

aradei




CAPITAL

ARADEI CAPITAL S.A

Prospectus relatif à l'Augmentation du Capital social réservée à LABEL'VIE, FARAH MAGHREB, AXA ASSURANCE MAROC, CFG BANK, SANLAM, SANA STOK, FCP EMERGENCE PERFORMANCE, FCP EMERGENCE SELECTION, FCP EMERGENCE ALLOCATION, FCP CMR EQUITIES, FCP EMERGENCE DIVERSIFIE, FCP EMERGENCE CROISSANCE, FCP EMERGENCE EQUILIBRE, FCP EMERGENCE EQUITY FUND, FCP R-MIXT CROISSANCE, FCP CFG PERFORMANCE, FCP AXA PERSPECTIVES, FCP AXA PERFORMANCE et FCP CFG RENTABILITE par émission de 833.333 nouvelles actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Offre à Prix Ferme

Nature du titre	Actions ordinaires
Prix de souscription	480 MAD
Valeur nominale	100 MAD
Nombre de nouvelles actions à émettre	833.333 actions
Montant global de l'opération (prime d'émission incluse)	399.999.840 MAD
Période de souscription	du 10/10/2024 au 14/10/2024 à 15h30 inclus

Co-Conseillers Financiers	Organisme chargé de l'enregistrement
 VALORIS CORPORATE FINANCE CONSEIL ET INGÉNIÈRE	 CFG BANK CORPORATE FINANCE
	 CFG BANK CAPITAL MARKETS CFG MARCHÉS

Visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC)

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC prise en application de l'article 5 de la loi 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne, le présent prospectus a été visé par l'AMMC en date du 02/10/2024 sous la référence n° VI/EM/031/2024.

Avertissement

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des informations présentées. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en instruments financiers comporte des risques.

L'AMMC ne se prononce pas sur l'opportunité de l'opération proposée ni sur la qualité de la situation de l'Émetteur. Le visa de l'AMMC ne constitue pas une garantie contre les risques associés à l'Émetteur ou aux titres proposés dans le cadre de l'opération, objet du présent prospectus.

Ainsi, l'investisseur doit s'assurer, préalablement à la souscription, de sa bonne compréhension de la nature et des caractéristiques des titres offerts, ainsi que de la maîtrise de son exposition aux risques inhérents auxdits titres.

A cette fin, l'investisseur est appelé à :

- Attentivement prendre connaissance de l'ensemble des documents et informations qui lui sont remis, et notamment celles figurant à la section « Facteurs de risques » ci-après ;
- Consulter en cas de besoin, tout professionnel compétent en matière d'investissement dans les instruments financiers.

Le présent prospectus ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la participation à l'opération proposée.

Les personnes en la possession desquelles ledit prospectus viendrait à se trouver, sont invitées à s'informer et à respecter la réglementation dont elles dépendent en matière de participation à ce type d'opération.

Ni l'AMMC, ni l'émetteur, ni les co-conseillers financiers, n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par les collecteurs d'ordres de souscription.

Sommaire

Avertissement	2
Sommaire	3
Abréviations et définitions	4
I. Abréviations	4
II. Définitions	5
Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNEES	6
I. Le Président Directeur Général	7
II. Les Co-Conseillers Financiers	8
III. Les Commissaires aux Comptes	9
IV. Le Conseiller juridique.....	11
V. Responsable de l'information financière	12
Partie II. STRUCTURE DE L'OFFRE	13
I. Structure de l'offre	14
II. Instruments financiers offerts	15
III. Cadre de l'Opération.....	21
IV. Déroulement de l'Opération	31
V. Modèle du bulletin de souscription	35
Partie III. ANNEXES	36

Abréviations et définitions

I. Abréviations

AMMC	Autorité Marocaine du Marché des Capitaux
ANR	Actif Net Réévalué
BERD	Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement
CMP	Cours Moyen Pondéré
CMPC	Coût Moyen Pondéré du Capital
DCF	<i>Discounted Cash Flows</i>
DDM	<i>Dividend Discount Model</i>
FCP	<i>Fonds Commun de Placement</i>
FFO	<i>Funds From Operations</i>
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> , en français Normes Internationales d'Information Financière
MAD	Dirham Marocain
mMAD	Millions de Dirhams Marocains
OPCVM	Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
SA	Société Anonyme
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
Vfp	Valeur des Fonds Propres

Source : Aradei Capital

II. Définitions

Aradei Capital	Désigne le groupe Aradei Capital
Aradei Capital SA	Désigne la société Aradei Capital SA (anciennement dénommée VLV)
Emetteur	Désigne Aradei Capital SA
Groupe	Désigne Aradei Capital SA et ses filiales
Investisseurs Identifiés	<p>Désigne l'ensemble des souscripteurs à l'opération objet de la présente Opération. Ces investisseurs sont listés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • LABEL'VIE ; • FARAH MAGHREB. • AXA ASSURANCE MAROC ; • CFG Bank ; • SANLAM ; • SANA STOK ; • Fonds gérés par Valoris Management : <ul style="list-style-type: none"> ✓ FCP EMERGENCE PERFORMANCE ; ✓ FCP EMERGENCE SELECTION ; ✓ FCP EMERGENCE ALLOCATION ; ✓ FCP CMR EQUITIES ; ✓ FCP EMERGENCE DIVERSIFIE ; ✓ FCP EMERGENCE CROISSANCE ; ✓ FCP EMERGENCE EQUILIBRE ; ✓ FCP EMERGENCE EQUITY FUND ; • Fonds gérés par CFG Gestion : <ul style="list-style-type: none"> ✓ FCP R-MIXT CROISSANCE ; ✓ FCP CFG PERFORMANCE ; ✓ FCP AXA PERSPECTIVES ; ✓ FCP AXA PERFORMANCE ; ✓ FCP CFG RENTABILITE.
Opération	Désigne l'opération d'augmentation de capital social en numéraire d'Aradei Capital réservée aux Investisseurs Identifiés d'un montant de 83.333.300 dirhams par l'émission de 833.333 actions à un prix de souscription unitaire de 480 dirhams dont 100 dirhams à titre de nominal et 380 dirhams à titre de prime d'émission soit un apport global de 399.999.840 de dirhams.
Société	Désigne Aradei Capital SA

Source : Aradei Capital

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNEES

I. Le Président Directeur Général

I.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Aradei Capital
Représentant légal	Nawfal BENDEFA
Fonction	Président Directeur Général
Adresse	01 Boulevard Zoulikha Nasri, Sidi Maarouf, Casablanca
Numéro de téléphone	+ 212 5 22 58 56 50
Adresse électronique	n.bendefa@reim-partners.com

I.2. Attestation

Le Président Directeur Général atteste que les données du présent prospectus, dont il assume la responsabilité, sont conformes à la réalité. Elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe Aradei Capital ainsi que sur les droits rattachés aux titres proposés. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Par ailleurs, il atteste que l'ensemble des données incluses par référence sont toujours valides et qu'aucun évènement qui les remettrait en cause n'est intervenu à la date de visa du présent prospectus.

Nawfal BENDEFA

Aradei Capital S.A

Président Directeur Général

II. Les Co-Conseillers Financiers

II.1. Représentants

Dénomination ou raison sociale	CFG Finance	Valoris Corporate Finance
Représentant légal	M. Lotfi Lazrek	M. Montassir Benbekhaled
Fonction	Gérant	Directeur Général
Adresse	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca	Angle Route El Jadida et rue Abou Dhabi, Casablanca
Numéro de téléphone	+212 (0) 5 22 92 27 53	+212 5 22 99 89 80
Numéro de fax	+212 (0) 5 22 23 66 88	+212 5 22 25 04 53
Adresse électronique	l.lazrek@cfgbank.com	m.benbekhaled@valoris.ma

II.2. Attestation

Le présent prospectus a été préparé par nos soins et sous notre responsabilité conjointe et solidaire. Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations qu'il contient et de leur pertinence au regard de l'opération proposée.

Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier de Groupe Aradei Capital et de Aradei Capital S.A, à travers les éléments suivants :

- Commentaires, analyses et statistiques fournis par le Groupe Aradei Capital, notamment lors des due diligences effectuées auprès de la Société selon les standards de la profession ;
- Les procès-verbaux des organes d'administration et des assemblées des actionnaires de Aradei Capital S.A relatifs aux exercices 2021, 2022, 2023 et de l'exercice en cours jusqu'à l'obtention du visa ;
- Le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Mixte du 12/09/2024 ;
- Le rapport des commissaires aux comptes du 06/08/2024 sur la suppression du droit préférentiel de souscription.

A notre connaissance, le prospectus contient toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de Aradei Capital SA ainsi que les droits rattachés aux titres proposés. Il ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

CFG Finance, co-conseiller financier de Aradei Capital S.A, est une filiale détenue à 100% par CFG Bank. CFG Bank détient une participation de 60% dans REIM Partners. Cette dernière est liée à Aradei Capital à travers un mandat de conseil en investissements et en gestion d'actifs immobiliers.

Au 30 juin 2024, M. Zouhair Bennani, administrateur de Aradei Capital S.A., détient une participation de 4,82% dans le capital de CFG Bank et y occupe un poste d'administrateur.

