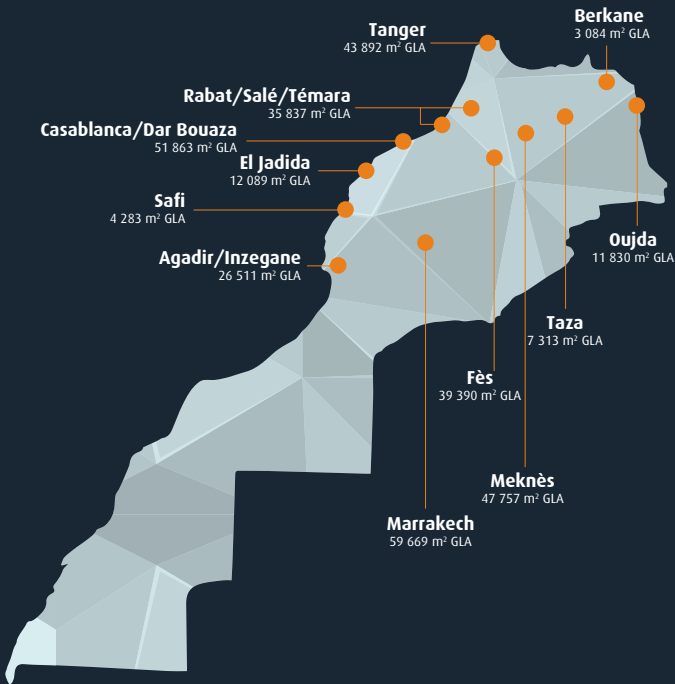


## Pourquoi investir

- Un rendement récurrent généré par un immobilier locatif mature et des locataires de renom ;
- Une croissance et une dynamique d'investissement soutenue depuis plusieurs années ;
- Un actionariat prestigieux avec une gouvernance aux standards internationaux ;
- Une action bénéficiant de la liquidité de la bourse pour acheter et vendre rapidement.

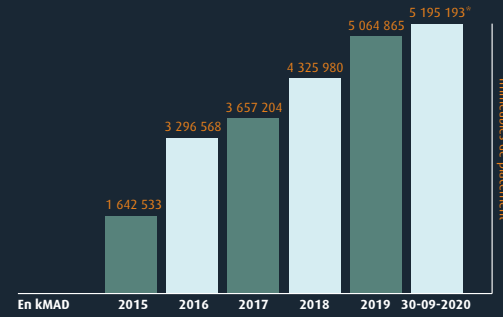
## Indicateurs clés

1- Répartition géographique du portefeuille d'actifs immobiliers locatif et surface GLA\* au 30-09-2020



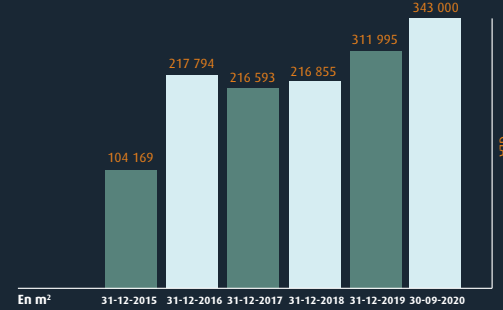
\*surface commerciale utile

2- Évolution de la taille du portefeuille immobilier de 2015 à la date du 30-09-2020

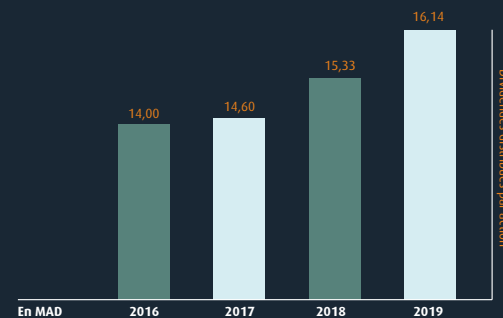


\*Non audité

3- Evolution de la GLA par an de 2015 à la date du 30 septembre 2020



4- Evolution du dividende distribué par action aux actionnaires de 2016 à 2019



\*Dividendes de N distribués en N+1

aradei  
CAPITAL



**ARADEI CAPITAL S'INTRODUIT EN BOURSE.**  
Prenez part à notre success-story.

Le montant global de l'Opération s'élève à 600 millions de dirhams sur la base d'un prix ferme par action de 400 dirhams.

