

# aradei

## CAPITAL

### أراضي كابيتال

### 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



### تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

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

لا يشكل هذا البيان المسجل من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 31 يناير 2020 تحت المرجع VI/EM/002/2020 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 كابيتال، المؤشر عليها من الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بتاريخ: 31 يناير 2020 تحت المرجع EN/EM/003/2020.
- الوثيقة المرجعية المتعلقة بالسنة المالية 2018 وفي النصف الأول من سنة 2019 لأراضي كابيتال المسجل تحت المرجع EN/EM/002/2020.

## الفهرس

4	.....	تقديم العملية
4	.....	I. إطار العملية
4	.....	I.1 أهداف البرنامج
4	.....	II. المستثمرون المستهدفون بالبرنامج
4	.....	III. خصائص البرنامج
4	.....	III.1 معلومات حول البرنامج والسندات الموجهة للإصدار
5	.....	IV. سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار
5	.....	IV.1 الوسطاء الماليين
5	.....	IV.2 كيفيات الاكتتاب والتخصيص
7	.....	IV.3 الاكتتابات الملغاة
7	.....	IV.4 كيفيات تخصيص الأوامر
7	.....	IV.5 كيفيات تسديد/ تسليم السندات
7	.....	IV.6 الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل
8	.....	<b>II - معلومات مرتبطة ب أراضي كابييتال</b>
8	.....	V. وصف موجز للنشاط
8	.....	V.1 معلومات عامة:
9	.....	V.2 نشاط أراضي كابييتال
16	.....	VI. المساهمون
18	.....	VI.2 الانتماء للمجموعة
19	.....	VI.3 تنظيم أراضي كابييتال
22	.....	VII. الحسابات السنوية
22	.....	VII.1 الحسابات السنوية للشركة
24	.....	VII.2 الحسابات الموطدة السنوية
28	.....	VIII. الحسابات نصف السنوية
28	.....	VIII.1 الحسابات نصف السنوية للشركة
30	.....	VIII.2 الحسابات الموطدة نصف السنوية
33	.....	IX. الحسابات نصف السنوية
33	.....	IX.1 الحصيلة المالية بتاريخ 30 شنتبر 2019
35	.....	<b>Partie II. عوامل المخاطر</b>
35	.....	I. المخاطر المتصلة بالمصدر :
35	.....	I.1 المخاطر العامة
35	.....	I.2 المخاطر الخاصة
38	.....	II. المخاطر المتصلة بالعملية:

## تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 31 يناير 2020 بالتأشير على ملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار سندات الخزينة لأراضي كابيتال.

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

- في المقر الرسمي لأراضي كابيتال : 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 الراشدي، 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 الراشدي، 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 للمتراجم المذكور وأراضي كابيتال.

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

**ACCURACY VALUE SARL**  
Rue M'harou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4eme étage, après CASABLANCA  
Tél : 05 22 86 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 كابييتال للعموم أوراقا للخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة تقل 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 كابييتال بإصدار طلب عمومي للدخار لسندات الخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة تقل أو تساوي سنة واحدة.

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

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

## I.1. أهداف البرنامج

ترغب شركة أراضي كابييتال 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.

## II. المستثمرون المستهدفون بالبرنامج

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

## III. خصائص البرنامج

## III.1. معلومات حول البرنامج والسندات الموجهة للإصدار

سندات ديون قابلة للتداول مجردة من طابعها المادي من خلال تسجيلها لدى الوديع المركزي (ماروكليز) وتفيد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين.	طبيعة السندات
سندات الخزينة لحاملها	الشكل القانوني للأسهم
500.000.000 درهم	سقف البرنامج
5.000	العدد الأقصى للسندات
100.000 درهم	القيمة الاسمية لكل سند
ما بين 10 أيام و12 شهرا	الأجل
عند تاريخ التسديد	تاريخ الانتفاع
شبيهة بدين عادي أبرمته الشركة	الرتبة

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

#### IV. سير الإصدارات في إطار برنامج الإصدار

##### IV.1. الوسطاء الماليين

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

العنوان:	الإسم	هيات 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	ماروكبير	الوديع المركزي
26 ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء	البنك المغربي للتجارة والصناعة (BMCI)	المؤسسة الماسكة لحسابات السندات

##### IV.2. كفاءات الاكتتاب والتخصيص

###### IV.2.1. فترة الاكتتاب

في كل مرة تعبر فيها شركة أراضي كابيتال، 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 الذاتيون أو المعنويون، المقيمون وغير المقيمون.

يجب أن تتم 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.	هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي
<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 الأجانب
نموذج التقييد في السجل التجاري (أو ما يحل محله بالنسبة للأشخاص المعنويين الأجانب)	الأشخاص الذاتيون غير المقيمون وغير المغاربة
نسخة من صفحات جواز السفر المتضمنة لهوية الشخص وتاريخ إصدار الوثيقة وتاريخ إنتهاء صلاحيتها	الأشخاص الذاتيون المقيمون وغير المغاربة
نسخة من بطاقة الإقامة	الأشخاص الذاتيون المقيمون المغاربة والمواطنون المغاربة المقيمون بالخارج
نسخة من بطاقة التعريف الوطنية	

## IV.2.4. كفاءات 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](mailto:market.cts@capitaltrust.ma) 20 22 99 22 5 (+212) Valoris Securities أو : [market@capitalgestiogrroup.com](mailto:market@capitalgestiogrroup.com))

يجب أن يتم تأكيد الاكتتابات من قبل هيئات التوظيف عن طريق الفاكس أو البريد الإلكتروني

تتم جميع الاكتتابات بشكل نقدي:

- يرخص بالاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين الذين يقل عمرهم عن 18 سنة شريطة أن يقوم بذلك الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. وتلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بالحصول على 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 النقود مفتوح باسم الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر
- في حالة وكالة لتدبير المحفظة، لا يمكن للمدير الاكتتاب لحساب الزبون الذي يدبر محفظته إلا من خلال تقديم وكالة موقعه ومصدق على صحتها من طرف الموكل أو وكالة التدبير إذا 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 ومصداق على صحتها من قبل الموكل. يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف الحصول على نسخة منها وإرفاقها بورقة الاكتتاب. يجب أن تحال السندات المكتتبه لحساب للسندات باسم الغير المعني والذي لا يمكن تحريكه إلا من طرف هذا الأخير، ما عدا في حال وجود وكالة،
- لا يمكن في أي حال من الأحوال للوكالة أن تمكن من فتح حساب للموكل وكذا يجب أن يتم فتح الحساب بحضور صاحبه حسب المتضبات 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 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 للاكتتاب، و الحد الأقصى للاكتتابات محدود تبعا لمبلغ الإصدار.

#### IV.3. الاكتتابات الملغاة

إن جميع أوامر الاكتتاب:

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

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

#### IV.4. كیفیات 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.

#### IV.5. كیفیات 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 سندات الخزينة المصدرة (عدد السندات المصدرة، المبالغ المكتتبه والمخصصة حسب صنف المستثمرين، إلخ) خلال 7 أيام بعد الإنجاز.

## II - معلومات مرتبطة ب أراضي كابييتال

V. وصف موجز للنشاط

V.1. معلومات عامة:

اسم الشركة	أراضي كابييتال
المقر الرئيسي:	الطريق الثانوية 1029، جماعة سيدي معروف - 20180- الدار البيضاء
الهاتف:	98 98 63 22 05
الفاكس:	58 53 33 22 05
الموقع الإلكتروني:	<a href="http://www.aradeicapital.com">www.aradeicapital.com</a>
الشكل القانوني	شركة مساهمة ذات مجلس إدارة
Date de constitution	1990/02/07
مدة حياة الشركة	99 سنوات
رقم السجل التجاري	57.265 بالدار البيضاء.
السنة المالية	من فاتح يناير إلى 31 دجنبر.
الغرض الاجتماعي	<p>وفق المادة 5 من النظام الأساسي لأراضي كابييتال ش.م، تهدف الشركة في المغرب كما في الخارج إلى:</p> <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، لاسيما تنفيذ أشغال البناء والإصلاح وإعادة التأهيل،</li> <li>• شراء وتأجير وإيجار وتدبير واستغلال وتأمين 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 المندرجة ضمن موضوع الشركة،</li> <li>• وعموما جميع العمليات المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالمواضيع المذكورة سابقا أو التي من شأنها تحفيز الإنجاز والتطوير.</li> </ul>
رأسمال الشركة بتاريخ 2019/08/31	811273800 درهم موزعي على 8112738 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم، ممثلة بفئتين من الأسهم: <ul style="list-style-type: none"> <li>• الأسهم أ: 8080457 سهم لها حق التصويت،</li> <li>• الأسهم ب: 32.281 سهم لها حق التصويت،</li> </ul>
الوثائق القانونية	يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية للشركة وخاصة النظام الأساسي، ومحاضر الجمعيات العامة وتقارير مراقبي الحسابات بالمقر الرئيسي للشركة.

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

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

#### قائمة التشريعات المعمول بها

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

- الظهير رقم 12-44 المرتبط بدعوة الجمهور للدخار والمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب،
- الظهير الشريف رقم 1-95-03 الصادر في 26 يناير 1995 بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 2560-95 بتاريخ 09 أكتوبر 1995 المتعلق ببعض سندات الديون المتداولة كما تم تتميمه وتعديله،
- الظهير الشريف رقم 12-43 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 المصادق 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 05-77 بتاريخ 17 مارس 2005.

تخضع شركة أراضي كابينتال 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 التجارية بالدار البيضاء

المحكمة المختصة في حال حدوث نزاع

المصدر: أراضي كابينتال

#### V.2. نشاط أراضي كابينتال

يهدف نشاط مجموعة أراضي كابينتال 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 وتأمين وبيع جميع الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية لحسابها الخاص،
- إلخ...

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

في استراتيجيتها، تختلف أراضي كابينال أولاً من خلال الشراكة التي تم عقدها مع لابليل في. وتغطي هذه الشراكات 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 استراتيجيتها أعمال Aradei Capital على تعاون قوي للغاية مع شركاء مختلفين وفي قطاعات أعمال مختلفة، بما في ذلك LC Waikiki /Defacto /الملابس 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 تشييط.