Il n'existe aucune relation financière et commerciale entre CFG Finance et Valoris Corporate Finance d'une part et Groupe Aradei Capital d'autre part, hormis le mandat de conseil qui les lie.

Nous attestons avoir mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir l'objectivité de notre analyse et la qualité de la mission pour laquelle nous avons été mandatés.

Lotfi Lazrek
CFG Finance
Gérant

Montassir Benbekhaled
Valoris Corporate Finance
Directeur Général

III. Les Commissaires aux Comptes

III.1. Représentant

Dénomination et raison sociale	BDO Audit, Tax & Advisory (ex KPMG)	Forvis Mazars (ex. Mazars Audit & Conseil)	Fidaroc Grant Thornton
Représentant légal	M. Mustapha FRAIHA	M. Mounaim AMRAOUI	M. Faiçal MEKOUAR
Les CAC ayant audité les comptes d'Aradei Capital	M. Abderrahim GRINE	M. Mounaim AMRAOUI	M. Faiçal MEKOUAR
Fonction	Directeur Général Délégué	Associé	Associé
Adresse	11, Avenue Bir Kacem - Souissi – 10.000 Rabat - Maroc	76, Bd Abdelmoumen, Rés. Koutoubia, 7ème étage, Casablanca. / Succursale : Avia Business Center – Tour 33, Boulevard Sidi Abdellah Cherif	7, Boulevard Driss Slaoui 20160, Casablanca - Maroc
Numéro de téléphone	+ 212 5 37 63 37 02	+ 212 5 22 42 34 23	+212 5 22 54 48 00
Numéro de fax	+ 212 5 37 63 37 11	+ 212 5 22 42 34 00	+212 5 22 29 66 70
Adresse électronique	Agriine@bdo.ma	Mounaim.Amraoui@mazars.ma	faical.mekouar@ma.gt.com
Date du 1^{er} exercice soumis au contrôle	Exercice 2006	Exercice 2022	Exercice 2018
Premier exercice soumis au contrôle dans le cadre du mandat actuel	Exercice 2019	Exercice 2022	Exercice 2024
Date d'expiration du mandat actuel	AGO ayant approuvé les comptes de l'exercice clos en 31/12/2021	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos en 31/12/2024	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos en 31/12/2026

III.2. Attestation de concordance des commissaires aux comptes relative aux comptes sociaux et aux comptes consolidés pour les exercices clos aux 31 décembre 2021, 2022 et 2023 ainsi qu'aux situations intermédiaires des comptes arrêtés au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024

Nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans le présent prospectus en effectuant les diligences nécessaires et compte tenu des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nos diligences ont consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec :

- Les états de synthèses annuels sociaux tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes Fidaroc Grant Thornton et BDO Audit, Tax & Advisory (ex KPMG) au titre de l'exercice clos au 31/12/2021 et les états de synthèses annuels sociaux tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes Fidaroc Grant Thornton et Forvis Mazars (ex. Mazars Audit & Conseil) au titre des exercices clos au 31/12/2022 et au 31/12/2023 ;
- Les états de synthèse annuels consolidés en normes IFRS tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes Fidaroc Grant Thornton et BDO Audit, Tax & Advisory (ex KPMG) au titre de l'exercice clos au 31/12/2021 et les états de synthèse annuels consolidés en normes IFRS tels qu'audités par les soins des co-commissaires aux comptes Fidaroc Grant Thornton et Forvis Mazars (ex. Mazars Audit & Conseil) au titre des exercices clos au 31/12/2022 et au 31/12/2023 ;
- Les états de synthèse semestriels sociaux de la société Aradei Capital S.A ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins aux titres des semestres clos au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024 ;
- Les états de synthèse semestriels consolidés en normes IFRS du Groupe Aradei Capital ayant fait l'objet d'un examen limité par nos soins aux titres des semestres clos au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024.

Sur la base des diligences ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières fournies dans le présent prospectus, avec les états de synthèse précités.

Mounaim AMRAOUI

Forvis Mazars (ex. Mazars Audit & Conseil)
Associé

Faïçal MEKOUAR

Fidaroc Grant Thornton
Associé

IV. Le Conseiller juridique

IV.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Naciri & Associés – A&O Shearman
Représentant légal	Me Yassir GHORBAL
Fonction	Avocat au Barreau de Casablanca - Associé
Adresse	Anfaplace, Centre d’Affaires, Immeuble A, 2ème étage, Boulevard de la Corniche, Casablanca, Maroc
Numéro de téléphone	+212 5 20 47 80 00
Numéro de fax	+212 5 20 47 81 00
Adresse électronique	yassir.ghorbal@allenoverly.com

IV.2. Attestation

L’Opération objet du présent prospectus est conforme aux dispositions statutaires de Aradei Capital S.A et à la législation marocaine.

Yassir GHORBAL

Naciri & Associés – A&O Shearman

Avocat agréé près la Cour de Cassation - Associé

V. Responsable de l'information financière

V.1. Représentant

Pour toute information et communication financière, prière de contacter

Prénom et nom	M. Mohamed LAGHRARI IDRISSE HASSANI
Fonction	Directeur Administratif et Financier
Adresse	1, Boulevard Zoulikha Nasri – Sidi Maârouf, Casablanca - Maroc
Numéro de téléphone	+ 212 5 22 58 56 50
Adresse électronique	m.laghrari@aradeiservices.com

Partie II. STRUCTURE DE L'OFFRE

I. Structure de l'offre

I.1. Montant de l'opération

Aradei Capital SA envisage de réaliser une augmentation de capital social en numéraire d'un montant nominal de **83.333.300 dirhams** par émission de **833.333 actions** à un prix de souscription unitaire de **480 dirhams** dont 100 dirhams à titre de nominal et 380 dirhams à titre de prime d'émission.

L'apport total de l'augmentation de capital sera d'un montant de **399.999.840 de dirhams**, dont **83.333.300 dirhams** à titre de nominal et **316.666.540 de dirhams** à titre de prime d'émission.

I.2. Structure de l'opération

Caractéristiques	Description				
Souscripteurs	Investisseurs Identifiés	Portefeuille	Nombre de titres	Montant (MAD)	
		LABEL'VIE	312.500	150.000.000	
		FARAH MAGHREB	135.290	64.939.200	
		AXA ASSURANCE MAROC	62.500	30.000.000	
		CFG Bank	52.084	25.000.320	
		SANLAM	41.667	20.000.160	
		SANA STOK	41.667	20.000.160	
		Fonds gérés par VALORIS MANAGEMENT	FCP EMERGENCE PERFORMANCE	13.135	6.304.800
			FCP EMERGENCE SELECTION	4.898	2.351.040
			FCP EMERGENCE ALLOCATION	26.251	12.600.480
			FCP CMR EQUITIES	21.163	10.158.240
			FCP EMERGENCE DIVERSIFIE	7.169	3.441.120
			FCP EMERGENCE CROISSANCE	11.929	5.725.920
			FCP EMERGENCE EQUILIBRE	22.530	10.814.400
			FCP EMERGENCE EQUITY FUND	28.466	13.663.680
		Fonds gérés par CFG GESTION	FCP R-MIXT CROISSANCE	16.042	7.700.160
			FCP CFG PERFORMANCE	15.000	7.200.000
		FCP AXA PERSPECTIVES	2.917	1.400.160	
		FCP AXA PERFORMANCE	2.917	1.400.160	
		FCP CFG RENTABILITE	15.208	7.299.840	
Montant de l'opération	399.999.840 MAD				
Nombre d'actions	833.333 actions				
En % du capital social après l'Opération	6,63%				
En % de l'Opération	100%				
Prix de souscription	480 MAD par action				
Couverture des souscriptions	Pour les Investisseurs Identifiés : aucune couverture au moment de la souscription.				

II. Instruments financiers offerts

II.1. Caractéristiques des actions émises

Nature des actions émises	Actions ordinaires toutes de même catégorie
Forme juridique	Les actions objet de la présente opération seront toutes au porteur. Ces actions sont entièrement dématérialisées, inscrites auprès des intermédiaires financiers et admises aux opérations de Maroclear
Montant global de l'opération	399.999.840 MAD (dont 83.333.300 MAD à titre de nominal et 316.666.540 MAD à titre de prime d'émission)
Nombre total d'actions à émettre	833.333 actions
Prix de souscription	480 MAD par action
Procédure de première cotation	Offre à Prix Ferme
Valeur nominale	100 MAD par action
Prime d'émission	380 MAD par action
Libération des actions	Les actions émises seront entièrement libérées et libres de tout engagement.
Ligne de cotation	1 ^{ère} ligne
Date de jouissance	Jouissance courante des nouvelles actions, complètement assimilées aux actions existantes (1 ^{er} janvier 2024)
Période de souscription	Du 10/10/2024 au 14/10/2024 à 15h30 inclus
Négociabilité des titres	Les actions objet de la présente Opération sont librement négociables. Aucune clause statutaire ne restreint la libre négociation des actions composant le capital de la Société. Aucun engagement ne restreint la libre négociation des actions objet de la présente Opération.
Mode de libération des actions	En numéraire (à l'exclusion de toute libération par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société)
Cotation des actions objet de la présente opération	Les actions à émettre au titre de la présente Opération seront admises au Marché Principal, compartiment « Principal F » de la Bourse des valeurs
Code ISIN	MA0000012460
Date de cotation des actions nouvelles	24/10/2024

Droits rattachés aux actions nouvellement émises	Toutes les actions bénéficient des mêmes droits tant dans la répartition des bénéfices que dans la répartition du boni de liquidation. Chaque action donne droit à un droit de vote lors de la tenue des assemblées générales.
Droit préférentiel de souscription	L'assemblée générale mixte du 12/09/2024 a supprimé les droits préférentiels de souscription des actionnaires au profit des Investisseurs Identifiés pour la totalité des actions à émettre au titre de l'Opération.

