجموع الأصول</b>

<b>المخصوم</b>						
						<b>رساميل ذاتية</b>
<b>%3.1-</b>	<b>%3.1-</b>	<b>1,639,143</b>	<b>%3.1-</b>	<b>1,692,242</b>	<b>1,745,961</b>	رأسال الشركة أو المستخدمون
%0.0	%0.0	811,274	%0.0	811,274	811,274	علاوات الإصدار والإدماج والتقييم
%0.0	%0.0	660,305	%0.0	660,305	660,305	احتياط قانوني
%17.0	%11.6	31,008	%22.5	27,774	22,665	احتياطيات أخرى
%10.1-	%0.0	40,441	%19.1-	40,441	50,000	مرحل من جديد
%50.1-	%71.7-	24,831	%11.8-	87,760	99,551	النتيجة الصافية للسنة المالية
%16.5-	%10.2	71,283	%36.7-	64,689	102,166	
<b>%81.7</b>	<b>%15.0-</b>	<b>877,251</b>	<b>أكثر من %100.0</b>	<b>1,032,480</b>	<b>265,632</b>	<b>ديون التمويل</b>
%0.0	%0.0	2,614	%0.0	2,614	2,614	مخصصات دائمة للمخاطر والتحملات
<b>%11.8</b>	<b>%7.6-</b>	<b>2,519,007</b>	<b>%35.4</b>	<b>2,727,337</b>	<b>2,014,207</b>	<b>تمويل دائم</b>
<b>%23.3</b>	<b>أكثر من %100</b>	<b>356,835</b>	<b>%64.2-</b>	<b>83,968</b>	<b>234,630</b>	<b>ديون المخصوم المتداولة</b>
%89.6	أكثر من %100	147,069	%48.1-	21,213	40,898	مزودون وحسابات مرتبطة
%67.5	أكثر من %100	233	%0.0	83	83	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
%0.0	%0.0	-	n/a	-	-	مستخدمون
%0.0	%0.0	-	n/a	-	-	هيئات اجتماعية
%8.8	%47.2	10,211	%43.6-	6,937	12,289	الدولة

حسابات الشركاء	100,637	637	99.4%	638	0.1%	92.0%
دائنون آخرون	54,498	40,472	25.7%	133,358	أكثر من 100%	56.4%
حسابات التسوية-خصوم	26,225	14,626	44.2%	65,327	أكثر من 100%	57.8%
مخصصات أخرى للمخاطر والتكاليف	-	-	n/a	-	0.0%	0.0%
فارق التحويل-خصوم	-	-	n/a	-	0.0%	0.0%
<b>خزينة الخصوم</b>	<b>4,085</b>	<b>9,455</b>	<b>أكثر من 100.0%</b>	<b>82,180</b>	<b>أكثر من 100%</b>	<b>أكثر من 100%</b>
<b>مجموع الخصوم</b>	<b>2,252,921</b>	<b>2,820,760</b>	<b>25.2%</b>	<b>2,958,022</b>	<b>4.9%</b>	<b>14.6%</b>

المصدر: أراضي كابتال

## الحسابات الموطدة السنوية

### المعايير والطرق المحاسبية

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

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

وتتمثل الآثار الأساسية لمجموعة أراضي في:

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

### نطاق التوحيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

يشمل نطاق التوحيد جميع الشركات الخاضعة للسيطرة، في شركة أو تحت تأثير كبير.