وتتمثل استراتيجيتها في التركيز على تطوير منتزهات 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 أيضاً وضع استراتيجية لتنويع فئات الأصول في محفظتها، كما كان الحال في يناير 2019 من خلال الاستحواذ على وحدة Yazaki الصناعية.

## V.2.1. تمثيل أصول مجموعة أراضي كابينال

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،
- 8 أراضي كاحتياطي عقاري بغية تطوير مشاريع جديدة.

## ملخص الأصول

يبين الجدول التالي الأصول التي تمتلكها أراضي كابينال شركاتها التابعة ومعلومات حول المساحة التجارية ونسبة الإشتغال ونسبة الإشتغال داخل المجموعة إلى غاية 2019/06/31:

الأصول	المدينة	الشركة صاحبة الأصل	سنة الافتتاح	GLA	نسبة الشواغر	نسبة الإشتغال	نسبة الإشتغال داخل المجموعة <sup>1</sup>	عدد المستأجرين	القيمة بما في ذلك مصاريف الشراء ب ألف درهم مغربي <sup>2</sup>
<b>الأصول المستقلة (مستأجر وحيد)<sup>3</sup></b>									
أتقداو طنجة	طنجة	أراضي كابينال ش.م	2013	10238 متر مربع	14%	86%	86%	2	147,100
أتقداو وجدة	وجدة	أراضي كابينال	2008	8539 متر مربع	0%	100%	100%	2	124,300
AtacadaoFes	فاس	Golf II	2012	8131 متر مربع	0%	100%	100%	2	172,200
أتقداو مراكش	مراكش	أراضي كابينال ش.م	2003	7306 متر مربع	0%	100%	100%	2	164,900
أتقداو مكناس	مكناس	مركز K	2016	7300 متر مربع	0%	100%	100%	1	84,400
أتقداو تازة	تازة	أراضي كابينال ش.م	2014	7086 متر مربع	0%	100%	100%	1	32,800
Carrefour Panoramique	الدار البيضاء	أراضي كابينال ش.م	2017	1250 متر	0%	100%	100%	1	38,200

## المراكز التجارية

<sup>1</sup>نسبة الإشتغال داخل المجموعة = مساحة المجموعة/ المساحة الإجمالية مساحة المجموعة: المساحة التي تم إيجارها لشركة شقيقة أو للشركة الأم  
<sup>2</sup>التقييم الذي أنجزه مكتب Colliers International Maroc في فبراير 2019 والمنتهي في نهاية دجنبر 2018  
<sup>3</sup> أصول مستقلة يستأجرها مستأجر واحد أو محطة خدمة عند الاقتضاء

403,800	59	%36	%75	%25	345 33 متر مربع	2010	SCCS	مراكش	المزار
501,900	81	%39	%94	%6	119 32 متر مربع	2016	SCCD	طنجة	Socco Alto
512,700	82	%49	%96	%4	405 25 متر مربع	2013	SCCF	فاس	برج فاس
<b>الأروقة التجارية</b>									
166,100	3	%82	%100	%0	867 10 متر مربع	2001	كولف 1	أكادير	أتقداو أكادير
267,200	12	%65	%100	%0	12720 متر مربع	1991	Golf II	الدار البيضاء	أتقداو عين السبع
208,700	3	%92	%100	%0	9,881 متر مربع	2013	كولف 1	سلا	أتقداو سلا
331,100	6	%88	%100	%0	16368 متر مربع	2015	كولف 1	الدار البيضاء	كارفور بوسكورة (سيدي معروف)
99,400	11	%91	%100	%0	6758 متر مربع	2014	أراضي كابتال ش.م	مراكش	كارفور تارغا
37,900	7	%90	%100	%0	3084 متر مربع	2014	أراضي كابتال ش.م	بركان	كارفور بركان
74,000	31	%42	%84	%16	971 5 متر مربع	2008	FCE JAD	الجديدة	LBG الجديدة
50,500	29	%44	%93	%7	4805 متر مربع	2005	SCCM	مكناس	LBG Meknès
53,000	15	%52	%92	%8	4283 متر مربع	2011	FCE SAF	أسفي	LBG أسفي
68,500	40	%0	%86	%14	2022 متر	2001	SPI HSC	الرباط	LBG الرباط
<b>وحدة صناعية</b>									
187,500	1	%0	%100	%0	35603 متر مربع	2019 <sup>4</sup>	أراضي كابتال ش.م	مكناس	يازكي

المصدر: أراضي كابتال ش.م

**ACCURACY VALUE SARL**  
Rue Moha ou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, Casablanca  
Tél : 05 22 66 35 85

## مشاريع في طور التنمية والأراضي

## Community Center Dar Bouazza

من خلال الشركة التابعة DBCC، فمجموعة أراضي كابينال بصدد بناء مركز مجتمعي يشمل شقا تجاريا وشقا سكنيا. بدأت الأشغال في النصف الثاني من 2018.

بالإضافة إلى ذلك، تجدر الإشارة إلى أن Label'Veie افتتحت في شتنبر 2019 Carrefour Hypermarché في هذا الأصل.

يلخص الجدول التالي الخصائص الأساسية للأصل قبل الافتتاح:

الأصول	الشركة حاملة المشروع	تاريخ شراء الأصل	المساحة	المساحة التجارية	الطابع	رقم الرسم العقاري	الرهون
<b>5Dar BouazzaCo mmunity Center</b>	DBCC	2018	310 45 متر مربع	746 13 متر مربع	إقامة، فضاءات الترفيه والبنيات اللازمة للاستغلال للإقامات (مطاعم، متاجر، إلخ).	C/46014 46015/ C 45472/ C	رهن عقاري بقيمة 117 مليون درهم لفائدة BMCI رهن عقاري بقيمة 100 مليون درهم لفائدة BMCI

المصدر: أراضي كابينال ش.م

## الأراضي

كما تمتلك المجموعة أيضا 7 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 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 ب ألف درهم مغربي
أرض الدار البيضاء	أرض عارية	SCCCB	2015	39625 متر مربع	C/31247 4/25599 7 4/25336 7	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/11/25، رهن عقاري لفائدة الشركة العامة بتاريخ 2015/12/17 بمبلغ 70 مليون درهم	188,100
أرض أكادير	في طور البناء	SCCFou nty	2015	620 55 متر مربع	0/89773 9	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2015/07/31	93,800
أرض الرباط المنزه	أرض عارية	أراضي كابينال	2014	95000 متر مربع	/31370 R /46656 R	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر	127,400
أرض القتيطة	أرض عارية	أراضي كابينال	2014	145 4 متر مربع	1/50303 3	رهن عقاري لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 2016/05/20	14,700
أرض إنزكان	في طور البناء	أراضي كابينال	2018	560 28 متر مربع	/210846 09	رهن عقاري بتاريخ 2019/1/3 بضمان قرض مبلغه 56.7 مليون درهم لفائدة CFG بنك	41,100

5افتتاح مرتقب نهاية 2019

6 التقييم الذي أنجزه مكتب Colliers International Maroc في فبراير 2019 والمنتهي في نهاية دجنبر 2018

100,800	رهن عقاري بتاريخ 2019/1/3 بضمان قرض مبلغه 56.7 مليون درهم لفائدة CFG بنك	/37852 R 0/84919 3	640 42 م <sup>2</sup>	2018	أراضي كابينتال	في طور البناء	أرض تمارة
31,200	-	Z/1563	380 16 متر مربع	2018	أراضي كابينتال	في طور البناء	أرض الجديدة
40,200	-	M/2575	856 9 متر مربع	2018	أراضي كابينتال	في طور البناء	ملكية أندري Carrefour our Targa Ext) <sup>7</sup>

المصدر: أراضي كابينتال

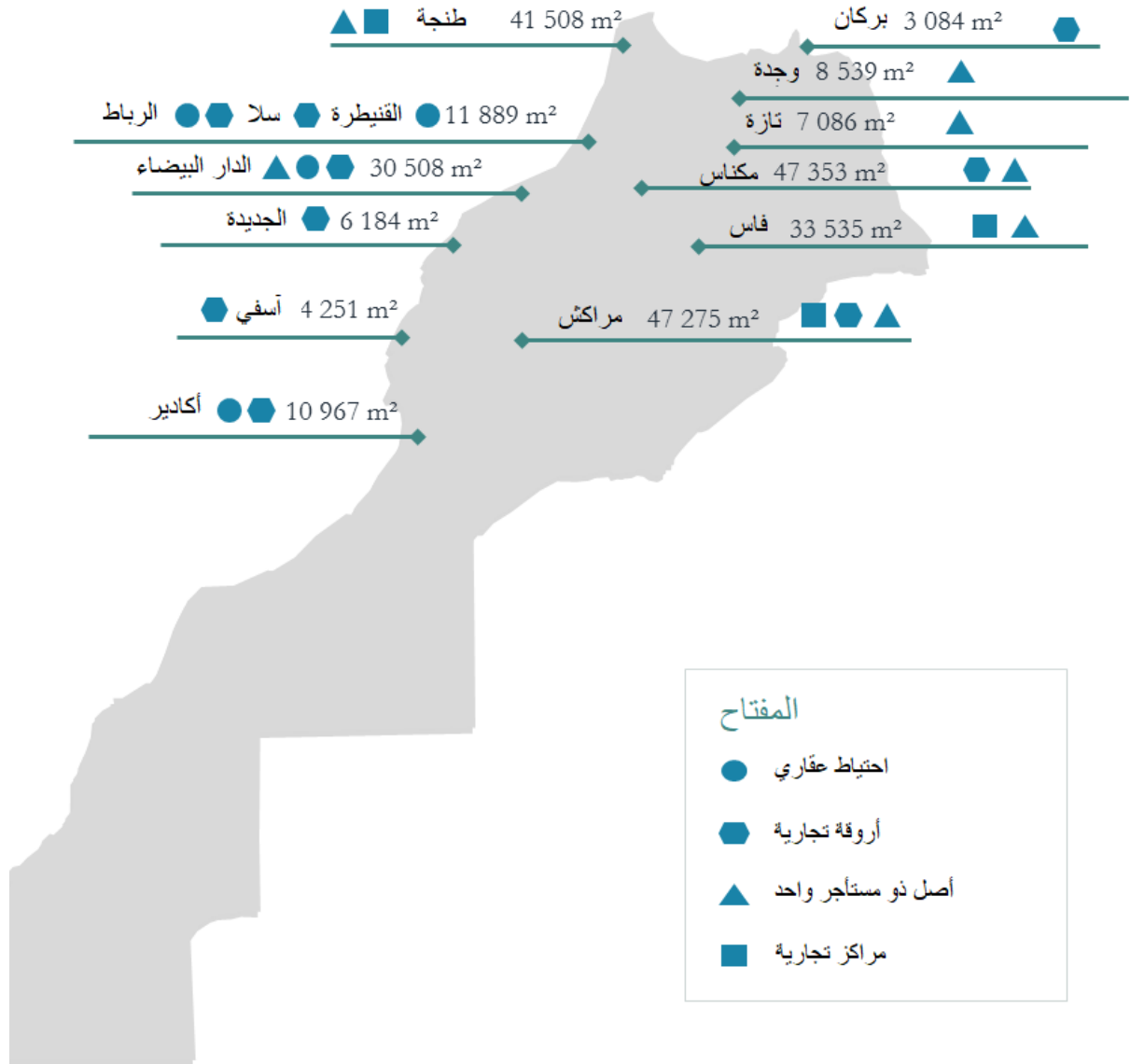
بالنسبة للرهن العقاري لفائدة خدمة التسجيل والتمير، يتعلق الأمر بتسجيل يتم خلال شراء أرض ما وهو يتعلق بتخفيض خاضع لوجوب البناء في مدة محددة بشكل مسبق.