II.2. Caractéristiques de cotation des actions à émettre

Date de cotation	24/10/2024
Libellé	ARADEI CAPITAL
Ticker	ARD
Compartiment de cotation	Principal F
Secteur d'activité	Sociétés de placement immobilier
Cycle de négociation	Continu
Ligne de cotation	1 ^{ère} ligne
Nombre d'actions à émettre	833.333
Etablissement chargé de l'enregistrement de l'Opération	CFG Marchés

II.3. Eléments d'appréciation des termes de l'offre

II.3.1. Détermination du prix de souscription

L'Assemblée Générale du 12 septembre 2024 autorisant l'Opération a arrêté le prix de souscription à 480 dirhams par action, dont 100 dirhams à titre de nominal et 380 dirhams à titre de prime d'émission.

Ce prix représente une décote de 3,03% par rapport au cours de clôture de l'action au 11/09/2024 (495 dirhams).

II.3.2. Méthodologie de valorisation

Méthodes de valorisation écartées

Actualisation des flux futurs (DCF)

Cette méthode consiste à calculer la valeur de l'actif économique d'une entreprise (valeur d'entreprise) par la somme des flux futurs générés par celui-ci (Free Cash-Flow to the Firm) actualisés au coût moyen pondéré du capital. Le coût moyen pondéré du capital (CMPC) est représentatif de l'exigence de rendement des pourvoyeurs de fonds (actionnaires et créanciers) pondéré par leurs niveaux d'engagement respectifs dans le financement de l'actif économique de la société. Une fois la valeur d'entreprise déterminée, la valeur de ses capitaux propres est obtenue en déduisant notamment la dette nette.

Dans un contexte où le titre Aradei est échangé quotidiennement sur la Bourse de Casablanca dans les volumes non négligeables pouvant atteindre plus de 36 mMAD (du 11/09/2023 au 11/09/2024) échangés par jour au cours des douze derniers mois, cette méthode a été écartée au profit d'une méthode de valorisation par les cours boursiers qui traduit plus fidèlement la valorisation des fonds propres d'Aradei Capital.

Actualisation des dividendes futurs (DDM)

Cette méthode, comme le Discounted Cash-Flows (DCF) présenté ci-dessus, repose sur le principe d'actualisation des flux. Elle consiste à calculer la valeur des fonds propres de la société en actualisant les dividendes futurs prévus d'être servis aux actionnaires au coût des fonds propres (correspondant à l'exigence de rendement des actionnaires). La valeur des fonds propres (Vfp) correspond à la somme (i) des dividendes actualisés pouvant être servis par la société à ses actionnaires sur l'horizon explicite et (ii) de la valeur terminale actualisée.

Dans un contexte où le titre Aradei est échangé quotidiennement sur la Bourse de Casablanca dans les volumes non négligeables pouvant atteindre plus de 36 mMAD (du 11/09/2023 au 11/09/2024) échangés par jour au cours des douze derniers mois, cette méthode a été écartée au profit d'une méthode de valorisation par les cours boursiers qui traduit plus fidèlement la valorisation des fonds propres d'Aradei Capital.

Méthodes de valorisation retenues

Les méthodes d'évaluation retenue pour la valorisation des titres d'Aradei Capital dans le cadre de la présente Opération sont (i) la méthode des cours boursiers et (ii) la méthode de transactions de référence

Méthode des cours boursiers

L'évaluation par les cours de bourse consiste à appréhender la valeur d'une société par référence à son cours observé en bourse. La pertinence de cette méthode repose sur l'efficacité du marché boursier d'une part et sur la liquidité du titre d'autre part. La méthode d'évaluation par les cours boursiers permet ainsi d'apprécier la valeur de ses fonds propres en se basant sur une moyenne pondérée de cours sur un horizon de temps représentatif.

Aradei Capital est une société cotée à la Bourse de Casablanca et présentant une liquidité¹ de 6,7% sur 12 mois glissants (du 11/09/2023 au 11/09/2024), les cours boursiers permettent d'apprécier la valeur de ses fonds propres en se basant sur une moyenne du cours pondérée par les volumes sur un horizon représentatif.

Valorisation des fonds propres de Aradei Capital par la méthode des cours boursiers

Le tableau ci-dessous présente le cours boursier d'Aradei Capital au 11 septembre 2024 et le cours boursier moyen pondéré par les volumes échangés sur les périodes de 1 mois, 3 mois, 6 mois et 12 mois :

¹ Ratio de liquidité de la période = Somme des volumes échangé de 12 mois / Capitalisation boursière basée sur le CMP de 12 mois

Analyse du cours de l'action de Aradei Capital (MAD)

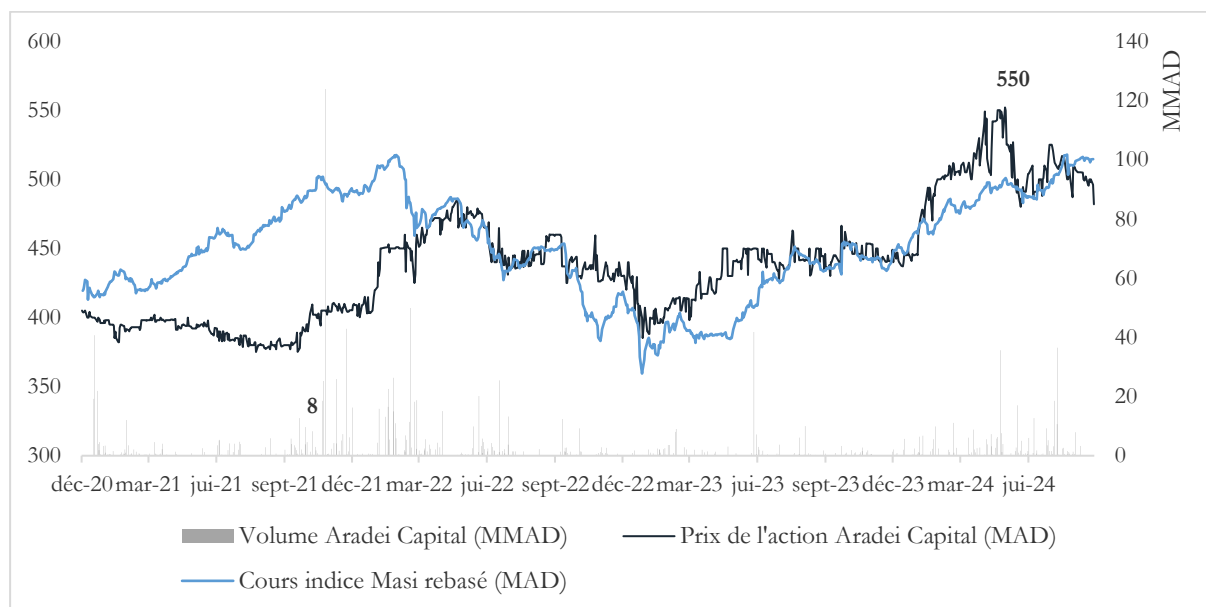
Période	Du		À		Min	Max	CMP ²	Capitalisation boursière basée sur le cours moyen pondéré
	Date	Cours	Date	Cours				
Spot			11/09/2024	495	n/a	n/a	n/a	5 808 724 515
1 mois	09/08/2024	500	11/09/2024	495	482	509	494	5 794 816 243
3 mois	11/06/2024	495	11/09/2024	495	482	525	502	5 896 007 859
6 mois	11/03/2024	506	11/09/2024	495	480	552	509	5 971 656 723
12 mois	11/09/2023	445	11/09/2024	495	430	552	495	5 810 348 090

Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

Pour l'ensemble des horizons étudiés, le dernier cours utilisé pour le calcul du CMP est le cours de clôture de l'action Aradei Capital au 11 septembre 2024.

Les cours moyens pondérés de l'action Aradei Capital calculés sur les périodes de 1 mois, 3 mois, 6 mois et 12 mois ressortent respectivement à 494, 502, 509 et 495 MAD par action, soit respectivement une valorisation des fonds propres de 5.795 mMAD, 5.896 mMAD, 5.972 mMAD et 5.810 mMAD.