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

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

كان نطاق التوحيد اعتبارا من 31 دجنبر 2019 على النحو التالي:

نطاق التوحيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

الشركة	2017/12/31			2018/12/31			2019/12/31		
	% الفائدة	% السيطرة	الطريقة (*)	% الفائدة	% السيطرة	الطريقة (*)	% الفائدة	% السيطرة	الطريقة (*)
أراضي كابتال ش.م	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
كولف 1	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Golf II	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
كولف 3	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Cash & Carry	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Centre K	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Best Leisure	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
FCE JAD	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
FCE SAF	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCCB	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCD	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCF	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
ETAPEX	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCC FOUNTY	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCS	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCM	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SPI	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
BREG	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SMF	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCRC	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
DBCC	NA	NA	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SAND BAY	NA	NA	NA	NA	NA	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام

المصدر: أراضي كابتال

#### الشركات التي تدخل في التوطيد سنة 2019

Sand Bay عبارة عن شركة تم إنشاؤها سنة 2019 والغرض منها هو الإنعاش العقاري

#### الشركات التي تدخل في التوطيد سنة 2018

DBCC عبارة عن شركة أنشئت سنة 2018 لتطوير مشروع "Dar Bouâza Community Center" وهو مشروع مركز جماعي يحتوي على جزء تجاري وجزء سكني.

#### الشركات التي تدخل في التوطيد سنة 2017

لا يوجد

ملخص الحساب الموطن

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب المنتجات والتكاليف الموطدة لأراضي كابيتال على المدة 2019-2017  
الجدول 5 تطور حسابات النتيجة على الفترة (2019-2017)

ب ألف درهم مغربي	2017	2018	نسبة التفاوت 18-17	2019	نسبة التفاوت 19-18
مداخيل الإيجار	641 249	314 251	%0,7	340 269	%7,2
حقوق الدخول	825 2	-	%100,0-	-	%0,0
مداخيل أخرى	559 15	878 17	%14,9	230 18	%2,0
<b>رقم المبيعات</b>	<b>025 268</b>	<b>192 269</b>	<b>%0,4</b>	<b>570 287</b>	<b>%66,8</b>
<b>التكاليف للاستغلال</b>	<b>(202 52)</b>	<b>(511 46)</b>	<b>%10,9-</b>	<b>(186 51)</b>	<b>%10,1</b>
مشتريات أخرى وتكاليف خارجية	(238 32)	(922 30)	%4,1-	(861 31)	%3,0
تكاليف المستخدمين	(598 14)	(941 14)	%2,3	(646 17)	%18,1
الضرائب والرسوم والأداءات المماثلة	(638 3)	(571 3)	%1,8-	(957 1)	%45,2-
منتجات أخرى و تكاليف الاستغلال	(729 1)	923 2	%269,1-	278	%90,5-
<b>الفائض الإجمالي للاستغلال</b>	<b>822 215</b>	<b>680 222</b>	<b>%3,2</b>	<b>384 236</b>	<b>%6,2</b>
<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>	<b>%81</b>	<b>%83</b>	<b>pt 1,7+</b>	<b>%82</b>	<b>%1,0-</b>
مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والخصصات	(012 13)	(298)	%97,7-	688 4	%100,0<
منتجات أخرى و تكاليف استثنائية	(674 8)	(664 26)	%100,0>	(896 11)	%55,4-
تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف	487 318	401 286	%10,1-	446 99	%65,3-
نتيجة تفويت الأصول	857 10	-	%100,0-	-	%0,0
<b>نتيجة التشغيل</b>	<b>480 523</b>	<b>119 482</b>	<b>%7,9-</b>	<b>621 328</b>	<b>%31,8-</b>
<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>	<b>%195</b>	<b>%179</b>	<b>pts 15,9-</b>	<b>%114</b>	<b>%36,2-</b>
كلفة الاستدانة المالية الإجمالية	(353 56)	(111 58)	%3,1	(978 85)	%48,0
منتجات التوظيف	406 11	770 5	%49,4-	764 7	%34,6
<b>كلفة الاستدانة المالية</b>	<b>(946 44)</b>	<b>(342 52)</b>	<b>%16,5</b>	<b>(213 78)</b>	<b>%49,4</b>
منتجات أخرى و تكاليف مالية	77	582 2	%100,0<	678 26	%100,0<
<b>النتيجة الجارية قبل الضرائب</b>	<b>611 478</b>	<b>359 432</b>	<b>%9,7-</b>	<b>086 277</b>	<b>%35,9-</b>
الضريبة على النتائج	(901 51)	(107 52)	%0,4	(396 63)	%21,7
<b>النتيجة الصافية للأنشطة المبتقى عليها</b>	<b>709 426</b>	<b>252 380</b>	<b>%10,9-</b>	<b>690 213</b>	<b>%43,8-</b>
نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها	-	-	n/a	-	%0,0
<b>النتيجة الصافية للفترة</b>	<b>709 426</b>	<b>252 380</b>	<b>%10,9-</b>	<b>690 213</b>	<b>%43,8-</b>
<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>	<b>%159</b>	<b>%141</b>	<b>pts 18-</b>	<b>%74</b>	<b>%47,3-</b>
النتيجة الصافية - حصة مالكي الشركة الأم	709 426	252 380	%10,9-	690 213	%43,8-
النتيجة الصافية - مساهمات لا تقضي للسيطرة	-	-	n/a	-	%0,0
<b>النتيجة الصافية الإجمالية</b>	<b>709 426</b>	<b>252 380</b>	<b>%10,9-</b>	<b>690 213</b>	<b>%43,8-</b>

