

ملخص بيان المعلومات

IMMORENTE INVEST S.A.



IMMORENTE

إدراج في البورصة عبر زيادة في رأس المال عرض بسعر محدد

سعر الإصدار	100 درهم للسهم
القيمة الاسمية	62,54 للسهم
عدد الأسهم المصدرة	4 000 000 سهم
المبلغ الإجمالي للعملية	400 000 000 درهم
فترة الاكتتاب	من 23 أبريل إلى 26 أبريل 2018 مع احتساب اليوم الأول والأخير من العملية

لا يتوجه هذا العرض لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والخاصة بالسندات قصيرة الأمد

هيئات الاستشارة والمنسقون العامون	قائدا نقابة التوظيف

أعضاء نقابة التوظيف



تأشيرة الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لأحكام دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل، القاضية بتطبيق المادة 14 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-93-212 والصادر في 21 شتنبر 1993 كما تم تعديله وتنميته، قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير على أصل هذا البيان للمعلومات بتاريخ 05/04/2018 تحت المرجع

VI/EM/004/2018

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بتاريخ 05/04/2018 بالتأشير على بيان المعلومات المتعلق بإدراج شركة « Immorente Invest » في البورصة.

ويمكن الاطلاع على بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل في مقر شركة **Immorente Invest** ولدى مستشاريها الماليين . كما يمكن الاطلاع عليه داخل أجل **48** ساعة لدى المؤسسات المكلفة بجمع الأوامر كما يوضع بيان المعلومات رهن إشارة العموم بالموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل (www.ammc.ma) وبمقر

بورصة الدار البيضاء وعلى موقعها الإلكتروني www.casablanca-bourse.com

القسم الأول : تقديم العملية

أهداف العملية

تهدف عملية إدراج شركة « Immorente Invest » في بورصة القيم إلى ما يلي :

- الحصول على أموال من السوق بغرض إنجاز الاستثمارات المقررة ؛
 - توفير السيولة للمساهمين ؛
 - توفير عرض عقاري مهني للإيجار لفائدة العموم والمدخرين ؛
 - الرفع من صيت الشركة وقربها على الخصوص من شركائها والعموم ؛
 - تحسين تكاليف تمويل الشركة ؛
 - تسهيل اللجوء لتمويلات خارجية بفضل ولوج مباشر إلى السوق المالية ؛
 - عرض أداء وقواعد الحكامة للشركة على حكم السوق.
- ستسمح الأموال المحصلة في إطار هذه العملية للزيادة في رأس المال (أي 400 مليون درهم) لشركة « Immorente Invest » بتمويل :
- استثمار أزيد من 294 مليون درهم في أصول عقارية جديدة تم تحديدها من الآن وتشكل موضوع بروتوكولات اتفاق أو التزامات محددة.

✓ استثمار إضافي بحوالي 127 مليون درهم في عملية حسب الحاجة في المنطقة الحرة بالقنيطرة لحساب الشركة Faurecia الفرنسية لتجهيز السيارات. وقامت شركة « Immorente Invest » في نونبر عبر شركتها التابعة Immorente Free Zone باقتناء الأرض المخصصة للأصل العقاري (بمبلغ 23 مليون درهم) الذي سيتم بناؤه وتسليمه لشركة Faurecia خلال الربع الأخير من سنة 2018. وتجدر الإشارة إلى إبرام عقد الإيجار في طور الإنهاء المستقبلي بين الطرفين في نونبر 2017 ؛

✓ أخذ مساهمة أقلية بمبلغ 100 مليون درهم في مشروع مختلط يتضمن مكونا تجاريا وآخر فندقيا من الفئة الممتازة في محور حضري رئيسي بالدار البيضاء يرتقب تسليمه في متم 2018. وسبق لشركة Immorente « Invest » إبرام بروتوكول اتفاق مع مجموعة Soprma المقاول المكلف بالمشروع. وينتظر دخول شركة « Immorente Invest » في رأسمال الشركة المكلفة بالمشروع في بداية سنة 2019 ؛

✓ استثمار قدره 67 مليون درهم خاص باقتناء فضاءين للمكاتب بمساحة إجمالية قدرها 2 500 متر مربع تقع في مارينا الدار البيضاء خلال الربع الثاني من سنة 2018، تشغله اليوم هواوي، المجموعة الصناعية الصينية المختصة في التوريد بحلول في قطاع التكنولوجيا والإعلام والاتصال. في يناير 2018 ، تم الانتهاء من الشروط المتعلقة باقتناء هذا الأصل العقاري مع المفوت.

■ استثمار قدره 80 مليون درهم في سنة 2019 والمختص باقتناء أصل جديد لم يتم تحديده بعد.

■ سيستخدم باقي الأموال المحصلة في إطار هذه العملية في :

- ✓ تسديد القروض التي حصلت عليها الشركة من البنك المغربي للتجارة الخارجية لتمويل المحلات التجارية Plein Ciel 1&2 و Samir 4 الذي يصل جاريها إلى 9 مليون درهم.
- ✓ تمويل تكاليف العملية التي تتحملها الشركة والبالغة 3,2% من المبلغ الإجمالي للعملية.

خصائص العملية

1. مبلغ العملية

يصل المبلغ الإجمالي للعملية إلى 400 000 000 درهم، بناء على سعر الإصدار للسهم قدره 100 درهم وقيمة اسمية قدرها 62,54 درهم للسهم وعلاوة إصدار قدرها 37,46 درهم للسهم.

2. مكان الإدراج

سيتم إدراج أسهم شركة «Immorente Invest» في المقصورة الأولى في البورصة

3. أهم عناصر العرض

III	II	I	فئة الأوامر
<ul style="list-style-type: none"> ■ المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم التنصيص على ذلك في الفصل III.1.21 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل المحددون كما يلي : <ul style="list-style-type: none"> ○ هيئات المعاشات والتقاعد ؛ ○ شركات التأمين وإعادة التأمين ؛ ○ صندوق الإيداع والتدبير. <p>يجب على المستثمرين المكتتبين في إطار هذا الشرط التوقيع على ورقة الانخراط في ميثاق المساهمين الذي تم وصفه في هذا القسم وتم إرفاقه بهذا البيان للمعلومات.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون المغربي كما تم التنصيص على ذلك في الفصل III.1.21 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل الخارجية للتوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية و المتعلقة بالسندات قصيرة الأمد. ■ المستثمرون المؤهلون الخاضعون للقانون الأجنبي كما تم التنصيص على ذلك في الفصل III.1.21 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل 	<ul style="list-style-type: none"> ■ أشخاص ذاتيون مقيمون وغير مقيمين ذوي جنسية مغربية أو أجنبية ■ أشخاص معنويون تابعون للقانون المغربي أو الأجنبي لا ينتمون لفئات المستثمرين المؤهلين للاكتتاب في سندات الفئتين II و III من الأوامر والذين يثبتون أزيد من سنة واحدة من التواجد في تاريخ الاكتتاب. 	المكتتبون
100 000 000 درهم	200 000 000 درهم	100 000 000 درهم	مبلغ العرض
1 000 000 سند	2 000 000 سند	1 000 000 سند	عدد السندات
20,3%	40,6%	20,3%	ب % من رأسمال الشركة بعد العملية
25,0%	50,0%	25,0%	ب % من العملية
100 درهم للسهم	100 درهم للسهم	100 درهم للسهم	سعر الاكتتاب
7,5% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 30 000 000 سهم ، أي 30 000 000 درهم	بدون حد أدنى	بدون حد أدنى	الحد الأدنى للاكتتاب
10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 40 000 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم	<ul style="list-style-type: none"> ■ بالنسبة لكافة المستثمرين الراغبين في الاكتتاب في سندات الفئة II من الأوامر خارج هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة 10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 40 000 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم ■ بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، يتراوح الحد الأدنى بين : <ul style="list-style-type: none"> ○ 10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 40 000 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم ○ 10% من صافي أصول هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الموافق لآخر قيمة تصفية بتاريخ 20 أبريل 2018 	10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 400 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم	سقف الاكتتابات