Le graphique suivant présente l'évolution du cours du titre Aradei Capital depuis l'introduction en bourse de la Société (14 décembre 2020) jusqu'au 11 septembre 2024 :



Source : Bourse des Valeurs de Casablanca

² Cours Moyen Pondéré de la période = Somme des volumes échangés de la période / Somme des quantités de la période

Le tableau ci-dessous présente le niveau de décote ou prime du prix de souscription des actions objet de la présente Opération (soit 480 MAD par action prime d'émission incluse) comparativement au cours moyen pondéré du dernier mois ainsi que des trois, six et douze derniers mois :

En MAD	
Prix de souscription de l'action ARD	480
Cours de l'action au 11/09/2024	495
Décote (-) / prime (+) par rapport au cours de l'action	-3,0%
CMP (1 mois au 11/09/2024)	494
Décote (-) / prime (+) par rapport au CMP 1mois	-2,8%
CMP (3 derniers mois au 11/09/2024)	502
Décote (-) / prime (+) par rapport au CMP 3mois	-4,5%
CMP (6 derniers mois au 11/09/2024)	509
Décote (-) / prime (+) par rapport au CMP 6 mois	-5,7%
CMP (12 derniers mois au 11/09/2024)	495
Décote (-) / prime (+) par rapport au CMP 12 mois	-3,1%

Compte tenu de l'historique de performance solide du cours boursier de l'entreprise, le CMP 12 mois a été retenu comme étant le plus pertinent pour valoriser les fonds propres d'Aradei Capital.

Le cours boursier de l'action Aradei Capital sur la base du CMP 12 mois ressort à 495 MAD/action, soit une valorisation des fonds propres de 5 810 348 090 MAD.

Méthode de transactions de référence

La méthode de transaction de référence consiste à valoriser une société sur la base des prix auxquels ont été réalisées des transactions récentes portant sur son capital.

Valorisation des fonds propres de Aradei Capital par la méthode de transactions de référence

La société First Commercial Estate Company (FCEC) a cédé sur le marché de bloc, le 12/06/2024, 388.467 actions Aradei au profit de Zakah Capital SARL, au cours unitaire de 480 MAD, franchissant ainsi directement à la baisse le seuil de participation de 5% dans le capital de la société.

La Société a réalisé le 26/06/2024 une augmentation de capital social en numéraire d'un montant nominal de 52 083 300 dirhams par émission de 520 833 actions à un prix de souscription unitaire de 480 dirhams dont 100 dirhams à titre de nominal et 380 dirhams à titre de prime d'émission. L'apport total de l'augmentation de capital était d'un montant de 249 999 840 de dirhams, dont 52 083 300 dirhams à titre de nominal et 197 916 540 de dirhams à titre de prime d'émission.

Les deux opérations présentées ci-dessus constituent des transactions pouvant servir de référence à la valorisation des fonds propres de Aradei Capital puisqu'elles portent sur :

- i. Une part du capital de 4,44% pour l'opération de l'augmentation du capital et de 3,31% pour la cession d'actions sur le marché de bloc par la société First Commercial Estate Company (FCEC) ;
- ii. Qu'elles datent de moins de 12 mois.

Aussi, et sur la base du prix par action de 480 MAD de ces deux transactions, la valorisation des fonds propres d'Aradei Capital par la méthode des transactions de référence est fixée à 5 632 702 560 MAD, soit à un prix par action de 480 MAD.

Synthèse des méthodes de valorisation

Méthode	Prix par action - MAD	Prix de souscription - MAD	Décote (-) / Prime (+)
Cours boursiers (CMP 12 mois)	495	480	-3,1%
Transactions de référence	480	480	0,0%

Sur la base d'un prix de souscription de 480 MAD/action, les multiples de valorisation³ P/ANR, P/FFO et P/E induits ressortent comme suit :

Multiples induits par les prix de souscription	P/ANR		P/FFO		P/E	
	2023r	S1 2024	2023r	S1 2024	2023r	S1 2024
Prix de souscription	480	480	480	480	480	480
Nombre d'actions	11.734.797	11.734.797	11.734.797	11.734.797	11.734.797	11.734.797
ANR / FFO / RN en (KMAD)	4 500 158	4.643.837	270 002	304.758 (FFO du S1 2024 annualisé 152.379×2)	281 054	154.406 (RN Global du S1 2024 annualisé 77.203×2)
Multiple induit ⁴	1,25x	1,21x	20,86x	18,48x	20,04x	36,48x

Les multiples induits pour Aradei Capital sont comparables aux multiples observés sur Immorente⁵ :

Multiples observés sur Immorente	P/ANR	P/FFO
	2023r	2023r
ANR et FFO par actions en (MAD)	103,5	5,2
Multiple induit (cours au 11/09/2024)	0,89x	17,74x

II.3.3. Facteurs de risque liés aux instruments financiers offerts

Risque de liquidité

Le souscripteur aux actions de la société Aradei Capital SA peut être soumis à un risque de liquidité du titre sur le marché boursier. En effet, en fonction des conditions du marché et de l'évolution du cours boursier, la liquidité du titre peut se trouver momentanément affectée. Ainsi, un actionnaire souhaitant céder ses actions pourrait, dans une certaine mesure, ne pas réussir à céder partiellement ou totalement les titres détenus dans un délai réduit avec ou sans décote sur le capital.

Risques de volatilité du cours

Les actions cotées sont soumises aux règles de l'offre et de la demande, déterminant leur valeur sur le marché boursier. L'évolution du cours des actions est déterminée notamment par les réalisations et la performance financière des sociétés cotées et les perspectives de développement anticipées par les investisseurs. Ainsi, l'investisseur pourrait constater une appréciation ou une dépréciation importante de la valeur des titres cotés qu'il détient.

Risque de perte en capital

³ Les multiples P/E (valeur des fonds propres / Résultat net) sont donnés à titre informatif pour Aradei Capital. Compte tenu de la différence de structure financière avec Immorente la comparaison des multiples de P/E n'est pas appropriée

⁴ Multiple induit = (Prix de souscription x Nombre d'actions / Agrégat) / 1000

⁵ Basé sur le cours de l'action Immorente au 11 septembre 2024 soit 92,0 MAD

La participation au capital d'une société comporte les risques inhérents à tout investissement. Si un ou plusieurs risques se réalisent, ils peuvent entraîner des pertes pouvant aller jusqu'à la perte totale de l'apport et des frais de transaction y afférents, et donc de l'ensemble du capital investi.

De plus, si l'investisseur a emprunté des capitaux externes pour s'acquitter du montant de la participation, le risque maximum est alors plus élevé puisque les obligations découlant du contrat de prêt subsistent vis-à-vis du bailleur de fonds, quelle que soit l'évolution de la participation au capital d'Aradei Capital et que le bailleur de fonds peut se retourner contre l'investisseur à hauteur d'une somme dépassant le capital investi. Il existe donc un risque de faillite personnelle.

II.3.4. Engagement d'information continue

En plus de ses obligations d'information en tant que société faisant appel public à l'épargne, Aradei Capital continuera de publier son actif net réévalué de reconstitution deux fois par an, en même temps que la publication de ses comptes semestriels et annuels.

Ce dernier est réalisé sur la base (i) de l'évaluation annuelle de son portefeuille d'actifs immobiliers réalisée par un expert immobilier indépendant et (ii) des comptes consolidés de la Société.

Les rapports complets d'évaluation des actifs préparés annuellement par l'expert immobilier sont tenus à la disposition des actionnaires au siège d'Aradei Capital. Un rapport de synthèse de ces rapports d'évaluations préparé par ce même expert est publié sur le site internet de la Société.

III. Cadre de l'Opération

III.1. Cadre Général de l'Opération

Le conseil d'administration d'Aradei Capital réuni en date du 24/07/2024 à 11h avait pris les décisions portant sur les principaux points suivants :

- Proposition d'autorisation d'une augmentation du capital social à hauteur d'un montant maximum prime d'émission incluse maximum de 400.000.000 dirhams à réaliser par émission d'actions à un prix de souscription de 480 dirhams par action dont 100 dirhams à titre de nominal et 380 dirhams à titre de prime d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des investisseurs suivants :
 - ✓ LABEL'VIE;
 - ✓ FARAH MAGHREB ;
 - ✓ AXA ASSURANCE MAROC ;
 - ✓ CFG BANK ;
 - ✓ FCP R-MIXT CROISSANCE ;
 - ✓ FCP CFG PERFORMANCE ;
 - ✓ FCP AXA PERSPECTIVES ;
 - ✓ FCP AXA PERFORMANCE ;
 - ✓ FCP CFG RENTABILITE ;
 - ✓ SANLAM ;
 - ✓ SANA STOK ;
 - ✓ FCP EMERGENCE CROISSANCE ;
 - ✓ FCP EMERGENCE EQUILIBRE ;
 - ✓ FCP EMERGENCE EQUITY FUND ;
 - ✓ FCP EMERGENCE ALLOCATION ;
 - ✓ FCP EMERGENCE PERFORMANCE ;
 - ✓ FCP EMERGENCE SELECTION ;
 - ✓ FCP CMR EQUITIES ;

✓ FCP EMERGENCE DIVERSIFIE.

