

# aradei

CAPITAL

## ARADEI CAPITAL S.A

Extrait du prospectus relatif à l'Augmentation du Capital social réservée au public par émission de 568 181 nouvelles actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires



Le prospectus visé par l'AMMC est constitué :

- De la note d'opération ;
- Du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 22 juillet 2022 sous la référence EN/EM/015/2022 ;
- De l'actualisation n°1 du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 24 octobre 2022 sous la référence EN/EM/029/2022.

### Offre à Prix Ferme

Nature du titre	Actions ordinaires
Prix de souscription	440 MAD
Valeur nominale	100 MAD
Nombre de nouvelles actions à émettre	568 181 actions
Montant global de l'opération (prime d'émission incluse)	249 999 640 MAD
Période de souscription	du 01/11/2022 au 07/11/2022 à 15h30 inclus

Cette offre ne s'adresse pas aux OPCVM monétaires et obligataires court terme

Co-Conseillers Financiers	Co-Chefs de File du Syndicat de Placement
	

### Membres du Syndicat de Placement





### 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 du Dahir n° 1-12-55 du 28 décembre 2012 portant promulgation 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 24 octobre 2022 sous la référence n° VI/EM/033/2022.

La note d'opération ne constitue qu'une partie du prospectus visé par l'AMMC. Ce dernier est composé des documents suivants :

- Document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 22 juillet 2022 sous la référence n° EN/EM/015/2022 ;
- De l'actualisation n°1 du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 24 octobre 2022 sous la référence EN/EM/029/2022 ;
- La note d'opération.

## Avertissement

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) porte sur le prospectus composé de la note d'opération, du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 22 juillet 2022 sous la référence n° **EN/EM/015/2022** ainsi que de l'actualisation n°1 du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 24 octobre 2022 sous la référence **EN/EM/029/2022**.

Les investisseurs potentiels sont appelés à prendre connaissance des informations contenues dans l'ensemble des documents précités avant de prendre leur décision de participation à l'opération objet de la note d'opération.

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 prospectus précité 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 ils dépendent en matière de participation à ce type d'opération.

Chaque établissement membre du syndicat de placement ne proposera les instruments financiers objet du prospectus précité qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

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 un ou des membres du syndicat de placement.

## Partie I. STRUCTURE DE L'OFFRE

### I. Structure de l'offre

#### I.1. Montant de l'opération

Aradei Capital SA envisage de procéder à une augmentation de capital social en numéraire d'un montant de 56.818.100 dirhams par émission de 568.181 actions à un prix de souscription unitaire de 440 dirhams dont 100 dirhams à titre de nominal et 340 dirhams à titre de prime d'émission. L'apport total de l'augmentation de capital sera d'un montant de 249 999 640 de dirhams, dont 56 818 100 dirhams à titre de nominal et 193 181 540 de dirhams à titre de prime d'émission.

#### I.2. Structure de l'offre

Caractéristiques	Description
Souscripteurs	Personnes physiques résidentes ou non résidentes, de nationalité marocaine ou étrangère ; 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 ; 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 ; Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19.
Montant de l'offre	249 999 640 MAD
Nombre d'actions	568 181 actions
En % du capital social après l'Opération	5,07%
En % de l'Opération	100%
Prix de souscription	440 MAD par action
Minimum de souscription par investisseur	Aucun minimum
Plafond des souscriptions par investisseur	Pour l'ensemble des investisseurs hors OPCVM, 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 56 818 actions, soit 24.999.920 MAD ; Pour les OPCVM, le minimum entre : ✓ 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 56 818 actions, soit 24.999.920 MAD, et ✓ 10% de l'actif net de l'OPCVM correspondant à la valeur liquidative au 31 octobre 2022.
Placement	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 ; 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 ;

	<p>Pour les autres catégories d'investisseurs hors OPCVM monétaires et obligataires court terme : Tous les membres du syndicat de placement</p>
<p><b>Couverture des souscriptions</b></p>	<p>Pour les personnes physiques ou morales de droit marocain ou étranger (non qualifiées), les souscriptions doivent être couvertes à 100% par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 : <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul> </li> </ul> <p>Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain : aucune couverture au moment de la souscription.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <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 11/11/2022.</p>
<p><b>Modalités d'allocation</b></p>	<p>1ère allocation : par itération à hauteur de 50 actions par souscripteur ;  2ème allocation : allocation du reliquat au prorata de l'excédent des demandes au-delà des 50 actions.</p>