التوظيف	جميع أعضاء نقابة التوظيف	جميع أعضاء نقابة التوظيف	قائدا نقابة التوظيف
تغطية الاكتتابات	<ul style="list-style-type: none"> ■ يجب ان تتمتع الاكتتابات بتغطية بنسبة 100 % وذلك كما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ○ إيداع فعلي (عبر إيداع شيك أو عبر إيداع نقدي) في حساب المكتتب و/أو؛ ○ ضمان يتكون من سندات وذلك على النحو التالي : <ul style="list-style-type: none"> ✓ سندات الدولة: متحصل عليها بنسبة 100% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الاكتتاب؛ ✓ هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية متحصل عليها بنسبة 100% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الاكتتاب؛ ✓ هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة ذات قيمة تصفية يومية ، ودائع لأجل، أسهم مدرجة في البورصة، متحصل عليها بنسبة 80% على أقصى تقدير من القيمة بتاريخ الاكتتاب؛ <p>يجب أن تخضع تغطية الاكتتاب بواسطة ضمان إلى تقييم كل عضو من نقابة التوظيف المعتمد من طرف المكتتب.</p> <p>يجب أن تبقى تغطية الاكتتاب النقدي أو عبر شيك أو تحويل و/ أو في شكل ضمان إضافي مجمدة حتى يتم تخصيص السند</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ بالنسبة للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي : بدون تغطية ■ بالنسبة للمستثمرين الخاضعين لقانون أجنبي (i) المثبتين لأزيد من سنة من الوجود بتاريخ اكتتاب هذه العملية أو (ii) سبق له إنجاز عملية في السوق الأولية أو الثانوية ببورصة الدار البيضاء بدون تغطية ■ بالنسبة للمستثمرين الخاضعين لقانون أجنبي (i) غير المثبتين لأزيد من سنة من الوجود بتاريخ الاكتتاب أو (ii) الذين ليس لهم سنة من الوجود بتاريخ الاكتتاب في هذه العملية أو الذين لم يسبق لهم إنجاز عملية في السوق الأولية أو الثانوية ببورصة الدار البيضاء : تغطية بنسبة 30% عبر إيداع فعلي (تسليم شيك أو نقود أو تحويل بنكي) أو 100% عبر كفالة بنكية ■ يجب أن تبقى تغطية الاكتتاب النقدي أو عبر شيك أو تحويل و/ أو في شكل ضمان إضافي مجمدة حتى يتم تخصيص السند 	بدون تغطية
أساليب التخصيص	<ul style="list-style-type: none"> ■ التخصيص الأول : بالتكرار في حدود 150 سند لكل مكتتب ■ التخصيص الثاني : تخصيص الباقي بشكل تناسبي مع فائض الطلبات فوق 150 سند. 	بالتناسب	بالتناسب
قواعد النقل	إذا كان عدد السندات المطلوبة على مستوى النوع I من الأوامر أقل من العرض الموافق، يمنح الفرق إلى النوع II من الأوامر تم النوع III	إذا كان عدد السندات المطلوبة على مستوى النوع II من الأوامر أقل من العرض الموافق، يمنح الفرق إلى النوع I من الأوامر تم النوع III	إذا كان عدد السندات المطلوبة على مستوى النوع III من الأوامر أقل من العرض الموافق، يمنح الفرق إلى النوع II من الأوامر تم النوع I

4. توزيع العرض

يتمحور العرض حول ثلاثة أنواع من أوامر التداول:

أمر التداول من نوع I

يخصص هذا العرض ل :

- أشخاص ذاتيين مقيمين وغير مقيمين ذوي جنسية مغربية أو أجنبية
- أشخاص معنويين تابعين للقانون المغربي أو الأجنبي لا ينتمون لفئات المستثمرين المؤهلين للاكتتاب في سندات الفئتين II و III من الأوامر والذين يتبنون أزيد من سنة واحدة من التواجد في تاريخ الاكتتاب.

لم يتم تحديد أي مبلغ أدنى لهذا النوع من أوامر التداول.

يحدد العدد الأقصى من الأسهم التي يمكن طلبها من طرف كل مستثمر في 10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 400 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم

أمر التداول من نوع II

يخصص هذا العرض ل :

- المستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي كما تم التنصيص على ذلك في الفصل III.1.21 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بما في ذلك:
 - ✓ هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة النقدية والمتعلقة بالسندات قصيرة الأمد.
 - ✓ شركات التأمين وإعادة التأمين كم هي منظمة بالقانون 99-17 المتعلق بمدونة التأمينات
 - ✓ الهيئات المانحة للمعاشات ومنح التقاعد ؛
 - ✓ صندوق الإيداع والتدبير
 - ✓ هيئات توظيف رأس المال المغامر، الخاضعة للقانون عدد 05 - 41
 - ✓ البنوك؛
 - ✓ الشركات المالية كما تم تعريفها في الفصل 20 من القانون عدد 12-130؛
 - ✓ البنوك؛
 - ✓ أي مستثمر آخر يستجيب للمعايير المنصوص عليها من طرف مقتضيات الفصل III.1.21 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل.
- المستثمرين المؤهلين الخاضعين لقانون أجنبي كما تم التنصيص على ذلك في الفصل III.1.21 من المنشور الصادر عن الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

لم يتم تحديد أي مبلغ أدنى لهذا النوع من أوامر التداول.

يحدد العدد الأقصى من الأسهم التي يمكن طلبها من طرف نفس المستثمر في 10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 400 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم.

بالنسبة لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة، يتراوح الحد الأقصى من الأسهم التي يمكن طلبها من طرف نفس المستثمر بين :

10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 400 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم

10% من صافي أصول هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الموافق لآخر قيمة تصفية بتاريخ 20 أبريل 2018 .

أمر التداول من نوع III

يخصص هذا العرض للمستثمرين المؤهلين الخاضعين للقانون المغربي والمحدد في :

- الهيئات المانحة للمعاشات ومنح التقاعد ؛
- شركات التأمين وإعادة التأمين
- صندوق الإيداع والتدبير

يجب على المستثمرين المكتتبين في إطار هذا الشرط التوقيع على ورقة الانخراط في ميثاق المساهمين الذي تم وصفه في هذا القسم وتم إرفاقه بهذا البيان للمعلومات.

يحدد العدد الأدنى من الأسهم التي يمكن طلبها من طرف مستثمر يريد الاكتتاب في هذا النوع من الأوامر في 7,5% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 300 000 سهم ، أي 30 000 000 درهم.

يحدد العدد الأقصى من الأسهم التي يمكن طلبها من طرف نفس المستثمر في 10% من العدد الإجمالي للأسهم المعروضة في إطار العملية الذي يمثل 400 000 سهم ، أي 40 000 000 درهم.

5. البند المتعلق بالنقل

إذا ضل عدد السندات المطلوبة بأمر التداول من النوع I أقل من العرض المطابق له، فإن قائدا نقابة توظيف الأموال وبالتعاون مع شركة « Immorente Invest » ومع بورصة الدار البيضاء يقومون بمنح الفارق لأوامر التداول من النوع II من النوع III.

إذا ضل عدد السندات المطلوبة بأمر التداول من النوع II أقل من العرض المطابق له، فإن قائدا نقابة توظيف الأموال وبالتعاون مع شركة « Immorente Invest » ومع بورصة الدار البيضاء يقومون بمنح الفارق لأوامر التداول من النوع I من النوع III.

إذا ضل عدد السندات المطلوبة بأمر التداول من النوع III أقل من العرض المطابق له، فإن قائدا نقابة توظيف الأموال وبالتعاون مع شركة « Immorente Invest » ومع بورصة الدار البيضاء يقومون بمنح الفارق لأوامر التداول من النوع II من النوع I.

6. معلومات تتعلق بالسندات المصدرة

طبيعة الأسهم	أسهم تنتمي جميعها لنفس الفئة
الشكل القانوني للأسهم	إن الأسهم موضوع هذه العملية كلها أسهم لحامليها.
عدد الأسهم المعروضة للبيع	ستكون أسهم شركة « Immorente Invest » مجردة من شكلها المادي وسيقع إدراجها بحساب ماروكليز
المسطرة المتعلقة بأول إدراج	4 000 000 سهم عرض بسعر محدد
سعر الإصدار	100 درهم للسهم
القيمة الاسمية	62,54 درهم للسهم
تحرير الأسهم	تكون جميع الأسهم المحالة محررة بالكامل وخالية من أية التزامات
مقصورة الإدراج	المقصورة الأولى بالبورصة
خط الإدراج	الخط الأول
تاريخ الانتفاع	إن الانتفاع الجاري بالأسهم الجديدة هو مئيل بشكل كامل للأسهم الموجودة
قابلية تداول الأسهم	إن الأسهم موضوع هذه العملية قابلة للتداول بكل حرية.

لا وجود لأي بند في القانون الأساسي يحد من التداول الحر للأسهم المكونة لرأسمال الشركة.

إن ميثاق المساهمين المقدم في القسم الرابع من الجزء الثالث من بيان للمعلومات يتضمن بندا ينص على عدم قابلية التصرف في الأسهم التي يملكها كل طرف من الميثاق في رأسمال الشركة عند تاريخ قبول أسهمها للإدراج في بورصة الدار البيضاء والأسهم التي سيمتلکها في إطار الشطر III . وذلك لمدة تبلغ ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ قبول أسهم الشركة للإدراج في بورصة الدار البيضاء . ولا يطبق بند عدم التصرف على عمليات تحويل وتفويت الأسهم بين أطراف هذا الميثاق.

تتمتع كل الأسهم بنفس الحقوق وذلك سواء فيما يخص توزيع الأرباح او العائدات المتأتية من التصفية. ويمنح كل سهم لحامله الحق في التصويت عند انعقاد الجمعيات العامة.

الحقوق المرتبطة

قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 13 نونبر 2017 إلغاء حق أفضلية الاكتتاب المخصص للمساهمين الحاليين بالنسبة لكافة الأسهم التي سيتم إصدارها في إطار العملية.

