

aradei

CAPITAL

أراضي كابيتال

ملخص ملف المعلومات
برنامج إصدار أوراق الخزانة

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

شركاء تابة التوظيف	رئيس تابة التوظيف	المستشار والمنسق العام	المستشار والمنسق العام
			

تسجيل الهيئة المغربية لسوق المال (AMMC)

وفقاً لأحكام تعميم AMMC ، تم تسجيل هذه الوثيقة المرجعية من قبل AMMC في 04 / 08 / 2021 تحت المرجع EN/EM/015/2021. لا يمكن استخدام هذا المستند المرجعي كأساس لفحص الأصوات أو لتحصيل الطلبات في سياق معاملة مالية ما لم يكن جزءاً من نشرة الإصدار المعتمدة من قبل AMMC.

التحديث السنوي لملف المعلومات الخاص ببرنامج إصدار الأوراق التجارية:

وفي تاريخ تسجيل هذه الوثيقة المرجعية ، أشارت اللجنة المغربية لسوق الأوراق المالية إلى التحديث السنوي لملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار الأوراق التجارية. يتكون الملف المذكور من:

- من هذه الوثيقة المرجعية.
- الملاحظة المتعلقة ببرنامج الأوراق التجارية المسجل من قبل AMMC في 2020/01/31 ، تحت المرجع EN / EM / 003/2020 ، والمتاحة على الرابط التالي:
http://www.ammc.ma/sites/default/files/Note_BT_ARADEI_003_2020_4.pdf

تمت الموافقة على التحديث المذكور من قبل AMMC تحت المرجع VI/EM/015/2021

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
TEL : 05.22.66.35.85

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 2021/08/04 بموجب المرجع VI/EM/015/2021 التحديث السنوي لملف المعلومات المتعلق
برنامج إصدار الأوراق التجارية Aradei Capital SA

يوضع ملف المعلومات المؤشر عليه 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

• لدى المستشارين الماليين:

➤ Capital Trust Finance 50، شارع الراشيدي، الدار البيضاء

➤ Valoris Corporate Finance 355، طريق الجديدة - الدار البيضاء

• لدى المؤسسات المكلفة بالتوظيف خلال فترة أقصاها 48 ساعة:

➤ 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.

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

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

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rye Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416- Casablanca
Tel : 05.22.66.35.85

تقديم العملية

I. إطار العملية

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 35-94 القاضي بتنفيذه الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 2560-95 بتاريخ 09 أكتوبر 1995 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، أصدرت شركة أراضي كابينال 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 من أجل حصر كفاءات العملية التي يراها مناسبة ولازمة لإنجاز إصدار أوراق الخزينة.

لهذا الغرض، ستقوم شركة أراضي كابينال بإصدار طلب عمومي للادخار لأوراق الخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة نقل أو تساوي سنة واحدة.

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 35-94 القاضي بتنفيذه الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 2560-95 بتاريخ 09 أكتوبر 1995 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره وتتميمه، أصدرت شركة أراضي كابينال 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 بتحيينات عرضية في حالة تغيير يتعلق بالحد الأقصى لجاري السندات المصدرة أو تبعا لأي حدث جديد قد يكون له تأثير على تطور أسعار السندات أو على الإنجاز النهائي الجيد للبرنامج.

I.1. أهداف البرنامج

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

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

II. المستثمرون المستهدفون بالبرنامج

إن الاككتاب في أوراق الخزينة موضوع هذا البيان للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، المقيمين و غير المقيمين.

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rize Mohamed Smiha
et Pierre Parent Étage 4, n°416 - Casablanca
Tel : 05.22.66.35.85

III. خصائص البرنامج

III.1. معلومات حول البرنامج والسندات الموجهة للإصدار

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

IV. سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار

IV.1. الوسطاء الماليين

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

العنوان:	الإسم	هيئات التوظيف والوسطاء الماليين
355، طريق الجديدة - الدار البيضاء	Valoris Corporate Finance	المستشار
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	ماروكبير	الوديع المركزي
26 ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة الخارجية (BMCI)	المؤسسة الماسكة لحسابات السندات

IV.2. كفاءات الاكتتاب والتخصيص

IV.2.1. فترة الاكتتاب

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

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

IV.2.2. المستفيدون

الأشخاص الناتيون أو المعنويون، المقيمون وغير المقيمون.
يجب أن تم الاكتتابات نقدا، مهما كانت فئة المكتتبون.

IV.2.3. 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 للفئة وإرفاقها بورقة الاكتتاب. بالنسبة لكل فئة من المكتتبين، يجب تقديم وثائق التعريف التالية:

العنوان:	الفئات
نسخة من النظام الأساسي وصورة لوصل إيداع الملف	الجمعيات
نسخة من صفحة دفتر الحالة المدنية تبين تاريخ ولادة الطفل	الأطفال القاصرون
نسخة من قرار الترخيص يبين الغرض الذي يظهر الانتماء لهذه الفئة. ● بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع لدى كتابة الضبط للمحكمة، ● بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري.	هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي
نموذج التقييد في السجل التجاري (أو ما يحل محله بالنسبة للأشخاص المعنويين الأجانب)	الأشخاص المعنويون المغاربة و الأجانب
نسخة من صفحات جواز السفر المتضمنة لهوية الشخص وتاريخ إصدار الوثيقة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها	الأشخاص الناتيون غير المقيمون وغير المغاربة
نسخة من بطاقة الإقامة	الأشخاص الناتيون المقيمون وغير المغاربة

نسخة من بطاقة التعريف الوطنية

الأشخاص الناتيون المقيمون
المغاربة والمواطنون المغاربة
المقيمون بالخارج

IV.2.4. كيفيات الاكتتاب

يتم جمع الاكتتابات لدى المستثمرين بواسطة أوراق الاكتتاب الباتة والتي لا رجعة فيها بعد فترة الاكتتاب والتي لا رجعة فيها وفق النموذج المرفق. يجب ملئ هذه الأوراق وتوقيعها من قبل المكتتبين وإرسالها Capital Trust Securities (عبر الفاكس +212522491307 أو عبر البريد الإلكتروني: market.cts@capitaltrust.ma ou Valoris Securities (par fax +212 5 22 99 22 20 ou à l'adresse mail : market@capitalgestiongroup.com).

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

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

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

IV.3. كيفيات إلغاء الأوامر

إن جميع أوامر الاكتتاب:

- التي لا تحترم الشروط أعلاه تعتبر لاغية،

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
Tél : 05.22.66.35.85

- تعتبر لا رجعة فيها بعد إقفال فترة الاكتتاب.

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

IV.4. كيفيات تخصيص الأوامر

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

يمكن إقفال فترة الاكتتاب بشكل مسبق فور توظيف مجموع الإصدارات.

IV.5. كيفيات تسديد/ تسليم السندات

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

IV.6. الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل

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

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
Tel : 05.22.66.35.85

معلومات مرتبطة ب أراضي كابتال

.V. وصف موجز للنشاط

.V.1. 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:
www.aradeicapital.com ;	الموقع الإلكتروني:
شركة مساهمة ذات مجلس إدارة	الشكل القانوني
1990/02/07	تاريخ 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"> • بناء وشراء عقارات من أجل تأجيرها أو أية أغراض أخرى؛ • امتلاك عقارات بشكل مباشر أو غير مباشر بما في ذلك تلك التي في طور الانتهاء؛ • إنجاز جميع العمليات اللازمة لاستغلال هذه العقارات، لاسيما تنفيذ أشغال البناء والإصلاح وإعادة التأهيل، • شراء وتأجير وإيجار وتديير واستغلال وتممين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص، • إنجاز جميع أشكال العمليات التجارية، • أخذ مساهمات مباشرة أو غير مباشرة في جميع العمليات أو المقاولات من خلال إنشاء شركات والمساهمات في تأسيسها أو عبر الزيادة في رأسمال شركات موجودة من خلال شراء سندات أو حقوق في الشركة، • شراء وبيع وتبادل جميع القيم المنقولة وجميع حصص الفوائد، • أخذ وشراء واستغلال وبيع ومنح جميع الإجازات والبراءات وعلامات الصنع المندرجة ضمن موضوع الشركة، • وعموما جميع العمليات المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالمواضيع المذكورة سابقا أو التي من شأنها تحفيز الإنجاز والتطوير. 	الغرض الاجتماعي
1.064.578.300 درهم موزعي على 10.645.783 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم.	رأسمال الشركة بتاريخ 2020/12/31
يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية للشركة وخاصة النظام الأساسي، و محاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات بالمقر الرئيسي للشركة.	الوثائق القانونية

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

- القانون 39-08 بمثابة مدونة الحقوق العينية بصيغته المعدلة بموجب قانون 16-96.
- القانون 49-16 المتعلق بأيجارات 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 المأخذين والمستأجرين للمحلات التي تم إيجارها لاستخدام تجاري أو صناعي أو حرفي القاضي بتنفيذ ظهير شريف 1-13-111 بتاريخ 11 محرم 1435 (19 نونبر 2013)،
- قانون 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.