## II. Instruments financiers offerts

### II.1. Caractéristiques des titres offerts

<b>Nature des titres</b>	Actions ordinaires toutes de même catégorie
<b>Forme juridique</b>	Les actions objet de la présente opération seront toutes au porteur. Ces actions sont entièrement dématérialisées et admises aux opérations de Maroclear.
<b>Montant global de l'opération</b>	249 999 640 MAD dont 56.818.100 MAD à titre de nominal et 193.181.540 MAD à titre de prime d'émission
<b>Nombre total d'actions à émettre</b>	568 181 actions nouvelles actions à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital
<b>Prix de souscription</b>	440 MAD par action
<b>Procédure de première cotation</b>	Offre à Prix Ferme
<b>Valeur nominale</b>	100 MAD par action
<b>Prime d'émission</b>	340 MAD par action
<b>Libération des actions</b>	Les actions émises seront entièrement libérées et libres de tout engagement.
<b>Ligne de cotation</b>	1 <sup>ère</sup> ligne
<b>Date de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> janvier 2022 <sup>1</sup> (jouissance courante des nouvelles actions, complètement assimilées aux actions existantes)
<b>Période de souscription</b>	du 01/11/2022 au 07/11 /2022 à 15h30 inclus
<b>Négociabilité des titres</b>	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.
<b>Mode de libération des actions</b>	En numéraire (à l'exclusion de toute libération par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société)
<b>Cotation des actions objet de la présente opération</b>	Les actions à émettre au titre de la présente Opération seront admises au Marché Principal, compartiment « Principal F » de la Bourse des valeurs
<b>Code ISIN</b>	MA0000012460
<b>Date de cotation des actions nouvelles</b>	21/11/2022

<sup>1</sup> Les actions nouvelles donneront droit aux distributions de bénéfices ou répartitions de réserve qui pourraient être décidées par la Société à compter de la date de réalisation définitive de l'Opération, étant précisé à toutes fins utiles que les actions nouvelles à créer par la Société au titre de l'Augmentation de Capital ne donneront droit à aucune distribution de bénéfices ou répartition de réserves, de primes ou de réduction de capital de quelque nature que ce soit, distribuées avant la date de réalisation de l'Opération.

<b>Droits rattachés aux actions nouvellement émises</b>	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.
<b>Droit préférentiel de souscription</b>	L'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2022 a décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit du public (à savoir toute personne ayant vocation à souscrire à l'augmentation de capital) pour la totalité des actions à émettre au titre de l'Opération.

## II.2. Caractéristiques de cotation des actions à émettre

<b>Date de cotation</b>	21/11/2022
<b>Libellé</b>	ARADEI CAPITAL
<b>Ticker</b>	ARD
<b>Compartiment de cotation</b>	Principal F
<b>Secteur d'activité</b>	Sociétés de placement immobilier
<b>Cycle de négociation</b>	Continu
<b>Ligne de cotation</b>	1 <sup>ère</sup> ligne
<b>Nombre d'actions à émettre</b>	568 181 actions
<b>Etablissement chargé de l'enregistrement de l'Opération</b>	CFG Marchés

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

### II.3.1. Détermination du prix de souscription

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 septembre 2022, le conseil d'administration réuni en date du 18 octobre 2022 a notamment décidé une augmentation de capital social d'un montant de 56.818.100 dirhams par émission de 568.181 actions à un prix de souscription unitaire de 440 dirhams dont 100 dirhams à titre de nominal et 340 dirhams à titre de prime d'émission soit un apport global de 249 999 640 de dirhams.

Ledit conseil a également fixé les caractéristiques définitives de l'Opération.

### 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 de liquidité relativement significative du titre « ARD », cette méthode a été écartée.

##### 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 de liquidité relativement significative du titre « ARD », cette méthode a été écartée.

#### Méthode de valorisation retenue

La méthode d'évaluation retenue pour la valorisation des titres d'Aradei Capital dans le cadre de la présente Opération est la 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 liquidité<sup>2</sup> significative de 17,0% sur 12 mois glissants (du 01/10/2021 au 30/09/2022), 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.