المصدر: أراضي كابيتال

الحصيلة الموطدة

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية للحصيلة الموطدة لمجموعة أراضي كابتال على الفترة 2017-2019

الجدول 6: تطور حسابات الحصيلة الموطدة لأراضي كابتال على الفترة (2017-2019)

الأصول (بالآلاف الدراهم)	2017	2018.	نسبة التفاوت 18-17	2019	نسبة التفاوت 19-18
أصول ثابتة ملموسة أخرى	352	970	أكثر من 100.0%	7,684	أكثر من 100%
العقارات الاستثمارية	3,657,204	4,325,980	18.3%	5,064,865	17.1%
أصول ثابتة ملموسة أخرى	23,534	23,369	0.7%	22,651	3.1%
الأصول المالية الأخرى	9,243	5,808	37.2%	5,682	2.2%
الضرائب المؤجلة-الأصول	18,231	7,387	59.5%	4,397	40.5%
<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>	<b>3,708,564</b>	<b>4,363,513</b>	<b>17.7%</b>	<b>5,105,279</b>	<b>17.0%</b>
المخزونات الجارية	47,291	49,722	5.1%	52,182	4.9%
الزبناء	124,368	129,423	4.1%	142,383	10.0%
حقوق ضرائب على الشركات	22,571	13,425	40.5%	7,367	45.1%
الأصول الأخرى	178,748	190,633	6.6%	261,317	37.1%
الخزينة وما يعادلها	388,939	580,700	49.3%	124,536	78.6%
<b>مجموع الأصول الجارية</b>	<b>761,918</b>	<b>963,902</b>	<b>26.5%</b>	<b>587,785</b>	<b>39.0%</b>
<b>مجموع الأصول</b>	<b>4,470,481</b>	<b>5,327,416</b>	<b>19.17%</b>	<b>5,693,065</b>	<b>6.86%</b>