حق أفضلية الاكتتاب

بنية المساهمين قبل وبعد العملية

تتشكل بنية المساهمين في شركة « Immorente Invest » ، قبل العملية وبعدها، كما يلي:

التعريف		قبل العملية		بعد العملية	
		%	عدد الأسهم	%	عدد الأسهم
تجمع مساهمين قارين					
	Mutandis Automobile SCA	66,2%	613 500	12,5%	613 500
	AXA Assurance Maroc SA	16,2%	150 000	3,0%	150 000
	CFG Bank SA	2,5%	23 200	0,5%	23 200
	مساهمون قارون جدد	0,0%	0	20,3%	1 000 000
مساهمون آخرون					
	الغالي الطاهري الجوطي	10,8%	100 000	2,0%	100 000
	مساهمون آخرون	4,3%	40 300	0,8%	40 300
	أسهم متداولة في البورصة	-	-	60,9%	3 000 000
100,0%		100,0%	927 000	100,0%	4 927 000

المصدر : شركة « Immorente Invest »

الجدول الزمني للعملية

يعرض الجدول التالي الجدول الزمني للعملية :

المراحل	الآجال على أقصى تقدير
1 إصدار بورصة الدار البيضاء لإشعار بالموافقة على العملية	05/04/2018
2 تسلم بورصة الدار البيضاء بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل	05/04/2018
3 نشر الإشعار المتعلق بالعملية بنشرة الإدراج	06/04/2018
4 نشر ملخص بيان المعلومات في جريدة إعلانات رسمية	09/04/2018

23/04/2018	افتتاح فترة الاكتتاب	5
26/04/2018	إغلاق فترة الاكتتاب	6
27/04/2018	تسلم الاكتتابات في بورصة الدار البيضاء	7
30/04/2018	مركزة وتوطيد الاكتتابات	8
02/05/2018	معالجة المرفوضات	9
04/05/2018	<p>10 - تخصيص الاكتتابات وتسليم البورصة للائحة الاكتتابات المتعلقة بالزيادة في رأس المال من طرف الشركة المصدرة</p> <p>- تسليم البورصة للتخصيصات حسب مؤسسة الإيداع إلى قاندي نقابة التوظيف قبل الثانية عشرة زوالا</p> <p>- تسليم بورصة الدار البيضاء لتخصيص السندات لفائدة أعضاء نقابة التوظيف قبل الثانية عشرة زوالا</p>	
07/05/2018	معابنة إنجاز الزيادة في رأس المال من طرف مجلس إدارة Immorente Invest	11
08/05/2018	توصل بورصة الدار البيضاء بمحضر مجلس إدارة الشركة المصدرة الذي عاين عليه الزيادة في رأس المال والرسالة المحاسبية لماروكليبر	12
11/05/2018	<p>13 أول إدراج وتسجيل للعملية في البورصة</p> <p>إعلان نتائج العملية في نشرة الإدراج</p>	
15/05/2018	نشر الشركة لنتائج العملية في جريدة إعلانات قانونية	14
16/05/2018	التسديد والتسليم	15

نقابة التوظيف والوسطاء الماليين

صنف الأوامر	العنوان	الاسم	فئة الوسطاء الماليين
	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء	CFG Finance	
	162، ملتقى شارع أنفا وزنقة موليير ، الدار البيضاء	Upline Corporate Finance	هيئات الاستشارة
	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء	CFG Marchés	
III و II و I	37، شارع عبد اللطيف بن قنور زاوية زنقة علي عبد الرزاق، الدار البيضاء	Upline Securities	قائدا نقابة التوظيف
	92، شارع أنفا الدار البيضاء	Alma Finance Groupe	
	7، شارع عبد الكريم الخطابي، الدار البيضاء	Artbourse	
	88، شارع إبراهيم المراكشي، حي هيبودروم، الدار البيضاء	Atlas Capital Bourse	
	163، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء	Attijari Intermédiation	
	2، شارع مولاي يوسف، الدار البيضاء	Attijariwafa Bank	
	101، شارع الزرقطوني، الدار البيضاء	Banque Centrale Populaire	
	140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	BMCE Bank	
II و I	140، شارع الحسن الثاني الدار البيضاء	BMCE CAPITAL	
	26، ساحة الأمم المتحدة، الدار البيضاء	BMCI	أعضاء نقابة التوظيف
	شارع بئر إنزران ، عمارة روماندي الدار البيضاء	BMCI Bourse	
	50، شارع الرشيد، الدار البيضاء	Capital Trust Securities	
	7، شارع كندي، أنفا العليا، الدار البيضاء	CDG Capital	
	7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء	CFG Bank	
	ساحة العلويين ، الرباط	Crédit Agricole du Maroc	
	48، شارع محمد الخامس، الدار البيضاء	Crédit du Maroc	
	8، زنقة ابن هلال، الدار البيضاء	Crédit du Maroc Capital	

187، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء	CIH Bank
فضاء باب أنفا، 29 ، زنقة باب المنصور، البيضاء	ICF AI Wassit
23، زنقة ابن هلال، راسين، الدار البيضاء	MENA Capital Partners
زنيت ميلنيوم، تجزئة التوفيق عمارة 1، سيدي معروف الدار البيضاء	M.S.I.N
55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء	Société Générale
55، شارع عبد المومن، الدار البيضاء	Sogecapital Bourse
416، شارع الجيش الملكي، عمارة الأحباس الطابق الخامس	Valoris Securities
416، زنقة مصطفى المعني الدار البيضاء	Wafa Bourse

« IMMORENTE INVEST » تقديم عام لشركة

Immorente Invest S.A.	تسمية الشركة
7-5 زنقة ابن طفيل	مقر الشركة
+212 (0) 5 22 92 27 50	الهاتف
+212 (0) 5 22 99 24 80	الفاكس
شركة مساهمة ذات مجلس إداري	الشكل القانوني
9 ماي 2011	تاريخ التأسيس
28 غشت 2017	تاريخ التحويل لشركة مساهمة
99 سنة	مدة الحياة
السجل التجاري للدار البيضاء رقم 238255	السجل التجاري
من فاتح يناير إلى 31 دجنبر	السنة المالية للشركة
طبقا للمادة 2 من النظام الأساسي للشركة، يتمثل غرض هذه الأخير فيما يلي	غرض الشركة
<ul style="list-style-type: none"> ▪ إيجار العقارات المؤتمنة ▪ المساعدة والإرشاد المباشر أو بدعم أحد المناولين لتدبير وإدارة الأصول العقارية ▪ إنجاز جميع الدراسات وخدمات تسويق المشاريع و/أو المنتجات العقارية ؛ ▪ إنجاز جميع عمليات الهندسة المالية والوساطة والتمثيل وكذا جميع الدراسات التقنية وتلك المتعلقة بالفرص والأسواق والجدوى في القطاع العقاري ▪ جميع الأنشطة المرتبطة والتكميلية للأنشطة أدناه ▪ أخذ مساهمات بأي شكل من الأشكال في جميع الشركات والتجمعات والجمعيات وغيرها لها علاقة بنشاط الشركة. ▪ مشاركة الشركة بأية وسيلة في كافة العمليات المرتبطة بغرضها من خلال إحداث شركات جديدة واكتتابات وإعادة شراء السندات والحقوق والإدماج وغيرها ؛ ▪ وعموما جميع العمليات المالية والتجارية والصناعية والعقارية والمنقولة التي يمكن ان ترتبط بشكل مباشر وغير مباشر بغرض هذه الأخيرة أو بجميع الأغراض المماثلة أو المرتبطة بشكل يشجع تطويرها أو توسيعها 	
إلى غاية 31 دجنبر 2017، 57.974.580 موزعا على 927 000 سهم بقيمة اسمية قدرها 62,54 درهم للسهم	رأسمال الشركة
.	الوثائق القانونية
يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية لا سيما النظام الأساسي وتقارير مراقبي الحسابات وتقارير التدبير في المقر الرئيسي للشركة	
تخضع الشركة بحكم شكلها القانوني للظهير الشريف رقم 1-96-124 بتاريخ 30 غشت 1996 القاضي بتنفيذ القانون 17-95 المتعلق بالشركات المساهمة كما تم تعديله وتتميمه بالظهير رقم 1-08-18 الصادر في 23 ماي 2008 القاضي بتنفيذ القانون 20-05 وظهير شريف رقم 1-15-106-106 القاضي في 29 يوليوز 2015 بمثابة قانون 12-78 ومرسوم تطبيق هذا القانون وكذا التعديلات اللاحقة التي قد تطرأ عليه ، وكذا لنظامها الأساسي.	
وبحكم نشاطها، تخضع شركة Immorente Invest للقانون المغربي وخصوصا :	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ القانون 39-08 بمثابة مدونة الحقوق العينية كما تم تعديله بالقانون 16-96 ؛ ▪ القانون 16-49 المتعلق كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ▪ القانون 03-07 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي ▪ القانون 12-67 متعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بكراء المحلات المعدة 	