### II.3.3. Valorisation des fonds propres d'Aradei Capital

Le tableau ci-dessous présente le cours boursier d'Aradei Capital au 12 octobre 2022 et le cours boursier moyen pondéré par les volumes échangés sur les périodes de 1 mois, 3 mois, 6 mois et 12 mois :

Analyse du cours de l'action d'Aradei Capital (MAD)	Min.	Max.	Cours moyen pondéré <sup>3</sup>	Capitalisation boursière basée sur le cours moyen pondéré
Spot, en date du 12 octobre 2022	n.a.	n.a.	444	4 726 727 652
1 mois (du 13 septembre au 12 octobre 2022)	425	460	441	4 699 452 687
3 mois (du 13 juillet au 12 octobre 2022)	425	460	449	4 782 550 784
6 mois (du 13 avril au 12 octobre 2022)	425	485	461	4 902 472 571
12 mois (du 13 octobre 2021 au 12 octobre 2022)	390	485	430	4 574 555 383

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 l'action Aradei Capital au 12 octobre 2022.

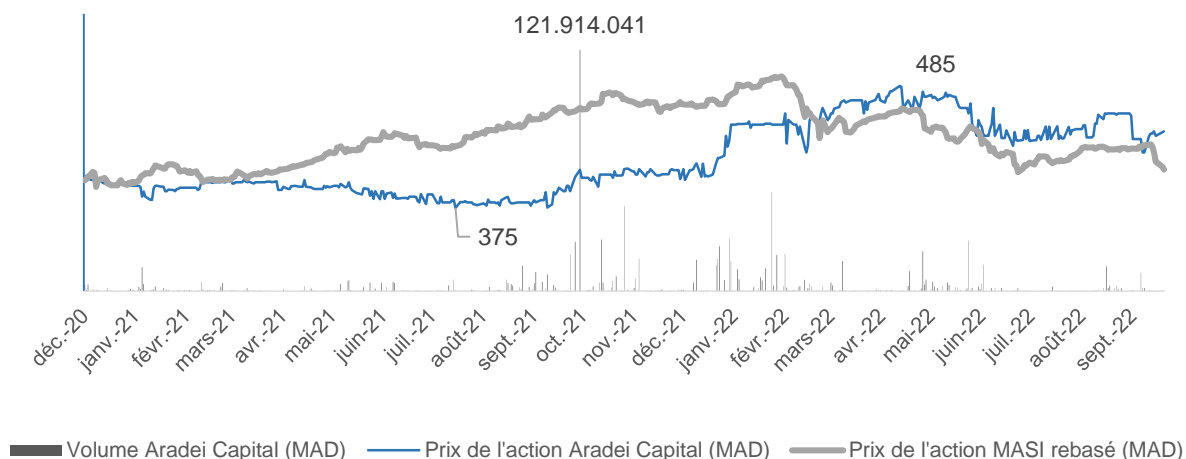
<sup>2</sup> Ratio de liquidité de la période = Somme des volumes échangés de 12 mois / Capitalisation boursière basée sur le CMP de 12 mois

<sup>3</sup> Cours Moyen Pondéré de la période = Somme des volumes échangés de la période / Somme des quantités de la période

Compte tenu de (i) la nature de l'opération, (ii) de l'évolution du cours de l'action et (iii) des volumes échangés sur le marché, le CMP 3 mois a été retenu comme étant le cours moyen pondéré le plus pertinent car il correspond à la période de cotation postérieure au détachement du coupon. La date de détachement du coupon étant le 6 mai 2022.

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 441, 449, 461 et 430 MAD par action, soit respectivement une valorisation des fonds propres de 4 699 mMAD, 4 783 mMAD, 4 902 mMAD et 4 575mMAD.

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 12 octobre 2022 :



Source: Bourse des Valeurs de Casablanca

Le tableau ci-dessous présente le niveau de décote ou prime du prix de souscription des actions objet de la présente Opération (soit 440 MAD par action prime d'émission incluse) comparativement à la moyenne des cours de bourse des trois, six et douze mois derniers mois :

En MAD	
Prix de souscription de l'action ARD	440
Cours de l'action au 12 octobre 2022	444
Décote (-) / prime (+) par rapport au cours de l'action	-0,9%
CMP (3 derniers mois au 12 octobre 2022)	449
Décote (-) / prime (+) par rapport au CMP 3mois	-2,1%
CMP (6 derniers mois au 12 octobre 2022)	461
Décote (-) / prime (+) par rapport au CMP 6 mois	-4,5%
CMP (12 derniers mois au 12 octobre 2022)	430
Décote (-) / prime (+) par rapport au CMP 12 mois	2,4%

Sur la base d'un prix de souscription de 440 MAD/action les multiples de valorisation P/ANR et P/FFO induits ressortent comme suit, les multiples P/E ne sont pas adaptés à la valorisation d'une société foncière :

Multiples induits par les prix de souscription	P/ANR		P/FFO	
	2020r	2021r	2020r	2021r
Multiple induit	1,17x	1,11x	35,54x	22,93x



Les multiples induits pour Aradei Capital sont comparables aux multiples observés sur Immorente. La comparabilité avec Immorente ne peut se faire sur d'autres agrégats notamment le FFO car Immorente publie ses comptes en normes marocaine alors qu'Aradei publie ses comptes en normes IFRS.