**ACCURACY VALUE SARL**  
Rue Moha ou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, Casablanca  
Tél: 0522.86.35.85

V.2.2. التواجد الجغرافي لأراضي كابتال

بتاريخ 2016/06/30، 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 2019/06/30

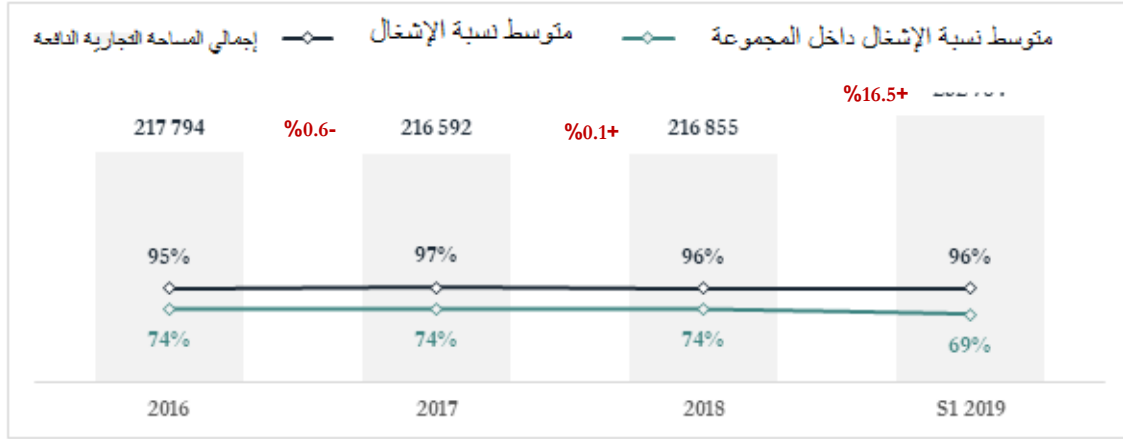


المصدر: أراضي كابتال

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 (2016- النصف الأول من 2019)



المصدر: أراضي كابينال

نسبة الإشغال 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 كابينال 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، ونهو 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،
- تقويت كارفور سيدي عثمان (1949 متر مربع)، كارفور زيراوي (1121 متر مربع) وكارفور عبد المؤمن (1532 متر مربع).

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 الإنخفاض المسجل سنة 2018 أساسا إلى تجديد وإعادة مركزة المركز التجاري المزار.

فيما يتعلق بالنصف الأول من سنة 2019، بلغت المساحة التجارية للمجموعة 252784 متر مربع بنسبة إشغال وصلت إلى 96 بالمائة وبلغ متوسط نسبة إشغال المجموعة 69 بالمائة.

في المرتبة الأولى بنسبة 18.8 بالمائة من المساحة التجارية بعد إدماج الوحدة الصناعية ل يازاكي.

V.2.4. تطور رقم المبيعات IFRS /الموطد

يبين الجدول التالي تطور رقم المبيعات IFRS للموطد لمجموعة أراضي كابينال على الفترة (2016- النصف الأول من 2019):

الجدول 1: تطور رقم المبيعات الموطن لمجموعة أراضي كابيتال على الفترة (2016- النصف الأول من 2019):

النصف الأول من 2019	نسبة التفاوت 18-17	2018	نسبة التفاوت 16-17	2017	2016	ب ألف درهم مغربي
152,401	%1.6	294,307	%10.0	289,695	263,315	مداخل الإيجار الخام
30,489	%7.3	42,993	%0.6-	40,054	40,287	تكاليف إيجار أعيدت فوترتها
<b>131,199</b>	<b>%0.7</b>	<b>251,314</b>	<b>%11.9</b>	<b>249,641</b>	<b>223,028</b>	<b>مداخل الإيجار الصافية</b>
8,759	%14.9	17,878	%12.5	15,559	836 13	مداخل أخرى
0	%100.0-	-	%89.9-	2,825	28,068	حقوق الدخل
<b>139,958</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 كابيتال

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 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.

## VI. المساهمون

## VI.1.1. تشكيل رأس المال

بتاريخ 31 دجنبر 2019، يبلغ رأسمال شركة أراضي كابيتال 811273800 درهم يتكون من 8112738 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم محررة بالكامل.

## VI.1.2. تطور بنية المساهمين

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

الجدول 2: تطور بنية مساهمين أراضي كابيتال على الفترة (2014-2018)

المساهمون	2014		2015		2016		2017		2018	
	عدد	% من رأس المال وحقوقي التصويت	عدد	% من رأس المال وحقوقي التصويت	عدد	% من رأس المال وحقوقي التصويت	عدد	% من رأس المال وحقوقي التصويت	عدد	% من رأس المال وحقوقي التصويت
Label'Vie SA	4,660,000	100.00 %	4,659,992	100.00 %	4,659,988	60.60 %	4,659,988	57.44 %	4,659,988	57.44 %
BERD					1,723,561	22.41 %	1,723,561	21.25 %	1,723,561	21.25 %
Best Financière SA					653,359	8.50 %	653,359	10.42 %	845,324	10.42 %
9FCEC					582,505	7.58 %	776,933	9.58 %	776,931	9.58 %
Kasba Resort					70,387	0.92 %	74,624	0.92 %	74,624	0.92 %
10REIM					1	Ns	32,281	0.40 %	32,281	0.40 %

8 بما فيها 8080457 سهما من فئة A تتوفر على حق التصويت و 281 32 سهما من فئة B تتوفر على حق التصويت  
First Commercial Real Estate Company 9

10 Real Estate Investment Management International Limited (REIM International) شركة مساهمة مقرها في دبي، يبلغ رأسمالها 100000 درهم إماراتي

Ns	12	Ns	12	Ns	12	Ns	2	السيد زهير بناني	
Ns	7	Ns	7	Ns	7	Ns	2	السيد رشيد حدني	
Ns	2	Ns	2	Ns	2	السيد نوفل بنضيفة			
Ns	2	Ns	2	Ns	2	Ns	2	السيد رياض العيساوي	
Ns	2	Ns	2	Ns	2	Ns	2	السيد عادل بناني	
Ns	2	السيد المهدي العليج							
Ns	2	Ns	2	Ns	2	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني			
100.0	8,112,	100.0	8,112,	100.0	7,689,	100.0	4,660,	100.0	4,660,
%	738	%	738	%	828	%	000	%	000

المصدر: أراضي كابييتال

إلى غاية 2018/12/31 بلغ رأسمال شركة أراضي كابييتال 811273800 درهم موزعة على 8112738 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 درهم، ممثلة بفتتين من الأسهم:

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

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 17-95 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 كابييتال (VLV SAS) من خلال عملية الزيادة في رأْي المال بنسبة 45 MEUR مما ترتب عنه الولوج إلى 22 بالمائة من حقوق التصويت داخل أراضي كابييتال. كان الهدف من وراء هذه العملية هو دعم التنمية، الاستغلال وتسيير محفظة أصول غير منقولة ذات استعمال مختلط عبر مختلف جهات المملكة مما سمح ل Label' Vie من تسريع توسعها. واكب 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 كابييتال 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 والامتصاص ل Best Real Estate، من قبل أراضي كابييتال، تم تعديل ميثاق المساهمين ليشتمل داخلين جدد وهم: Best Real Estate و Financière (« BF »), First Commercial Estate Company (« FCEC »), Kasba Resort (« KR ») و Investment Management International.

في مارس 2017، دخلت شركة Real Estate Investment Management International Limited في رأسمال أراضي كابييتال بزيادة نقدية بلغت 32280 سهما جديدا من الفئة B بقيمة إسمية 100 درهم. يهدف دخول REIM International Limited (مساهمها الأساسيون السيد نوفل بنضيفة والسيد المهدي الطاهري) لرأسمال أراضي كابييتال تقريبا مصالح وأهداف مسير الأصول والمساهمين وبالتالي تحسين تسيير أراضي كابييتال.

## VI.1.3 المساهمون الحالية

الجدول 3: المساهمون في أراضي كابيتال بتاريخ 2019/12/31

% من رأس المال وحقوق التصويت	المساهمون		المساهمون
	حقوق التصويت	عدد الأسهم	
%57.44	4,659,988	4,659,988	Label'Vie SA
%21.25	1,723,561	1,723,561	BERD
%10.42	845,324	845,324	Best Financière SA
%9.58	776,931	776,931	FCEC
%0.92	74,624	74,624	Kasba Resort
%0.40	32,281	32,281	REIM
Ns	12	12	السيد زهير بناني
Ns	7	7	السيد رشيد حدني
Ns	2	2	السيد نوفل بنضيفة
Ns	2	2	السيد رياض لعيساوي
Ns	2	2	السيد عادل بناني
Ns	2	2	السيد المهدي العلج
Ns	2	2	السيد المهدي الطاهري الجوطي الحسني
<b>%100.00</b>	<b>8,112,738</b>	<b>8,112,738</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: أراضي كابيتال

## VI.2 الانتماء للمجموعة

## VI.2.1 الانتماء لمجموعة Best المالية

أسست شركة Best financière سنة 1985 وهي شركة قابضة نشاطها الأساسي هو توظيف وتسيير المساهمات. AZ Développement (29,5%) YADOGHI Capital (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).