Type d'ordre	I
Souscripteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes physiques résidentes ou non résidentes, de nationalité marocaine ou étrangère ;</li> <li>Personnes morales de droit marocain ou étranger n'appartenant pas aux catégories d'investisseurs qualifiés tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 et justifiant de plus d'une année d'existence à la date de la souscription ;</li> <li>Investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19, hors OPCVM monétaires et obligataires court terme ;</li> <li>Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19.</li> </ul>
Montant de l'offre	600.000.000 MAD
Nombre d'actions	1.500.000
En % du capital social après l'Opération	14,1%
En % de l'Opération	100%
Prix de souscription	400 MAD par action
Minimum de souscription par investisseur	Aucun minimum
Plafond des souscriptions par investisseur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour l'ensemble des investisseurs hors OPCVM, 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 150.000 actions, soit 60.000.000 MAD ;</li> <li>Pour les OPCVM, le minimum entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 150.000 actions soit 60.000.000 MAD, et</li> <li>10% de l'actif net de l'OPCVM correspondant à la valeur liquidative au 27 novembre 2020</li> </ul> </li> </ul>
Placement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19, hors OPCVM : Co-chefs de file du syndicat de placement ;</li> <li>Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19, hors OPCVM : Co-chefs de file du syndicat de placement et Upline Securities ;</li> <li>Pour les autres catégories d'investisseurs hors OPCVM monétaires et obligataires court terme : Tous les membres du syndicat de placement</li> </ul>
Couverture des souscriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les personnes physiques ou morales de droit marocain ou étranger (non qualifiées), les souscriptions doivent être couvertes à 100% par :</li> <li>Un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) sur le compte du souscripteur, et/ou ;</li> <li>Un collatéral constitué de titres selon les modalités suivantes :</li> <li>Obligations d'Etat : prises à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ;</li> <li>OPCVM monétaires à valeur liquidative quotidienne : pris à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ;</li> <li>Parts d'OPCVM à valeur liquidative quotidienne (hors monétaires), dépôts à terme, actions cotées : pris à 80% maximum de la valeur à la date de souscription ;</li> <li>Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain : aucune couverture au moment de la souscription.</li> <li>Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération ou (ii) ayant déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : aucune couverture au moment de la souscription</li> <li>Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) ne justifiant pas de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération et (ii) n'ayant pas déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : couverture à 30% par un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) ou à 100% par une caution bancaire.</li> </ul> <p>La couverture par collatéral est soumise à l'appréciation de chaque membre du syndicat de placement retenu par le souscripteur. La couverture de la souscription en espèces, chèque, virement et/ou en collatéral devra rester bloquée, jusqu'à l'allocation des titres en date du 9 décembre 2020.</p>
Modalités d'allocation	<ul style="list-style-type: none"> <li>1<sup>ère</sup> allocation : par itération à hauteur de 125 actions par souscripteur ;</li> <li>2<sup>ème</sup> allocation : allocation du reliquat au prorata de l'excédent des demandes au-delà des 125 actions.</li> </ul>

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC prise en application de l'article 5 du Dahir n° 1-12-55 du 28 décembre 2012 portant promulgation de la loi n° 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, un prospectus a été visé par l'AMMC en date du 23 novembre 2020 sous la référence n° VI/EM/024/2020.

## Objectifs de l'opération

L'opération d'introduction en bourse par voie d'augmentation de capital et de cession d'actions et a pour objectif de :

- Lever des fonds en vue notamment du financement des investissements futurs identifiés ;
- Accroître la notoriété de la société et sa proximité auprès, entre autres, de ses partenaires et du grand public ;
- Faciliter le recours à des financements externes grâce à un accès au marché financier ;
- Optimiser les coûts de financement de la société ;
- Offrir à ses actionnaires de la liquidité.

## Présentation d'Aradei Capital

Aradei Capital est une foncière marocaine spécialisée dans l'immobilier locatif dont l'activité s'articule autour de la détention, l'acquisition, et le développement d'actifs immobiliers en vue de générer des revenus locatifs à long terme.

La foncière détient un portefeuille de 29 actifs immobiliers locatifs répartis dans 15 villes au Maroc, ce dernier est valorisé à plus de 5 milliards de dirhams en 2020.

La société bénéficie d'un partenariat solide avec le groupe LabelVie (LBV), distributeur et franchisé de l'enseigne Carrefour au Maroc, et d'un portefeuille diversifié avec 250 locataires opérant sur des secteurs variés.