Multiples observés sur Immorente	P/ANR	
	2020r	2021r
Multiple induit (cours au 12/10/2022)	1,01x	0,97x

#### II.3.4. 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

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.3.5. 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 18 juillet 2022 à 10 heures a pris les décisions portant sur les principaux points suivants :

- Proposition d'autorisation d'une augmentation du capital social en une ou plusieurs tranches à hauteur d'un montant maximum (prime d'émission incluse) de 500.000.000 de dirhams, par l'émission d'actions nouvelles d'une

valeur nominale de 100 dirhams chacune, à émettre à un prix de souscription (prime d'émission incluse) compris dans une fourchette entre 440 et 480 dirhams par action, réservée au public avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;

- Proposition d'imputation des frais de l'opération sur le montant de la prime d'émission relative à l'augmentation de capital ;
- Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour le 5 septembre 2022 aux fins de délibérer sur l'opération d'augmentation de capital et ses modalités.

L'assemblée générale extraordinaire tenue en date du 5 septembre 2022, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, a notamment autorisé une augmentation du capital social réservée au public à hauteur d'un montant maximum (prime d'émission incluse) de 500.000.000 MAD.

L'augmentation du Capital Social serait réalisée en une ou plusieurs tranches par émissions d'actions à un prix de souscription compris dans une fourchette entre 440 MAD et 480 MAD par action (prime d'émission incluse), étant rappelé que la valeur nominale unitaires des actions de la Société est de 100 MAD.

Les actions nouvelles seront intégralement souscrites et libérées en numéraire.

Les actions nouvelles porteront jouissance courante de manière à être totalement assimilables aux actions existantes de la Société à compter de la date de la réalisation définitive de l'augmentation du capital.

Les actions nouvelles donneront droit aux distributions de bénéfices ou répartitions de réserves qui pourraient être décidées par la Société à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital social ou de chacune de ses tranches, étant précisé à toutes fins utiles que les actions nouvelles à créer par la Société au titre de l'augmentation du capital social ou de chaque tranche déterminée ne donneront droit à aucune distribution de bénéfices ou répartition de réserves de primes ou de réduction de capital social, de quelque nature que ce soit, distribuées avant la date de réalisation (i.) de la tranche considérée de l'augmentation du capital social ou/(ii.) de l'augmentation du capital social si elle devait être réalisée en une seule fois.

La même assemblée a pris les décisions suivantes :

- Suppression des droits préférentiels de souscription des actionnaires au profit du public au titre de la totalité de l'augmentation du capital ;
- Imputation, sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation du capital, des frais découlant de ladite augmentation du capital sur le montant de la prime d'émission y afférente ;
- Délégation des pouvoirs au conseil d'administration à l'effet notamment de :
  - fixer le montant définitif de l'augmentation du capital dans la limite du montant autorisé et fixer le prix de souscription dans la fourchette visée ci-dessus (nominal et prime d'émission) ;
  - 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, constater la souscription, la libération et la réalisation définitive de l'augmentation du capital ;
  - imputer les frais de l'augmentation du capital sur la prime d'émission ;
  - et, généralement, prendre toutes mesures utiles et accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation définitive de l'augmentation du capital.

Le conseil d'administration de la Société en date du 18 octobre 2022, faisant usage de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par l'assemblée générale extraordinaire en date du 5 septembre 2022 :

- a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 56.818.100 dirhams par émission de 568.181 actions à un prix de souscription unitaire de 440 dirhams dont 100 dirhams à titre de nominal et 340 dirhams à titre de prime d'émission, soit un apport global de 249.999.640 dirhams;
- fixer les modalités définitives de réalisation de l'augmentation du capital ainsi que les caractéristiques de ladite Opération.

L'apport total de l'augmentation de capital sera d'un montant de 249 999 640 MAD, dont 56 818 100 dirhams à titre de nominal et 193 181 540 de dirhams à titre de prime d'émission.