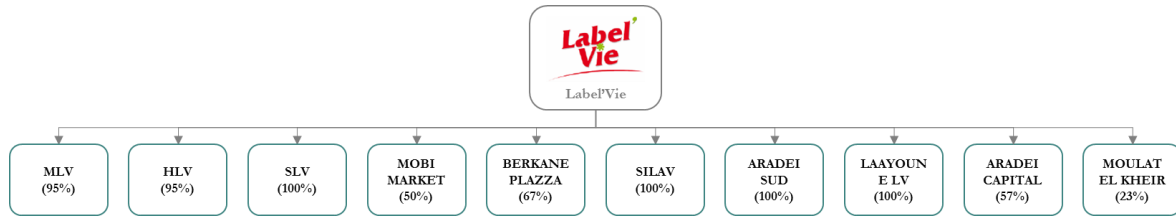
الشركة قائمة حول قطبي نشاط وهما:

- كبار تجار الصناعة الغذائية وتجارة التجزئة ممثلة في شركة Retail Holding التي تمتلك:
  - Label'Vie إلى حدود 51 بالمائة: صاحب الامتياز الرئيسي في المغرب Carrefour, Carrefour Market, Atacadao ، كما تمتلك المجموعة أيضاً حصة غير مدمجة 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 Africa و Retail Holding Invest بنسبة 100 بالمائة: من الشركات المساهمة في تطوير النشاط في إفريقيا.
- توزيع المعدات الطبية ممثلاً من قبل شركة Best Health المالكة ل:
  - Saint و SCRIM و Soma Médical بنسبة 100 بالمائة: موزعو علامات رائدة في المعدات الطبية مثل Elektra و Saint و Jude Medicals
  - TMS بنسبة 51 بالمائة: موزع علامة Elektra في السوق التونسية.

## VI.2.2 تقديم Label'Vie

بتاريخ 2019/06/30، 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 100% LV، ومولات الخير 3%.

الرسم 3 : الهيكل التنظيمي القانوني ل Label'Vie بتاريخ 2019/06/30:



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.

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

ستسمح هذه الشراكة لأراضي كابيتال:

- 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 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.، بتسيير المراكز تسويق المتاجر، تسيير الأملاك، التحصيل إلخ...

يبين الرسم التالي تنظيم أراضي كابيتال بتاريخ 2019/06/30

الصورة 4: المساهمون في أراضي كابيتال بتاريخ 2019/06/30

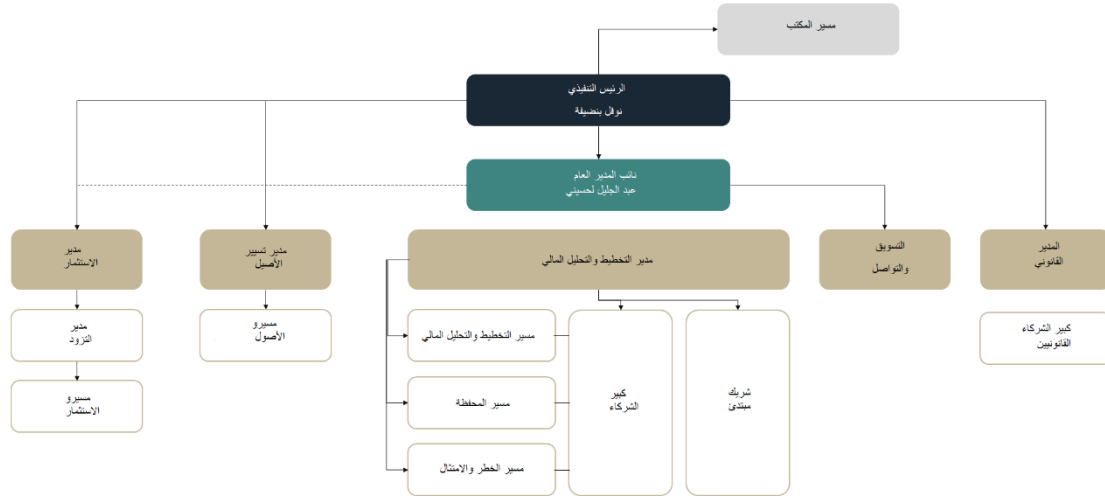


المصدر: أراضي كابيتال

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Moha ou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, appartement 03 CASABLANCA  
Tél : 05 22.66.35.85

ويتمثل الهيكل التنظيمي للشركة كما يلي:

الرسم 5 : الهيكل التنظيمي REIM Partners بتاريخ 2019/06/30

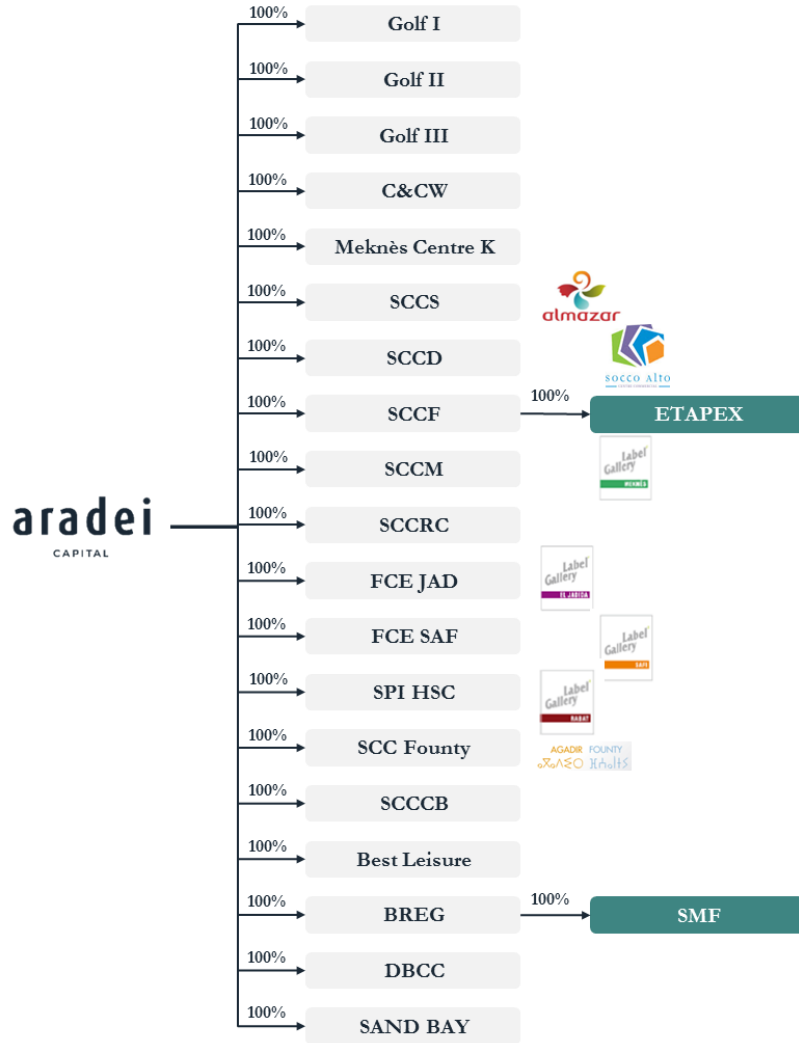


المصدر: أراضي كابينال

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Mocha ou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, apt 6 CASABLANCA  
Tél : 05 22 66 35 85

الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابينال:

الصورة 6: الهيكل التنظيمي القانوني لأراضي كابينال بتاريخ 2019/06/30



المصدر: أراضي كابينال

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.

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Moha ou Hammidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, CP 9 CASABLANCA  
Tél: 05 22 66 35 85

- إبيانات مالية

.VII الحسابات السنوية

.VII.1 الحسابات السنوية للشركة

.VII.1.1 حالة أرصدة التسيير

يبين الجدول التالي تاريخ بيانات الأرصدة وتسيير أراضي كابينال ش.م على الفترة 2016-2018:

الجدول 44 تطور حالة أرصدة التسيير على الفترة (2016-2018)

TCAM 16-18	نسبة التفاوت 18-17	2018	نسبة التفاوت 17-16	2017	2016	ب ألف درهم مغربي
n/a	n/a	-	n/a	-	-	بيع السلع (على حالتها)
n/a	%100.0-	-	n/a	57	-	مشتريات يعاد بيعها للسلع
n/a	%100.0-	-	n/a	57	-	الهامش الإجمالي على المبيعات في حالتها
%7.5	%31.2	77,150	%11.9-	58,800	66,751	إنتاج السنة المالية
%7.5	%31.2	77,150	%11.9-	58,800	66,751	بيع السلع والخدمات
n/a	n/a	-	n/a	-	-	تغير مخزون المنتجات
n/a	n/a	-	n/a	-	-	الأصول التي أنتجتها الشركة نفسها
%64.9	%88.7	56,412	%44.1	29,893	20,749	استهلاك السنة المالية
%100.0	%46.4	19,479	%100.0	13,302	1,751	مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم
%39.4	%100.0	36,933	%12.7-	16,592	18,998	تكاليف خارجية أخرى
%32.9-	%28.1-	20,738	%37.3-	28,849	46,001	القيمة المضافة
n/a	n/a	-	n/a	-	-	إعانات الاستغلال:
%16.5-	%26.9-	3,029	%4.7-	4,142	4,347	رسوم وضرائب
n/a	n/a	-	n/a	-	-	تكاليف المستخدمين
%34.8-	%28.3-	17,709	%40.7-	24,707	41,655	الفائض الإجمالي للاستغلال
n/a	n/a	-	n/a	-	-	عائدات أخرى للاستغلال
n/a	n/a	-	n/a	-	-	تكاليف أخرى للاستغلال
%22.1	%100.0	5,047	%100.0-	-	3,383	مسترجعات الاستغلال
%4.2-	%9.2	31,467	%15.9-	28,814	34,258	مخصصات الاستغلال
n/a	%100.0	8,711	%138.1-	4,108	10,780	نتيجة الاستغلال
%100.0	%14.9-	87,158	%100.0	102,386	11,489	النتيجة المالية
%87.7	%20.2-	78,448	%100.0	98,278	22,268	نتيجة جارية
%60.4	%209.7-	30,489	%100.0-	10,926	30,489	نتيجة غير جارية
%47.2-	%74.9-	1,768	%10.9	7,038	6,347	الضريبة على النتائج
%100.0	%36.7-	64,689	%100.0	102,166	11,261	النتيجة الصافية