<p>السكنى او للاستعمال المهني *** ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ القانون 106-12 المعدل والمتمم للقانون 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية ▪ الباب 10 و 11 من ظهير 12 شتنبر 1913 كما تم تعديله وتتميمه بمثابة مدونة الواجبات والعقود ؛ ▪ ظهير رقم 1-91-211 الصادر في 25 غشت 1999 القاضي بتنفيذ القانون رقم 64-99 المتعلق بتحصيل الإيجارات. <p>بحكم إدراجها المستقبلي في البورصة، تخضع الشركة لكافة مقتضيات القانونية والتنظيمية المتعلقة بسوق المال، وخاصة:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ الظهير بمثابة قانون رقم 1-93-211 الصادر بتاريخ 21 شتنبر 1993 المتعلق ببورصة الدار البيضاء المعدل والمتمم بالقوانين 34-96 و 29-00 و 52-01 و 45-06 و 43-09؛ ▪ النظام العام لبورصة الدر البيضاء المصادق عليه بموجب قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 1268-08 الصادر بتاريخ 7 يوليوز 2008 المعدل والمتمم بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 30-14 الصادر بتاريخ 6 يناير 2014؛ ▪ القانون 43-12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل؛ ▪ النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل؛ ▪ الظهير بمثابة قانون 1-93-212 الصادر بتاريخ 21 شتنبر 1993 كما تم تعديله وتتميمه؛ ▪ القانون رقم 44-12 المتعلق بدعوة العموم للاكتتاب والمعلومات المطلوبة من الأشخاص الاعتباريين والهيئات التي تدعو العموم للاكتتاب؛ ▪ الظهير رقم 1-96-246 الصادر بتاريخ 9 يناير 1997 القاضي بتنفيذ القانون رقم 35-96 المتعلق بإحداث وديع مركزي وتأسيس نظام عام للتقييد في حساب قيم معينة (كما تم تعديله و تتميمه بالقانون (43-02)؛ ▪ النظام العام للوديع المركزي المصادق عليه من بموجب قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 932-98 والمعدل بموجب قرار وزير الاقتصاد والمالية المتعلق بالخصوصية والسياحة رقم 1961-01 الصادر بتاريخ 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 77-05 الصادر بتاريخ 17 مارس 2005؛ ▪ الظهير رقم 1-04-21 الصادر بتاريخ 21 أبريل 2004 القاضي بتنفيذ القانون رقم 26-03 المتعلق بالعروض العامة بسوق البورصة المغربية؛ ▪ دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل كما تم تتميمها وتعديلها بتاريخ فاتح أكتوبر 2013. 	<p>النصوص القانونية والتنظيمية المطبقة</p>
<p>نظام قانون مطبق على الشركة : الضريبة على الشركات : 31 % الضريبة على القيمة المضافة : 20 %</p> <p>تجدر الإشارة إلى توقف نظام الشركات التي يغلب عليها النشاط العقاري المطبق على مساهمي الشركة قبل الإدراج سيتوقف عن التطبيق عند إنجاز العملية. وتم وصف النظامين على مستوى الجزء الثاني من القسم XVII في هذا البيان للمعلومات.</p>	<p>النظام الضريبي</p>
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	<p>محاكم الاختصاص في حالة نزاع</p>

معلومات تتعلق برأسمال IMMORENTE INVEST

يعرض الجدول التالي توزيع رأسمال الشركة منذ الإنشاء إلى غاية متم دجنبر 2017

31 دجنبر 2017		31 دجنبر 2016		31 دجنبر 2015		31 دجنبر 2014		31 دجنبر 2013		31 دجنبر 2012		31 دجنبر 2011		التشكيل (2011)		المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم المملوكة	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم المملوكة	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم المملوكة	% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم المملوكة									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91,7%	55	Financière Seconde
-	-	-	-	-	-	-	-	69,2%	6 135	69,2%	6 135	99,7%	1 425	-	-	Mutandis
66,2%	613 500	66,2%	6 135	67,6%	6 135	67,6%	6 135	-	-	-	-	-	-	-	-	Mutandis Automobile
16,2%	150 000	16,2%	1 500	16,5%	1 500	16,5%	1 500	16,9%	1 500	16,9%	1 500	-	-	-	-	AXA Assurance Maroc
-	-	-	-	-	-	-	-	2,6%	230	2,6%	230	-	-	-	-	APFM
2,5%	23 200	2,5%	231	2,5%	231	2,5%	231	0,0%	1	0,0%	1	0,1%	1	1,7%	1	CFG Bank
10,8%	100 000	10,8%	1 000	8,8%	800	8,8%	800	6,8%	600	6,8%	600	-	-	-	-	الغالي الطاهري الجوطي
4,3%	40 300	4,3%	404	4,5%	404	4,6%	404	4,6%	4	4,6%	404	0,3%	4	6,7%	4	مساهمون آخرون
100,0%	927 000	100,0%	9 270	100,0%	9 070	100,0%	9 070	100,0%	8 870	100,0%	8 870	100,0%	1 430	100,0%	60	المجموع

١١. تشكيل المجلس الإداري

إلى غاية 30 مارس 2018، يتشكل المجلس الإداري من الأعضاء الآتية أسماؤهم:

أعضاء المجلس الإداري	المنصب	تاريخ التعيين	انقضاء فترة التعيين
السيدة سميرة التازي	الرئيس المدير العام	28 غشت 2017	الجمعية العامة العادية التي ستبنت في حسابات السنة المالية 2022
أكسا التامين المغرب ويمثلها السيد نيكولا بارسكي	عضو المجلس الإداري	28 غشت 2017	الجمعية العامة العادية التي ستبنت في حسابات السنة المالية 2022
السيد الغالي الطاهري الجوطي	عضو المجلس الإداري	28 غشت 2017	الجمعية العامة العادية التي ستبنت في حسابات السنة المالية 2022
CFG Bank وتمثله السيدة سعاد بالبشير	عضو المجلس الإداري	28 غشت 2017	الجمعية العامة العادية التي ستبنت في حسابات السنة المالية 2022
السيدة دنيا الطعارجي	عضو المجلس الإداري	7 مارس 2018	الجمعية العامة العادية التي ستبنت في حسابات السنة المالية 2022

لجنة الاستثمار

المهام

تتولى لجنة استثمار شركة « Immorente Invest » تحليل ومناقشة كل عملية لدخول أو خروج من استثمار تقترحها شركة CFG Capital

وتضطلع لجنة الاستثمار بدور تقرير يهم عمليات الدخول او الخروج من الاستثمارات . وترتبط قرارات لجنة الاستثمار الشركة و CFG Capital .

التشكيل

تتشكل لجنة الاستثمار من 3 أعضاء على الأقل و 5 أعضاء كحد أقصى من ضمنهم خبير بصفة مستقلة تعينه CFG Capital

وفي كل حين ومن خلال إشعار أدناه 8 أيام ، يمكن لشركة CFG Capital إنهاء مهام أي عضو تقوم بتعيينه أو يعين من طرف لجنة الاستثمار وتعيين من يحل محله.

وبطلب من CFG Capital ، يمكن لأي شخص مؤهل أن يشارك في أشغال لجنة الاستثمار اعتبارا لكفاءته ومعرفته بأحد النقط التي يمكن للجنة الاستثمار التداول بشأنها. ويمكن لهؤلاء الأشخاص تقديم توصياتهم للجنة الاستثمار لكنهم لا يشاركون في التصويت.

وفيما يلي أعضاء لجنة الاستثمار¹ للشركة :

- السيدة سعاد بنبشير
- السيدة سميرة التازي

¹تم تعيين خبير مستقل من طرف الشركة في سنة 2018 وسيلتحق بلجنة استثمار الشركة

- السيد عادل الدويري
- السيد يونس بنجلون

وتتأس لجنة الاستثمار السيدة سعاد بنيشير الحسني.

القسم الثالث : تقديم عام لشركة IMMORENTE INVEST

ا. محطات تاريخية

تأسيس الشركة	ماي 2011
شراء المحلات التجارية 1 & 2 Plein Ciel بمساحة 488 متر مربع في الدار البيضاء	شتنبر 2011
شراء المحل التجاري Samir 4 بمساحة 244 متر مربع في حي اكدال بالرباط	مارس 2012
شراء الأصل التجاري روديا ذي الاستعمال المختلط بمساحة قدرها 15900 متر مربع من ضمنها 13929 متر مربع مبنية بالدار البيضاء (عين السبع)	دجنبر 2012
اكتتاب في إصدار سندي لشركة Financière Seconde (مجموعة سوبريما) . وتبعا لهذه العملية ، أبرمت شركة Immorente Invest بروتوكول اتفاق مع مجموعة سوبريما بالنظر لمساهمتها بمبلغ 100 مليون درهم في مشروع مختلط يدرج مكونا تجاريا ومكونا فندقيا من الدرجة الأولى في محور حضري رئيسي بالدار البيضاء والمزمع تسليمها في متم 2018. وسيتم دخول شركة Immorente Invest في رأسمال سوبريما في 2019 تبعا لتسديد مجموعة سوبريما للسندات المكتتبه من طرف الشركة (35000 ألف درهم).	فبراير 2016
إصدار دين سندي خاص بمبلغ 150 مليون درهم	غشت 2016
التوقيع على تراضي البيع من أجل اقتناء أربعة فضاءات مكتبية بمساحة 2 087 متر مربع ضمن برج Crystal 3 بمارينا الدار البيضاء.	شتنبر 2016
اقتناء فضاء مكثي (B20) بمساحة قدرها 513 متر مربع ضمن برج Crystal 3 بمارينا الدار البيضاء.	شتنبر 2016
اقتناء فضاء مكثي (B19) بمساحة قدرها 529 متر مربع ضمن برج Crystal 3 بمارينا الدار البيضاء.	ماي 2017
تحويل الشركة إلى شركة مساهمة	غشت 2017
اقتناء فضاء مكثي (B21) بمساحة قدرها 530 متر مربع ضمن برج Crystal 3 بمارينا الدار البيضاء.	أكتوبر 2017
اقتناء فضاء مكثي (B22) بمساحة قدرها 515 متر مربع ضمن برج Crystal 3 بمارينا الدار البيضاء.	أكتوبر 2017
تأسيس « IMR Free Zone » الشركة التابعة ل Immorente Invest بنسبة 100% الواقعة في المنطقة الحرة Atlantic Free Zone بالقييطرة والتي ستقدم الأصل التجاري الذي سيتم تسليمه لشركة فوريسيا في الربع الأخير من سنة 2018.	نونبر 2017