Le capital social de la Société s'en trouvera porté d'un montant de 1.064.578.300 MAD à un montant de 1.121.396.400 MAD.

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 objectifs suivants :

- Financer ses investissements qui lui permettront de poursuivre sa croissance et la diversification de son portefeuille d'actifs ;
- Permettre aux investisseurs, institutionnels et au grand public, 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 ;
- Faciliter le recours à des financements externes grâce à un accès direct au marché financier.

L'augmentation de capital servira au financement la partie fonds propres d'un projet retail situé dans l'agglomération de Casablanca pour un investissement global de près de 350 MMAD avec une GLA de plus de 25 000 m<sup>2</sup>. La date prévisionnelle d'ouverture du projet est début 2025. Le Groupe LabelVie fera partie des locataires locomotives du projet.

### III.3. Intention des actionnaires et des administrateurs

A la connaissance d'Aradei Capital S.A, les actionnaires détenant au moins 5% du capital de la Société et les administrateurs d'Aradei Capital pourraient souscrire à l'Opération.

### III.4. Impact de l'opération

#### III.4.1. 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 2022	Impact de l'Opération	Situation après l'Opération
Nombre d'actions (unité)	10 645 783	568 181	11 213 964
Capital social	1 064 578,3	56 818,1	1 121 396,4
Primes liées au capital	850 581,1	193 181,5	1 043 762,6
Capitaux propres sociaux	2 038 259,7	249 999,6	2 288 259,4

##### Impact sur les capitaux propres consolidés

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 2022	Impact de l'Opération	Situation après l'Opération
Nombre d'actions (unité)	10 645 783	568 181	11 213 964
Capital social	1 064 578,3	56 818,1	1 121 396,4
Primes liées au capital	836 190,6	193 181,5	1 029 372,1
Capitaux propres consolidés	4 056 916,0	249 999,6	4 306 915,6

### III.4.2. 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		Après l'Opération	
	l'Opération au 05/09/2022			
	Nb. Actions	%	Nb. Actions	%
Label'Vie SA	4 246 478	39,89%	4 246 478	37,87%
Government Employees Pension Fund (GEPF)	1 228 174	11,54%	1 228 174	10,95%
Best Financière SA	845 324	7,94%	845 324	7,54%
FCEC SARL	776 931	7,30%	776 931	6,93%
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	550 722	5,17%	550 722	4,91%
BMCI	428 451	4,02%	428 451	3,82%
Kasba Resort SARL	74 624	0,70%	74 624	0,67%
REIM International Limited	33 114	0,31%	33 114	0,30%
Autres actionnaires	29	0,00%	29	0,00%
Flottant	2 461 936	23,13%	2 461 936	21,95%
Nouveaux actionnaires (Flottant)	-	-	568 181	5,07%
<b>Total</b>	<b>10 645 783</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 213 964</b>	<b>100,00%</b>

Source : feuille de présence de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 05/09/2022

### III.4.3. Impact de l'Opération sur l'endettement

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

### III.4.4. Impact de l'Opération sur la gouvernance

L'Opération objet de la note d'opération ne devrait pas avoir d'impact sur la gouvernance d'Aradei Capital S.A.

### III.4.5. Impact de l'Opération sur les orientations stratégiques

L'Opération objet de la note d'opération 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 » de la note d'opération.

### III.4.6. Garantie de bonne fin de l'Opération

L'Opération objet de la note d'opération ne bénéficie d'aucune garantie de bonne fin.

### III.4.7. Investisseurs visés par l'Opération

A l'exception des OPCVM monétaires et obligataires court terme, la présente Opération vise toutes les catégories d'investisseurs à savoir :

- Personnes physiques résidentes ou non résidentes, de nationalité marocaine ou étrangère ;
- 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 ;
- 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 relative aux opérations et informations financières, telle que modifiée et complétée par la circulaire n°02/20, hors OPCVM monétaires et obligataires court terme ;
- Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19.

### III.5. Charges liées à l'opération

---

#### III.5.1. Commissions diverses

---

Les charges relatives à l'opération qui seront supportées par l'Emetteur sont estimées à environ 1,76% du montant de l'augmentation de capital. Ces charges comprennent les commissions versées :

- aux conseillers financiers ;
- au conseiller juridique ;
- aux membres du syndicat de placement ;
- aux commissaires aux comptes ;
- à l'agence de communication ;
- au teneur de compte ;
- à l'AMMC ;
- à la Bourse de Casablanca ;
- au dépositaire central Maroclear ;
- à l'agence de traduction.