المصدر: أراضي كابينال

VII.1.2 الحصيلية

يبين الجدول التالي المؤشرات الأساسية للحصيلية على الفترة 2016-2018:

TCAM 16-18	نسبة التفاوت 18-17	2018	نسبة التفاوت 17-16	2017	2016	ب ألف درهم مغربي
						<b>الأصول</b>
%4.7	%13.8	40,940	%3.6-	35,980	37,336	أصول ثابتة منعدمة القيمة
أكثر من %100.0	أكثر من %100.0	665	%14.3-	6	7	أصول ثابتة غير ملموسة
%12.5	%38.8	623,137	%8.8-	449,002	492,469	أصول ثابتة ملموسة
%0.2-	%0.4-	833,325	%0.0	836,451	836,451	أصول ثابتة مالية
n/a	-	-	n/a	-	-	فارق التحويل- أصول
<b>%4.7</b>	<b>%13.4</b>	<b>1,498,067</b>	<b>%3.3-</b>	<b>1,321,438</b>	<b>1,366,263</b>	<b>أصول ثابتة</b>
n/a	-	-	n/a	-	-	مخزونات
<b>%23.8</b>	<b>%55.7</b>	<b>893,140</b>	<b>%1.5-</b>	<b>573,616</b>	<b>582,613</b>	<b>حقوق الأصول المتداولة</b>
%40.4	%67.1-	142	أكثر من %100.0	432	72	ممنونون مدينون، تسبيقات ودفعات
%74.1	%22.1	62,938	أكثر من %100.0	51,542	20,776	زبناء وحسابات مرتبطة
n/a	-	-	n/a	-	-	مستخدمون
%3.2-	%2.6	97,142	%8.7-	94,712	103,689	الدولة
n/a	-	9,057	n/a	-	-	حسابات الشركاء
%23.0	%79.2	624,729	%15.6-	348,611	412,779	مدينون آخرون
%47.9	%26.6	99,132	%72.9	78,319	45,298	حسابات تسوية الأصول
%15.4-	أكثر من %100.0	312,751	%85.7-	62,767	437,335	سندات وقيم التوظيف
n/a	-	-	n/a	-	-	فارق التحويل- أصول
<b>%8.7</b>	<b>%89.5</b>	<b>1,205,891</b>	<b>%37.6-</b>	<b>636,384</b>	<b>1,019,948</b>	<b>أصول متداولة</b>
أكثر من %100.0	%60.4-	<b>116,803</b>	أكثر من %100.0	<b>295,101</b>	<b>3,414</b>	<b>خزينة الأصول</b>
<b>%8.6</b>	<b>%25.2</b>	<b>2,820,760</b>	<b>%5.7-</b>	<b>2,252,921</b>	<b>2,389,625</b>	<b>مجموع الأصول</b>

<b>الخصوم</b>						
<b>%3.0</b>	<b>%3.1-</b>	<b>1,692,242</b>	<b>%9.6</b>	<b>1,745,961</b>	<b>1,593,614</b>	<b>رساميل ذاتية</b>
%2.7	%0.0	811,274	%5.5	811,274	768,983	رأسمال الشركة أو المستخدمون
%10.7	%0.0	660,305	%22.5	660,305	538,854	علاوات الإصدار والإدماج والتقييم
%12.1	%22.5	27,774	%2.6	22,665	22,102	احتياط قانوني
%10.1-	%19.1-	40,441	%0.0	50,000	50,000	احتياط أخرى
%34.2-	%11.8-	87,760	%50.8-	99,551	202,414	مرحل من جديد
أكثر من %100.0	%36.7-	64,689	أكثر من %100.0	102,166	11,261	النتيجة الصافية للسنة المالية
<b>%89.8</b>	<b>أكثر من %100.0</b>	<b>1,032,480</b>	<b>%7.3-</b>	<b>265,632</b>	<b>286,625</b>	<b>ديون التمويل</b>
%49.3-	%0.0	2,614	%74.3-	2,614	10,171	مخصصات دائمة للمخاطر والتحملات
<b>%20.1</b>	<b>%35.4</b>	<b>2,727,337</b>	<b>%6.6</b>	<b>2,014,207</b>	<b>1,890,410</b>	<b>تمويل دائم</b>
<b>%58.6-</b>	<b>%64.2-</b>	<b>83,968</b>	<b>%52.0-</b>	<b>234,630</b>	<b>489,038</b>	<b>ديون الخصوم المتداولة</b>
%31.8-	%48.1-	21,213	%10.3-	40,898	45,612	مزودون وحسابات مرتبطة
%0.0	%0.0	83	%0.4	83	83	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
n/a	n/a	-	n/a	-	-	مستخدمون
n/a	n/a	-	n/a	-	-	هيئات اجتماعية

%34.3-	%43.6-	6,937	%23.4-	12,289	16,048	الدولة
%94.8-	%99.4-	637	%57.5-	100,637	236,833	حسابات الشركاء
%48.1-	%25.7-	40,472	%63.8-	54,498	150,378	دائنون آخرون
%39.6-	%44.2-	14,626	%34.6-	26,225	40,085	حسابات التسوية- خصوم
n/a	n/a	-	n/a	-	-	مخصصات أخرى للمخاطر والتكاليف
n/a	n/a	-	n/a	-	-	فارق التحويل- خصوم
%3.6-	أكثر من %100.0	9,455	%59.9-	4,085	10,177	خزينة الخصوم
%8.6	%25.2	2,820,760	%5.7-	2,252,921	2,389,625	مجموع الخصوم

المصدر: أراضي كابيتال

## VII.2. الحسابات الموطدة السنوية

### VII.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 الدخول للسنة المالية) للشركات تحت مستوى BRE. في المعايير المغربية، يتم توزيع رسوم الدخول 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 الاحتياطات أو الأرباح لعام 2016.

### VII.2.2. 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%.

كان نطاق التوحيد اعتباراً من 31 دجنبر 2018 على النحو التالي:

### نطاق التوحيد للسنوات الثلاثة الأخيرة

الشركة	2018/12/31			2017/12/31			2016/12/31		
	% السيطرة	% الفائدة	الطريقة (*)	% السيطرة	% الفائدة	الطريقة (*)	% السيطرة	% الفائدة	الطريقة (*)
أراضي كابيتال 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

إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>FCE SAF</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SCCCB</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SCCD</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SCCF</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>ETAPEX</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SCC FOUNTY</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SCCS</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SCCM</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SPI</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>BREG</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SMF</b>
إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	<b>SCCRC</b>
NA	NA	NA	NA	NA	NA	إدماج عام	%100	%100	<b>DBCC</b>

المصدر: أراضي كابينتال

(\* الإدماج العام، غير موطن، الوضع في التوظيف

الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2018

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

الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2017

لا يوجد

الشركات التي تدخل في التوظيف سنة 2016

بعد ادماج- امتصاص Aradei Capital SA مع أفضل شركة عقارية، قامت الشركة العقارية الآن بتوظيف:

- Best Leisure
- FCE JAD
- FCE SAF
- SCCC
- SCCD
- SCCF
- ETAPEX
- SCC FOUNTY
- SCCM
- SPI
- SMF (شركة تابعة BREG)
- SCCS

بالتزامن مع عملية الدمج، استحوذت Aradei Capital SA أيضًا على الأوراق المالية لأفضل مؤسسة عقارية ((BREG، وهي شركة لإدارة الأصول العقارية، من مساهمي BRE.

VII.2.3 ملخص الحساب الموطن

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب المنتجات والتكاليف الموطدة لأراضي كابينتال على المدة 2016-2018

الجدول 54 تطور حسابات النتيجة على الفترة (2016-2018)

ب ألف درهم مغربي	2016	2017	نسبة التفاوت 17-16	2018	نسبة التفاوت 18-17
مداخل الإيجار	223,029	249,641	%11.9	251,314	%0.7
حقوق الدخل	28,068	2,825	-%89.9	-	-%100.0
مداخل أخرى	13,836	15,559	%12.5	17,878	%14.9
رقم المبيعات	264,932	268,025	%1.2	269,192	%0.4
التكاليف للاستغلال	57,739	52,202	-%9.6	46,511	-%10.9

%4.1-	30,922	%28.4	32,238	25,117	مشتريات أخرى وتكاليف خارجية
%2.3	14,941	أكثر من 100.0%	14,598	4,460	تكاليف المستخدمين
%1.8-	3,571	%35.7-	3,638	5,661	الضرائب والرسوم والأداءات المماثلة
%269.1-	2,923	%92.3-	1,729	22,501	منتجات أخرى و تكاليف الاستغلال
<b>%3.2</b>	<b>222,680</b>	<b>%4.2</b>	<b>215,822</b>	<b>207,194</b>	<b>الفائض الإجمالي للاستغلال</b>
pt 1,7+	<b>%83</b>	0,03 نقطة	<b>%81</b>	<b>%78</b>	<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>
%97.7-	298	أكثر من 100.0%	13,012	2,454	مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات
أقل من 100.0%	26,664	n/a	8,674	-	منتجات أخرى و تكاليف استثنائية
%10.1-	286,401	أكثر من 100.0%	318,487	45,083	تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف
%100.0-	-	n/a	10,857	-	نتيجة تفويت الأصول
<b>%7.9-</b>	<b>482,119</b>	<b>%100.0</b>	<b>523,480</b>	<b>254,730</b>	<b>نتيجة التشغيل</b>
-15,9 نقطة	<b>%179</b>	pt 1,03	<b>%195</b>	<b>%96</b>	<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>
%3.1	58,111	%12.9-	56,353	64,663	كلفة الاستدانة المالية الإجمالية
%49.4-	5,770	%64.4-	11,406	31,997	منتجات التوظيف
<b>%16.5</b>	<b>52,342</b>	<b>%37.6</b>	<b>44,946</b>	<b>32,665</b>	<b>كلفة الاستدانة المالية</b>
أكثر من 100.0%	2,582	%66.7-	77	232	منتجات أخرى و تكاليف مالية
<b>%9.7-</b>	<b>432,359</b>	<b>%100.0</b>	<b>478,611</b>	<b>222,297</b>	<b>النتيجة الجارية قبل الضرائب</b>
%0.4	52,107	%2.1-	51,901	53,023	الضريبة على النتائج
<b>%10.9-</b>	<b>380,252</b>	<b>%100.0</b>	<b>426,709</b>	<b>169,273</b>	<b>النتيجة الصافية للأنشطة المبقى عليها</b>
n/a	-	n/a	-	-	نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها
<b>%10.9-</b>	<b>380,252</b>	<b>%100.0</b>	<b>426,709</b>	<b>169,273</b>	<b>النتيجة الصافية للفترة</b>
-18 نقطة	<b>%141</b>	+95 نقطة	<b>%159</b>	<b>%64</b>	<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>
%10.9-	380,252	أكثر من 100.0%	426,709	169,273	النتيجة الصافية - حصة مالكي الشركة الأم
n/a	-	n/a	-	-	النتيجة الصافية - مساهمات لا تفضي للسيطرة
<b>%10.9-</b>	<b>380,252</b>	<b>%100.0</b>	<b>426,709</b>	<b>169,273</b>	<b>النتيجة الصافية الإجمالية</b>