Source : Immorente Invest

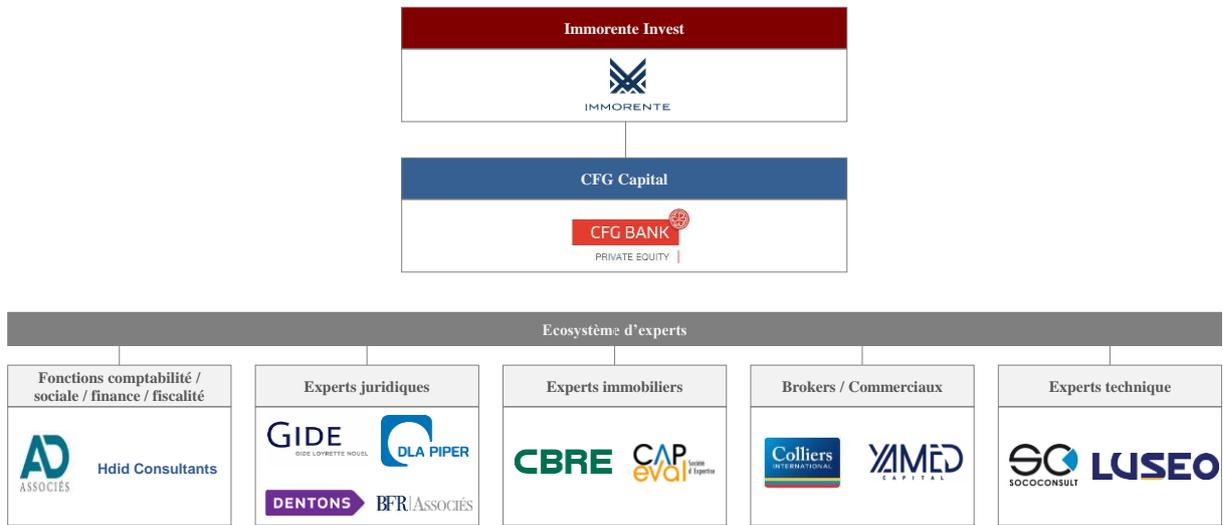
II انتماء شركة « IMMORENTE INVEST » لمجموعة

تم إنشاء شركة « IMMORENTE INVEST » في سنة 2011 بمبادرة من CFG BANK . ودخلت MUTANDIS AUTOMOBILE SCA في رأسمال شركة 2011 وتمتلك مساهمة نسبتها 66,2% إلى غاية متم مارس 2018 . وبعد إنجاز العملية، سينتقل مساهمة MUTANDIS AUTOMOBILE SCA إلى 12,5%

ويتم تقديم MUTANDIS AUTOMOBILE SCA و CFG BANK على مستوى الجزء الثالث القسم الثالث من هذا البيان للمعلومات.

1. تنظيم الشركة

على غرار كافة الشركات العقارية عبر العالم ، لا تشغل شركة « IMMORENTE INVEST » مأجورين وتخول تطويرها وإدارتها لشركة CFG CAPITAL في إطار اتفاقية لتدبير مدة 15 سنة قابلة للتجديد بشكل ضمني لمدة سنتين. ويغطي التوكيل الممنوح لشركة CFG CAPITAL أساسا (i) إعداد وتنفيذ وتحيين استراتيجية الاستثمار (ii) تحديد وتقييم وإنجاز فرص الاستثمار و (iii) قيادة مسار شراء وتمويل الأصول و تدبير إداري ومالي للشركة والأصول المكتسبة و إخبار الشركة ومساهميها ومختلف أجهزة المراقبة والتسيير. في إطار تنفيذ مهامه، تعتمد شركة CFG CAPITAL على فريقها الخاص أو فريق شركتها الأم CFG Bank وتتم مواكبتها حسب الحاجة بمنظومة خبراء يتم تقديمهم في الهيكل التنظيمي التالي :



المصدر : Immorente Invest

2. الشركة التابعة للمصدر

عند تاريخ هذه العملية، تمتلك الشركة شركة تابعة واحدة بنسبة 100%. ويتعلق الأمر بشركة أوفشور « IMR FREE ZONE I » ، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك وحيد.

تاريخ التأسيس	نونبر 2017
غرض الشركة	بناء وإيجار أملاك عقارية
المقر الرئيسي	LOT I 8 - ATLANTIC FREE ZONE, القنيطرة
الشكل القانوني	شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك وحيد
الممثل القانوني	سمية التازي مسيرة
تشكيل بنية المساهمين إلى غاية 31 دجنبر 2017	المساهم IMMORENTE INVEST SA
	% من رأس المال المملوك و حقوق التصويت
	100%

رأسمال الشركة إلى غاية 31 دجنبر 2017	111,0 ألف درهم
الدين الصافي (دون الحسابات الجارية للشركاء) إلى غاية 31 دجنبر 2017	-88,2 ألف درهم
رقم المعاملات إلى غاية 31 دجنبر 2017	0,0 ألف درهم
النتيجة الصافية إلى غاية 31 دجنبر 2017	-579,5 ألف درهم

Source : Immorente Invest

توجه هذه الشركة التابعة لبناء مصنع تناهز مساحته 17 500 متر مربع ، تم تطويره ضمن ATLANTIC FREE ZONE بالقطيرة ، بغية تأجيرها لشركة فورييسيا الفرنسية المختصة في السيارات.

II. نشاط IMMORENTE INVEST

1. نموذج العمل وتموقع الشركة

تأسست شركة Immorente Invest في ماي سنة 2011، وهي شركة استثمارية هدفها اقتناء أو تنمية، بطريقة مباشرة أو عن طريق شركات تابعة أو حصص سواء كانت أغلبية أو أقلية، أصول عقارية مهنية موجهة للإيجار.

يكمن الهدف من الشركة في تقديم لمساهميها مردود عقاري دائم منحدر من الإيجارات المحصلة. الشركة ليست أداة مضاربة كمشتري للأصول العقارية بهدف إعادة بيعها حصرا.

وبارتكازها على نموذج شركات الاستثمارات العقارية (REIT) في العالم، وشركات الاستثمار العقاري المدرجة في البورصة (SIIC) في فرنسا، وهيئات التوظيف الجماعي العقارية وفق القانون رقم 14-70 المنظم لهذه الأخيرة بالمغرب، تطمح شركة Immorente Invest إلى أن تصبح أول أداة للتوظيف المالي العقاري المدرجة في البورصة بالمغرب والمفتوحة في وجه كل من العموم والمستثمرين المؤسساتيين.

ويقوم نموذج عمل الشركة على شراء الأصول العقارية المهنية من الدرجة الأولى وذات الاستخدام الجماعي. ويتم إعادة صرف سنويا تقريبا كافة الإيجارات الصادرة عن محفظة الأصول منذ سنة 2014 لمساهمي إيمورانت إنفست، بعد خصم المصاريف المرتبطة بالاستغلال، وتمويل الأصول، وتدبير الشركة وأداء الضريبة على الشركات. ولا يكمن دور شركة Immorente Invest في استخدام التدفق النقدي المنيق عن إيجار أصولها من أجل تمويل عمليات استثمار جديدة، مركزة بهذا الشكل على المردود لصالح مساهمي الشركة.

ويتميز تنفيذ نموذج عمل شركة Immorente Invest بثلاث مراحل نمو رئيسية:

المرحلة 1:

في بادئ الأمر، عند إنشائها في سنة 2011، اقتنتت شركة Immorente Invest 3 أصول عقارية مستثمرة ما يقارب 165 مليار درهم، يتولاها المساهمون المرجعيون. وقد مكنت هذه المرحلة الأولى إلى غاية 2013 من إعداد، وهيكل، وتعزيز نموذج العمل على المستوى التشغيلي، والاقتصاديين والقانوني.

المرحلة 2:

في الفترة بين سنة 2013 و2015، قامت إدارة CFG بنك، المساهمين في CFG Capital وشركتها الأم المسيرة ل شركة Immorente Invest ، بصفتها شركة توصية بالاسهم، رفقة مؤسسات أخرى في القطاع، بكل الإجراءات اللازمة من أجل تطوير

الإطار الضريبي الساري به العمل، وبهذا الشكل تمكين إنشاء منتوجات التوظيف المالي العقاري في المغرب. ومنذ ذلك الحين، تم حذف نظام الشركات العقارية، وكذا واجب تحديد كافة المساهمين (بما فيها العائمة) بالنسبة للشركات العقارية المدرجة في البورصة في إطار قانون مالية 2015.

وقد تميزت هذه الفترة بتعزيز الخبرة القطاعية لشركة Immorente Invest من خلال تحليل فرص استثمار عديدة.

المرحلة 3:

منذ 2016، استهلكت شركة Immorente Invest مرحلة ثالثة من نموها من خلال رفع دين السندات الخاص بمبلغ 150 مليار درهم يمكنها أساسا من شراء أصول جديدة. وتسجل هذه المرحلة الجديدة شركة Immorente Invest في دينامية نمو مستدام.