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

قائمة التشريعات المعمول بها

- الظهير الشريف رقم 1-16-151 بتاريخ 21 ذي القعدة الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ قانون 19-14 المتعلق ببورصة القيم، شركات البورصة ومستشاري الاستثمار المالي،
- النظام العام لبورصة القيم مصادق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية رقم 3-19-2208 بتاريخ 3 يوليوز 2019،
- الظهير رقم 1-12-55 بتاريخ 14 صفر 1434 (28 دجنبر 2012) بتنفيذ قانون 44-12 المرتبط بدعوة الجمهور للاذخار والمعلومات المطلوبة إلى الاشخاص المعنية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب،
- ظهير شريف رقم 1.96.246 صادر في 29 من شعبان 1417 (9 يناير 1997) بتنفيذ القانون رقم 35.96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام لقيود بعض القيم في الحساب المغير والمتم بالقانون (02-43).
- النظام العام للوديع المركزي المصدق عليه بواسطة قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 932.98 بتاريخ 16 أبريل 1998 ومعدل بواسطة قرار وزير الخوصصة والسياحة رقم 1961.01 بتاريخ 30 أكتوبر 2001 وبمرسوم رقم 77.05 الصادر في 17 مارس 2005.
- النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل المصدق عليه بقرار من وزير الاقتصاد والمالية رقم 16-2169 بتاريخ 14 يوليوز 2016،
- الظهير الشريف رقم 1-04-21 صادر في 21 أبريل 2004 بتنفيذ القانون 26-03 المتعلق بالعروض العمومية في سوق البورصة كما تم تعديله وتتميمه بواسطة القانون رقم 46-06،

- الظهير رقم 1-13-21 بتاريخ 1 جادى الأولى 1434 (13 مارس 2013) بتنفيذ قانون رقم 43-12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل،
- دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 بتاريخ 20 فبراير المتعلق بالعمليات والمعلومات المالية،
- ظهير رقم 1-95-03 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 35-94 المتعلق بتحصيل الديون القابلة للتفاوض.
- منذ اقتناء Cleo Pierre SPI-RFA بتاريخ 19 مارس 2021، أصبحت أراضي كابيتال خاضعة للمقتضيات التالية:
- ظهير رقم 1-16-130 الصادر في 21 ذي القعدة الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
- ظهير رقم 2-17-420 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 70-14 المتعلق بتحصيل الديون القابلة للتفاوض،
- ظهير رقم 2-18-32 الصادر في 9 شعبان 1439 (26 أبريل 2018) بتنفيذ المواد 31 و 33 من القانون رقم 70-14 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
- منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت رقم 19/02 المتعلق بهيئات التوظيف العقاري الجماعي،
- قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 18-2305 بتاريخ 15 ذي الحجة 1439 (27 أغسطس 2018) الصادر تطبيقاً للمواد 3 و 27 و 36 و 54 و 69 و 71 و 75 و 90 من القانون رقم 70-10 المتعلقة بهيئات التوظيف العقاري الجماعي.

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

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

النظام الجبائي

المحكمة المختصة في حال حدوث نزاع

المصدر: أراضي كابيتال ش.م.

V.2. نشاط أراضي كابيتال

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

كما تهدف الشركة كذلك إلى:

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

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

في استراتيجيتها، تختلف أراضي كابيتال أولاً من خلال الشركة التي تم عقدها مع مجموعة لايبيل في. وتغطي هذه الشركات جميع العلامات التجارية لمجموعة Label Vie Group ، وفي هذه الحالة علامات Carrefour و Atacadao وأيضاً 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 /Defacto للملابس الجاهزة و Decathlon للمعدات الرياضية.

كما تمتلك Aradei Capital أيضاً 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 النشيط.

وتتمثل استراتيجيتها في التركيز على تطوير متزهات التجزئة، في القرب، مترسخة في البلاد التي تتطلب تكلفة تطوير منخفضة وتكاليف إدارية أقل مقارنة بمراكز التسوق، مما يجعل من الممكن فرض إيجار متاح ومستدام للمستأجرين. يتماشى هذا النموذج مع متطلبات السوق والمستأجرين. كما تهدف Aradei Capital أيضاً وضع استراتيجية لتنوع فئات الأصول في محافظتها، كما كان الحال في يناير 2019 من خلال الاستحواذ على وحدة Yazaki الصناعية.

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
TEL : 05.22.66.35.85

V.2.1. تمثيل أصول مجموعة أراضي كابيتال

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،
- 14 أرواق تجارية،
- 1 منشأة صناعية،
- 4 أراضي كاحتياطي عقاري بغية تطوير مشاريع جديدة.

ملخص الأصول

يبين الجدول التالي الأصول التي تمتلكها أراضي كابيتال شركاتها التابعة ومعلومات حول المساحة التجارية ونسبة الاشتغال ونسبة الاشتغال داخل المجموعة إلى غاية 2020/12/31:

الأصول	المدينة	الشركة صاحبة الأصل	سنة الافتتاح	المساحة التجارية المستخدمة (بالمتر المربع)	نسبة الشواغر	متوسط معدل الإشتغال	نسبة الإشتغال	عدد المستأجر	القيمة بما في ذلك تكاليف الشراء
				بتاريخ 2020/12/31	بتاريخ 2020/12/31	بتاريخ 2020/12/31	المجموعة بتاريخ 2020/12/31	بتاريخ 2020/12/31	ب ألف (ب درهم)
الأصول المستقلة (مستأجر وحيد)									
أفنداو طنجة	طنجة	أراضي كابيتال ش.م	2.013	11,830	%2	%98	%98	2	128,200
أفنداو وجدة	وجدة	أراضي كابيتال	2008	11,830	%0	%100	%100	2	98,200
أفنداو فاس	فاس	Golf II	2012	13,985	%0	%100	%100	2	126,820
أفنداو مراكش	مراكش	أراضي كابيتال ش.م	2003	10,644	%0	%100	%100	2	133,200
أفنداو مكناس	مكناس	Centre K	2016	7,644	%0	%100	%100	1	71,100
أفنداو تازة	تازة	أراضي كابيتال ش.م	2014	7,313	%0	%100	%100	1	30,300
Carrefour Panoramique	الدار البيضاء	أراضي كابيتال ش.م	2017	1,250	%0	%100	%100	1	42,000
المراكز التجارية									
المزار	مراكش	SCCS	2010	36,280	%22	%78	%33	69	447,700

542,400	87	%39	%94	%6	31,970	2016	SCCD	طنجة	Socco Alto
519,300	82	%45	%92	%8	25,407	2.013	SCCF	فاس	برج فاس
الأروقة التجارية									
298,949	22	%54	%92	%8	22,359	2001 (امتداد في 2020)	كولف 1	أكادير	Sela Park Agadir
291,200	13	%78	%100	%0	20,310	1991	Golf II	الدار البيضاء	أندادو عين السبع
197,900	3	%91	%99	%1	9,948	2013	كولف 1	سلا	أندادو سلا
338,132	6	%88	%100	%0	16,765	2015	كولف 1	الدار البيضاء	كارفور بوسكورة (سيدي معروف)
190,100	25	%75	%86	%14	12,841	2014 (امتداد في 2019)	أراضي كابيتال ش.م	مراكش	Sela Plaza Targa ¹
39,910	6	%90	%99	%1	3,084	2014	أراضي كابيتال ش.م	بركان	كارفور بركان
84,500	32	%42	%87	%13	5,980	2008	FCE JAD	الجديدة	LBG الجديدة
62,900	29	%44	%94	%6	4,510	2005	SCCM	مكناس	LBG Meknès
31,000	15	%51	%91	%9	4,287	2011	FCE SAF	آسفي	LBG آسفي
201,246	45	%65	%89	%11	7,668	2001	SPI HSC	الرباط	LBG الرباط
222,502	29	%46	%91	%9	13,573	2019	DBCC	دار بوعزة	Sela Plaza Dar Bouazza
65,106	5	%0	%100	%0	6,115	2019	أراضي كابيتال ش.م	الجديدة	Sela Park El Jadida
66,300	2	%82	%98	%2	7,277	2019	أراضي كابيتال ش.م	إنزكان	Atacadao Inezgane
198,973	10	%34	%70	%30	17,802	2020	Aradei Capital SA	Téma ra	Sela Park Agadir
وحدة صناعية									
181,850	1	%0	%100	%0	35,603	2019 (شراء)	Aradei Capital SA	مكناس	يازافي

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

مشاريع في طور التنمية والأراضي

الأراضي

كما تمتلك المجموعة أيضا 4 أراضي بالنسبة للمشاريع في طور البناء أو كاحتياطي عقاري. تقع مسؤولية إنشاء المباني والمباني لإيواء جميع العلامات على عاتق الشركة العقارية ومقدمي الخدمات التابعين لها ، فيما يتعلق بالتجهيز الداخلي تعطى فترة تجهيز للمستأجرين ، والإيجارات ليست مستحقة خلال هذه الفترة. يتم تطوير وتسويق المشاريع طور التطوير على المستوى الداخلي من قبل Aradei Real Estate Services. تتعلق الخدمات المقدمة من قبل Aradei Services المتعلقة بتسيير الإيجار (إصدار الفواتير، التحصيل ومتابعة الشكاوى)، التسيير الإداري والمالي، التأجير، إدارة الممتلكات والمنشآت ، التسويق التشغيلي والمساعدة في إدارة المشروع.