المصدر: أراضي كابيتال

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Moba ou Hammou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, apt 63 CASABLANCA  
Tél : 05 22 66 35 85

## VII.2.4. الحصيلة الموطدة

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية للحصيلة الموطدة لمجموعة أراضي كابييتال على الفترة 2016-2018

الجدول 6: تطور حسابات الحصيلة الموطدة لأراضي كابييتال على الفترة (2016-2018)

الأصول (بالآلاف الدراهم)	2016	2017	نسبة التفاوت 17-16	2018	نسبة التفاوت 18-17
أصول ثابتة ملموسة أخرى	474	352	-25.7%	970	أكثر من 100.0%
العقارات الإستثمارية	3,296,568	3,657,204	10.9%	4,325,980	18.3%
أصول ثابتة ملموسة أخرى	24,598	23,534	-4.3%	23,369	-0.7%
الأصول المالية الأخرى	9,020	9,243	2.5%	5,808	-37.2%
الضرائب المؤجلة- الأصول	26,192	18,231	-30.4%	7,387	-59.5%
<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>	<b>3,356,851</b>	<b>3,708,564</b>	<b>10.5%</b>	<b>4,363,513</b>	<b>17.7%</b>
المخزونات الجارية	47,291	47,291	0.0%	49,722	5.1%
الزبناء	117,817	124,368	5.6%	129,423	4.1%
حقوق ضرائب على الشركات	36,980	22,571	-39.0%	13,425	-40.5%
الأصول الأخرى	187,226	178,748	-4.5%	190,633	6.6%
الخبزينة وما يعادلها	647,626	388,939	-39.9%	580,700	-49.3%
<b>مجموع الأصول الجارية</b>	<b>1,036,940</b>	<b>761,918</b>	<b>-26.5%</b>	<b>963,902</b>	<b>-26.5%</b>
<b>مجموع الأصول</b>	<b>4,393,791</b>	<b>4,470,481</b>	<b>1.70%</b>	<b>5,327,416</b>	<b>19.17%</b>
الخصوم (بالآلاف الدراهم)	2016	2017	نسبة التفاوت 17-16	2018	نسبة التفاوت 18-17
رأس المال	768,983	811,274	5.5%	811,274	0.0%
المكافآت المرتبطة برأس المال	526,198	645,914	22.8%	541,111	-16.2%
الاحتياطات	1,074,043	1,133,071	5.5%	1,441,372	27.2%
الاحتياط الخاص	169,273	426,709	152.1%	380,252	-10.9%
نتيجة السنة المالية	2,538,497	3,016,967	18.8%	3,278,812	8.7%
رساميل ذاتية للمجموعة	-	-	n/a	-	n/a
فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة	-	-	n/a	-	n/a
<b>رساميل ذاتية</b>	<b>2,538,497</b>	<b>3,016,967</b>	<b>18.8%</b>	<b>3,278,812</b>	<b>8.7%</b>
ديون مالية غير جارية	816,413	800,489	-2.0%	1,349,099	68.5%
ديون مالية غير جارية	5,040	2,614	-48.1%	2,614	0.0%
خصوم أخرى غير جارية	54,219	56,710	4.6%	56,715	0.0%
الضرائب المؤجلة	31,004	36,511	17.8%	49,829	36.5%
<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>	<b>906,676</b>	<b>896,325</b>	<b>-1.1%</b>	<b>1,458,257</b>	<b>62.7%</b>
ديون مالية حصة جارية	322,738	156,922	-51.4%	310,687	-98.0%
ديون الضرائب على الشركات	22,611	21,499	-4.9%	3,662	-83.0%
المزودون	165,547	105,290	-36.4%	110,447	-4.9%
مخصصات حصة جارية	12,574	10,184	-19.0%	11,530	-13.2%
خصوم أخرى جارية	425,148	263,293	-38.1%	154,020	-41.5%
خصوم مرتبطة بالأنشطة المتخلى عنها	-	-	n/a	-	n/a
<b>خصوم أخرى جارية</b>	<b>948,618</b>	<b>557,189</b>	<b>-41.3%</b>	<b>590,347</b>	<b>-6.0%</b>
<b>مجموع الخصوم</b>	<b>1,855,294</b>	<b>1,453,514</b>	<b>-21.7%</b>	<b>2,048,604</b>	<b>40.9%</b>
<b>مجموع الخصوم والرساميل الذاتية</b>	<b>4,393,791</b>	<b>4,470,481</b>	<b>1.70%</b>	<b>5,327,416</b>	<b>19.17%</b>

المصدر: أراضي كابييتال

**VIII** الحسابات نصف السنوية

**VIII.1** الحسابات نصف السنوية للشركة

**VIII.1.1** حالة أرصدة التسيير

يبين الجدول التالي تاريخ بيانات الأرصدة وتسيير أراضي كابينال ش.م من 30 يونيو 2018 و 30 يونيو 2019:

الجدول 74 تطور أرصدة التسيير بتاريخ 30 يونيو 2018 و 30 يونيو 2019

ب ألف درهم مغربي	النصف الأول من 2018	النصف الأول من 2019	نسبة التفاوت
بيع السلع (على حالتها)	-	-	%0.0
مشتريات يعاد بيعها للسلع	-	-	%0.0
<b>الهامش الإجمالي على المبيعات في حالتها</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>%0.0</b>
إنتاج السنة المالية	24,448	33,699	%37.8
بيع السلع والخدمات	24,448	33,699	%37.8
تغير مخزون المنتجات	-	-	%0.0
الأصول التي أنتجتها الشركة نفسها	-	-	%0.0
<b>استهلاك السنة المالية</b>	<b>8,251</b>	<b>19,997</b>	<b>%100.0 أكثر من</b>
مشتريات مستهلكة للمواد واللوازم	425	2,532	%100.0 أكثر من
تكاليف خارجية أخرى	7,826	17,465	%100.0 أكثر من
<b>القيمة المضافة</b>	<b>16,197</b>	<b>13,703</b>	<b>%15.4-</b>
إعانات الاستغلال:	-	-	%0.0
رسوم وضرائب	1,204	1,220	%1.3
تكاليف المستخدمين	-	-	%0.0
<b>الفائض الإجمالي للاستغلال</b>	<b>14,993</b>	<b>12,483</b>	<b>%16.7-</b>
عائدات أخرى للاستغلال	-	-	%0.0
تكاليف أخرى للاستغلال	-	-	%0.0
مسترجعات الاستغلال	-	-	%0.0
مخصصات الاستغلال	13,305	14,547	%9.3
<b>نتيجة الاستغلال</b>	<b>1,689</b>	<b>30,489</b>	<b>%100.0 أقل من</b>
النتيجة المالية	80,645	66,386	%17.7-
نتيجة جارية	82,333	64,321	%21.9-
نتيجة غير جارية	-	-	%0.0
الضريبة على النتائج	2,989	2,422	%19.0-
<b>النتيجة الصافية</b>	<b>79,344</b>	<b>61,900</b>	<b>%22.0-</b>

المصدر: أراضي كابينال

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Moha ou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, CASABLANCA  
Tél : 05 22 66 35 85

## VIII.1.2. الحصيلة

يبين الجدول التالي المؤشرات الأساسية للحصيلة ما بين 31 دجنبر 2018 و 30 يونيو 2019

الجدول 84 حصيلة أراضي كابييتال ما بين 31 دجنبر 2018 و 30 يونيو 2019:

نسبة التفاوت	النصف الأول من 2019	2018	ب ألف درهم مغربي
			<b>الأصول</b>
			أصول ثابتة منعدمة القيمة
-16.1%	34,329	40,940	أصول ثابتة غير ملموسة
أكثر من 100.0%	67,394	665	أصول ثابتة ملموسة
3.3%	643,836	623,136	أصول ثابتة مالية
0.0%	833,400	833,325	فارق التحويل- أصول
0.0%			<b>أصول ثابتة</b>
5.4%	<b>1,578,960</b>	<b>1,498,067</b>	مخزونات
0.0%	-	-	<b>حقوق الأصول المتداولة</b>
15.3%	<b>1,029,344</b>	<b>893,140</b>	ممنون مدينون، تسبيقات وحسابات
97.9%	281	142	زبناء وحسابات مرتبطة
25.4%	78,898	62,938	مستخدمون
0.0%	-	-	الدولة
8.0%	104,884	97,142	حسابات الشركاء
0.0%	9,057	9,057	مدينون آخرون
13.5%	709,277	624,729	حسابات تسوية الأصول
28.1%	126,948	99,132	سندات وقيم التوظيف
15.4%-	264,526	312,751	فارق التحويل- أصول
0.0%	-	-	<b>أصول متداولة</b>
7.3%	<b>1,293,871</b>	<b>1,205,891</b>	<b>خزينة الأصول</b>
92.6%-	<b>8,641</b>	<b>116,803</b>	<b>مجموع الأصول</b>
2.2%	<b>2,881,472</b>	<b>2,820,760</b>	
			<b>الخصوم</b>
			<b>رساميل ذاتية</b>
3.7%-	<b>1,629,759</b>	<b>1,692,242</b>	رأسمال الشركة أو المستخدمون
0.0%	811,274	811,274	علاوات الإصدار والإدماج والتقييم
0.0%	660,305	660,305	احتياطات قانوني
11.6%	31,008	27,774	احتياطات أخرى
0.0%	40,441	40,441	مرحل من جديد
71.7%-	24,831	87,760	النتيجة الصافية للسنة المالية
4.3%-	61,900	64,689	<b>ديون التمويل</b>
0.7%-	<b>1,025,735</b>	<b>1,032,480</b>	مخصصات دائمة للمخاطر والتحملات
0.0%	2,614	2,614	<b>تمويل دائم</b>
2.5%-	<b>2,658,107</b>	<b>2,727,337</b>	<b>ديون الخصوم المتداولة</b>
أكثر من 100.0%	<b>223,364</b>	<b>83,968</b>	مزودون وحسابات مرتبطة
46.3%	31,028	21,213	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
0.4%-	83	83	مستخدمون
0.0%	-	-	هيئات اجتماعية
0.0%	-	-	الدولة
33.9%	9,291	6,937	حسابات الشركاء
0.0%	637	638	دائنون آخرون
263.7%	147,181	40,472	حسابات التسوية- خصوم
140.3%	35,145	14,626	مخصصات أخرى للمخاطر والتكاليف
0.0%	-	-	فارق التحويل- خصوم
0.0%	-	-	<b>الخزينة - الخصوم</b>
100.0%-	-	<b>9,455</b>	<b>مجموع الخصوم</b>
2.2%	<b>2,881,472</b>	<b>2,820,760</b>	