- Convocation d'une Assemblée Générale Mixte pour le 12/09/2024 aux fins de délibérer sur l'opération d'augmentation de capital et ses modalités.

L'Assemblée Générale Mixte tenue en date du 12/09/2024, après avoir entendu lecture du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et après avoir constaté que le capital est entièrement libéré, a autorisé une augmentation du capital social à hauteur d'un montant maximum prime d'émission incluse de quatre cent millions (400.000.000) de dirhams à réaliser par émission d'actions à un prix de quatre cent quatre-vingt (480) dirhams par action dont cent (100) dirhams à titre de nominal et trois cent quatre-vingt (380) dirhams à titre de prime d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des investisseurs visés ci-après (**l'Augmentation du Capital**).

Les attributaires des actions nouvelles au titre de l'Augmentation du Capital seraient les suivants (les **Investisseurs Identifiés**) :

- ✓ Label'Ve ;
- ✓ Farah Maghreb ;
- ✓ Axa Assurance Maroc ;
- ✓ CFG Bank ;
- ✓ FCP R-Mixt Croissance ;
- ✓ FCP CFG Performance ;
- ✓ FCP Axa Perspectives ;
- ✓ FCP Axa Performance ;
- ✓ FCP CFG Rentabilité ;
- ✓ Sanlam ;
- ✓ Sana Stok ;
- ✓ FCP Emergence Croissance ;
- ✓ FCP Emergence Equilibre ;
- ✓ FCP Emergence Equity Fund ;
- ✓ FCP Emergence Allocation ;
- ✓ FCP Emergence Performance ;
- ✓ FCP Emergence Selection ;
- ✓ FCP CMR Equities ; et
- ✓ FCP Emergence Diversifié.

Les actions à émettre au titre de l'Augmentation du Capital seraient libérées intégralement en numéraire à l'exclusion de toute libération par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.

Les actions nouvelles seront assimilées aux actions anciennes et soumises de ce fait à toutes les stipulations des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les actions nouvelles émises au titre de l'Augmentation du Capital porteront jouissance courante de manière à être totalement assimilables aux actions existantes de la Société.

La même assemblée a pris les décisions suivantes :

- Suppression des droits préférentiels de souscription des actionnaires au profit des Investisseurs Identifiés au titre de l'intégralité de l'augmentation du capital ;
- Délégation des pouvoirs au conseil d'administration à l'effet notamment de :
 - Décider et réaliser l'Augmentation du Capital dans la limite du montant autorisé ;

- Fixer les conditions et modalités de réalisation définitive de l'Augmentation du Capital ainsi que les caractéristiques de ladite opération, procéder à la modification corrélative des statuts en vue d'y refléter le nouveau montant du capital social, effectuer les démarches nécessaires à la réalisation de ladite Augmentation du Capital, en constater la souscription et la libération ;
- Imputer les frais de l'Augmentation du Capital sur la prime d'émission ;
- Et, généralement, prendre toutes mesures utiles et actions nécessaires et accomplir toutes formalités requises en vue de la réalisation définitive de l'Augmentation du Capital dans le respect des délais prévus par la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que complétée et modifiée et d'en constater la réalisation définitive.

Le conseil d'administration de la Société en date du 01/10/2024, faisant usage de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte en date du 12/09/2024 :

- a décidé d'augmenter le capital social en numéraire d'un montant de 83.333.300 dirhams par émission de 833.333 actions à un prix de souscription unitaire de 480 dirhams dont 100 dirhams à titre de nominal et 380 dirhams à titre de prime d'émission, soit un apport global de 399.999.840 dirhams, dont 83.333.300 dirhams à titre de nominal et 316.666.540 de dirhams à titre de prime d'émission ;
- a fixé les modalités de réalisation de l'Augmentation du Capital ainsi que les caractéristiques définitives de ladite Opération.

L'Opération doit être entièrement souscrite. A défaut, elle sera réputée non avenue en application des dispositions de l'article 188 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que complétée et modifiée.

III.2. Objectifs de l'Opération

L'Opération motivée par la taille et les perspectives de développement de la Société, permettrait de réaliser les principaux objectifs suivants :

- Financer les investissements nécessaires pour soutenir sa croissance continue et diversifier son portefeuille d'actifs incluant des projets de développement Greenfield, des extensions d'actifs opérationnels existants et/ou l'acquisition de nouveaux actifs en exploitation, dont notamment :
 - ✓ Financer un projet à usage mixte à Casablanca avec une enveloppe estimée à 1,2 milliards de MAD, comprenant des composantes Retail, loisirs et bureaux. Le terrain, déjà acquis par Aradei Capital, accueillera une surface locative brute totale de d'environ 55.000 m² (hors parking). Le Groupe LabelVie sera l'un des locataires principaux du projet.
 - ✓ Financer des projets d'extension d'actifs en cours d'étude, notamment à Marrakech et Rabat, avec une enveloppe globale de 220 MMAD.
- Permettre aux Investisseurs Identifiés d'accéder ou renforcer leur position dans une classe d'actifs dédiée à l'immobilier commercial locatif ;
- Accroître la notoriété de la société et sa proximité auprès, entre autres, de ses partenaires et du grand public ;
- Optimiser les coûts de financement de la société.

III.3. Intention de participation à l'Opération

L'Augmentation du Capital Social, objet du présent prospectus, vise principalement :

- Le renforcement de la position de LabelVie dans le capital de Aradei Capital ; et
- L'entrée des investisseurs : FCP EMERGENCE PERFORMANCE, FCP EMERGENCE SELECTION, FCP EMERGENCE ALLOCATION, FCP CMR EQUITIES, FCP EMERGENCE DIVERSIFIE, FCP EMERGENCE CROISSANCE, FCP EMERGENCE EQUILIBRE, FCP EMERGENCE EQUITY FUND, SANLAM, SANA STOK, AXA ASSURANCE MAROC, CFG Bank, FCP R-MIXT CROISSANCE, FCP CFG PERFORMANCE, FCP AXA PERSPECTIVES, FCP AXA PERFORMANCE, FCP CFG RENTABILITE et FARAH MAGHREB dans le capital de Aradei Capital.

III.4. Synergies éventuelles (présentes ou futures) avec Aradei Capital

III.4.1. Label'Vie

De par son appartenance au groupe Best Financière, Aradei Capital bénéficie des synergies avec les filiales du groupe notamment Retail Holding et sa filiale Label'Vie, acteur majeur de la grande distribution au Maroc. Cette collaboration se traduit par une gestion optimisée des actifs immobiliers, une mutualisation des ressources pour la prospection et la prise de décisions stratégiques coordonnées, renforçant ainsi la croissance et la performance des deux entités.

III.4.2. Autres investisseurs

En dehors de Label'Vie, les autres investisseurs qui participent à cette Opération poursuivent principalement des objectifs financiers. Leur engagement dans cette opération est motivé par des considérations d'investissement et de rendement, sans qu'il en découle de synergies opérationnelles ou stratégiques avec Aradei Capital.

III.5. Investisseurs visés par l'Opération

III.5.1. LABEL'VIE

Label'Vie est acteur majeur de la grande distribution au Maroc. Le groupe exploite les marques Carrefour Market (format supermarché), Carrefour Hypermarché (format hypermarché), Atacadao (format hypercash), Carrefour Express (format magasins de proximité) et Supeco (format magasins de discount).

Les principaux indicateurs financiers du groupe Label'Vie se présentent comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires consolidé	11.758	13.947	15.800
Résultat d'exploitation consolidé	631	752	794
Résultat net consolidé	417	762	524
Capital social	284	290	290

Source : Label'Vie

III.5.2. FARAH MAGHREB

FARAH Maghreb est une société d'investissement Maroc-Koweïtienne opérant, dans différents secteurs clés de l'économie marocaine, notamment dans la promotion immobilière et le développement touristique.

Les principaux indicateurs financiers du Farah Maghreb se présentent comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires	126	280	141
Résultat d'exploitation	-98	-38	-105
Résultat net	-199	21	161
Capital social	2.889	2.889	2.889

Source : Farah Maghreb

III.5.3. AXA ASSURANCE MAROC

AXA Assurances Maroc, une filiale du groupe AXA, propose divers produits d'assurance au Maroc. Ses services incluent des assurances vie pour l'épargne et la retraite, ainsi que des assurances pour les véhicules, les habitations, la santé et la responsabilité civile. Pour les entreprises, elle offre des assurances professionnelles et des couvertures pour les flottes de véhicules, ainsi que des conseils en gestion des risques. AXA Assurances Maroc dispose d'un réseau d'agences à travers le pays et utilise des solutions numériques pour gérer les polices d'assurance.

Les principaux indicateurs financiers de la compagnie d'assurance se présentent comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023
Primes émises	5.567	6.028	6.332
Résultat net	424	519	427
Capital social	900	900	900

Source : AXA Assurance Maroc

III.5.4. CFG Bank

CFG Bank est l'une des premières banques d'affaires au Maroc. Initialement centrée sur les services de gestion d'actifs et d'intermédiation, elle a progressivement étendu ses activités pour devenir une banque universelle. En 2015, CFG Bank a lancé ses services bancaires grand public et a depuis connu une croissance significative.