يلخص الجدول التالي الخصائص الأساسية لهذه الأراضي:

الأصول	وضعية الأرض	الشركة حاملة الأرض	تاريخ الشراء	المساحة	رقم الرسم العقاري	الرهون	القيمة بما في ذلك تكاليف الشراء ² ب ألف درهم مغربي
أرض بالدار البيضاء (The Hill / CFAO)	أرض غير مستغلة	SCCCB	2015	39625 متر مربع	31247 / C 4/25599	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/11/25، رهن عقاري لفائدة الشركة العامة بتاريخ 2015/12/17 بمبلغ 70 مليون درهم	195,900
أرض أكادير	في طور البناء	SCC FOUNT Y	2015	620 55 2m	0/89773 9	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/07/31	107,800
أرض الرباط المنزه	أرض خالية	أراضي كابتال	2014	95000 متر مربع	R/31370 /R46656	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر	125,320
أرض القنيطرة	أرض عارية	أراضي كابتال	2014	145 4 متر مربع	1/50303 3	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2016/05/20	10,170

المصدر: أراضي كابتال ش.م

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

المشاريع الجارية

سنة 2020 أعطت أراضي كابتال الإنطلاقة لمشروع تنمية:

- أول مبنى مكاتب عقارية يتماشى مع استراتيجية التنوع العقاري بعد التنوع الصناعي: بناية مساحتها 6500 متر مربع من المساحة التجارية المستخدمة في الدار البيضاء،

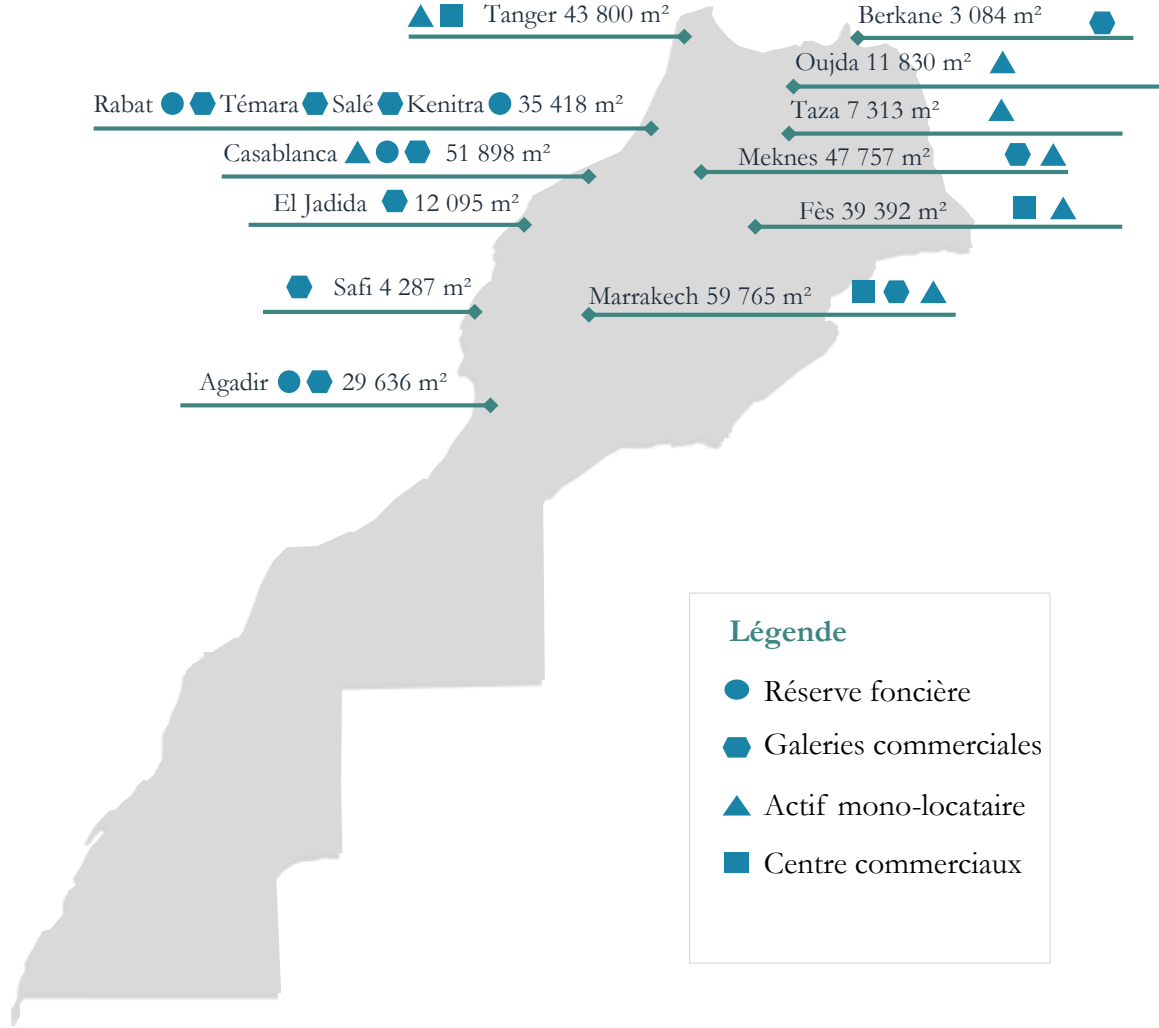
- توسعة LBG الرباط لتصل مساحتها التجارية المستخدمة 2300 متر مربع

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
TEL : 05.22.66.35.85

V.2.2. التواجد الجغرافي لأراضي كابتال

بتاريخ 2020/12/31، 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 2020/12/31



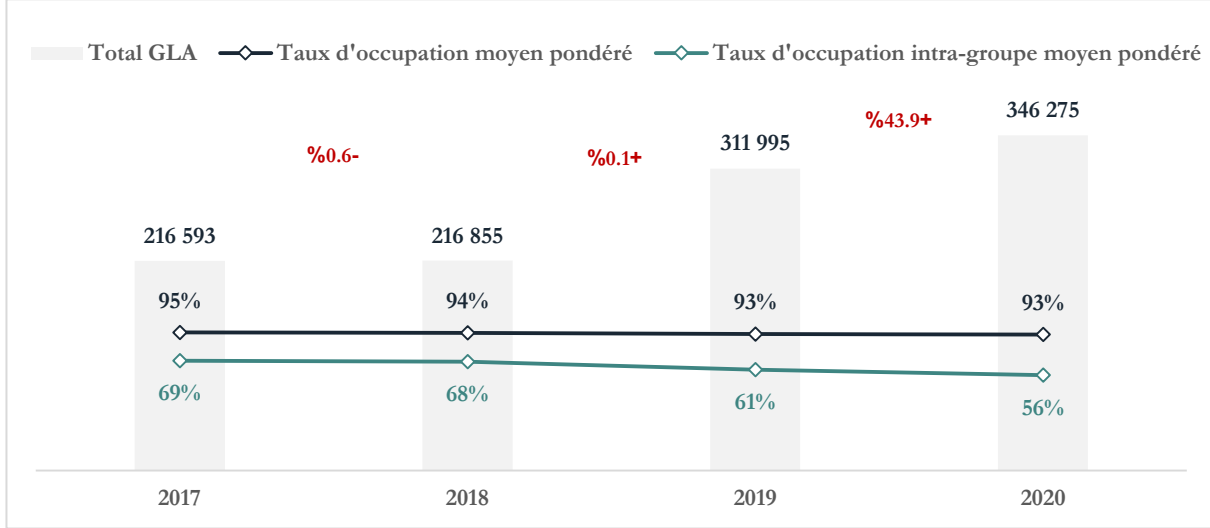
المصدر: أراضي كابتال ش.م

ACCURACY VALUE SARL
 Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
 et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
 TEL : 05.22.66.35.85

V.2.3. تطور وتوزيع المساحة التجارية العامة للمجموعة

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

الصورة 2: تطور المساحة التجارية العامة للمجموعة ومتوسط نسبة الإشغال على الفترة (2017- 2020)



المصدر: أراضي كابتال ش.م

نسبة الإشغال داخل المجموعة = مساحة المجموعة / المساحة الإجمالية

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

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

- افتتاح Carrefour Panoramique بالدار البيضاء بمساحة 1400 متر مربع
- توسيع رواق Sela Park Agadir بمساحة 2000 متر بعد افتتاح محل Décathlon.
- تفويت كارفور سيدي عثمان (1949 متر مربع)، كارفور زيراوي (1121 متر مربع) وكارفور عبد المومن (1532 متر مربع).

لم يكن موقع الأصول الثلاثة التي كانت تحملها أراضي كابتال ش.م، بالإضافة إلى مساحتها الصغيرة (مقارنة بالأصول الأخرى) تنبؤ نمو على المدى الطويل. وبالتالي، تقرر تفويت هذه الأصول إلى Label Vie للتركيز على الأصول ذات المساحة الكبيرة (التي تتطلب خبرة أكبر في تسيير الأصول).

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

خلال هذه الفترة، انخفض المتوسط المرجح لمعدل الإشغال من 95 بالمائة سنة 2017 إلى 94 بالمائة سنة 2018. ويعزى الانخفاض المسجل سنة 2018 أساسا إلى تجديد وإعادة مركزة المركز التجاري المزار.

سنة 2019، بلغت المساحة التجارية ل 311.995 متر مربع بنسبة تشغيل 93 بالمائة ونسبة تشغيل متوسط داخل المجموعة يصل إلى 61 بالمائة. رفع GLA راجع أساسا إلى:

- اكتساب الوحدة الصناعية يازاكي (+ 53603 متر مربع)،

- إفتتاح الأروقة التجارية: سيلا بلازا دار بوعزة (13 610 متر مربع)، سيلا بلازا الجديدة (+2325 متر مربع) و أتقداو إنزكان (+7117 متر مربع)،
 - توسعة أصول سيلا بلازا تاركة (+ 3648 متر مربع) ولاييل كاليري الرباط (+5163 متر مربع).
- سنة 2020، بلغت المساحة التجارية للمجموعة 346.275 متر مربع بنسبة تشغيل 93 بالمائة ونسبة تشغيل متوسط داخل المجموعة تصل إلى 56 بالمائة. ارتفعت المساحة التجارية المستخدمة ما بين 2019 و 2020 وذلك أساسا نظرا لافتح ثلاث مجمعات:
- سيلا بارك أكادير (+6459³متر مربع)
 - سيلا بارك تمارة (+17802 متر مربع)،
 - أتقداو إنزكان (+7277 متر مربع).