Aradei Capital a mis en place une gouvernance conforme aux standards internationaux et compte parmi ses actionnaires prestigieux : le groupe LabelVie (LBV), la Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD), Public Investment Corporation (PIC) pour le compte de GEPF (Government Employees Pension Fund Sud-Africain) et Best Financière. La foncière s'appuie sur l'expertise de la société de gestion REIM Partners, spécialisée en investissement et gestion d'actifs immobiliers locatifs.

## Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération : introduction en bourse par cession de **250.000** actions et augmentation du capital social par émission de **1.250.000** nouvelles actions – Offre à prix ferme.

Conseillers et coordinateurs Globaux : CFG Finance, Capital Trust et Valoris Corporate Finance.

Nombre d'actions à céder et à émettre : **1.500.000**

Prix ferme d'introduction : **400** dirhams/action

Montant global de l'opération : **600.000.000** dirhams

Période de souscription : 1<sup>er</sup> au 4 décembre 2020 à 15h30 inclus

Date de première cotation : 14 décembre 2020

## Structure de l'offre

Le montant global maximum de l'opération s'élève à **600.000.000** de dirhams sur la base d'un prix par action de 400 dirhams, soit une valeur nominale de **100** dirhams par action et une prime d'émission de **300** dirhams par action.

### Avertissement

La valeur de l'action peut évoluer à la hausse ou à la baisse sous l'influence de facteurs internes ou externes à l'émetteur. Le présent document ne saurait se substituer, en aucun cas, au prospectus relatif à la présente opération, élaboré conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant l'appel public à l'épargne et visé par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) sous le n° VI/EM/024/2020 en date du 23 novembre 2020. Celui-ci est disponible gratuitement sur le site de la bourse [www.casablanca-bourse.com](http://www.casablanca-bourse.com), sur le site de l'AMMC, [www.ammc.ma](http://www.ammc.ma) et sur le site d'Aradei capital, [www.aradeicapital.com](http://www.aradeicapital.com).

## Syndicat de placement et intermédiaires financiers

Type d'intermédiaires financiers	Dénomination	Adresse
Co-conseillers financiers	CFG Finance	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
	Capital Trust Securities	50, bd. Rachidi, Casablanca
	Valoris Corporate Finance	355, route d'El Jadida, Casablanca
Co-chefs de file du syndicat de placement	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
	Capital Trust Securities	50, bd. Rachidi, Casablanca
	Valoris Securities	416, avenue des FAR, tour Habous, 5 <sup>ème</sup> étage
Autres membres du syndicat de placement	Al Barid Bank	Angle bd. Ghandi et bd. Brahim Roudani, n° 798 bd. Ghandi, Casablanca
	Alma Finance Groupe	92, boulevard d'Anfa, Casablanca
	Artbourse	7, bd. Abdelkrim Al Khatabi, Casablanca
	Atlas Capital Bourse	88, rue Benbrahim El Marrakchi, quartier Hippodrome, Casablanca
	Attijari Intermediation	163, avenue Hassan II, Casablanca
	Attijariwafa Bank	2, bd. Moulay Youssef, Casablanca
	Banque Centrale Populaire	101, bd. Zerktouni, Casablanca
	BMCE Bank	140, avenue Hassan II, Casablanca
	BMCE Capital Bourse	140, avenue Hassan II, 7e étage, Casablanca
	BMCI	26, place des Nations Unies, Casablanca
	BMCI Bourse	Bd. Bir Anzarane, imm. Romandie I, Casablanca
	CDG Capital Bourse	7, bd. Kennedy, Anfa Sup, Casablanca
	CFG Bank	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
	Crédit Agricole du Maroc	Place des Alouyine, Rabat
	Crédit du Maroc	48, bd. Mohammed V, Casablanca
Crédit du Maroc Capital	8, rue Ibnou Hilal, Casablanca	
CIH Bank	187, avenue Hassan II, Casablanca	
ICF Al Wassit	Espace Porte d'Anfa, 29, rue Bab El Mansour, Casablanca	
MENA Capital Partners	23, rue Ibnou Hilal Quartier Racine, Casablanca	
M.S.I.N	Imm. Zénith, Rés. Tawfiq, Sidi Maârouf, Casablanca	
Société Générale	55, bd Abdelmoumen, Casablanca	
SogecapitalBourse	55, bd Abdelmoumen, Casablanca	
Upline Securities	37, bd. Abdellatif Ben Kaddour angle rue Ali Abderrazak, Casablanca	
Wafa Bourse	416, rue Mustapha El Maâni, Casablanca	
Organisme assurant le service financier des titres	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
Organisme chargé de l'enregistrement des titres en Bourse (côté vendeur)	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca