

aradei

CAPITAL

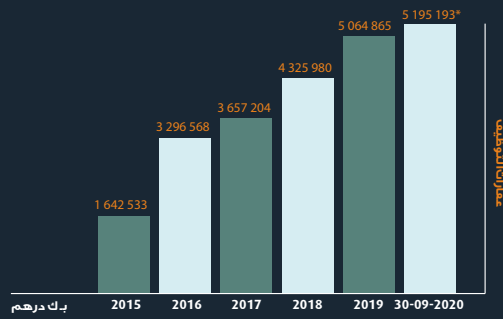


ARADEI CAPITAL تندرج في البورصة
وتدعوكم للمشاركة في قصة نجاحها.

يقدر المبلغ الإجمالي للعملية
بـ 600 مليون درهم على أساس
سعر ثابت عن كل سهم
بقيمة 400 درهم.

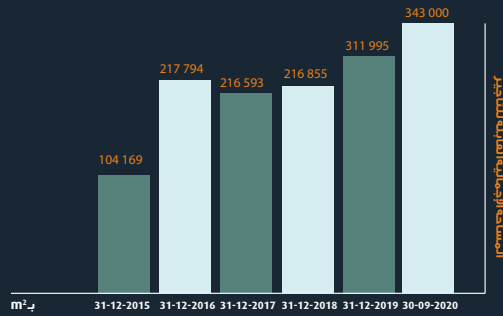
هذا المنشور المنشور عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل
متوفر بدون مصاريف على موقع هذه الأخيرة : www.ammc.ma
و على الموقعين : www.aradeicapitalenbourse.com
و www.aradeicapital.com
وعلى موقع البورصة : www.casablanca-bourse.com

2- تطور حجم محفظة العقار من 2015 إلى 30-09-2020 (على شكل رسم بياني)

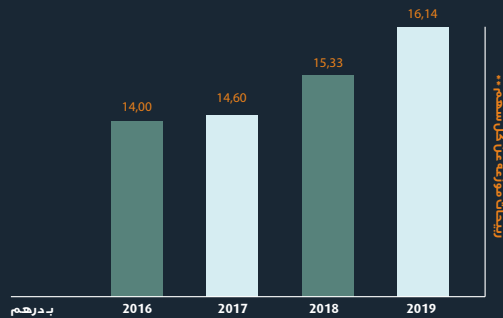


* غير مدقق

3 - تطور المساحة الإجمالية القابلة للإيجار من 2015 إلى 30-09-2020 (على شكل رسم بياني)



4 - تطور الأرباح الموزعة حسب كل سهم من 2016 إلى 2019 (على شكل رسم بياني)



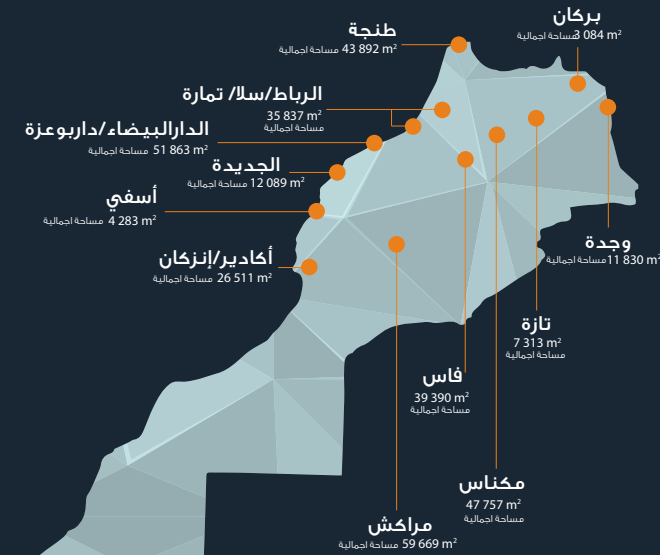
ربح موزع بن + 1**

دواعي الاستثمار

- دخل متواتر من خلال ملكية مستأجرة متكاملة ومستأجرين ذوي صيت.
- نمو واستثمار ديناميكي مدعم منذ عدة سنوات.
- مساهمة رفيعة مع حكمة تدبير بمعايير دولية.
- ضمان سيولة نقدية من أجل شراء وبيع الأسهم بسرعة.