المصدر: أراضي كابييتال

VIII.2. الحسابات الموطدة نصف السنوية

VIII.2.1. نطاق وطرق التوطيد من 30 يونيو 2019

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٪.

كان نطاق التوحيد اعتباراً من 30 يونيو 2018 على النحو التالي:

الشركة	2019/06/30			2018/12/31		
	% الفائدة	% السيطرة	الطريقة (*)	% الفائدة	% السيطرة	الطريقة (*)
أراضي كابييتال	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
كولف 1	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Golf II	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
كولف 3	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Cash & Carry	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Centre K	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
Best Leisure	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
FCE JAD	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
FCE SAF	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCCB	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCD	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCF	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
ETAPEX	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCFOUNTY	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCM	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCS	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SPI	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
BREG	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SMF	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SCCRC	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
DBCC	%100	%100	إدماج عام	%100	%100	إدماج عام
SAND BAY	%100	%100	إدماج عام	NA	NA	NA

المصدر: أراضي كابييتال

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Moharou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entrée B, 4ème étage, boîte 50 CASABLANCA  
Tél : 05 22 86 35 85

## VIII.2.2. ملخص الحساب نصف السنوي

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية لحساب المنتجات والتكاليف لأراضي كابيتال على المدة من 30 يونيو 2018 إلى 30 يونيو 2019:

الجدول 94 تطور حساب الناتج الموطن النصف سنوي ما بين النصف الأول من 2018 والنصف الأول من 2019

ب ألف درهم مغربي	النصف الأول من 2018	النصف الأول من 2019	نسبة التفاوت
مداخيل الإيجار	126,239	131,199	3.9%
حقوق الدخول	250	-	100.0%-
مداخيل أخرى	9,328	8,759	6.1%-
<b>رقم المبيعات</b>	<b>135,817</b>	<b>139,958</b>	<b>3.0%</b>
<b>التكاليف للاستغلال</b>	<b>25,768</b>	<b>25,698</b>	<b>0.3%-</b>
مشتريات أخرى وتكاليف خارجية	16,862	13,108	22.3%-
تكاليف المستخدمين	10,102	11,404	12.9%
الضرائب والرسوم والأداءات المماثلة	767	857	11.7%
منتجات أخرى و تكاليف الاستغلال	1,962	330	100.0% أقل من
<b>الفائض الإجمالي للاستغلال</b>	<b>110,049</b>	<b>114,260</b>	<b>3.8%</b>
<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>	<b>81%</b>	<b>82%</b>	<b>18,4- نقطة</b>
مخصصات أو مسترجعات للاستهلاكات والمخصصات غير المنقولة	3,078	2,120	31.1%-
مخصصات المخاطر والتكاليف	2,420	2,860	100.0% أكثر من
منتجات أخرى و تكاليف استثنائية	1,747	467	73.3%-
تغيير القيمة العادلة لعقارات التوظيف	4,808	2,932	39.0%-
<b>نتيجة التشغيل</b>	<b>97,996</b>	<b>111,601</b>	<b>13.9%</b>
<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>	<b>72%</b>	<b>80%</b>	<b>10.5%</b>
كلفة الاستدانة المالية الإجمالية	25,527	40,055	56.9%
منتجات التوظيف	2,306	5,667	100.0% أكثر من
<b>كلفة الاستدانة المالية</b>	<b>23,221</b>	<b>34,388</b>	<b>48.1%</b>
منتجات أخرى و تكاليف مالية	7,552	11,733	55.4%
<b>النتيجة الجارية قبل الضرائب</b>	<b>82,327</b>	<b>88,946</b>	<b>8.0%</b>
الضريبة على النتائج	25,875	30,489	17.8%
<b>النتيجة الصافية للأنشطة المبقى عليها</b>	<b>56,452</b>	<b>58,458</b>	<b>3.6%</b>
نتيجة الأنشطة الموجهة للتخلي عنها	-	-	n/a
<b>النتيجة الصافية للفترة</b>	<b>56,452</b>	<b>58,458</b>	<b>3.6%</b>
<b>بالنسبة المئوية من رقم المبيعات</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>	<b>0.5%</b>
النتيجة الصافية - حصة مالكي الشركة الأم	56,452	58,458	3.6%
النتيجة الصافية - مساهمات لا تفضي للسيطرة	-	-	n/a
<b>النتيجة الصافية الإجمالية</b>	<b>56,452</b>	<b>58,458</b>	<b>3.6%</b>

المصدر: أراضي كابيتال

يبين الجدول التالي تاريخ المؤشرات الرئيسية للحصيلة نصف السنوية الموطدة لمجموعة أراضي كابتال على الفترة ما بين 31 دجنبر 2018 و 30 يونيو 2019:

## الجدول 104 الحصيلة الموطدة لأراضي كابتال

ب ألف درهم مغربي	2018	النصف الأول من 2019	نسبة التفاوت
أصول ثابتة ملموسة أخرى	970	871	-10.2%
العقارات الإستثمارية	4,325,980	4,622,681	6.9%
أصول ثابتة ملموسة أخرى	23,369	25,698	10.0%
الأصول المالية الأخرى	5,808	5,802	-0.1%
الضرائب المؤجلة- الأصول	7,387	4,507	-39.0%
<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>	<b>4,363,513</b>	<b>4,659,559</b>	<b>6.8%</b>
المخزونات الجارية	49,722	49,722	0.0%
الزبناء	129,423	158,382	22.4%
حقوق ضرائب على الشركات	13,425	17,716	32.0%
الأصول الأخرى	190,633	219,435	15.1%
الخبزينة وما يعادلها	580,700	303,078	-47.8%
<b>مجموع الأصول الجارية</b>	<b>963,902</b>	<b>748,332</b>	<b>-22.4%</b>
<b>مجموع الأصول</b>	<b>5,327,416</b>	<b>5,407,891</b>	<b>1.51%</b>
ب ألف درهم مغربي	2018	النصف الأول من 2019	نسبة التفاوت
رأس المال	811,274	811,274	0.0%
المكافآت المرتبطة برأس المال	541,111	541,111	0.0%
الاحتياطيات	1,441,372	1,685,053	16.9%
الاحتياط الخاص	104,803	104,803	0.0%
نتيجة السنة المالية	380,252	58,458	-84.6%
<b>رساميل ذاتية للمجموعة</b>	<b>3,278,812</b>	<b>3,200,698</b>	<b>-2.4%</b>
فوائد مرصودة لمساهمات لا تخول السيطرة	-	-	-
<b>رساميل ذاتية</b>	<b>3,278,812</b>	<b>3,200,698</b>	<b>-2.4%</b>
ديون مالية غير جارية	1,349,099	1,417,312	5.1%
ديون مالية غير جارية	2,614	2,614	0.0%
خصوم أخرى غير جارية	56,715	59,969	5.7%
الضرائب المؤجلة- الأصول	49,829	63,498	27.4%
<b>مجموع الأصول غير الجارية</b>	<b>1,458,257</b>	<b>1,543,393</b>	<b>5.8%</b>
ديون مالية حصة جارية	310,687	335,795	8.1%
ديون الضرائب على الشركات	3,662	15,661	327.7%
المزودون	110,447	134,800	22.0%
مخصصات حصة جارية	11,530	21,095	83.0%
خصوم أخرى جارية	154,020	156,448	1.6%
خصوم مرتبطة بالأنشطة المتخلى عنها	-	-	-
<b>خصوم أخرى جارية</b>	<b>590,347</b>	<b>663,800</b>	<b>12.4%</b>
<b>مجموع الخصوم</b>	<b>2,048,604</b>	<b>2,207,193</b>	<b>7.7%</b>
<b>مجموع الخصوم والرساميل الذاتية</b>	<b>5,327,416</b>	<b>5,407,891</b>	<b>1.51%</b>

المصدر: أراضي كابتال

**IX. الحسابات نصف السنوية**

**IX.1. الحصيلة المالية بتاريخ 30 شتنبر 2019**

تظهر المؤشرات المالية لمجموعة أراضي كابينال في الفصل الثالث من 2019 كما يلي:

**IX.1.1. تطور رقم المعاملات<sup>11</sup>**

تم توسيع المحيط العقاري من خلال الافتتاح الجزئي في نهاية شتنبر 2019 ، de Sela Plaza Dar Bouazza ، والتي سيكون تأثيرها على حجم المبيعات واضحاً انطلاقاً من الربع الرابع من عام 2019.

**الجدول 114 تطور رقم المبيعات الموطن ما بين الفصل الثالث من 2018 و الفصل الثالث من 2019**

ب ألف درهم مغربي	الفصل 3 من 2018	الفصل 3 من 2019	نسبة التفاوت
رقم المعاملات	67,478	73,815	+9.4%

المصدر: أراضي كابينال

بلغت قيمة المعاملات الموطدة لشركة Aradei Capital للربع الثالث من عام 2019 KMAD 73,815 مقابل KMAD 67,478 في نفس الفترة من العام السابق ، بارتفاع 9.4 %.