Les activités de CFG Bank couvrent un large éventail de services financiers, incluant :

- La banque de détail ;
- La gestion d'actifs ;
- L'intermédiation boursière ;
- Les services de conseil et de marché.

Les principaux indicateurs financiers du groupe CFG Bank se présentent comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023
Produit Net Bancaire consolidé	400	500	657
Résultat net consolidé	31	54	178
Capital et réserves liées	1.523	1.559	1.333

Source : CFG Bank

III.5.5. SANLAM

Sanlam Maroc, filiale du groupe Sanlam basé en Afrique du Sud, est un acteur majeur dans le secteur des assurances et des services financiers au Maroc. La société propose une gamme complète de produits d'assurance, incluant des solutions pour la vie (protection familiale, épargne et retraite) ainsi que pour les risques non-vie (accidents, maladies, dommages aux biens). Elle offre également des services de gestion de patrimoine, des conseils en investissement et des solutions adaptées aux entreprises, telles que les assurances collectives et les couvertures spécifiques.

Les principaux indicateurs financiers de Sanlam Maroc se présentent comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023
Primes émises consolidées	5.621	5.954	6.152
Résultat opérationnel consolidé	994	-205	723
Résultat net consolidé	607	-70	559
Capital	412	412	412

Source : Sanlam Maroc

III.5.6. SANA STOK

Sana Stok est une holding de participation, notamment la société cotée Stokvis Nord Afrique à hauteur de 50.19% au 13/06/2024.

Les principaux indicateurs financiers de Sana Stok se présentent comme suit :

En MMAD	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires	0,0	0,0	0,0
Produits des titres de participation	0,0	0,0	0,0
Résultat net	24,6	-6,1	-23,4
Capital social	0,3	0,3	0,3

Source : Sana Stok

III.5.7. Fonds gérés par Valoris Management

FCP EMERGENCE PERFORMANCE

- **Dénomination sociale** : EMERGENCE PERFORMANCE ;
- **Nature juridique** : FCP ;
- **Code Maroclear** : MA0000036626 ;
- **Date et référence d'agrément** : Le 9/11/2022 sous la référence GP22162 ;
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT ;
- **Date de création** : 02/10/2007 ;

- **Classification** : Fonds Commun de Placement « Actions » ;
- **Indice de référence** : Le MASI rentabilité brute ;
- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir à l'investisseur un outil de placement procurant un rendement supérieur à celui de son indice de référence.

FCP EMERGENCE SELECTION

- **Dénomination sociale** : FCP EMERGENCE SELECTION ;
- **Nature juridique** : FCP ;
- **Code Maroclear** : MA0000038564 ;
- **Date et référence d'agrément** : 23/12/2022, GP22180 ;
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT ;
- **Date de création** : 24/12/2019 ;
- **Classification** : Actions ;
- **Indice de référence** : Le MASI rentabilité brute ;
- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir au souscripteur, à moyen terme, un outil de placement qui permet de générer un rendement supérieur ou égal à celui de son indice de référence.

FCP EMERGENCE ALLOCATION

- **Dénomination sociale** : FCP EMERGENCE ALLOCATION
- **Nature juridique** : FCP
- **Code Maroclear** : MA0000038572
- **Date et référence d'agrément** : 1/2/2023, GP23018
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT
- **Date de création** : 03/01/2020
- **Classification** : Diversifié
- **Indice de référence** : L'indice de référence est composé de 60% MBI Global et 40% d'un panier d'actions cotées à la Bourse de Casablanca ;
- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir à l'investisseur un outil de placement procurant un rendement supérieur à celui de son indice de référence.

FCP CMR EQUITIES

- **Dénomination sociale** : FCP CMR EQUITIES ;
- **Nature juridique** : FCP ;
- **Code Maroclear** : MA0000038218 ;
- **Date et référence d'agrément** : 23/12/2022, GP22182 ;
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT ;
- **Date de création** : 26/07/2018 ;
- **Classification** : Actions ;
- **Indice de référence** : Le MASI rentabilité brute +100 points de base ;
- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir au souscripteur, à moyen terme, un outil de placement qui permet de générer un rendement supérieur ou égal à celui de son indice de référence.

FCP EMERGENCE DIVERSIFIE

- **Dénomination sociale** : FCP EMERGENCE DIVERSIFIE ;
- **Nature juridique** : FCP ;
- **Code Maroclear** : MA0000038093 ;
- **Date et référence d'agrément** : 06/06/2023, GP23088 ;
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT ;
- **Date de création** : 19/02/2018 ;
- **Classification** : Diversifié ;
- **Indice de référence** : 80% MBI global et 20% MASI ;

- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir au souscripteur un outil de placement procurant un rendement supérieur ou égal à celui de son indice de référence.

FCP EMERGENCE CROISSANCE

- **Dénomination sociale** : EMERGENCE CROISSANCE
- **Nature juridique** : FCP
- **Code Maroclear** : MA0000036634
- **Date et référence d'agrément** : Le 31/8/2022 sous la référence GP22133
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT
- **Date de création** : 02/10/2007
- **Classification** : Fonds Commun de Placement « Diversifié »
- **Indice de référence** : L'indice de référence est composé de 80% MBI global (publiés par BMCE Capital) et 20% MASI.
- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir aux souscripteurs un outil de placement qui permet de générer un rendement supérieur ou égal à celui de son indice de référence.

FCP EMERGENCE EQUILIBRE

- **Dénomination sociale** : EMERGENCE EQUILIBRE
- **Nature juridique** : FCP
- **Code Maroclear** : MA0000042202
- **Date et référence d'agrément** : 23/12/2022, GP22206
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT
- **Date de création** : 06/04/2007
- **Classification** : Diversifié
- **Indice de référence** : L'indice de référence est composé de 80% MBI Global (publié par BMCE Capital) et 20% MASI (indice publié par la Bourse de Casablanca).
- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir aux souscripteurs un outil de placement qui permet de générer un rendement supérieur ou égal à celui de son indice de référence.

FCP EMERGENCE EQUITY FUND

- **Dénomination sociale** : EMERGENCE EQUITY FUND
- **Nature juridique** : FCP
- **Code Maroclear** : MA0000042160
- **Date et référence d'agrément** : 31/08/2022, GP22135
- **Etablissement de gestion** : VALORIS MANAGEMENT
- **Date de création** : 02/11/2000
- **Classification** : Actions
- **Indice de référence** : le MASI publié par la Bourse de Casablanca
- **Objectifs de gestion** : L'objectif du fonds est d'offrir à ses porteurs des parts un rendement à moyen et long terme supérieur à celui de son indice de référence.

III.5.8. Fonds gérés par CFG Gestion

FCP R-MIXT CROISSANCE

- **Dénomination sociale** : R-MIXT CROISSANCE
- **Nature juridique** : FCP
- **Code Maroclear** : MA0000038879
- **Date et référence d'agrément** : 30/09/2020, GP20143
- **Etablissement de gestion** : CFG Gestion
- **Date de création** : 24/11/2020
- **Classification** : Diversifié
- **Indice de référence** : 45% MBI M< et 30% MBI MT et 25% MASI R

- **Objectifs de gestion :** Le FCP vise à obtenir sur une durée de placement recommandée de 3ans, une performance supérieure à celle de son benchmark, et ce, en adoptant une allocation dynamique entre la poche actions et la poche obligataire en fonction des perspectives d'évolution des deux marchés.

FCP CFG PERFORMANCE

- **Dénomination sociale :** CFG PERFORMANCE
- **Nature juridique :** FCP
- **Code Maroclear :** MA0000035743
- **Date et référence d'agrément :** 18/01/2019, GP19007
- **Etablissement de gestion :** CFG Gestion
- **Date de création :** 07/03/1995
- **Classification :** Actions
- **Indice de référence :** CFG 25 Flottant calculé et publié par CFG Bank
- **Objectifs de gestion :** L'objectif de gestion du fonds est d'offrir aux souscripteurs un véhicule de placement actions qui surperforme, sur un horizon de placement recommandé de 3 ans et plus, son indice de référence.

FCP AXA PERSPECTIVES

- **Dénomination sociale :** AXA PERSPECTIVES
- **Nature juridique :** FCP
- **Code Maroclear :** MA0000038838
- **Date et référence d'agrément :** 30/09/2020, GP20137
- **Etablissement de gestion :** CFG Gestion
- **Date de création :** 20/11/2020
- **Classification :** Diversifié
- **Indice de référence :** 60% MBI Global (publié par BMCE Capital) et 40% MASI rentabilité brute (publié par la Bourse de Casablanca)
- **Objectifs de gestion :** L'objectif de gestion du fonds est d'être investi à la fois sur le marché obligataire avec une sensibilité s'alignant à celle du MBI Global (objectif applicable pour la poche obligation) et sur le marché actions en cas d'opportunités sur ce segment, et ce, en respectant les règles prudentielles en vigueur. Le fonds a également comme objectif de surperformer l'indice de référence choisi.