المؤشرات الأساس

1 - التوزيع الجغرافي لمحفظة الأصول العقارية والوجهات القابلة للخراب بتاريخ 30-09-2020 (على شكل خريطة)



فئة الأمر	1
مشتركين	أشخاص ذاتيون مقيمون أو غير مقيمين ذوي جنسية مغربية أو أجنبية، أشخاص مغربيون خاضعون للقانون المغربي أو الأجنبي لا يتمتعون لفئات المستثمرين المؤهلين كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون 44-12 والمادة 1.30 من منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19 والذين يفتنون أزيد من سنة واحدة من التواجد في تاريخ الأكتتاب. المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 44-12 والمادة 1.30 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19، خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد. المستثمرون المؤهلون الخاضعون لقانون أجنبي كما تم تحديدهم في المادة 1.30 الفقرة (ت) من منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19.
مبلغ العرض	600.000.000 درهم
عدد الأسهم	1.500.000
ب % من رأسمال الشركة بعد العملية	14.1%
ب % العملية	100%
سعر الاكتتاب	400 درهم عن كل سهم
الحد الأدنى للاكتتاب لكل مستثمر	بدون حد
سقف الاكتتاب لكل مستثمر	بالنسبة لكافة المستثمرين خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، 10% العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 150.000 سهما، أي 60.000.000 درهم، بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، يتراوح الحد الأدنى بين : 10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 150.000 سهما، أي 60.000.000 درهم، 10% صافي أصول هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة المتوافقة لقيمة تصفية بتاريخ 27 نونبر 2020
التوظيف	<ul style="list-style-type: none"> المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون الأجنبي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 44-12 والمادة 1.30 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19، خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد؛ شركاء نقابة التوظيف. المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم تحديدهم في المادة 3 من القانون رقم 44-12 والمادة 1.30 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 03/19، خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد؛ شركاء نقابة التوظيف Upline Securities. بالنسبة للفئات الأخرى من المستثمرين : جميع أعضاء نقابة التوظيف.
تغطية الاكتتاب	تغطية الاكتتاب يجب أن تتم تغطية الاكتتابات بنسبة 100% بالنسبة للأشخاص الذاتيين والمعنويين الخاضعين للقانون المغربي أو الأجنبي (غير المؤهلين) وذلك بواسطة، • إيداع وفعلي (إيداع شيك أو إيداع نقدي أو تحويل) إلى حساب المكتتب و/أو، ضمان يتكون من سندات وفق الطرق التالية، - سندات الدولة، متصل عليها بنسبة 100% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الأكتتاب، - هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية متصل عليها بنسبة 100% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الأكتتاب، - حصص هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ذات قيمة تصفية يومية (غير نقدية)، ودائع لأجل، أسهم مدرجة في البورصة، متصل عليها بنسبة 80% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الأكتتاب، بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي بدون تغطية في وقت الأكتتاب بالنسبة للمستثمرين الخاضعين لقانون أجنبي (i) المئتين أزيد من سنة من الوجود بتاريخ أكتتاب هذه العملية أو (ii) سبق لهم إنجاز عملية في السوق الأولية أو الثانوية ببورصة الدار البيضاء، بدون تغطية في وقت الأكتتاب. بالنسبة للمستثمرين الخاضعين لقانون أجنبي (i) غير المئتين أزيد من سنة من الوجود بتاريخ الأكتتاب أو (ii) الذين ليس لهم سنة من الوجود بتاريخ الأكتتاب في هذه العملية أو الذين لم يسبق لهم إنجاز عملية في السوق الأولية أو الثانوية ببورصة الدار البيضاء، تغطية بنسبة 30% عبر إيداع وفعلي (تسليم شيك أو إيداع نقدي أو تحويل 100% عبر كفالة بنكية). يجب أن تخضع تغطية الأكتتاب بواسطة ضمان إلى تقييم كل عضو من نقابة التوظيف المعتمد من طرف المكتتب، يجب أن تبقى تغطية الأكتتاب النقدي أو عبر إيداع شيك أو تحويل و/ أو في شكل ضمان إضافي مجمدة إلى غاية تخصيص السندات بتاريخ 9 دجنبر 2020.
أساليب التخصيص	التخصيص الأول؛ بالتكرار في حدود 125 سهم لكل مكتتب، التخصيص الثاني؛ تخصيص الباقي بشكل تناسبي مع فائض الطلبات فيما فوق 125 سهم.