المصوم (بالآلاف الدراهم)	2017	2018	نسبة التفاوت 18-17	2019.	نسبة التفاوت 19-18
رأس المال	811,274	811,274	0.0%	811,274	0.0%
المكافآت المرتبطة برأس المال	645,914	541,111	16.2%	541,111	0.0%
الاحتياطيات	1,133,071	1,441,372	27.2%	1,753,163	21.6%
الاحتياط الخاص	426,709	104,803	100.0%	104,803	0.0%
نتيجة السنة المالية	3,016,967	3,278,812	8.7%	3,424,041	4.4%
رساميل ذاتية للمجموعة	-	-	n/a	-	0.0%
فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة	-	-	-	-	0.0%
<b>رساميل ذاتية</b>	<b>3,016,967</b>	<b>3,278,812</b>	<b>8.7%</b>	<b>3,424,041</b>	<b>4.4%</b>
ديون مالية غير جارية	800,489	1,349,099	68.5%	1,487,429	10.3%
ديون مالية غير جارية	2,614	2,614	0.0%	2,614	0.0%
خصوم أخرى غير جارية	56,710	56,715	0.0%	82,606	45.7%
الضرائب المؤجلة	36,511	49,829	36.5%	80,587	61.7%
<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>	<b>896,325</b>	<b>1,458,257</b>	<b>62.7%</b>	<b>1,653,236</b>	<b>13.4%</b>
ديون مالية حصة جارية	156,922	310,687	98.0%	184,614	40.6%
ديون الضرائب على الشركات	21,499	3,662	83.0%	3,149	14.0%
المزودون	105,290	110,447	4.9%	240,188	أكثر من 100.0%
مخصصات حصة جارية	10,184	11,530	13.2%	19,803	71.8%
خصوم أخرى جارية	263,293	154,020	41.5%	168,035	9.1%
خصوم مرتبطة بالأنشطة المتخلى عنها	-	-	n/a	-	0.0%
<b>خصوم أخرى جارية</b>	<b>557,189</b>	<b>590,347</b>	<b>6.0%</b>	<b>615,788</b>	<b>4.3%</b>

مجموع الخصوم	1,453,514	2,048,604	%40.9	2,269,024	%10.8
مجموع الخصوم والرساميل الذاتية	4,470,481	5,327,416	%19.17	5,693,065	%6.86

المصدر: أراضي كابيتال

## الحسابات الفصلية

### أبرز الأحداث

- الافتتاح الجزئي Retail Park Inezgan في يناير 2020 ومتابعة تشغيل بناء مشروع Sela Park و Sela Park Temara و Agadir.
- الحصول في يناير على تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل لإنجاز برنامج أوراق خزينة محددة في 500 مليون درهم وإصدار خطين من أوراق الخزينة مقابل مبلغ إجمالي قدره 150 مليون درهم في أبريل 2020.
- الأزمة الصحية المتعلقة بوباء Covid-19 والتي برزت آثارها ابتداء من الربع الثاني من 2020، من خلال الإقفال الكلي ابتداء من منتصف مارس لجميع المتاجر ما عدا المتاجر التي تعتبر أساسية. تمثل الأصول التي ظلت مشغولة خلال فترة الطوارئ الصحية (شركات الأغذية والصيدليات والاتصالات والخدمات والبنوك) 60 بالمائة من المساحة التجارية للشركة. في هذه المرحلة الراهنة، من المبكر تقييم التأثيرات الممكنة لهذه الأزمة، وستسمح الأشهر المقبلة من إدراكها بشكل أفضل.

### المؤشرات الفصلية

- تبلغ المساحة التجارية المستخدمة للمحافظة العقارية إلى 320000 متر مربع في الربع الأول من 2020 مقابل 312000 متر مربع في الربع الرابع من 2019.
- بلغت نسبة التشغيل للمساحة التجارية الإجمالية للعقار في الفصل الأول من 2020 94 بالمائة.

### رقم المعاملات

- بلغ رقم المبيعات الموطن في الربع الأول من 2020 80.2 مليون درهم، أي بارتفاع يصل 15.7 بالمائة مقارنة بالفصل الأول من 2019.
- بلغ رقم المبيعات الإجمالي 20.6 مليون درهم في الربع الأول من 2020 مقارنة ب 16.8 مليون درهم في الربع الأول من 2019 أي بارتفاع نسبته 22.7 بالمائة.