القسم الرابع : الوضعية المالية لشركة IMMORENTE INVEST

III. حسابات الشركة

1. الحصيلة

التغير 17/16	التغير 16/15	التغير 15/14	2017	2016	2015	2014	بالآلاف الدراهم
38,1%	33,4%	-3,9%	266 730,4	193 107,4	144 779,4	150 723,0	أصول ثابتة
7,6%	>100%	-46,4%	4 833,0	4 490,1	2 047,3	3 818,5	أصول ثابتة غير ملموسة
32,4%	7,6%	-2,8%	203 416,9	153 612,6	142 727,4	146 899,9	أصول ثابتة ملموسة
67,1%	>100%	0%	58 480,4	35 004,7	4,7	4,7	أصول ثابتة مالية
-73,0%	>100%	-35,0%	23 994,9	88 841,2	7 051,8	10 853,4	أصول متداولة وخزينة الأصول
90,0%	96,8%	-58,8%	12 697,2	6 683,8	3 396,9	8 243,6	حقوق الأصول المتداولة
-82,9%	>100%	-43,3%	10 000,0	58 342,5	1 257,8	2 216,8	سندات وقيم التوظيف
-94,6%	>100%	>100%	1 297,7	23 814,9	2 397,1	392,9	خزينة الأصول
3,1%	85,7%	-6,0%	290 725,3	281 948,6	151 831,2	161 576,4	مجموع الأصول
24,5%	-11,9%	-6,0%	80 193,1	64 401,9	73 078,2	77 781,4	رساميل ذاتية
-24,9%	-4,9%	-6,3%	57 974,6	77 172,8	81 176,5	86 618,5	رأسمال الشركة
1,1%	>100%	0,0%	429,6	425,0	90,0	90,0	علاوات الإصدار، الإدماج وتقديم الحصص
Ns	Ns	Ns	24 993,3	-	-	-	فارق إعادة التقييم
-100,0%	-8,3%	2,8%	-	-8 188,3	-8 927,1	-8 684,7	مرحل من جديد
-36,0%	<-100%	<-100%	-3 204,5	-5 007,6	738,9	-242,4	النتيجة الصافية
-3,3%	>100%	-9,3%	195 638,6	202 297,2	73 504,9	81 002,7	ديون التمويل
-2,3%	>100%	87,9%	14 893,6	15 249,5	5 248,1	2 792,3	خصوم متداولة وخزينة الأصول
25,2%	87,1%	87,9%	12 294,5	9 818,2	5 248,1	2 792,3	ديون الخصوم المتداولة
13,0%	Ns	Ns	1 070,9	947,4	-	-	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
-65,9%	Ns	Ns	1 528,2	4 484,0	-	-	خزينة الخصوم
3,1%	85,7%	-6,0%	290 725,3	281 948,6	151 831,2	161 576,4	مجموع الخصوم

المصدر: Immorente Invest

2. حساب العائدات والتكاليف

التغير 17/16	التغير 16/15	التغير 15/14	2017	2016	2015	2014	بآلاف الدراهم
27,2%	-16,3%	14,7%	17 149,4	13 485,3	16 114,8	14 044,5	رقم المعاملات
27,2%	-16,3%	14,7%	17 149,4	13 485,3	16 114,8	14 044,5	إنتاج السنة المالية
23,3%	-11,2%	0,5%	14 817,4	12 020,3	13 544,0	13 473,8	مبيعات السلع والخدمات المنتجة
59%	-43%	>100%	2 332,0	1 464,9	2 570,8	570,8	إعادة فترة التكاليف
-31,8%	>100%	-12,8%	-3 027,1	-4 435,5	-1 682,7	-1 929,7	استهلاك السنة المالية
-31,4%	2,5%	-64,3%	-70,8	-103,2	-100,6	-282,0	مشتريات مستهلكة من المواد واللوازم
-31,8%	>100%	-4,0%	-2 956,3	-4 332,4	-1 582,1	-1 647,8	تكاليف خارجية أخرى
56,1%	-37,3%	19,1%	14 122,3	9 049,8	14 432,1	12 114,8	القيمة المضافة
15,2%	-22,4%	3,3%	82,3%	67,1%	89,6%	86,3%	نسبة القيمة المضافة
-12,9%	>100%	>100%	-4 919,2	-5 646,5	-2 398,3	-483,2	ضرائب ورسوم
>100%	-71,7%	3,5%	9 203,0	3 403,3	12 033,8	11 631,6	الفائض الإجمالي للاستغلال
28,4%	-49,4%	-8,1%	53,7%	25,2%	74,7%	82,8%	نسبة هامش الفائض الإجمالي للاستغلال
-50,6%	>100%	19,4%	3 126,1	6 329,0	515,3	431,6	استرجاع الاستغلال وتحويل التكاليف
-10,5%	26,8%	0,5%	-7 333,9	-8 190,7	-6 458,9	-6 429,9	مخصصات الاستغلال
>100%	-74,7%	8,1%	4 995,2	1 541,6	6 090,1	5 633,2	النتيجة الإجمالية للاستغلال
17,7%	-26,4%	-2,3%	29,1%	11,4%	37,8%	40,1%	نسبة هامش الاستغلال
71,8%	>100%	-64,4%	3 914,8	2 279,3	51,0	143,2	العائدات المالية
97,4%	15,3%	-10,5%	-12 105,9	-6 132,9	-5 321,3	-5 947,9	التكاليف المالية
>100%	-26,9%	-9,2%	-8 191,1	-3 853,6	-5 270,3	-5 804,7	النتيجة المالية
>100%	>100%	-100,0%	452,7	0,0	0,0	0,1	العائدات غير الجارية
-86,5%	>100%	-30,9%	-353,8	-2 616,8	-0,1	-0,2	التكاليف غير الجارية
<-100%	>100%	>100%	98,9	-2 616,8	-0,1	-0,1	النتيجة غير الجارية
36,5%	-2,5%	13,9%	-107,6	-78,8	-80,8	-70,9	ضرائب على النتائج
-36,0%	<-100%	<-100%	-3 204,5	-5 007,6	738,9	-242,4	النتيجة الصافية للسنة المالية
18,4%	-41,7%	6,3%	-18,7%	-37,1%	4,6%	-1,7%	نسبة الهامش الصافي
-15,4%	26,8%	0,5%	-6 932,3	-8 190,7	-6 458,9	-6 429,9	مخصصات الاستغلال (خارج الموزن)
Ns	-100,0%	0,0%	-	-	370,5	370,5	مسترجعات الاستغلال
17,1%	-53,4%	17,4%	3 727,8	3 183,1	6 827,3	5 817,0	قدرة التمويل الذاتي
-1,9%	-18,8%	0,9%	21,7%	23,6%	42,4%	41,4%	ب % من رقم المعاملات

المصدر : Immorente Invest

IV. الحسابات الموطدة

بغية السماح بمقارنة الحسابات الموطدة، أصدرت الشركة حسابات موطدة افتراضية برسم السنوات المالية المنتهية في 2014 و 2015 و 2016 و 2017.

وتراعي هذه الحسابات الموطدة بعين الاعتبار تغير مدة إهلاك الأصول الثابتة الملموسة خلال سنة كاملة والتي مرت إلى 40 سنة (المدة الاقتصادية) مقابل 25 سنة (المدة الضريبية) منذ إحداث الشركة. ولا تتضمن الحسابات الموطدة الواقعية تأثير هذا التغير في الطريقة خلال النصف الثاني من السنة.

1. الحصيلة الموطدة

التغير 17/16 p	التغير 16/15 p	التغير 15/14 p	Réal		Pro forma		بالآلاف الدراهم	
			2017	2017	2016	2015		2014
33,8%	32,1%	-1,7%	261 588,4	261 588,4	195 491,1	147 991,8	150 599,6	أصول غير جارية
Ns	Ns	Ns	-	-	-	-	-	فوارق الاقتناء
Ns	Ns	Ns	-	-	-	-	-	أصول ثابتة غير ملموسة
41,2%	8,4%	-1,7%	226 583,7	226 583,7	160 486,4	147 987,0	150 594,8	أصول ثابتة ملموسة
0,0%	>100%	0,0%	35 004,7	35 004,7	35 004,7	4,7	4,7	أصول ثابتة مالية
Ns	Ns	Ns	-	-	-	-	-	سندات وفق طريقة حقوق الملكية
-73,6%	>100%	-39,2%	23 937,8	23 937,8	90 567,1	7 835,5	12 883,7	أصول جارية
Ns	Ns	Ns	-	-	-	-	-	مخزونات و منتجات جارية
37,4%	-30,4%	>100%	2 952,8	2 952,8	2 148,5	3 085,3	469,7	زبناء وحسابات مرتبطة
53,3%	>100%	-88,8%	9 599,0	9 599,0	6 261,2	1 095,3	9 804,3	حقوق أخرى وحسابات تسوية
-82,9%	>100%	-43,3%	10 000,0	10 000,0	58 342,5	1 257,8	2 216,8	قيم منقولة للتوظيف
-94,2%	>100%	>100%	1 385,9	1 385,9	23 814,9	2 397,1	392,9	أموال متوفرة
-0,2%	83,6%	-4,7%	285 526,1	285 526,1	286 058,2	155 827,3	163 483,3	مجموع الأصول
6,9%	-14,5%	-3,3%	70 477,1	70 477,1	65 904,2	77 074,3	79 688,3	رسميل ذاتية
-24,9%	-4,9%	-6,3%	57 974,6	57 974,6	77 172,8	81 176,5	86 618,5	رأس المال
1,1%	>100%	0,0%	429,6	429,6	425,0	90,0	90,0	علاوات مرتبطة برأس المال
Ns	Ns	Ns	12 108,5	17 495,3	-	-	-	فارق إعادة التقييم
-21,1%	-40,3%	-23,7%	1 502,1	- 3 309,6	- 4 192,2	- 7 020,2	- 9 196,7	احتياطيّات
Ns	Ns	Ns	-	-	-	-	-	احتياطيّات التحويل للمجموعة
-71,8%	>-100%	29,9%	- 1 537,7	- 2 112,8	- 7 501,4	2 828,0	2 176,5	النتيجة الصافية
-2,3%	>100%	-6,0%	215 049,0	215 049,0	220 154,1	78 753,0	83 795,0	خصوم جارية
13,0%	Ns	Ns	1 070,9	1 070,9	947,4	-	-	مؤونات
-5,0%	>100%	-8,7%	201 227,8	201 227,8	211 859,1	74 762,7	81 931,1	اقتراضات وديون مالية
55,2%	>100%	>100%	8 357,1	8 357,1	5 386,2	2 108,3	1 003,3	ممنونون وحسابات مرتبطة
>100%	4,2%	>100%	4 393,2	4 393,2	1 961,4	1 882,0	860,6	ديون أخرى وحسابات تسوية
-0,2%	83,6%	-4,7%	285 526,1	285 526,1	286 058,2	155 827,3	163 483,3	مجموع الخصوم

المصدر : IMMORRENTE INVEST

1. الحساب الموطن للعائدات والتكاليف

التغير 17/16 p	التغير 16/15 p	التغير 15/14 p	Réal		forma Pro			بالآلاف الدراهم
			2017	2017	2016	2015	2014	
27,2%	-16,3%	14,7%	17 149,4	17 149,4	13 485,3	16 114,8	14 044,5	رقم المعاملات
Ns	Ns	Ns	640,0	640,0	-	-	-	عائدات أخرى للاستغلال
-1,1%	>100%	-12,8%	-4 384,7	-4 384,7	-4 435,5	-1 682,7	-1 929,7	مشتريات مستهلكة
Ns	Ns	Ns	-	-	-	-	-	تكاليف أخرى للاستغلال
-20,3%	>100%	>100%	-4 833,7	-4 833,7	-6 067,7	-2 398,3	-483,2	ضرائي ورسوم
38,6%	3,2%	0,0%	-3 729,1	-4 550,7	-2 690,3	-2 607,8	-2 607,8	تغيرات صافية للإهلاكات وانخفاض القيمة
>100%	-96,9%	4,5%	4 841,9	4 020,3	291,8	9 426,0	9 023,8	نتيجة الاستغلال
			28,2%	23,4%	2,2%	58,5%	64,3%	نسبة هامش الاستغلال
5,2%	14,6%	-9,2%	-6 353,2	-6 353,2	-6 039,7	-5 270,3	-5 804,7	النتيجة المالية
73,7%	<-100%	29,1%	-1 511,3	-2 332,9	-5 747,9	4 155,7	3 219,1	النتيجة الجارية للشركات المدمجة
>100%	<-100%	>100%	98,9	98,9	-2 616,8	-0,1	-0,1	النتيجة غير الجارية
<-100%	<-100%	27,3%	-125,3	121,1	863,3	-1 327,5	-1 042,6	الضريبة على الأرباح
-79,5%	<-100%	29,9%	-1 537,7	-2 112,8	-7 501,4	2 828,0	2 176,5	النتيجة الصافية للمجموع الموطن
Ns	Ns	Ns	-	-	-	-	-	فوائد أقلية
79,5%	<-100%	29,9%	-1 537,7	-2 112,8	-7 501,4	2 828,0	2 176,5	النتيجة الصافية
			-9,0%	-12,3%	-55,6%	17,5%	15,5%	نسبة الهامش الصافي

المصدر : IMMORRENTE INVEST

القسم الخامس : عوامل المخاطر

تشمل وتعتبر هذه العملية بمثابة عرض مساهمة في رأسمال إيمورانت إنفست. ونشير أن بالنسبة للمستثمر، تتضمن المساهمة في رأسمال شركة بعض المخاطر. وبظل للمستثمر الحق في أن يقرر إن كان مستعدا لقبول وتحمل مسؤولية المخاطر القائمة، والمذكورة فيما يلي في سياقها.

المخاطر المحددة أسفله غير مرتبة وفق احتمال حدوثها أو أثرها على النتيجة، ولكنها مجمعة حسب المواضيع لتسهيل استيعابها.

I. الحد الأقصى للمخاطر المتعلقة بالاستثمار في أسهم إيمورانت إنفست

تشمل المساهمة في رأسمال شركة المخاطر المرتبطة بكل استثمار. إذا تحققت بعض أو العديد من المخاطر التالية، من الممكن أن تتسبب في خسائر تصل إلى ضياع المساهمة ومصاريف العملية ذات الصلة، أي لكافة رأس المال المستثمر.

في حالة اقترض المستثمر مبالغ خارجية من أجل التوفر على مبلغ المساهمة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يصبح اعلى بما أن الالتزامات المبنية عن عقد الائتمان تظل قائمة بالنسبة للجهة المانحة. وذلك كيفما كان تطور المساهمة في رأسمال إيمورانت إنفست، كما بإمكان الجهة المانحة أن تطالب المستثمر بمبلغ يفوق الرأسمال المستثمر. وبه، هناك احتمال إفلاس شخصي.

II. المخاطر المرتبطة بالظرفية الاقتصادية

تتدخل شركة Immorente Invest على مستوى قطاعات مختلفة من العقار الإيجاري المهني. ويتعرض النشاط لتقلبات ومخاطر متأصلة في الطبيعة الدورية لقطاع العقار. الدورات ذات طبيعة طويلة المدى ومتغيرة المدة.

وترجع تقلبات سوق العقار أساسا إلى التوازن بين العرض والطلب في قطاع من الاقتصاد بالخصوص وإلى الظرفية الاقتصادية على العموم.

من المرجح أن تتأثر ظرفية اقتصادية صعبة مباشرة على قيمة الأصول العقارية التي تحوزها شركة Immorente Invest وأو خفض قيمة الإيجارات الصادرة عن هذه الأصول السابقة الذكر، مما يقلص مستوى مردود مساهمي الشركة .

تمكن سياسة تنوع محفظة الأصول حسب صنف العقار التي تنهجها شركة Immorente Invest من تقليص المخاطر المرتبطة بالظرفية الاقتصادية.

III. المخاطر التشغيلية

ترتبط نتيجة الاستثمارات في العقارات بالعديد من العوامل الواقعية، والقانونية، والاقتصادية، والمالية على حد سواء.

كما يرجع أصل هذه الاستثمارات ذات الصلة بالمخاطر المتأصلة في هذا القطاع، إلى العناصر المذكورة فيما يلي:

1. المكان والموقع

ترتبط قيمة أصل عقاري بشكل كبير بالمكان الذي يتواجد به وبموقعه.

يمكن أن تنتج تغييرات لها وقع على القيمة بعد شراء لعقار عدم إنجاز بنية تحتية مقررة (مثلا الربط المقرر بالموصلات العامة أو بالشبكة الطرقية، عمليات الربط المباشر بشبكة الطرق السريعة لا يتم إنجازها إلا في تاريخ لاحق أو لا تتم إطلاقاً)، أو لكون الأماكن (أو المواقع) التنافسية يمكنها التمويع بشكل أفضل مدة حيازة العقار من طرف الشركة.

من الممكن أن يكون قد تم تصميم عقار تم شراؤه من أجل تلبية طلب خاص وأن يتم في ذلك الوقت توجيه مستأجره نحو مكان آخر، أو ألا يوجد المزيد من طلبات الإيجار لأسباب لها علاقة بالظرفية أو أسباب أخرى تخص الفرع.

ينتج عن التغييرات في هذا القطاع خسائر فيما يخص إيرادات الإيجار من الممكن أن تلزم الشركة ببيع العقارات بأسعار منخفضة.

2. الطبيعة

يقوم غالبا الشراء المنتظم للعقارات على الخبرات المنجزة من طرف خبراء مستقلين. إن لم تظهر هذه الخبرات ضرورة القيام بأشغال صيانة وإصلاحات مهمة، لن تلجأ الشركة لإجراء دراسات خاصة للحالة الفعلية للعقار، حيث ستبني قرارها الشرائي على الخبرات المتوفرة.

من الوارد أن تتضمن الخبرة التي ارتكز عليها قرار الشركة في الشراء أخطاء تقييم وحالات غير متوقعة ناتجة عن عيوب في الجودة (على سبيل المثال: إصلاحات يجب القيام بها، نقص في جودة البناء، ...) من الممكن ظهورها.

من الوارد أن تكون الشركة ملزمة باستثمار أموال إضافية من أجل القيام بإصلاحات وأشغال صيانة لم تكن مقررة. كما أنه من الوارد أن يكون للمصاريف غير الممولة اللازمة لذلك، بالإضافة إلى احتمال استحالة تأجير المحلات خلال فترة الأشغال وقع سلبي على نتيجة الشركة والمردود الذي يتم صرفه للمساهمين.