FCP AXA PERFORMANCE

- **Dénomination sociale :** AXA PERFORMANCE
- **Nature juridique :** FCP
- **Code Maroclear :** MA0000035750
- **Date et référence d'agrément :** 29/07/2020, GP20105
- **Etablissement de gestion :** CFG Gestion
- **Date de création :** 25/07/2000
- **Classification :** Diversifié
- **Indice de référence :** 80% MBI GLOBAL et 20% MASI RN
- **Objectifs de gestion :** L'objectif de gestion est d'être essentiellement investi sur le marché obligataire avec une sensibilité dupliquant celle de l'indice MBI GLOBAL (objectif applicable pour la poche obligation) tout en se laissant la marge d'investir une partie des actifs du fonds en actions afin de profiter d'une éventuelle hausse du marché actions, et ce en respectant les règles prudentielles en vigueur + surperformer l'indice de référence choisi.

FCP CFG RENTABILITE

- **Dénomination sociale :** CFG RENTABILITE
- **Nature juridique :** FCP
- **Code Maroclear :** MA0000037541
- **Date et référence d'agrément :** 25/09/2020, GP20125
- **Etablissement de gestion :** CFG Gestion

- **Classification** : Fonds Commun de Placement « Actions ».
- **Indice de référence** : CFG 25 FLOTTANT.
- **Objectifs de gestion** : L'objectif de gestion du fonds est d'offrir aux souscripteurs un dividende annuel dont le taux de rendement annuel est supérieur au dividend yield annuel de son indice de référence le CFG 25 Flottant.

Le taux de rendement du dividende annuel correspond à la somme des rendements annuels de dividendes des actions contenues dans le fond pondéré par leur poids respectif dans le fonds, divisée par le poids total de la poche action dans l'actif net du fonds.

Le dividend Yield annuel de l'indice de référence correspond à la somme des rendements de dividendes des actions représentant l'indice, sur une année calendaire, pondérés par leur poids respectif dans l'indice.

Le rendement annuel de dividende d'une action étant égal au dividende annuel distribué divisé par le dernier cours de bourse de ladite action.

III.6. Impact de l'opération

III.6.1. Impact de l'opération sur les fonds propres de la société

Impact sur les capitaux propres sociaux

Suite à l'augmentation de capital objet de la présente opération les capitaux propres sociaux d'Aradei Capital S.A. se présenteront comme suit :

kMAD sauf si indiqué	Situation au 30 juin 2024	Impact de l'Opération	Situation après l'Opération
Nombre d'actions (unité)	11 734 797	833.333	12.568.130
Capital social	1 173 479,7	83.333,3	1.256.813,0
Primes liées au capital	841.679,2	316.666,5	1.158.345,65
Capitaux propres sociaux	2.294.581,7	399.999,8	2.694.581,51

Impact sur les capitaux propres consolidés part du Groupe

Suite à l'augmentation de capital objet de la présente opération les capitaux propres consolidés d'Aradei Capital se présenteront comme suit :

kMAD sauf si indiqué	Situation au 30 juin 2024	Impact de l'Opération	Situation après l'Opération
Nombre d'actions (unité)	11 734 797	833.333	12.568.130
Capital social	1 173 479,7	83.333,3	1.256.813,0
Primes liées au capital	827.289,0	316.666,5	1.143.955,5
Capitaux propres consolidés part du Groupe	4.577.348,0	399.999,8	4.977.347,8

III.6.2. Impact de l'Opération sur l'actionnariat de la société

Suite à la réalisation de l'Opération, l'actionnariat d'Aradei Capital se présentera comme suit :

Actionnaires	Situation avant l'Opération au 28/06/2024		Situation après l'Opération	
	Nombre d'actions	% de participation au capital/ droits de vote	Nombre d'actions	% de participation au capital/ droits de vote
Label'Vie SA	4 218 049	35,9%	4 530 549	36,0%
Best Financière SA	855 867	7,3%	855 867	6,8%
First Commercial Estate Company SARL	388 464	3,3%	388 464	3,1%
Zakah Capital	388 467	3,3%	388 467	3,1%
Kasba Resort SARL	26 612	0,2%	26 612	0,2%
Government Employees Pension Fund (GEPF)	1 228 174	10,5%	1 228 174	9,8%
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	550 722	4,7%	550 722	4,4%
Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	428 451	3,7%	428 451	3,4%
Retail Holding Africa	10 543	0,1%	10 543	0,1%
Retail Holding Investissement	12 543	0,1%	12 543	0,1%
Retail Holding	10 543	0,1%	10 543	0,1%
Real Estate Investment Management International Limited	20 000	0,2%	20 000	0,2%
Farah Maghreb	0	0,0%	135 290	1,1%
SANLAM	0	0,0%	41 667	0,3%
SANA STOK	0	0,0%	41 667	0,3%
AXA ASSURANCE MAROC	0	0,0%	62 500	0,5%
CFG BANK	0	0,0%	52 084	0,4%
OPCVMs	0	0,0%	187 625	1,5%
Flottant	3 596 362	30,6%	3 596 362	28,6%
Total	11 734 797	100,0%	12 568 130	100,0%

Source : Assemblée Générale 28 juin 2024

III.6.3. Impact de l'Opération sur l'endettement

L'Opération objet du présent prospectus étant une augmentation de capital, cette dernière n'a aucun impact sur l'endettement de Aradei Capital. Les ratios d'endettement (*Gearing* notamment) s'amélioreront mécaniquement suite au renforcement des fonds propres.

III.6.4. Impact de l'Opération sur la gouvernance

L'Opération objet de du présent prospectus ne devrait pas avoir d'impact sur la gouvernance de Aradei Capital S.A.

III.6.5. Impact de l'Opération sur les orientations stratégiques

L'Opération objet du présent prospectus permettra à la Société de poursuivre sa stratégie de développement et d'atteindre ses objectifs tels que précisés au niveau du titre III.2 « Objectifs de l'Opération » du présent prospectus.

III.6.6. Garantie de bonne fin de l'Opération

L'Opération objet du présent prospectus ne bénéficie d'aucune garantie de bonne fin.

III.7. Charges liées à l'opération

III.7.1. Commissions diverses

Les charges relatives à l'opération qui seront supportées par l'Emetteur sont estimées à environ 0,8% du montant de l'augmentation de capital. Ces charges comprennent les commissions versées :

- aux conseillers financiers ;
- au conseiller juridique ;

- aux collecteurs d'ordres ;
- aux commissaires aux comptes ;
- à l'agence de communication ;
- au teneur de compte de l'émetteur ;
- à l'AMMC ;
- à la Bourse de Casablanca ;
- au dépositaire central Maroclear ;
- à l'agence de traduction.

III.7.2. Commissions facturées aux souscripteurs

Dans le cadre de la présente Opération, les souscripteurs seront facturés, pour tous les ordres enregistrés à la Bourse de Casablanca les commissions suivantes :

- 0,1% (hors taxes) pour la Bourse de Casablanca au titre de la commission d'admission lui revenant lors de l'enregistrement en Bourse ;
- 0,2% (hors taxes) au titre des commissions de règlement et de livraison ;
- 0,6% (hors taxes) pour la société de bourse.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 10% sera appliquée en sus.

Afin d'assurer une égalité de traitement des souscripteurs quel que soit le lieu de souscription, aucune ristourne ni reversement de quelque sorte que ce soit simultanément ou postérieurement à la souscription ne sera accordé aux souscripteurs.

IV. Déroulement de l'Opération

IV.1. Calendrier de l'Opération

Le tableau ci-après présente le calendrier de l'Opération :

Ordre	Etapes	Date
1	Emission par la Bourse de Casablanca de l'avis d'approbation de l'opération	02/10/2024
2	Visa par l'AMMC du prospectus	02/10/2024
3	Réception par la Bourse de Casablanca du Prospectus visé par l'AMMC	02/10/2024
4	Publication de l'avis relatif à l'opération par la bourse de Casablanca	03/10/2024
5	Publication d'un communiqué de presse par l'Emetteur dans un journal d'annonces légales	03/10/2024
6	Ouverture de la période de souscription	10/10/2024
7	Clôture de la période de souscription à 15h30 inclus	14/10/2024
8	Tenue de la réunion de l'instance de l'Emetteur devant constater la réalisation définitive de l'Opération	17/10/2024
9	Réception par la Bourse de Casablanca du PV de l'instance de l'Emetteur ayant ratifié l'Opération Communication des résultats de l'opération à la Bourse de Casablanca	18/10/2024
10	Admission des actions nouvelles Enregistrement de l'Opération en Bourse Publication par la Bourse de Casablanca des résultats de l'Opération	24/10/2024
11	Règlement / Livraison des nouveaux titres	29/10/2024
12	Publication des résultats de l'Opération dans un journal d'annonces légales et sur le site internet de l'Emetteur	29/10/2024

IV.2. Intermédiaires financiers

Type d'intermédiaires financiers	Dénomination	Adresse
Co-conseillers financiers	Valoris Corporate Finance	Angle Route El Jadida et rue Abou Dhabi, Casablanca
	CFG Finance	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
Collecteurs d'ordres	Valoris Securities	Angle Route El Jadida et rue Abou Dhabi, Casablanca
	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
Organisme Centralisateur de l'Opération	CFG Bank	5,7 rue Ibnou Toufail, Casablanca
Organisme assurant le service financier des titres	CFG Bank	5,7 rue Ibnou Toufail, Casablanca
Société chargée de l'enregistrement de l'opération à la Bourse de Casablanca (côté vendeur)	CFG Marchés	5,7 rue Ibnou Toufail, Casablanca

IV.3. Liens capitalistiques avec les intermédiaires financiers participant à l'Opération

CFG Finance et CFG Marchés, respectivement co-conseiller financier et organisme chargé de l'enregistrement de l'opération, sont des filiales détenues à 100% par CFG Bank. Au 31 décembre 2023, CFG Bank détient une participation de 60% dans REIM Partners.