#### III.5.2. Commissions facturées aux souscripteurs

---

Dans le cadre de la présente Opération de placement, chaque membre du syndicat de placement s'engage explicitement et irrévocablement, à l'égard de l'Emetteur, des co-chefs de file, des co-conseillers financiers et des autres membres du syndicat de placement, à facturer aux souscripteurs, 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. Elle s'applique sur le montant qui correspond à l'allocation effective lors du règlement / livraison ;

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, chaque membre du syndicat de placement s'engage formellement et expressément à ne pratiquer aucune ristourne aux souscripteurs ni reversement de quelque sorte que ce soit simultanément ou postérieurement à la souscription.

#### III.5.3. Commissions de placement facturées à l'Emetteur

---

Les membres du syndicat de placement recevront une commission de :

- 0,6% hors taxes sur les montants alloués correspondant aux ordres soumis par des personnes physiques ou morales de droit marocain ou étranger ;
- 0,6% hors taxes sur les montants alloués correspondant aux ordres soumis par des investisseurs qualifiés de droit étranger ;
- 0,6% hors taxes sur les montants alloués correspondant aux ordres soumis par des investisseurs qualifiés de droit marocain.

Cette commission, due par l'Emetteur, sera collectée par CFG Marchés qui se chargera de verser sur les comptes Bank Al-Maghrib de chacun des membres du syndicat de placement sa quote-part, dans les 30 jours suivant la réception par CFG Marchés de la facture du membre du syndicat de placement. La Bourse de Casablanca se chargera de communiquer à l'issue de l'allocation les résultats des souscriptions et les montants levés par chaque membre du syndicat de placement à CFG Marchés et à l'AMMC.

## 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	24/10/2022
2	Visa par l'AMMC du prospectus	24/10/2022
3	Réception par la Bourse de Casablanca du prospectus visé par l'AMMC	24/10/2022
4	Publication de l'extrait du prospectus sur le site de l'Emetteur	24/10/2022
5	Publication par la Bourse de Casablanca de l'avis relatif à l'Opération	25/10/2022
6	Publication d'un communiqué de presse par l'Emetteur dans un journal d'annonces légales renvoyant vers l'extrait publié sur le site internet d'Aradei Capital	25/10/2022
7	Ouverture de la période de souscription	01/11/2022
8	Clôture de la période de souscription à 15h30	07/11/2022
9	Réception des souscriptions par la Bourse de Casablanca avant 18h30	08/11/2022
10	Centralisation et consolidation des souscriptions par la Bourse de Casablanca	09/11/2022
11	Traitement des rejets par la Bourse de Casablanca	10/11/2022
12	Allocation des souscriptions et remise par la Bourse de Casablanca du listing des souscriptions à l'Emetteur Remise par la Bourse de Casablanca des allocations par teneur de compte aux co-chefs de file du syndicat de placement avant 10h00 Remise par la Bourse de Casablanca des allocations de titres aux membres du syndicat de placement avant 12h00	11/11/2022
13	Tenue de la réunion de l'instance de l'Emetteur devant constater la réalisation définitive de l'Opération	14/11/2022
14	Réception par la Bourse de Casablanca du PV de l'instance de l'Emetteur ayant constaté la réalisation de l'Opération avant 12h00	15/11/2022
15	Admission des actions nouvelles Enregistrement de l'opération en Bourse Publication des résultats de l'Opération	21/11/2022
16	Publication des résultats de l'Opération dans un journal d'annonces légales et sur le site internet de l'Emetteur	24/11/2022
17	Règlement / Livraison des nouveaux titres	24/11/2022