ب مليون درهم مغربي	الفصل الأول من 2019	الفصل الأول من 2020	نسبة التغيرات
رقم المعاملات الموطن حسب معايير IFRS	69.4	80.2	+15.7%
رقم المعاملات	16.8	20.6	+22.7%

المصدر: أراضي كابيتال

### الاستثمارات

ب مليون درهم مغربي	الفصل الأول من 2019	الفصل الأول من 2020	نسبة التغيرات
الاستثمارات	90.3	74	-18.1%

المصدر: أراضي كابيتال

## الديون

ب مليون درهم مغربي	الفصل الأول من 2019	الفصل الأول من 2020	نسبة التفاوت
إصدار السندات	557.1	557.1	0.0%
ديون لدى مؤسسات القروض	878.2	985.8	12.3%
التأجير التمويلي	232.4	218.3	-6.1%
<b>الديون الإجمالية</b>	<b>1,667.8</b>	<b>1,761.2</b>	<b>5.6%</b>

المصدر: أراضي كابتال

## نطاق التوظيف

لا يوجد أي تغيير في نطاق التوظيف

## الأحداث البارزة بعد انتهاء الفصل الأول من سنة 2020

قام صندوق المعاشات الحكومية الجنوب إفريقي الذي تسيره الشركة العامة للاستثمار بتقديم مساهمة قدرها 270 مليون درهم في أراضي كابتال في إطار زيادة في رأسمال الشركة. يتم تنفيذ المعاملة بالتزامن مع شراء سندات الشركة لدى البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية. وبالتالي يرتفع الاستثمار الإجمالي لهذه العملية المختلطة إلى 490 مليون درهم مما يمثل مساهمة بقيمة 13 بالمائة من رأسمال الشركة.

## عوامل المخاطر

## المخاطر المتصلة بالمصدر

## المخاطر العامة

## المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

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

## المخاطر التنافسية

يعتبر سوق العقار الإيجاري المهني قطاعا 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 كابتال مع مراعاة التنوع الجغرافي لأصولها.

## 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 تحديد أسعار الإيجار يأخذ بعين الاعتبار كلفة العقار. من ناحية أخرى وفي إطار استراتيجيتها التنموية، ستركز أراضي كابتال على تطوير احتياطها العقاري وتحسين أصولها التشغيلية. ومن الطبيعي تتبع كلفة العقار ليشكل موضوع توجيه صارم بغية تحديد أجود فرص الاستثمار.

## المخاطر البيئية

خضع نشاط أراضي كابتال إلى مختلف القوانين التنظيمية المعمول بها في مجال البيئة والسلامة. وتعتبر أراضي كابتال ملزمة تعاقدًا باحترام بعض الواجبات المحددة من طرف البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية على مستوى إطار الاتفاقية. يُطلب من شركة Aradei Capital أيضًا الالتزام ببعض الالتزامات المحددة في اتفاقية الاستثمار الموقعة بين Label'Vie و PIC.

*Voir section « I.2.7 Accord d'investissement signé entre Label'Vie et PIC », et « I.2.8 Cadre d'accord signé ) (« entre Aradei Capital et la BERD » au niveau du titre I « Présentation Générale d'Aradei Capital*

ويمكن أن تؤثر هذه المسؤولية القانونية سلبًا على نشاطها وآفاقها وصورتها. وللمحد من هذه المخاطر، تعتمد أراضي كابتال على سياسة وقائية تتمثل في إنجاز عمليات تشخيص، وعند الاقتضاء، تشغيل المطابقة مع المعايير البيئية لمنشأتها.

## المخاطر القانونية والتنظيمية

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

## المخاطر الخاصة

## مخاطر التبعية لمجموعة Label'Vie و Financière Best

بتاريخ 2020/06/15، أراضي كابتال عبارة عن شركة مملوكة بنسبة 49.6% من قبل مجموعة لايبيل في (بعد الزيادتين في رأس المال التي أنجزتها كل من REIM International و GEPF. وتمثل لايبيل في، من خلال شركاتها التابعة 58.5% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابتال في نهاية 2019.