Au 30 juin 2024, M. Zouhair Bennani, administrateur de Aradei Capital S.A., détient une participation de 4,82% dans le capital de CFG Bank et y occupe un poste d'administrateur.

Par ailleurs, aucun lien capitalistique n'est à signaler entre Valoris Corporate Finance et Aradei Capital, ni entre Valoris Securities et Aradei Capital.

IV.4. Modalités de souscription

IV.4.1. Période de souscription

Les actions d'Aradei Capital S.A, objet du présent prospectus, pourront être souscrites du 10/10/2024 au 14/10/2024 à 15h30 inclus.

IV.4.2. Conditions de souscription

(a) Modalités de souscription

Toutes les souscriptions doivent être exprimées en nombre de titres.

Chaque souscripteur ne pourra transmettre qu'un seul ordre de souscription.

Les souscriptions seront réalisées à l'aide du bulletin de souscription disponible auprès des collecteurs d'ordres et intégré au présent prospectus. Une copie du bulletin de souscription doit être remise au souscripteur avec accusé de réception.

Les bulletins de souscription doivent être signés par le souscripteur (ou son mandataire dans le cadre d'un mandat de gestion de portefeuille le permettant), validés et horodatés par le collecteur d'ordre.

Les souscriptions sont irrévocables après la clôture de la période de souscription.

Dans le cas où le nombre de titres émis n'est pas totalement souscrit l'opération est réputée non avenue.

(b) Identification des souscripteurs

Les collecteurs d'ordres doivent s'assurer de l'appartenance du souscripteur à la liste des investisseurs identifiés.

Par ailleurs, chaque collecteur d'ordre doit s'assurer que le représentant du souscripteur bénéficie de la capacité à agir au nom du souscripteur soit en sa qualité de représentant légal soit au titre d'un mandat dont il bénéficie.

Toutes les souscriptions qui ne respectent pas les conditions ci-dessus seront frappées de nullité.

Le bulletin de souscription doit être utilisé impérativement par l'ensemble des collecteurs d'ordres. Les ordres de souscription sont irrévocables après la clôture de la période de souscription.

IV.5. Procédure de contrôle et d'enregistrement par la Bourse de Casablanca

IV.5.1. Centralisation des souscriptions

Pendant la période de souscription, les collecteurs d'ordres transmettront quotidiennement à l'Organisme centralisateur de l'opération (CFG Bank) l'ensemble des souscriptions recueillies. Les collecteurs d'ordres doivent transmettre le 15/10/2024 avant 18h30 à CFG Bank, l'ensemble des souscriptions recueillies dans le cadre de l'opération. Passé ce délai, les souscriptions seront rejetées.

CFG Bank procédera à la consolidation des différents fichiers de souscription et aux rejets des souscriptions ne respectant pas les conditions de souscription prédéfinies dans le présent prospectus.

Les cas de figure entraînant des rejets de souscription sont résumés dans le tableau suivant :

Cas de figures	Souscription(s) rejetée(s)
Souscriptions ne respectant pas le montant alloué à chaque Investisseur Identifié	Les souscriptions concernées
Investisseur qui n'appartient pas aux Investisseurs Identifiés	Les souscriptions concernées

IV.5.2. Enregistrement de l'Opération

L'organisme chargé de l'enregistrement de l'opération à la Bourse de Casablanca (coté vendeur) est CFG Marchés. L'enregistrement de l'opération en bourse s'opérera le 24/10/2024.

Chaque collecteur d'ordre ayant le statut de société de bourse procédera à l'enregistrement des souscriptions qu'il aura recueillies (côté acheteurs), le 24/10/2024.

Le prix d'enregistrement correspond au prix de souscription tel que fixé dans le cadre de cette opération, soit 480 MAD par action.

IV.6. Modalités de Règlement / Livraison des titres émis dans le cadre de l'opération

Le Règlement / Livraison des nouveaux titres, objet de la présente opération sera opérée en date du 29/10/2024 selon les procédures en vigueur à la Bourse des valeurs.

Conformément aux procédures en vigueur à la Bourse des valeurs, les comptes Bank Al-Maghrib des établissements teneurs de comptes seront débités des fonds correspondant à la valeur des actions attribuées à chaque collecteur d'ordres, majorée des commissions.

Aradei Capital S.A a par ailleurs désigné CFG Bank comme organisme assurant le service financier des titres Aradei Capital émis dans le cadre de la présente Opération.

IV.7. Restitution du reliquat

En cas d'échec de l'Opération, les souscriptions doivent être remboursées dans un délai de 3 jour ouvré, à compter de la décision d'annulation, et sous réserve de l'encaissement effectif par l'intermédiaire du montant déposé pour la souscription.

IV.8. Modalités de publication des résultats de l'opération

La publication des résultats sera opérée par la Bourse de Casablanca le 24/10/2024. L'émetteur publiera également les résultats de l'opération dans un journal d'annonces légales et sur son site internet le 29/10/2024.

IV.9. Modalités d'information

A l'issue de l'Opération, et dans un délai maximum de 3 jours à compter de la publication des résultats soit le 29/10/2024, chaque collecteur d'ordres adressera aux souscripteurs un avis contenant les mentions minimales suivantes :

- Date de souscription ;
- Dénomination de l'instrument ;
- Quantité demandée ;
- Quantité attribuée ;
- Prix unitaire ;
- Montant brut à l'attribution ;
- Montant net après prélèvement des commissions et de la TVA sur ces commissions ;
- Solde à reverser au souscripteur le cas échéant ;
- Commissions revenant au collecteur d'ordres, au teneur de comptes et à la Bourse de Casablanca.

V. Modèle du bulletin de souscription

**BULLETIN DE SOUSCRIPTION A L'AUGMENTATION DE CAPITAL D'ARADEI CAPITAL S.A
RESERVEE AUX INVESTISSEURS IDENTIFIES AVEC SUPPRESSION DU DROIT
PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES**

MONTANT GLOBAL DE L'OPERATION : 399.999.840 MAD

PERIODE DE SOUSCRIPTION DU 10/10/2024 au 14/10/2024 A 15h30 INCLUS

REGLEMENT LIVRAISON LE 29/10/2024

Nous soussignés :

Dénomination sociale :

Siège social :

Téléphone :

Fax :

Signataire et fonction :

Titulaire du compte Titres numéro :

Auprès de l'établissement teneur du compte suivant :

Après avoir pris connaissance des conditions d'émission des actions nouvelles par Aradei Capital énoncées dans le Prospectus visé par l'AMMC en date du 02/10/2024 sous la référence n° VI/EM/031/2024.

Déclarons souscrire à :

Quantité demandée	Prix de souscription	Montant
	480 MAD	

Pour la libération de l'intégralité des actions souscrites par nous

Mode de paiement (virement RTGS sur le compte bancaire ... Compte n° ...)

IMPORTANT :

1. Le client s'assure de la disponibilité des espèces sur son compte ouvert dans les livres de son établissement teneur de compte et ce, préalablement à la transmission du bulletin de souscription
2. Les commissions relatives à cette Opération se déclinent comme suit : la commission d'intermédiation est de 0,6% HT ; la commission de règlement livraison est de 0,2% HT et la commission de la Bourse est de 0,1% HT.
3. La TVA est au taux de 10%.
4. Le bulletin de souscription est irrévocable à la clôture de la période de souscription.
5. Le prix de souscription est de 480 MAD.
6. Une copie du bulletin de souscription sera remise au souscripteur avec accusé de réception et horodatée par le collecteur d'ordre de souscription .

AVERTISSEMENT :

« L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que tout investissement en instruments financiers comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse, sous l'influence de facteurs internes ou externes à l'émetteur.

Le souscripteur reconnaît avoir lu le prospectus relatif à l'opération visé par l'AMMC et déclare adhérer à l'ensemble des règles et conditions de l'offre qui y sont présentées ».

A....., le.....

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Signature et cachet du client

Partie III. ANNEXES

Statuts

<https://www.aradeicapital.com/2023/05/statuts-aradei-capital/>

Rapports financiers annuels

Rapport financier 2021

<https://www.aradeicapital.com/2022/07/rapport-financier-annuel-2021-aradei-capital/>

Rapport financier 2022

<https://www.aradeicapital.com/2023/04/rapport-financier-annuel-2022-aradei-capital/>

Rapport financier 2023

<https://www.aradeicapital.com/2024/04/aradei-capital-rapport-financier-annuel-2023/>