## Partie II. INFORMATIONS RELATIVES A ARADEI CAPITAL

### I. Renseignements à caractère général

#### I.1. Renseignement à caractère général

<b>Dénomination sociale</b>	Aradei Capital S.A.
<b>Siège Social</b>	Boulevard Zoulikha Nasri et AC 60, 20.190 – Casablanca, Maroc
<b>Téléphone</b>	05 22 63 98 98
<b>Fax</b>	05 22 33 53 58
<b>Site Web</b>	<a href="http://www.aradeicapital.com">www.aradeicapital.com</a>
<b>Forme juridique</b>	Société Anonyme à Conseil d'Administration
<b>Date de constitution</b>	07/02/1990
<b>Durée de vie</b>	99 ans
<b>Numéro d'inscription au registre de commerce</b>	57 265 Casablanca
<b>Exercice social</b>	Du 1er janvier au 31 décembre
<b>Objet social</b>	<p>Selon l'article 3 des statuts d'Aradei Capital SA, la société a pour objet tant au Maroc qu'à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur location, ou toute autre forme de mise à disposition ;</li> <li>• La détention des meubles directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement ;</li> <li>• La réalisation de toutes opérations nécessaires à l'exploitation desdits immeubles, notamment l'exécution de travaux de construction, de rénovation et de réhabilitation ;</li> <li>• L'achat, la prise à bail, la location, la gestion, l'exploitation, la mise en valeur et la vente de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis pour son propre compte ;</li> <li>• La réalisation de toutes sortes d'opérations commerciales ;</li> <li>• La prise de participation directe ou indirecte dans toutes opérations ou entreprises par voie de création de sociétés, de participation à leur constitution, ou à l'augmentation de capital de sociétés existantes, par voie d'achat de titres, de droits sociaux ;</li> <li>• L'achat, la vente et l'échange de toutes valeurs mobilières et de toutes parts d'intérêts ;</li> <li>• La prise, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'octroi de toute licence, brevet et marque de fabrique entrant dans l'objet de la société ;</li> <li>• Et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux objets précités ou susceptibles d'en favoriser la réalisation et le développement.</li> </ul>
<b>Capital social au 30/09/2022</b>	1.064.578.300 MAD, divisé en 10.645.783 actions d'un nominal de 100 dirhams.
<b>Documents juridiques</b>	Les documents juridiques de la société et notamment les statuts, les procès-verbaux des assemblées générales et les rapports des commissaires aux comptes peuvent être consultés au siège social de la Société.

**Liste des textes  
législatifs applicables**

De par sa forme juridique, la société est régie par la loi n°17-95 promulguée par le Dahir n°1-96-124 du 30 août 1996 relative aux sociétés anonymes, telle que modifiée et complétée par les lois n°81-99, 23-01, 20-05, 78-12, 20-19 et 19-20. De par son activité, Aradei Capital est régie par le droit marocain et notamment :

- Loi 39-08 formant code des droits réels telle qu'amendée par la loi 69-16 ;
- Loi 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel et artisanal ;
- Loi 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal promulguée par le Dahir n° 1-07-134 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) ;
- Loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le Dahir n° 1- 13-111 du 15 moharram 1435 (19 novembre 2013) ;
- Loi n°106-12 modifiant et complétant la loi n°18-00 relative au Statut de la Copropriété des Immeubles Bâtis ;
- Loi n°15-95 formant le code de commerce telle que complétée et modifiée ;
- Titres 10 et 11 du Dahir 12 septembre 1913 tel que modifié et complété portant Code des obligations et des contrats ;
- Dahir n°1-99-211 du 25 août 1999 promulgation de la loi n° 64-99 relative au recouvrement des loyers.

De par son statut de société cotée à la Bourse de Casablanca et en tant que émetteur de billets de trésorerie, Aradei Capital est soumise aux dispositions suivantes :

- Dahir n°1-16-151 du 21 kaada 1437 (25 août 2016) portant promulgation de la loi n°19-14 relative à la Bourse des valeurs, aux sociétés de bourse et aux conseillers en investissement financier ;
- Règlement général de la Bourse des Valeurs approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°2208-19 du 3 juillet 2019 ;
- Dahir n°1-12-55 du 14 safar 1434 (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 ;
- Dahir n°1-96-246 du 9 janvier 1997 portant promulgation de la loi n°35-96 relative à la création d'un dépositaire central et à l'institution d'un régime général de l'inscription en compte de certaines valeurs, modifié et complété par la loi n°43-02 ;
- Règlement général du dépositaire central approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Économie et des Finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'Économie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et par l'arrêté n°77-05 du 17 mars 2005 ;
- Règlement général de l'AMMC tel qu'approuvé par l'arrêté du ministre de l'économie et des finances n°2169-16 du 14 juillet 2016 ;
- Dahir n°1-04-21 du 21 avril 2004 portant promulgation de la loi n°26-03 relative aux offres publiques sur le marché boursier marocain telle que modifiée et complétée par la loi 46-06 ;
- Dahir n°1-13-21 du 1er jomada I 1434 (13 mars 2013) portant promulgation de la loi n°43-12 relative à l'Autorité marocaine du marché des capitaux ;
- Circulaire de l'AMMC n°03/19 relative aux opérations et informations financières ;
- Dahir 1-95-03 du 26 janvier 1995 portant promulgation de la loi n° 35-94 relative à certains titres de Créances Négociables.