**الجدول 124 تطور رقم المعاملات الموطدة**

ب ألف درهم مغربي	نهاية شتنبر 2018	نهاية شتنبر 2019	نسبة التفاوت
رقم المعاملات	203,295	213,773	+5.2%

المصدر: أراضي كابينال

اعتباراً من 30 شتنبر 2019 ، بلغت قيمة التداول 213,773 ألف درهم مقابل 203,295 ألف درهم اعتباراً من 30 شتنبر 2018 ، بزيادة قدرها 5.2% . هذه الزيادة مرتبطة بشكل أساسي بشراء وحدة Yazaki الصناعية.

**IX.1.2. الاستثمارات**

مكنت الخطة الاستثمارية التي أطلقتها Aradei Capital من إنهاء مشروع Sela Plaza (مجمع تجاري تبلغ مساحته 1346 متر مربع في دار بوعزة) والإسراع في تطوير 5 مشاريع منتشرة في عدة مدن عبر التراب الوطني . تظهر هذه المشاريع نسب تطور تتماشى مع التوقعات.

**تاركة (مراكش)**

- طبيعة المشروع: توسيع مركز تجاري توجد به علامة Carrefour
- GLA : 6 765 متر مربع
- GLA توسيع : 377 5 متر مربع
- نسبة التقدم: 90%

**أكادير**

- طبيعة المشروع: توسيع مركز تجاري
- GLA : 10 967 m<sup>2</sup>
- GLA توسيع : 259 8 m<sup>2</sup>
- نسبة التقدم: 45%

**Sela Plaza El Jadida Beach**

- طبيعة المشروع: مركز تجاري
- GLA : 4917 متر مربع
- نسبة التقدم: 60%

**Sela Park Temara**

- طبيعة المشروع: مركز تجاري
- GLA : 18546 متر مربع

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Moha ou Hamidou - Rés. Perle Jassim,  
Entreé B, 4ème étage, CP 20 CASABLANCA  
Tél : 05 22 86 35 85

<sup>11</sup> رقم المعاملات الموطن حسب معايير IFRS

- نسبة التقدم: 45%

### Inzegane Retail Park

- طبيعة المشروع: توسيع مركز تجاري توجد به علامة أتقداو
- GLA : 9992 متر مربع
- نسبة التقدم: 50%

IX.1.3. أرقام هامة بتاريخ 30 شتنبر 2019

شكل 7: أرقام هامة بتاريخ 30 شتنبر 2019



34 مليون

زائر 15 مدينة سنة 2018



15

المدن



270000 متر مربع

المساحة الإيجارية



29

الأصول

المصدر: أراضي كابينتال

ACCURACY VALUE SARL  
Rue Moha ou Hamidou - Rés. Perle Jassim  
Entrée B, 4ème étage, appt 6 CASABLANCA  
Tél : 05 22 66 35 85

Partie II. عوامل المخاطر

I. المخاطر المتصلة بالمصدر :

I.1. المخاطر العامة

I.1.1. المخاطر المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

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

I.1.2. المخاطر التنافسية:

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

I.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 كابينال على تطوير احتياطها العقاري وتحسين أصولها التشغيلية. ومن الطبيعي تتبع كلفة العقار ليشكل موضوع توجيه صارم بغية تحديد أجود فرص الاستثمار.

I.1.4. المخاطر البيئية

خضع نشاط أراضي كابينال إلى مختلف القوانين التنظيمية المعمول بها في مجال البيئة والسلامة. وتعتبر أراضي كابينال ملزمة تعاقديا باحترام بعض الواجبات المحددة من طرف البنك الأوروبي لإعادة البناء والتنمية في ميثاق المساهمين. ويمكن لأراضي كابينال أن تثير مسؤوليتها القانونية في حال تقصير في واجب مراقبة التجهيزات والتحكم بها

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

I.1.5. المخاطر القانونية والتنظيمية

يجب على أراضي كابينال 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 كابينال إلى تكييف نشاطها وأصولها واستراتيجيتها، مما قد يؤثر على قيمة أصولها ووضعيته المالية أو نتائجها ويرفع من تكاليفها أو يفرض على تباطؤ وتيرتها، بل حتى الحيلولة دون تطور بعض مشاريعها الاستثمارية.

I.2. المخاطر الخاصة

I.2.1. مخاطر التبعية لمجموعة لايبيل في ويبست فينانسيير ش.م

تعتبر أراضي كابينال شركة في ملكية مجموعة لايبيل في بنسبة 57% بتاريخ 2019/06/30. وتمثل لايبيل في، من مساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابينال. 58.5% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابينال.

وبتاريخ 2019/09/30 تعتبر أراضي كابينال شركة في ملكية مجموعة لايبيل في بنسبة 58.5%، وهذه الأخيرة بدورها مملوكة بنسبة 51.3% من طرف روتابل هولدينغ التابعة لمجموعة ويبست فينانسيير في حدود 50.6%.

بتاريخ 2019/09/30، وتمثل مجموعة ويبست فينانسيير، من خلال شركاتها التابعة 69% من المساحة التجارية الإجمالية لأراضي كابينال. (57% المساحة التجارية الإجمالية تحتلها لايبيل في و 7,3% من المساحة التجارية الإجمالية تحتلها فيرجين وشركة GFFS تحت علامتبرجر كينغ وشركة مود و نيانس تحت علامة كيايبي.

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

### I.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 كابييتال بتقويم نسبة الرسملة التي تستخدم لتأمين أصولها التي ستقوم بشراءها أو تمويلها عن طريق الديون.

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

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

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

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

### I.2.4. المخاطر المتعلقة بمسير الأصول

وقعت أراضي كابييتال 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 رأسمال أراضي كابييتال سنة 2017.

### I.2.5. المخاطر المتعلقة بإنشاء المستأجر لنشاط تجاري

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

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

في حالة رغبة المؤجر في إخلاء المستأجر بعد استغلاله لأكثر من عامين، فسوف يُطلب منه تعويض هذا الأخير مقابل مبلغ على النحو المحدد في قانون عقود الإيجار التجارية ويحدد بشكل خاص على أساس قيمة السجل التجاري الذي تم الإعلان عنه في النماذج الضريبية الأربعة الأخيرة والتي تتضاف 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 البناءية وجب هدمها لأسباب تجعل منها سكنا غير لائق بشهادة السلطات المختصة،
- إذا أراد استرجاع الملك ليشغله بنفسه.

إلا أن الشركة ال تعتزم 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.

### I.2.6. المخاطر المتعلقة بتقلبات سور 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 كابييتال والتي يتعدى توقع تطورها بسهولة.

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

### I.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 شغور ممتدة للأصول.

### I.2.8. المخاطر المتعلقة بالبناء بصفة مدير الورش

في إطار مخطط تنميتها، تعتمز أراضي كابييتال تنفيذ مشاريع بناء عمارات وستلجأ في هذا الصدد لمتعهدين من أجل بناء مشاريعها. وستقوم بإعداد دفاتر تحملات توضح جودة الخدمات الإلزمة 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 بصفتها صاحب المشروع، نسجت أراضي كابييتال شبكة من المتعاقدين العاميين الذين لديهم إمكانيات بشرية وتقنية من أجل إنجاز هذه المشاريع وفق أجود معايير المهنة

### I.2.9. مخاطر الطرف المقابل

#### مخاطر الزبون

من خلال امتلاكها لمحفظه زبناء تركز على الشركات التابعة لمجموعة بيست فينانسيير، تتعرض أراضي كابييتال إلى مخاطر انتمان 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 كابييتال بناء على تاريخ أدائها بالنسبة للزبناء السابقين و تحليل الملاءة بالنسبة للزبناء الجدد.

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

#### مخاطر الطرف المقابل البنكي

يتم إجراء المعاملات المالية، والتي تتكون أساساً من القروض المصرفية والاستثمارات قصيرة ومتوسطة الأجل والسحب قصير الأجل على أساس انتمان، 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

اكتتبت 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 التتبع الدوري للتأمينات والعلاوات من قبل إدارة الأصول.

### I.2.10. مخاطر السيولة المالية

#### المخاطر المرتبطة بالدين

تروم استراتيجية أراضي كابييتال إلى اللجوء إلى استدانة بنكية من أجل تمويل جزء من نموها. من ناحية أخرى وإلى غاية متم سنة 2018، تعتبر المجموعة حالياً في وضعية أقل من المديونية حيث تبلغ نسبة الإقراض 33%.

وبغية تحسين مردودية رساميلها، تلجأ المجموعة للاستدانة 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 دينها. يتم تبليغ هذه النسب لمؤسسات التتمان طبقاً للالتزامات التعاقدية.

### I.2.11. مخاطر الفراغ

تضم أراضي كابييتال 29 أصل من ضمنها 7 أصول مستقلة بنسبة اشتغال تصل إلى 100%. وفيما يتعلق بالمراكز التجارية والأروقة (13 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.

### I.2.12. المخاطر المتعلقة بعبوب العقود

في إطار نشاطها، ترتبط الشركة تجاه شركائها والمستأجرين بعقود. وحتى تكون جميع المستندات التي توطن معاملات إيجارات الشركة موثوق بها وتحديد المخاطر المتعلقة بهذه الوثائق القانونية، يتوفر مسير أصول أراضي كابينال على قسم قانوني يتأكد من أن المستندات القانونية تحافظ على مصالح الشركة وأنها مطابقة للقوانين الجاري بها العمل. من ناحية أخرى، تلجأ الشركة بشكل منتظم لمكاتب خبرة قانونية رائدة لمواكبتها وإرشادها من أجل الوقاية من هذه المخاطر.

### I.2.13. الخطر المرتبط بعملية الإدماج

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

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

### I.2.14. المخاطر الضريبية

يمكن الطعن في الخيارات / الاقتراضات 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 ((IR)، الضريبة على القيمة المضافة (TVA) وغيرها من الضرائب غير المباشرة.

### I.2.15. الخطر المرتبط ببنية المساهمين

اعتباراً من 30 يونيو 2019، حصلت مجموعة Best Financière على 67.9% 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.

## II. المخاطر المتصلة بالعملية:

المخاطر الكامنة في الاستثمار في الخزينة:

- 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؛
- 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 التغيير 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 كابينال 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/002/2020 بتاريخ 31 يناير 2020

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