طبقا لبيانات منشور الهيئة المغربية لسوق الرساميل المتعلقة بتطبيق المادة 8 من الظهير رقم 11-25-5 في 28 يناير 2012 بتطبيق القانون رقم 44-12 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الأكتتاب والمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنويين والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الأكتتاب في أسهمها وسنداتها، تم النشر على بيان مطروحات من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 23 نونبر 2020 تحت المرجع رقم V/EM/024/2020.

أهداف العملية:

تهدف عملية الإدراج في البورصة عبر الزيادة في رأس المال وتقويت الأسهم إلى:

- جمع الأموال من أجل القيام على وجه الخصوص بتمويل الاستثمارات المستقبلية المحددة.
- الرفع من صيت الشركة لدى شركائها والعموم والحرص على قربها منهم.
- تسهيل الجوء للتمويلات الخارجية، بفضل الولوج إلى الأسواق المالية.
- تحسين كلفة تمويل الشركة.
- توفير السيولة للمساهمين.

عرض حول أراضي كابيتال

تُعد أراضي كابيتال شركة عقارية مغربية متخصصة في مجال تأجير العقارات، يتمحور نشاطها حول حياة واقتناء وتطوير الأصول العقارية، من أجل در مداخيل من خلال الإيجار طويل الأمد.

وتملك الشركة محفظة تضم 29 أصلا موزعة في 15 مدينة بالمغرب، تم تقدير قيمتها بأكثر من 5 مليار درهم عام 2020، وتستفيد من شراكة قوية مع مجموعة "البل في LBV" كموزعة وحائزة على امتياز علامة "كارفور" بالمغرب، وكذا من محفظة غنية تضم 50 مسأجرا من مختلف القطاعات.

وقامت أراضي كابيتال بترسيخ حكمة مطابقة أفضل المعايير الدولية، ونذكر من بين مستثمريها المتميزين: مجموعة "البل في LBV"، البنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية (BERD)، وشركة الاستثمار العمومي (PIC) لحساب صندوق تقاعد موظفي حكومة جنوب إفريقيا (GEFP)، وبيست فينانسيير.

وتستند الشركة على خبرة شركة التسيير ريم بارتنرس REIM Partners، المتخصصة في الاستثمار وتسيير الأصول العقارية المخصصة للكرءاء.

مواصفات العملية

طبيعة العملية: إدراج في البورصة عبر تفويت **250.00** سهم وزيادة في رأسمال الشركة بواسطة إصدار **1.250.000** أسهم – عرض بسعر ثابت

مستشارون ومنسقون شاملون: س ف ج فينانس، كابيتال ترست، فالوريس كورپوريت فينانس.

عدد الأسهم الواجب تفويتها وإصدارها: **1.500.000**

سعر ثابت للإدراج: **400** درهم للسهم

القيمة المالية الإجمالية للعملية: **600.000.000** درهم

فترة الأكتتاب: من 1 إلى 4 دجنبر 2020 على حدود الساعة 15:30.

تاريخ أول إدراج: 14 دجنبر 2020

بنية العرض

يقدر المبلغ الإجمالي الأقصى للعملية بـ **600.000.000** درهم على أساس سعر قدره **400** درهم للسهم، أي بقيمة إسمية قدرها **100** درهم للسهم وقسط إصدار قدره **300** درهم للسهم.