V.2.4. تطور رقم المبيعات IFRS /الموطد

يبين الجدول التالي تطور رقم المبيعات IFRS الموطن لمجموعة أراضي كابتال على الفترة (2017- 2020):

الجدول 1: تطور رقم المبيعات الموطن لمجموع أراضي كابتال على فترة (2017-2020)

نسبة	2020	نسبة	2019	نسبة	2018	2017.	ب ألف درهم مغربي
التفاوت		التفاوت		التفاوت			
20-19		19-18		18-17			
%0.0	309,889	%5.3	309,913	%1.6	294,307	289,695	مداخل الإيجار الخام
%14.0	46,256	%5.6-	40,569	%7.3	42,993	40,054	تكاليف إيجار أعيدت فوترتها
%2.1-	263,633	%7.2	269,344	%0.7	251,314	249,641	مداخل الإيجار الصافية
%59.2-	7,444	%1.9	18,226	%14.9	17,878	15,559	مداخل أخرى
%0.0	-	%0.0	-	%100.0-	-	2,825	حقوق الدخل
%5.7-	271,077	%6.8	287,570	%0.4	269,192	268,025	رقم المبيعات

المصدر: أراضي كابتال ش.م

يتكون رقم المبيعات الموطن للشركة أساسا من:

- إيجارات المباني التجارية ، المكونة من جزء ثابت وجزء متغير ، مفهومة حسب معدل دوران المستأجرين بحد أدنى مضمون من الإيجار وزيادة قانونية لمدة ثلاث سنوات ؛
- إعادة فترة 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 الدخل 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 2017 و 2018، ارتفع رقم مبيعات الموطن لأراضي كابيتال 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).

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

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

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n° 416 - Casablanca
Tél : 05.22.66.35.85

VI. المساهمون

VI.1.1. تشكيل رأس المال

بتاريخ 31 دجنبر 2020، يبلغ رأسمال شركة أراضي كابينال 1.064.578.300 درهم يتكون من 10.645.783 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم محررة بالكامل.

VI.1.2. تطور بنية المساهمين

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

الجدول 24 تطور بنية مساهمين أراضي كابينال على الفترة من (2015/12/31) إلى (2020/12/31)

المساهمون	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	عدد السندات	% رأس المال والتصويت	عدد السندات	% رأس المال والتصويت	عدد السندات	% رأس المال والتصويت	عدد السندات	% رأس المال والتصويت	عدد السندات	% رأس المال والتصويت	عدد السندات	% رأس المال والتصويت
LabelVie SA	92	100.0 %	88	60.6 %	88	57.4 %	88	57.4 %	88	57.4 %	88	43.8 %
متبدل	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	00	14.1 %
صندوق تقاعد موظفي الحكومة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74	11.5 %
BERD	-	-	61	22.4 %	61	21.3 %	61	21.3 %	61	21.3 %	61	8.7 %
Best Financière SA	-	-	9	8.5 %	4	10.4 %	4	10.4 %	4	10.4 %	4	7.9 %
FCEC	-	-	5	7.6 %	3	9.6 %	1	9.6 %	1	9.6 %	1	7.3 %
Real Estate Investment Management International Limited	-	-	1	Ns	32,281	0.4 %	32,281	0.4 %	32,281	0.4 %	4	6.0 %
Kasba Resort	-	-	70,387	0.9 %	74,624	0.9 %	74,624	0.9 %	74,624	0.9 %	12	0.7 %
السيد زهير بناني	2	Ns	12	Ns	12	Ns	12	Ns	12	Ns	12	Ns

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	السيد عادل بناني
Ns	2	Ns	2	Ns	2	-	-	-	-	-	-	السيد المهدي العليج
Ns	2	Ns	2	Ns	2	Ns	2	Ns	2	-	-	السيد المهدي الطاهري الجوهري الحسني
100.0	10.645.	100.0	8,112,7	100.0	8,112,7	100.0	8,112,7	100.0	7,689,8	100.0	4,660,0	المجموع
%	783	%	38	%	38	%	38	%	28	%	00	

المصدر: أراضي كابتال
ش.م

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

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

في 16 يناير 2016، دخل البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية في رأسمال أراضي 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 محفظة 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 وادماج مع Best Real Estate (Petra). وتهدف هذه العملية إلى إنشاء فاعل مرجعي قيادي في مجال العقار التجاري للإيجار في المغرب. كانت شركة عقارية متخصص 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: Best Real Estate و Financière (« BF »), First Commercial Estate Company (« FCEC »), Kasba Resort (« KR ») .Investment Management International

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

- 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 بنضيفة والسيد المهدي الطاهري) لرأسمال أراضي كابتال تقرب مصالح وأهداف مسير الأصول والمساهمين.

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

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

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

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

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
Tel : 05.22.66.35.85

VI.1.3. المساهمون الحالية

الجدول 3: المساهمون في أراضي كابتال بتاريخ 2021/05/06

2021/05/06			المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	حقوق التصويت	عدد السندات	
43.7%	4,651,201	4,651,201	LabelVie SA
13.7%	1,458,741	1,458,741	متبدل
11.5%	1,228,174	1,228,174	صندوق تقاعد موظفي الحكومة
7.9%	845,324	845,324	Best Financière SA
7.3%	776,931	776,931	FCEC
6.4%	678,348	678,348	BERD
4.7%	503,960	503,960	Real Estate Investment Management International Limited
4.0%	428,451	428,451	BMCI
0.7%	74,624	74,624	Kasba Resort
Ns	12	12	السيد زهير بناني
Ns	7	7	السيد رشيد حدني
Ns	2	2	السيد نوفل بنضيفة
Ns	2	2	السيد رياض ليعساوي
Ns	2	2	السيد عادل بناني
Ns	2	2	السيد المهدي العليج
Ns	2	2	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني
100.0%	10,645,783	10,645,783	المجموع
		3	

المصدر: أراضي كابتال ش.م

VI.2. الإلتناء للمجموعة

VI.2.1. الإلتناء لمجموعة Best المالية

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

الشركة قائمة حول قطبي نشاط وهما:

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

- Label'Vie إلى حدود 51 بالمائة: صاحب الإلتناء الرئيسي في المغرب Carrefour, Carrefour Market، وAtacadao، كما تمتلك المجموعة أيضًا حصة غير مدجة 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 95 بالمائة، صاحب امتياز Virgin Megastore،
- Retail Holding Invest و Retail Holding Africa بنسبة 100 بالمائة: من الشركات المساهمة في تطوير النشاط في إفريقيا.
- توزيع المعدات الطبية ممثلا من قبل شركة Best Health المالكة ل:
- SCRIM و Soma Médical و MTS و Mabiotech بنسبة 100 بالمائة: موزعو علامات رائدة في المعدات الطبية مثل Saint Jude Medicals و Elektra،
- TMS بنسبة 51 بالمائة: موزع علامة Elektra في السوق التونسية.

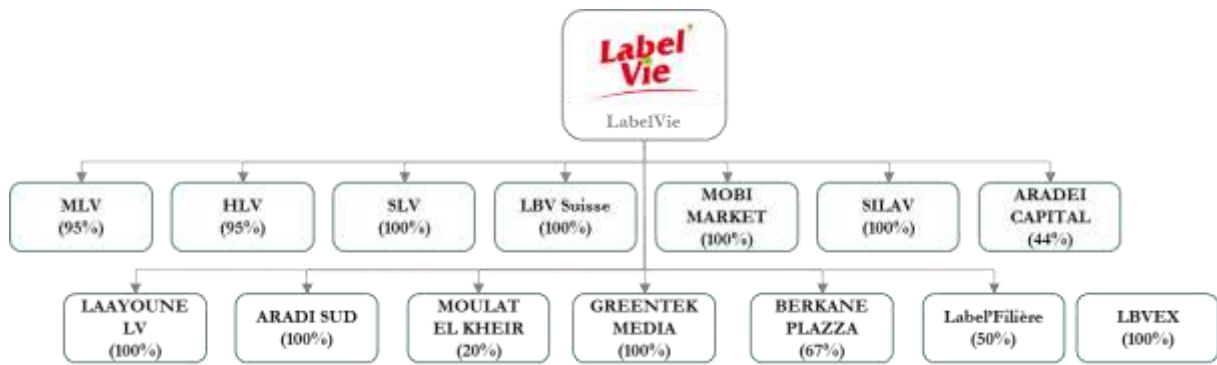
VI.2.2. تقديم Label'Ve

بتاريخ 2020/12/31، تمتلك Label Vie S.A 5 فروع موحدة، وهي Hypermarché LV SAS بنسبة 95 بالمائة، Maxi LV SAS بنسبة 95 بالمائة، Services LV SA بنسبة 100 بالمائة، Mobi market بنسبة 100 بالمائة و Label Vie Suisse بنسبة 00 بالمائة. تمتلك الشركة أيضا 9 شركات تابعة أخرى، بما في ذلك 5 شركات تابعة والتي عانت من عدم وجود نشاط في نهاية عام 2020. هذه الشركات التابعة هي: Berkane Plaza بنسبة 67 بالمائة، مولاة الخير بنسبة 20 بالمائة و ILAV, Aradi Sud, Laâyoune LV.

تمتلك Label Vie حصة 43.8٪ في شركة Aradei Capital التابعة غير الموحدة.

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

الرسم 3: الهيكل التنظيمي القانوني ل لايبيل في بتاريخ 2019/12/31



المصدر: أراضي كابيتال ش.م

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

VI.3. 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 كايبتال 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 كايبتال:

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

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

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

يدخل هذا التعديل في إطار:

- الامتثال للأحكام القانونية بعد الحصول على موافقة شركة الإدارة من قبل شركاء REIM ؛
- دمج CLEO PIERRE في محيط Aradei Capital ؛
- تغيير احتساب الرسوم الإدارية لتلافي ازدواجية الحساب.

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

تم التوقيع على تعديل التفويض الملزم لشركاء REIM لشركة Aradei Capital في 4 يوليو 2021.

وتجدر الإشارة إلى أن التعديل على التفويض الذي تم توقيعه في 4 يوليو 2021 قيد المراجعة حالياً من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

يبين الرسم التالي تنظيم أراضي كايبتال بتاريخ 2021/05/31:

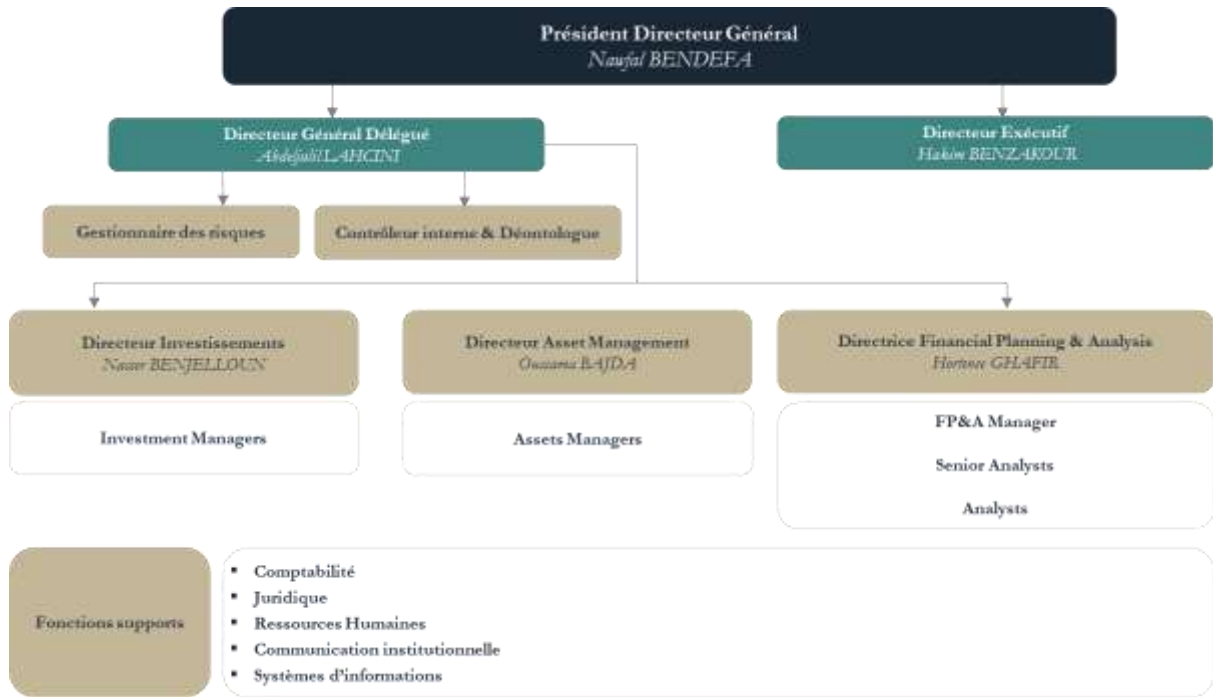
الصورة 4: المساهمون في أراضي كايبتال بتاريخ 2021/05/31



المصدر: أراضي كايبتال ش.م.م

تمثل الهيكل التنظيمي ل REIM Partners كما يلي:

الرسم 5: الهيكل التنظيمي REIM Partners بتاريخ 2020/12/31

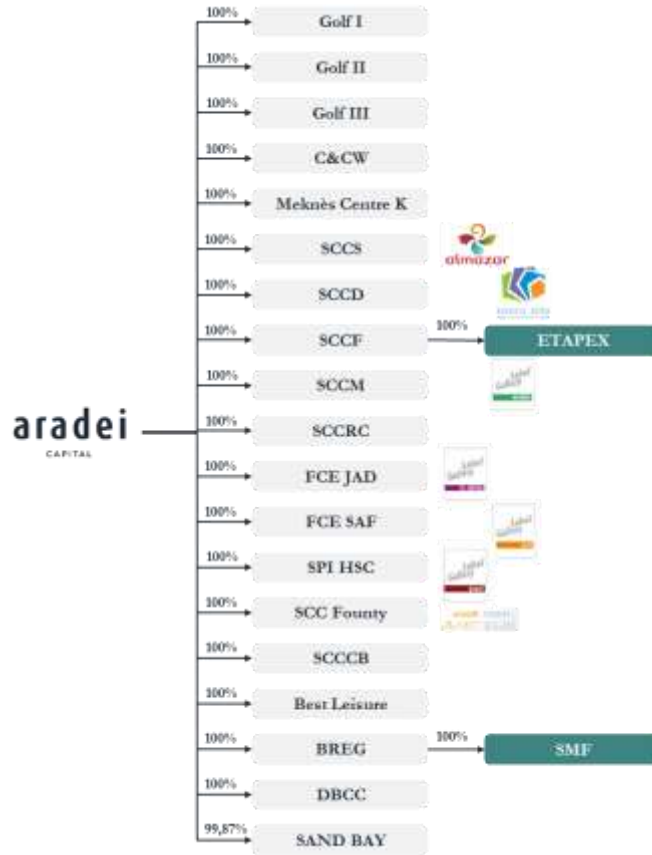


المصدر: أراضي كابييتال ش.م

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
Tel : 05.22.66.35.85

VII. الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال:

الصورة 6: الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابيتال بتاريخ 2020/12/31



المصدر: أراضي كابيتال ش.م

بالإضافة إلى الأصول المملوكة من خلال الشركات التابعة، تمتلك الشركة بشكل مباشر 8 أصول متواجدة في مراكش، وجدة، طنجة، تازة، الدار البيضاء، القنيطرة، الرباط، بركان ومكناس، بالإضافة إلى 2 أراضي في الاحتياط العقاري في الرباط والقنيطرة.

ACCURACY VALUE SARL
 Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
 et Pierre Parent Etage 4, n°416 - Casablanca
 Tel : 05.22.66.35.85

بيانات مالية

VIII. الحسابات السنوية

VIII.1. الحسابات السنوية للشركة

VIII.1.1. حالة أرصدة التسيير

يبين الجدول التالي تاريخ بيانات الأرصدة وتسيير أراضي كابيتال ش.م على الفترة 2018-2020:

الجدول 44 تطور حالة أرصدة التسيير على الفترة (2018-2020)

TCAM 18-20	نسبة التفاوت 20-19	نسبة التفاوت 2020	نسبة التفاوت 19-18	2019	2018.	ب ألف درهم مغربي
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	بيع السلع (على حالتها)
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	مشتريات يعاد بيعها للسلع
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	الهامش الإجمالي على المبيعات في حالتها
%18.5	%25.6	108,252	%11.7	86,160	77,150	إنتاج السنة المالية
%18.5	%25.6	108,252	%11.7	86,160	77,150	بيع السلع والخدمات
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	تغير مخزون المنتجات
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	الأصول التي أنتجتها الشركة نفسها
%32.3	%100.0	98,669	%16.7-	46,977	56,412	استهلاك السنة المالية
%68.6	%100.0	55,395	%46.3-	10,451	19,479	مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم
%8.2	%18.5	43,274	%1.1-	36,526	36,933	تكاليف خارجية أخرى
%32.0-	%75.5-	9,582	%88.9	39,183	20,738	القيمة المضافة
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	إعانات الاستغلال:
%0.8	%0.4	3,076	%1.1	3,063	3,029	رسوم وضرائب
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	تكاليف المستخدمين
%39.4-	%82.0-	6,506	%100.0	36,120	17,709	الفائض الإجمالي للاستغلال
%0.0	%100.0	3,708	%0.0	-	-	عائدات أخرى للاستغلال
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	تكاليف أخرى للاستغلال
%89.3	%100.0	18,087	%100.0-	-	5,047	مسترجعات الاستغلال
%15.6	%38.4	42,084	%3.4-	30,404	31,467	مخصصات الاستغلال
%25.8	> %100,0	(13,783)	%100.0	5,716	(8711)	نتيجة الاستغلال
%17.0-	%17.0-	60,034	%17.0-	72,320	87,158	النتيجة المالية
%23.2-	%40.7-	46,251	%0.5-	78,036	78,448	نتيجة جارية
%83.5-	> %100,0	(325)	%99.4-	(76)	30,489	نتيجة غير جارية
%21.0-	%83.5-	1,102	%100.0	6,677	1,768	الضريبة على النتائج

%16.8-	%37.1-	44,824	%10.2	71,283	64,689	النتيجة الصافية
--------	--------	--------	-------	--------	--------	-----------------

المصدر: أراضي كابتال ش.م

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rize Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
TEL : 05.22.66.35.85

.VIII.1.2 الحصيلة

يبين الجدول التالي المؤشرات الأساسية للحصيلة للفترة 2018-2020:

TCAM 18-20	نسبة التفاوت 20-19	2020	نسبة التفاوت 19-18	2019	2018.	ب ألف درهم مغربي
الأصول						
%14.1-	%10.4	30,216	%33.1-	27,377	40,940	أصول ثابتة منعدمة القيمة
%100.0	%0.2-	67,158	%100.0	67,316	665	أصول ثابتة غير ملموسة
%18.3	%9.4	871,344	%27.9	796,756	623,137	أصول ثابتة ملموسة
%4.3	%8.8	906,850	%0.0	833,625	833,325	أصول ثابتة مالية
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	فارق التحويل - أصول
%11.9	%8.7	1,875,568	%15.2	1,725,074	1,498,067	أصول ثابتة
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	مخزونات
%13.6	%6.7	1,152,460	%20.9	1,080,104	893,140	حقوق الأصول المتداولة
%100.0	%49.8	12,472	%100.0	8,326	142	مؤنن مدينون، تسبيقات ودفعات
%47.4	%40.5	136,794	%54.7	97,357	62,938	زبناء وحسابات مرتبطة
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	مستخدمون
%20.1	%22.0	140,192	%18.3	114,938	97,142	الدولة
%58.5-	%0.0	1,557	%82.8-	1,557	9,057	حسابات الشركاء
%3.4	%6.0-	668,230	%13.8	710,668	624,729	مدينون آخرون
%39.6	%31.2	193,215	%48.5	147,259	99,132	حسابات تسوية الأصول
%34.2	%100.0	563,466	%85.2-	46,298	312,751	سندات وقيم التوظيف
%0.0	%0.0	-	%0.0	-	-	فارق التحويل - أصول
%19.3	%52.3	1,715,925	%6.6-	1,126,402	1,205,891	أصول متداولة
%55.0-	%77.8-	23,700	%8.8-	106,547	116,803	خزينة الأصول
%13.2	%22.2	3,615,193	%4.9	2,958,022	2,820,760	مجموع الأصول

الخصوم						
%16.0	%38.8	2,275,921	%3.1-	1,639,143	1,692,242	رساميل ذاتية
%14.6	%31.2	1,064,578	%0.0	811,274	811,274	رأسال الشركة أو المستخدمون
%26.1	%59.1	1,050,581	%0.0	660,305	660,305	علاوات الإصدار والإدماج والتقييم
%11.6	%11.5	34,572	%11.6	31,008	27,774	احتياط قانوني
%41.8	%101.2	81,366	%0.0	40,441	40,441	احتياطيات أخرى
%100.0-	%100.0-	-	%71.7-	24,831	87,760	مرحل من جديد
%16.8-	%37.1-	44,824	%10.2	71,283	64,689	النتيجة الصافية للسنة المالية
%8.1-	%0.5-	872,563	%15.0-	877,251	1,032,480	ديون التمويل
%0.0	%0.0	2,614	%0.0	2,614	2,614	مخصصات دائمة للمخاطر والتحملات
%7.5	%25.1	3,151,098	%7.6-	2,519,007	2,727,337	تمويل دائم
%91.2	%14.0-	306,947	%100.0	356,835	83,968	الخصوم المتداولة

128.3%	24.8%-	110,523	593.3%	147,069	21,213	مزودون وحسابات مرتبطة
305.0%	100.0%	1,362	100.0%	233	83	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
0.0%	0.0%	-	0.0%	-	-	مستخدمون
0.0%	0.0%	-	0.0%	-	-	هيئات اجتماعية
9.0%-	43.8%-	5,743	47.2%	10,211	6,937	الدولة
0.1%	0.1%	638	0.1%	638	637	حسابات الشركاء
68.0%	14.4%-	114,176	100.0%	133,358	40,472	دائنون آخرون
100.0%	11.4%	72,796	100.0%	65,327	14,626	حسابات التسوية - خصوم
0.0%	100.0%	1,710	0.0%	-	-	مخصصات أخرى للمخاطر والتكاليف
0.0%	0.0%	-	0.0%	-	-	فارق التحويل - خصوم
100.0%	91.2%	157,148	769.2%	82,180	9,455	خزينة الخصوم
13.2%	22.2%	3,615,193	4.9%	2,958,022	2,820,760	مجموع الخصوم

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

VIII.2. الحسابات الموطدة السنوية

VIII.2.1. المعايير والطرق المحاسبية

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

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

وتتمثل الآثار الأساسية لمجموعة أراضي في:

- وضع القيمة الدفترية لعقارات التوظيف طبقا ل'IAS 40:
- الاعتراف بحقوق دخول الأسهم (أو الدخل لحقوق 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 تخصم مباشرة من حقوق الملكية الفكرية في حالة التكاليف المرتبطة بزيادة رأس المال وعمليات الدمج. من 2016. الرسوم الأخرى التي سيتم تخصيصها أو ما شابهها والتي لا تفي بتعريف الأصل قد تم تحميلها على الاحتياطيات أو الأرباح لعام 2016.

VIII.2.2. تأثير IFRS 16 و IFRIC 23

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

يوضح الجدول أدناه تأثير المعيار 23 على الحسابات الموحدة لشركة Aradei Capital منذ تطبيقه:

الجدول 5: تأثير المعيار 23 على الحسابات الموحدة لشركة Aradei Capital منذ تطبيقه:

2020	2019	مليون درهم
7,925	1,116	تأثير المعيار 23

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

يحل المعيار 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وجميع التفسيرات ذات الصلة. يتم تطبيق هذا المعيار من قبل المجموعة على جميع عقود الإيجار التمويلية أو الإيجارات التشغيلية المعاد تصنيفها كعقود إيجار تمويلي.

VIII.2.3. نطاق التوحيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

يشمل نطاق التوحيد جميع الشركات الخاضعة للسيطرة، في شراكة 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٪. تمثل نطاق التوحيد خلال السنوات الثلاث الأخيرة كما يلي:

نطاق التوحيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

الشركة	2018/12/31			المساهمون			2020/12/31		
	% السيطرة	% السيطرة	% الفائدة	% السيطرة	% السيطرة	% الفائدة	% السيطرة	% السيطرة	% الفائدة
Aradei Capital SA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
كولف 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Golf II	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
كولف 3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cash & Carry	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Centre K	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Best Leisure	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
FCE JAD	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
FCE SAF	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SCCCB	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SCCD	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SCCF	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ETAPEX	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SCC FOUNTY	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SCCS	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SCCM	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SPI	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	BREG
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	SMF
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	SCCRC
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	DBCC
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	NA	NA	NA	SAND BAY

المصدر: أراضي كابينتال ش.م

(* الإدماج العام، غير موطن، الوضع في التوظيف

الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2018

DBCC عبارة عن هيئة أنشئت سنة 2018 لتطوير مشروع "Sela Plaza Dar Bouazza" وهو مشروع مركز جامعي يحتوي على جزء تجاري وجزء سكني.

الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2019

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

الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2020

لا يوجد

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
Tel : 05.22.66.35.85

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب المنتجات والتكاليف الموطدة لأراضي كابيتال على المدة 2018-2020
الجدول 64 تطور حسابات النتيجة على الفترة (2018-2020)

ب ألف درهم مغربي	2018.	2019	نسبة التغيرات 19-18	2020	نسبة التغيرات 20-19
مداخل الإيجار	251,314	269,340	%7.2	263,633	%2.1-
حقوق الدخول	-	-	%0.0	-	%0.0
مداخل أخرى	17,878	18,230	%2.0	7,444	%59.2-
رقم المبيعات	269,192	287,570	%6.8	271,077	%5.7-
التكاليف للاستغلال	(46,511)	(51,186)	%10.1	(57,251)	%11.8
مشتريات أخرى وتكاليف خارجية	(30,922)	(31,861)	%3.0	(39,894)	%25.2
تكاليف المستخدمين	(14,941)	(17,646)	%18.1	(19,218)	%8.9
الضرائب والرسوم والأداءات المائة	(3,571)	(1,957)	%45.2-	(2,750)	%40.5
منتجات أخرى و تكاليف الاستغلال	2,923	278	%90.5-	4,611	%100.0
الفائض الإجمالي للاستغلال	222,680	236,384	%6.2	213,826	%9.5-
بالنسبة المتوية من رقم المبيعات	%83	%82	%1.0-	%79	%4.0-
مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات	(298)	4,688	%1673.2-	(13,503)	%388.0-
منتجات أخرى و تكاليف استثنائية	(26,664)	(11,896)	%55.4-	(11,824)	%0.6-
تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف	286,401	99,446	%65.3-	(56,028)	%100.0->
نتيجة تفويت الأصول	-	-	%0.0	24	%100.0
نتيجة التشغيل	482,119	328,621	%31.8-	132,494	%59.7-
بالنسبة المتوية من رقم المبيعات	%179	%114	%36.2-	%49	%57.2-
كلفة الاستنادة المالية الإجمالية	(58,111)	(85,978)	%48.0	(91,805)	%6.8
منتجات التوظيف	5,770	7,764	%34.6	5,886	%24.2-
كلفة الاستنادة المالية	(52,342)	(78,213)	%49.4	(85,919)	%9.9
منتجات أخرى و تكاليف مالية	2,582	26,678	%933.2	21,075	%21.0-
النتيجة الجارية قبل الضرائب	432,359	277,086	%35.9-	67,651	%75.6-
الضريبة على النتائج	(52,107)	(63,396)	%21.7	(50,054)	%21.0-
النتيجة الصافية للأنشطة المبقية عليها	380,252	213,690	%43.8-	17,596	%91.8-
نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها	-	-	%0.0	-	%0.0
النتيجة الصافية للفترة	380,252	213,690	%43.8-	17,596	%91.8-
بالنسبة المتوية من رقم المبيعات	%141	%74	%47.3-	%6	%91.3-
النتيجة الصافية - حصة مالكي الشركة الأم	380,252	213,690	%43.8-	17,596	%91.8-
النتيجة الصافية - مساهمات لا تفضي للسيطرة	-	-	%0.0	-	%0.0
النتيجة الصافية الإجمالية	380,252	213,690	%43.8-	17,596	%91.8-