وابتداء من 2020/06/15 تعتبر أراضي كابتال شركة في ملكية مجموعة لايبيل في بنسبة 49.6% بالمائة، وهذه الأخيرة بدورها مملوكة بنسبة 51.3% من طرف Holding Retail التابعة لمجموعة Financière Best في حدود 50.6%.

بتاريخ 2019/12/31، مثلت مجموعة Financière Best، من خلال شركاتها التابعة 61% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابتال. (58% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها لايبيل في و 7,3% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها فيرجين وشركة GFFS تحت علامة برجر كينغ و Modes & Nuances تحت علامة KIABI).

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

## المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة

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

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

لتمويل استثماراتها، يمكن ل Aradei Capital استخدام القروض ذات الأسعار المتغيرة، والتي تخضع بالتالي لتقلبات في أسعار الفائدة.

### المخاطر المرتبطة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية و PIC باسم GEPF

تعتبر أراضي كابتال ملزمة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الاستثمار والتنمية بالإضافة ل PIC، لاسيما من ناحية الالتزامات البيئية، الحكامة والحق في المعلومة. أراضي كابتال ملزمة باحترام الواجبات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الاستثمار والتنمية فيما يخص المساطر الداخلية والتواصل المالي.

Voir section « I.2.7 Accord d'investissement signé entre Label'Ve et PIC », et « I.2.8 Cadre d'accord signé )  
(. « entre Aradei Capital et la BERD » au niveau du titre I « Présentation Générale d'Aradei Capital

### المخاطر المتعلقة بمسير الأصول

وقعت أراضي كابتال وكالة حصرية لتدبير الأصول في دجنبر 2015 مع PARTNERS REIM 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 رأس مال أراضي كابتال سنة 2017.

### 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 والناذج الصناعية وصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقه بالأصل.

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

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

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

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

إلا أن الشركة ال تعترم إفراغ المستأجر سوى في حالة نزاع بينهما) عدم دفع الإيجار، عدم احترام مقتضيات عقد الإيجار...). وفي هذه الحالة، سيتم اتباع مسطرة قضائية من أجل إثبات دافع خطير ومشروع تجاه المستأجر وبأن ليس له الحق في أي تعويض.

### المخاطر القطاعية

تعمل أراضي كابتال في قطاع العقارات الثالثي، لا سيما المراكز التجارية الموزعة على مجموع التراب المغربي. وفي هذا الصدد، تتعرض أراضي كابتال لمخاطر تفاوت الأصول غير المنقولة وإيجاراتها. يمكن أن يترتب عن هذه التفاوتات تأثير كبير إيجابي أو سلبي - على نشاطها، نتائجها، ملاءتها وآفاق التنمية الخاصة بها.

### المخاطر المتعلقة بتقلبات سوق العقار

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

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

### المخاطر المتعلقة بتقلبات الإيجار

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

### المخاطر المتعلقة بالبناء بصفة مدير الورش

في إطار مخطط تميمتها، تعتمد أراضي كابتال 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 بصفقتها صاحب المشروع، نسجت أراضي كابتال شبكة من المتعاقدين العاميين الذين لديهم إمكانيات بشرية وتقنية من أجل إنجاز هذه المشاريع وفق أجود معايير المهنة.

### مخاطر الطرف المقابل

#### مخاطر الزبون

من خلال امتلاكها لمحفظة زبناء تركز على الشركات التابعة لمجموعة بيست فينانسيير، تتعرض أراضي كابتال إلى مخاطر ائتمان الزبون وتختلف أو تأخير في الأداء التي ال يمكن استثناؤها.

ويتم تقييم ملاءة الزبناء عند التوقيع على عقود الإيجار من طرف الإدارة العامة لأراضي كابتال بناء على تاريخ أداءها بالنسبة للزبناء السابقين وتحليل الملائمة بالنسبة للزبناء الجدد.

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

#### مخاطر الطرف المقابل البنكي

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

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

## مخاطر الطرف المقابل للضمان

اكتسبت Aradei Capital في تأمين متعدد المخاطر يضمن المباني المستخدمة في الأعمال التجارية لجميع أصولها، مع شركة SAHAM ASSURANCE.

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

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

## مخاطر السيولة المالية

### المخاطر المرتبطة بالديون

تروم استراتيجية أراضي كابتال إلى اللجوء إلى استئانة بنكية من أجل تمويل جزء من نموها. من ناحية أخرى وإلى غاية متم سنة 2019، تعتبر المجموعة حالياً في وضعية أقل من المديونية حيث تبلغ نسبة الإقراض 45%.  
وبغية تحسين مردودية رساميلها، تلجأ المجموعة للاستئانة في إطار تمويل مشروعها التنموي من أجل تحسين مردودية رؤوس الأموال. والأمر ذاته بالنسبة لتتبع الواجبات التعاقدية المتعلقة بالدين الموجود " البنود الإلزامية".

### المخاطر المرتبطة بالدين

وأيضاً، قد يؤدي التقييد الكبير والدائم لشروط الولوج إلى أسواق البنوك و/أو أسواق رأس المال إلى إبطاء عملية تطوير Aradei Capital. ويرتبط الولوج إلى القروض بالنسبة للموارد البنكية باحترام عدة نسب مالية تتعلق أساساً ببنية الحصيلة وقدرة النشاط على تغطية تكاليف ديونها. يتم تبليغ هذه النسب لمؤسسات الائتمان والبنوك طبقاً للالتزامات التعاقدية.

## مخاطر الفراغ

تضم أراضي كابتال 29 أصل من ضمنها 7 أصول مستقلة بنسبة اشتغال تصل إلى 100% وفيما يتعلق بالمراكز التجارية والأروقة (14 أصلاً) تصل أدنى نسبة اشتغال إلى 58 بالمائة.

وتم مراعاة مخاطر الفراغ على مستوى مخطط التنمية المرتكز على فرضيات جد محافظة. علاوة على ذلك، تهدف إدارة التجارة ل Partners Reim إلى تنوع محفظة المستأجرين المحتملين، مع مراعاة قطاعات النشاط وشهرة العلامة والملاءة.

## المخاطر المتعلقة بعبوب العقود

في إطار نشاطها، ترتبط الشركة تجاه شركائها والمستأجرين بعقود. وحتى تكون جميع المستندات التي توطر معاملات إيجارات الشركة موثوق بها وتحميد المخاطر المتعلقة بهذه الوثائق القانونية، يتوفر مسير أصول أراضي كابتال 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.

## الخطر المرتبط بعملية الإدماج

وخلال عملية الإدماج والضم لشركة Estate Real Best، تمت مواكبة أراضي كابتال من طرف مستشارين ضريبيين وقانونيين من أجل الإحاطة وتحميد 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.

#### المخاطر الضريبية

يمكن الطعن في الخيارات / الافتراضات التي تم اعتمادها أثناء دمج BRE من قبل Aradei Capital 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، الضريبة على القيمة المضافة (TVA) وغيرها من الضرائب غير المباشرة.

#### الخطر المرتبط ببنية المساهمين

اعتباراً من 15 يونيو 2020، حصلت مجموعة Best Financière على 58.6% من رأس المال وحقوق التصويت لشركة Aradei Capital SA. من المحتمل أن يكون لها تأثير كبير على اجتماعات المساهمين العامة مما يسمح لها باعتماد أو رفض القرارات المقترحة.

#### المخاطر المتصلة بالعملية:

المخاطر الكامنة في الاستثمار في الخزينة:

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

#### تنبيه

لا تمثل المعلومات المذكورة أعلاه سوى جزءاً من ملف المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم: VI/EM/011/2020 بتاريخ 03/07/2020  
توصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات الموضوع رهن إشارة العموم كاملاً باللغة الفرنسية.