تنبيه :

يمكن أن تتطور قيمة السهم زيادة أو نقصانا تحت تأثير عوامل داخلية أو خارجية لدى المصدر. إن هذه الوثيقة لا يمكن في حال من الأحوال أن تعوض بيان المعلومات المتعلق بهذه العملية، المنجز طبقا للمقتضيات القانونية والنظامية المنظمة لطالب عمومي للادار والمؤشر عليه من قبل الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت رقم VI/EM/024/2020 بتاريخ 23 نونبر 2020 ويوضع البيان المذكور بالمجان على موقع الرسمي للبورصة :

www.casablanca-bourse.com، وعلى موقع الهيئة المغربية لسوق الرساميل : www.ammc.ma، وعلى موقع

أراضي كابيتال : www.aradeicapital.com

نقابة التوظيف والوسطاء الماليين

نوع الوسطاء الماليين	التسمية	العنوان
مستشارون ماليون شركاء	س ف ج فينانس	5-7 زقة بن طفيل، الدار البيضاء
	كابيتال ترانست سيكيريتيز	50، شارع الراشدي، الدار البيضاء
شركاء نقابة التوظيف	فالوريس كورپوريت فينانس	355، طريق الجديدة، الدار البيضاء
	س ف ج مارشي	5-7 زقة بن طفيل، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	كابيتال ترانست سيكيريتيز	50، شارع الراشدي، الدار البيضاء
	فالوريس سيكيريتيز	416، شارع الجيش الملكي، صومعة الحبوس، الطابق الخامس
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	البريد بنك	تقاطع شارع غاندي وشارع ابراهيم روداني، رقم 798، شارع غاندي، الدار البيضاء
	مجموعة أما فينونس	92 شارع أنفا، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	آرت بورس	7، شارع عبد الكريم الخطابي، الدار البيضاء
	أطلس كابيتال بورس	88 زقة ابراهيم المراكشي، حي هيبودروم، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	التجاري أنترمديبر	163، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
	التجاري وفا بنك	2، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	البنك الشعبي المركزي	101، شارع الريفطوني، الدار البيضاء
	البنك المغربي للتجارة الخارجية	140، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	البنك المغربي للتجارة الخارجية، كابيتال بورس	140، شارع الحسن الثاني، الطابق السابع، الدار البيضاء
	والصناعة (BMCI)	26، ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	البنك المغربي للتجارة والصناعة- كابيتال بورس	شارع بنر نزان، عمارة نورموني 1، الدار البيضاء
	سي إفجيبك	5-7 زقة ابن طفيل، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	القرض الفلاحي للمغرب	ساحة العوليين، الرباط
	مصرف المغرب	48، شارع محمد السادس، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	مصرف المغرب كابيتال	8، زقة ابن هلال، الدار البيضاء
	البنك السياحي والعقاري	187، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	إي سي إف الوسيط	فضاء باب أنفا، 29، زقة باب المنصور، الدار البيضاء
	مينا كابيتال بارتنرز	23، زقة ابن هلال، حي راسين، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	إم إس إي إن	عمارة زينب، إقامة توفيق، سيدي معروف، الدار البيضاء
	سوجي كابيتال بورس	55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	آبلاين سيكويريتيز	37، شارع عبد اللطيف بن قدور، تقاطع زقة علي عبد الزراق، الدار البيضاء
	وفا بورس	416، زقة مصطفى المعاني، الدار البيضاء
مستشارون ماليون شركاء نقابة التوظيف	الشركة العامة	55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء
	صندوق الإيداع والتدبير - كابيتال بورس	7، شارع كيندي، الدار البيضاء
مؤسسة الخدمة المالية للسندات	س ف ج مارشي	5-7 زقة بن طفيل، الدار البيضاء
الهيئة المسؤولة عن التسجيل الأسهم في البورصة (البائع)	س ف ج مارشي	5-7 زقة بن طفيل، الدار البيضاء