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

.VIII.2.5 الحصيلة الموطدة

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية للحصيلة الموطدة لمجموعة أراضي كابتال على الفترة 2018-2020

الجدول 7: تطور حسابات الحصيلة الموطدة لأراضي كابتال على الفترة (2018-2020)

نسبة التفاوت 20-19	2020	نسبة التفاوت 19-18	2019	2018	الأصول (بالآلاف الدراهم)
%1.4-	7,580	%100.0	7,684	970	أصول ثابتة ملموسة أخرى
%2.7	5,200,322	%17.1	5,064,865	4,325,980	العقارات الإستثمارية
%14.2-	19,437	%3.1-	22,651	23,369	أصول ثابتة ملموسة أخرى
%4.6	5,942	%2.2-	5,682	5,808	الأصول المالية الأخرى
%3.4	4,545	%40.5-	4,397	7,387	الضرائب المؤجلة- الأصول
%2.6	5,237,826	%17.0	5,105,279	4,363,513	مجموع الأصول غير الجارية
%72.6	90,061	%4.9	52,182	49,722	المخزونات الجارية
%6.8-	132,771	%10.0	142,383	129,423	الزينة
%98.8	14,644	%45.1-	7,367	13,425	حقوق ضرائب على الشركات
%11.8	292,107	%37.1	261,317	190,633	الأصول الأخرى
%100.0	664,722	%78.6-	124,536	580,700	الخزينة وما يعادلها
%100.0	1,194,304	%39.0-	587,785	963,902	مجموع الأصول الجارية
%12.98	6,432,130	%6.86	5,693,065	5,327,416	مجموع الأصول
نسبة التفاوت 20-19	2020	نسبة التفاوت 19-18	2,019	2,018	الخصوم (بالآلاف الدراهم)
%31.2	1,064,578	%0.0	811,274	811,274	رأس المال
%91.5	1,036,191	%0.0	541,111	541,111	المكافآت المرتبطة برأس المال
%8.2	1,897,292	%21.6	1,753,163	1,441,372	الاحتياطيات
%100.0-	-	%0.0	104,803	104,803	الاحتياط الخاص
%91.8-	17,596	%43.8-	213,690	380,252	نتيجة السنة المالية
%17.3	4,015,657	%4.4	3,424,041	3,278,812	رساميل ذاتية للمجموعة

			-	-	فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة
%0.0		%0.0			
%17.3	4,015,657	%4.4	3,424,041	3,278,812	رساميل ذاتية
%5.2-	1,409,360	%10.3	1,487,429	1,349,099	ديون مالية غير جارية
%0.0	2,614	%0.0	2,614	2,614	ديون مالية غير جارية
%7.0	88,394	%45.7	82,606	56,715	خصوم أخرى غير جارية
%29.6	104,409	%61.7	80,587	49,829	الضرائب المؤجلة
%2.9-	1,604,778	%13.4	1,653,236	1,458,257	مجموع الأصول غير الجارية
%100.0	393,580	%40.6-	184,614	310,687	ديون مالية حصة جارية
%62.1-	1,194	%14.0-	3,149	3,662	ديون الضرائب على الشركات
%16.9-	199,533	%117.5	240,188	110,447	المزودون
%0.4-	19,718	%71.8	19,803	11,530	مخصصات حصة جارية
%17.6	197,672	%9.1	168,035	154,020	خصوم أخرى جارية
%0.0	0	%0.0	0	-	خصوم مرتبطة بالأنشطة المتخلى عنها
%31.8	811,696	%4.3	615,788	590,347	خصوم أخرى جارية
%6.5	2,416,474	%10.8	2,269,024	2,048,604	مجموع الخصوم
%12.98	6,432,130	%6.86	5,693,065	5,327,416	مجموع الخصوم والرساميل الذاتية

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

ACCURACY VALUE SARL
 Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
 et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
 TEL : 05.22.66.35.85

IX. الحسابات نصف السنوية

IX.1. أبرز الأحداث

● اقتناء استراتيجي لأسهم OPC I CLEO PIERRE SPI-RFA

تم التوقيع على عملية بوجهين بتاريخ 19 مارس 2021: (1) استحواذ Aradei Capital على أسهم "CLEO PIERRE SPI-RFA" بمبلغ يقارب 557 مليون درهم ؛ (2) دخول BMCI إلى رأس مال Aradei Capital بأقل من 15٪ بقليل.

تتكون المحفظة من 103 فرعًا مصرفيًا مؤجرًا إلى BMCI بموجب عقود إيجار طويلة الأجل بقيمة 620 مليون درهم.

سيؤدي هذا الاستحواذ إلى إدارة مبيعات إضافية تبلغ حوالي 50 مليون درهم في عام 2021 ، أي مساهمة + 15٪ من حجم مبيعات الشركة العقارية.

● استمرار العمل في أول مبنى إداري للشركة العقارية "PRISM" الواقع على أطراف منطقة سيدي معروف التجارية. سيتألف هذا المبنى، المقرر تسليمه في نهاية عام 2021، من 6000 متر مربع من المساحات المكتبية و 1000 متر مربع من المحلات التجارية و طابقت تحت أرضيين لمواقف السيارات.

● استمرار العمل في توسعة سيلا بلازا الرباط بمساحة أرض 2300 GLA م 2 والمقرر افتتاحها في النصف الثاني من عام 2021.

● تأكيد استئناف التردد على مراكز التسوق والمجمعات التجارية التي بلغت 88٪ في الربع الأول من مستواها العام الماضي مقارنة بنفس الفترة⁴.

● تمديد التدابير التقييدية المتعلقة بالسياق الصحي التي تؤثر على نشاط الأصول التجارية مع الإبقاء على حظر التجول المفروض في الساعة 8 مساءً للمتاجر والمطاعم.

IX.2. المؤشرات الفصلية

● بلغت من محفظة العقارات 377000 متر مربع في نهاية مارس 2021 مقابل 346000 متر مربع في نهاية عام 2020 ، وهي زيادة ناتجة بشكل رئيسي عن الاستحواذ على محفظة فرع البنك التي تبلغ مساحتها 28000 متر مربع.

● ارتفع معدل الإشغال من 93٪ في نهاية عام 2020 إلى 95.3٪ في نهاية مارس 2021 ، لا سيما بعد دمج فروع البنوك المؤجرة بالكامل إلى BMCI.

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rive Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
TEL : 05.22.66.35.85

⁴ تأثر الربع الأول من عام 2020 بالأزمة الصحية اعتبارًا من 18 مارس 2020 مع إغلاق الشركات غير الأساسية

.IX.3 رقم المعاملات

- بلغت قيمة المعاملات الموطدة لشركة Aradei Capital للربع الثالث من عام 2021 96.0 مليون درهم مقابل 80.208 في نفس الفترة من العام السابق، بارتفاع 19.7%. يفسر هذا التغيير بشكل أساسي من خلال الاستحواذ على أسهم OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA وكذلك من خلال تأثير افتتاح Sela Park Agadir و Sela Park Témara في سبتمبر وأكتوبر 2020 على التوالي.
- بلغ رقم المبيعات الإجمالي 31.7 مليون درهم في الربع الأول من 2021 مقارنة ب 20.6 مليون درهم في الربع الأول من 2020 أي بارتفاع نسبته 22.7 بالمائة.

ب مليون درهم مغربي	الفصل الأول من 2020	الفصل الأول من 2021	نسبة التفاوت
رقم المعاملات الموطد حسب معايير IFRS	80.2	96.0	%19.7
رقم المعاملات الاجتماعي	20.6	31.7	%53.7

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

ACCURACY VALUE SARL
 Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Smiha
 et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
 TEL : 05.22.66.35.85

.IX.4 الاستثمارات

تشمل الاستثمارات في الربع الأول من عام 2021 بشكل أساسي الاستحواذ على حصة Aradei Capital في OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA مقابل 557 مليون درهم تقريبًا.

ب مليون درهم مغربي	الفصل الأول من 2020	الفصل الأول من 2021	نسبة التفاوت
الاستثمارات	74.0	591.9	%100.0

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

.IX.5 ديون

ب مليون درهم مغربي	2021/03/31	2020/12/31	نسبة التفاوت
إصدار سندات	514.3	514.3	%0.0
ديون وقروض أخرى	1,466.3	1,128.1	%30.0
أوراق الخزينة	30.0	130.0	%76.9
الدين العام	2,010.6	1,772.4	%13.4

المصدر: أراضي كابيتال ش.م

.IX.6 نطاق التوظيف

الاستحواذ في 19 مارس 2021 على جميع أسهم OPCI في CLEO PIERRE SPI-RFA، وهي شركة تابعة بنسبة 100٪ لشركة Aradei Capital.