Depuis la prise de participation dans l'OPCI Cleo Pierre SPI-RFA le 19 mars 2021, Aradei Capital est soumise aux dispositions suivantes :

- Dahir n° 1-16-130 du 21 kaada 1437 (25 août 2016) portant promulgation de la loi n° 70-14 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier ;
- Dahir n° 2-17-420 du 9 chaabane 1439 (26 avril 2018) pris en application de la loi n°70-14 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier ;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décret n°2-18-32 du 9 chaabane 1439 (26 avril 2018) pris pour l'application des articles 31 et 33 de la loi n°70-14 relatives aux Organismes de Placement Collectif Immobilier ;</li> <li>• Circulaire de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux n°02/19 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier ;</li> <li>• Arrêté du ministre de l'économie et des finances n°2305-18 du 15 hija 1439 (27 août 2018) pris en application des articles 3, 27, 36, 54, 69, 71, 75 et 90 de la loi n°70-10 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier ;</li> <li>• Avis n°16 du CNC relatif aux règles comptables applicables aux Organismes de Placement Collectif Immobilier</li> </ul>
<b>Régime fiscal</b>	La société Aradei Capital SA est régie par la législation fiscale de droit commun. Elle est assujettie à l'IS au taux du barème progressif. Ses opérations sont soumises à la TVA au taux de 20%.
<b>Tribunal compétent en cas de litige</b>	Tribunal de Commerce de Casablanca

*Source : Aradei Capital*

### I.1.1. Présentation des actifs du Groupe Aradei Capital

Le groupe, à travers Aradei Capital directement ou ses filiales, détient différentes catégories d'actifs, dans 22 villes marocaines, à savoir :

- 7 actifs indépendants (mono locataire) dans 7 villes marocaines ;
- 3 centres commerciaux à Marrakech, Tanger et Fès ;
- 14 galeries commerciales ;
- 1 installation industrielle ;
- 5 terrains en réserve foncière en vue de développer de nouveaux projets (dont un projet de bureaux en cours de développement) ;
- 1 OPCI détenant 103 agences bancaires ;
- 1 Hôpital privé à El Jadida.

## Liste des documents composant le prospectus

---

- La note d'opération : <https://www.aradeicapital.com/2022/10/note-doperation-augmentation-de-capital-daradei-capital-2022/>
- Le document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 22 juillet 2022 sous la référence EN/EM/015/2022 : <https://www.aradeicapital.com/2022/07/document-de-reference-2021-aradei-capital/>
- L'actualisation n°1 du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 24 octobre 2022 sous la référence **EN/EM/029/2022** : <https://www.aradeicapital.com/2022/10/document-de-reference-s1-2022-aradei-capital/>

## Mise à disposition du Prospectus

---

Conformément à la circulaire de l'AMMC, le prospectus visé par l'AMMC doit être :

- Remis ou adressée sans frais à toute personne dont la souscription est sollicitée, ou qui en fait la demande ;
- Tenue à la disposition du public à tout moment :
  - Au siège social d'Aradei Capital S.A. : Boulevard Zoulikha Nasri et AC 60, 20.190 – Casablanca, Maroc et sur son site web : [www.aradeicapital.com](http://www.aradeicapital.com), et dans les établissements chargés de recueillir les souscriptions selon les modalités suivantes :
    - Adresse et tel des agences ou autres lieux dans lesquels la disponibilité du prospectus est garantie à tout moment, (ii) autres lieux où le prospectus est disponible sur demande dans un délai maximum de 2 jours ;
    - Disponible :
      - Sur le site internet d'Aradei Capital : <https://www.aradeicapital.com/>
      - Sur le site internet de la Bourse de Casablanca : [www.casablanca-bourse.com](http://www.casablanca-bourse.com)
      - Sur le site internet de l'AMMC : [www.ammc.ma](http://www.ammc.ma)

### Avertissement

Les informations précitées ne constituent qu'une partie du prospectus visé par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) sous la référence VI/EM/033/2022 en date du 24 octobre 2022. L'AMMC recommande la lecture de l'intégralité du prospectus qui est mis à la disposition du public selon les modalités indiquées dans le présent extrait.