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rive Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n° 416 - Casablanca
TEL : 05.22.66.35.85

عوامل المخاطر

X. المخاطر المتصلة بالمصدر :

X.1. المخاطر العامة

X.1.1. المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

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

X.1.2. المخاطر التنافسية:

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

X.1.3. المخاطر المتعلقة بارتفاع كلفة العقار

يعتبر المنحى التصاعدي لسعر العقار في المناطق الحضرية توجها تمت معاينته منذ عدة سنوات بفعل الضغط الممارس على العرض العقاري بفعل طلب في تطور مستمر، وذلك ارتباطا بالنمو الديموغرافي. بيد أن تشكيل أسعار الإيجار تأخذ بعين الاعتبار كلفة العقار. من ناحية أخرى وفي إطار استراتيجيتها التنموية، ستركز أراضي كابينتال على تطوير احتياطيها العقاري وتحسين أصولها التشغيلية. ومن الطبيعي تتبع كلفة العقار ليشكل موضوع توجيه صارم بغية تحديد أجود فرص الاستثمار.

X.1.4. المخاطر البيئية

خضع نشاط أراضي كابينتال إلى مختلف القوانين التنظيمية المعمول بها في مجال البيئة والسلامة. وتعتبر أراضي كابينتال ملزمة تعاقديا باحترام بعض الواجبات المحددة من طرف البنك الأوروبي على مستوى الاتفاق. كما طلب كذلك من Aradei Capital الامتثال لبعض الالتزامات المحددة في اتفاقية الاستثمار الموقعة ما بين LabelVie و PIC.

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

ويمكن لأراضي كابينتال أن تتبرر مسؤوليتها القانونية في حال تقصير في واجب مراقبة التجهيزات والتحكم بها

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

X.1.5. المخاطر القانونية والتنظيمية

يجب على أراضي كابينتال التقيد بالعديد من القوانين التنظيمية في مجالات مختلفة، لا سيما التعمير والبناء وترخيصات الاستغلال وحفظ الصحة والسلامة والبيئة وقانون الإيدار وقانون الشركات والقانون الضريبي لا سيما من خلال المقتضيات الجاري بها العمل. ويمكن أن

تؤدي التغيرات في الإطار التنظيمي بأراضي كابتال إلى تكييف نشاطها وأصولها واستراتيجيتها، مما قد يؤثر على قيمة أصولها ووضعيتها المالية أو نتائجها ويرفع من تكاليفها أو يفضي إلى تباطؤ وتيرتها، بل حتى الحيلولة دون تطور بعض مشاريعها الاستثمارية.

X.2. المخاطر الخاصة

X.2.1. مخاطر التبعية لمجموعة لايبيل في ويست فينانسيير ش.م

اعتبارًا من 2020/12/31، أصبحت Aradei Capital SA شركة مملوكة بنسبة 43.8٪ لمجموعة LabelVie (بعد زيادتي رأس المال اللتين نفذتهما REIM International و GEPF والاكنتاب العام الأولي). تمثل LabelVie، من خلال الشركات التابعة لها، 52٪ من إجمالي المساحة التجارية لشركة Aradei Capital في نهاية عام 2020.

اعتبارًا من 2020/12/31، Aradei Capital SA هي شركة مملوكة بنسبة 43.8٪ لمجموعة LabelVie، والتي بدورها مملوكة بنسبة 51.3٪ لشركة Retail Holding، التابعة لمجموعة Best Financière بنسبة 50.6٪.

بتاريخ 2020/12/31، وتمثل مجموعة ويست فينانسيير، من خلال شركاتها التابعة 69٪ من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابتال. (57٪ من المساحة

التجارية الإجمالية تحتلها لايبيل في و 7,3٪ من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها فيرجين وشركة GFFS تحت علامة برجر كينغ وشركة مود و نيانس تحت علامة كياي.

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

X.2.2. المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة

يمكن للمخاطر المتعلقة بتطور أسعار الفائدة أن تؤثر على كلفة خدمة الدين. من ناحية أخرى، إذا افترضنا ارتفاع أسعار الفائدة على الديون المستقبلية، ستقوم أراضي كابتال بتقويم نسبة الرسالة التي تستخدم لتمثيل أصولها التي ستقوم 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 لـ Aradei Capital استخدام القروض ذات الأسعار المتغيرة، والتي تخضع بالتالي لتقلبات صعودية وهابطة في أسعار الفائدة.

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

المخاطر المتعلقة بالامتثال للالتزامات التعاقدية للبنك الأوروبي و PIC، ولا سيما فيما يتعلق بسياسة ESG، الحكامة وحقوق المعلومة. كما يطلب أيضا من Aradei Capital الامتثال للالتزامات التعاقدية للبنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية فيما يتعلق بالإجراءات الداخلية والاحتيايل والفساد والاتصالات المالية.

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

X.2.4. المخاطر المتعلقة بإنشاء المستأجر لنشاط تجاري

يتم تعريف الأصل التجاري من خلال المادة 79 وما يليها من القانون التجاري "بمال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية". ويشمل أيضا كل الأموال الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل كالإسم التجاري والشعار والحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات وبراءات الإختراع والرخص وعلامات الصنع والتجارة والخدمة والرسوم والنماذج الصناعية وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقه بالأصل.

لا يمكن للمستأجر المطالبة بإنشاء أصل تجاري إلا بعد انتفاع منتال 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 تعترض إفراغ المستأجر سوى في حالة نزاع بينها (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.

X.2.5. المخاطر القطاعية

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

X.2.6. المخاطر المتعلقة بتقلبات سؤر العقار

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

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

X.2.7. 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.

X.2.8. المخاطر المتعلقة بالبناء بصفة مدير الورش

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

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

X.2.9. مخاطر الطرف المقابل

مخاطر الزبون

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

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

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

مخاطر الطرف المقابل البنكي

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

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

مخاطر الطرف المقابل للضمان

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 لتقنية المباني.

يتم التأمين على أعمال الإنشاء والتجديد، على أساس كل حالة على حدة، من خلال بوليصات التأمين من نوع "جميع مخاطر الأوراش".

يتم التتبع الدوري للتأمينات والعلاوات من قبل إدارة الأصول.

X.2.10. مخاطر السيولة المالية

المخاطر المرتبطة بالديون

تروم استراتيجية أراضي كابينال إلى اللجوء إلى استئدانة بنكية من أجل تمويل جزء من نموها. من ناحية أخرى وإلى غاية متم سنة 2020، تعتبر المجموعة حالياً في وضعية أقل من المديونية حيث تبلغ نسبة الإقراض 28%.

وبغية تحسين مردودية رساميلها، تلجأ المجموعة للاستدانة في إطار تمويل مشروعها الترموي من أجل تحسين مردودية رؤوس الأموال. وتتم دراسة احتياجات وشروط التمويل عند كل عملية شراء. والأمر ذاته بالنسبة لتتبع الواجبات التعاقدية المتعلقة بالدين الموجود " البنود الإلزامية".

المخاطر 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 دينها. يتم تبليغ هذه النسب لمؤسسات الثمن طبقاً للالتزامات التعاقدية.

X.2.11. مخاطر الفراغ

تضم أراضي كابيتال 29 أصل من ضمنها 7 أصول مستقلة بنسبة اشتغال تصل إلى 100%. وفيما يتعلق بالمراكز التجارية والأروقة (14 أصلاً) تصل أدنى نسبة اشتغال إلى 81 بالمائة.

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

X.2.12. المخاطر المتعلقة بعبود 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 كابيتال على قسم قانوني يتأكد من أن المستندات القانونية تحافظ على مصالح الشركة وأنها مطابقة للقوانين الجاري بها العمل. من ناحية أخرى، تلجأ الشركة بشكل منتظم لمكاتب خبرة قانونية رائدة لمواكبتها وإرشادها من أجل الوقاية من هذه المخاطر.

X.2.13. الخطر المرتبط ببنية المساهمين

بتاريخ 2020/12/31، حصلت مجموعة Best Financière على 51.7% 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.

X.2.14. المخاطر المرتبطة بالأشخاص الرئيسيين

تم إسناد منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة Aradei Capital إلى السيد نوفل بنديفا، الذي ساهم في تطوير الشركة. في مواجهة هذا الموقف، تتعرض الشركة لخطر الاعتماد على رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة في حالة المغادرة.

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rize Mohamed Smiha
et Pierre Parent étage 4, n°416 - Casablanca
Tel : 05.22.66.35.85

XI. عوامل الخطر المرتبطة بأوراق الخزينة

المخاطر الكامنة في الاستثمار في أوراق الخزينة:

- **خطر العيب:** 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؛
- **خطر السعر:** بشكل عام، تؤثر الزيادة في أسعار الفائدة سلباً على قيمة سندات الدين، وخاصةً TCN؛
- 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 أوراق الخزينة موضوع هذا البيان أو تفوقها. وتأتي مثل هذه الإصدارات لتخفيض المبلغ القابل للاسترداد من طرف حاملي هذه السندات في حالة تصفية الشركة المصدرة.

تنبيه

لا تمثل المعلومات المذكورة أعلاه سوى جزءاً من ملف المعلومات المؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم: VI/EM/015/2021 بتاريخ 04/08/2021.
توصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات الموضوع رهن إشارة العموم كاملاً باللغة الفرنسية.

ACCURACY VALUE SARL
Place Nicolas Paquet, Angle Rue Mohamed Sniha
et Pierre Parent Étage 4, n°416 - Casablanca
TEL : 05.22.66.35.85