في حالة شراء الشركة لعقارات لم يتم بناؤها بعد أو لم تستكمل بعد، من الممكن أن تعرف العائدات تراجعاً ناتجاً عن هذه العقارات إن لم يحترم الجدول الزمني المخطط لإنهاء الأشغال أو إن تجاوزت كلفة إنجازها الميزانية الأولية.

ويصحب شراء المباني الجديدة وإعادة تأهيل العقارات مخاطر من الممكن أن تأخذ شكل تجاوزات التكاليف، وتأخيرات ومصاريف غير متوقعة عقب متطلبات المصالح الإدارية للبناء وغيرها. ويتم على العموم بيع العقارات القديمة دون أية ضمان.

علاوة على ما سبق، لا يمكن إقصاء مخاطر العيوب الخفية، التي حتى الخبراء ليس بوسعهم تحديدها. من الوارد أن ينتج عن هذه العيوب تكاليف صيانة مرتفعة. كما أن لمخاطر التأجير والبيع، أو المخاطر المرتبطة بإعسار الشركاء المتعاقدين دور جوهري في تنفيذ أشغال البناء (مقاولات البناء).

3. التلوث القديم/ تكاليف عقارية

في حالة كانت العقارات قديمة، يستحيل في بعض الأحيان إجراء تحاليل مفصلة للتربة. كما أنه من النادر التوفر على مؤشرات تدل على أن التلوث القديم يتواجد على مستوى أرض أو داخل بناية. وبالتالي، يستثنى البائع بشكل عام في عقود البيع كل مسؤولية تخص التلوث القديم والعيوب الخفية.

في حالة قامت الشركة بشراء عقار به تلوث قديم، ليس من المستبعد أن تلزمها السلطات بتدابير مكافحة التلوث، وبه تحملها مصاريف التطهير. فضلا عن ذلك، من الوارد أن تتجاوز تكاليف مكافحة التلوث قيمة العقار، وهو ما يشكل عبئا مستداما على نتيجة الشركة وله وقع سلبي على مساهمة المستثمر.

4. مخاطر التأجير

من المحتمل أن ينخفض عائد إيجار عقار ما خلال مدة حيازته. كما أنه من الوارد ألا يظل هناك عائدات إيجار. من الممكن أن ينخفض عائد الإيجار مثلا في حالة لم يستخدم المستأجرين خيارات تمديد الكراء المقترحة عليهم، أو لم يتم صرف الإيجارات، كليا أو جزئيا، أو في حالة تدهور حالة ملاءة المستأجرين المالية، أو غادر مستأجرون المكان ولم تجد الشركة مستأجرين جدد.

في حالة تأجير جديد للمكان، من الوارد أن تحتم الإيجارات المرجعية الساري العمل بها أو تقلص الطلب على الشركة خفض مبلغ الإيجار، أو عدم تحميل المستأجرين كل نفقات الإيجار، أو أيضا التخلي على ضمانات، وهو ما يقلص عائد الإيجار.

ملكية عقار مرتبطة على الدوام بنفقات إيجار زيادة على رسوم يتم تحملها أيضا عندما لا يتم تأجير العقار، أو لا يتم استخدامه، أو في حالة عدم أداء المستأجر لنفقات الإيجار التي يتم تحملها بشكل أساسي. من الممكن أن يتوجب على الشركة تحمل تكاليف ولو أنها لم تحصل مداخيل تعادلها أو تفوقها.

من الوارد أن تظهر مخاطر أخرى بعد شراء العقار المؤجر، على سبيل المثال في حالة لم يتم تجديد عقد الإيجار أو تم بشروط أسوأ من تلك المتفق عليها في عقد الإيجار الأولي. علاوة على ذلك، يمكن أن تزيد مصاريف الإيجار المحتسبة، على سبيل المثال بسبب فترات الشغور، وإعانات المالك في مصاريف التجهيز، والتجهيزات الخاصة، ومصاريف وساطة وتسويق أكثر ارتفاعا، وتغيرات المستأجرين المتكررة، إلخ. يمكن أن تبلغ هذه التكاليف، مع بعضها البعض، مبالغ مهمة تهدد مردود العقار. فيصبح بذلك بيع هذا الأخير صعبا جدا على مستوى السوق.

5. التأمينات والخسارة المفاجئة

في حالة لم تكن عقود التأمين المبرمة تتضمن التعويض في حالة كارثة أو أن خدمات التأمين المتفق عليها لا تكفي لاستبدال الضرر الكلي أو القيمة الحالية للعقار، سيكون لذلك انعكاسات سلبية على تقييم الشركة.

تتحمل الشركة أيضا مخاطر الخسارة المفاجئة، التي لا يمكن التأمين عليها. من الممكن أن تتعرض العقارات، ولاسيما المتواجدة منها في التجمعات السكنية، إلى مخاطر حرب أو عمل إرهابي. ودون أن يتأثر مباشرة بحرب أو عمل إرهابي، يمكن أن يفقد العقار

جزءاً من قيمته الاقتصادية في حالة تأثر سوق العقار على مستوى المكان الذي يتواجد به العقار. وبالتالي، تقوم التأثيرات السلبية على قيمة العقار بتقليل العائد الناتج عن النصفية بالنسبة للشركة وعن المساهمة بالنسبة للمستثمر.

IV. المخاطر القانونية

1. العقد المعيب

من أجل إنجاز مشروع الاستثمار، أبرمت الشركة العديد من العقود وستبرم أخرى في المستقبل. من الوارد أن تشوب هذه العقود ثغرات، تتمثل في كونها غير كاملة، أو معيبة، و/أو غير موثوقة. من المحتمل أيضاً أن تطرأ تغييرات على مستوى الإطار القانوني (تعديلات القوانين، الأحكام القضائية وغيرها) ويكون لها وقع سلبي على العقود.

وبناء عليه، من الممكن أن تصبح الشروط الخاصة المنصوص عليها في عقود الإيجار المنقولة إلى الشركة عقب شراء عقار لاغية وباطلة عقب تعديل طرئ في القانون بعد إبرام عقد الإيجار المقصود، فيصبح مستحيلاً التراجع أمام المستأجرين من أجل المطالبة بالحقوق. وبالتالي، تتحمل الشركة مصاريف غير ممول.

من الوارد أيضاً أن تواجه الشركة أو الشركات التي تكون إحدى المساهمين فيها، إلى مطالب لا يمكنها التصدي لها إلا من خلال السيولة المتوفرة. وفي حالة لم تتمكن الشركات من تمويل هذه المطالب بأموال ذاتية و/أو ديون، من الممكن أن تكون مجبرة على تقديم حصيلتها، التي سترتب عنها التصفية القضائية وتصفية كافة الأصول.

2. الطعون المقدمة

تستطيع المحاكم ذات الاختصاص البث في عدم تنفيذ العقود أو في النزاعات ذات الصلة. يمكن أن تكون مثل هذه المساطر طويلة جداً، فيستحيل بذلك على الشركة تحصيل استحقاقاتها بسرعة وتصبح مرغمة على اللجوء إلى تمويل وسيط من خلال اقتراض أموال خارجية. وبالنسبة للتكاليف ذات الصلة، من الممكن أن تتدهور وضعية الشركة الاقتصادية، على الأقل لفترة معينة. وقد تنهك استحالة تمويل الطعون المقدمة سيولات الشركة، مرغمة إياها على تقديم حصيلتها.

من الوارد كذلك أن تتدهور الملاءة المالية للطرف المعارض خلال هذه الفترة الطويلة إلى درجة يصبح فيها مستحيلاً تحصيلها لاستحقاقاتها، حتى بعد ربح القضية أمام القضاء.

3. المخاطر المرتبطة بتغييرات التشريع

في سياق تتطور فيه القوانين باستمرار، لا يمكن إقصاء تعديلات مستقبلية، هامة، من التشريع المطبق على تكاليف الجهات المعنية و/أو الشركة.

وبه من الممكن أن تترتب مخاطر عن تعديل الأحكام المتعلقة بالقانون المدني، وقانون الشركات، والقانون الضريبي وغيره، وكذا بناء على القرارات التي من الممكن أن تتخذها في المستقبل المحاكم والإدارات الضريبية و/أو الهيئات الإدارية، والتي تختلف عن التشريع المطبق حتى ذلك الحين أو عن التفسير الذي أعطي لها حتى ذلك التاريخ.

من الوارد ان يكون لهذه التعديلات أثر سلبي على ربحية الشركة والمردود المقدم للمساهمين.

4. مخاطر تكوين المستأجرين لأصل تجاري

تعرف المادة 79 والمواد التي تليها من مدونة التجارة الأصل التجاري ك"مال منقول معنوي يشمل جميع الاموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري او عدة أنشطة تجارية" و "يشتمل الأصل التجاري وجوبا على على زبناء، وسمعة تجارية، ويشمل أيضا كل الاموال الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل كالاسم التجاري والشعار والحق في الكراء والأثاث التجاري والبضائع والمعدات والأدوات وبراءات الاختراع والرخص وعلامات الصنع والتجارة والخدمة والرسوم والنماذج الصناعية وبصفة عامة كل حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية الملحقه للأصل".

لا يمكن للمستأجر أن يدعي تكوين أصل تجاري إلا ابتداء من استغلاله للأصل لمدة سنتين متتاليتين.

في حالة رغب المؤجر في إخراج المستأجر بعد استغلال تجاوزت مدته سنتين، سيتوجب عليه تعويض هذا الأخير بمبلغ يعادل قيمة الأصل التجاري على الأقل.

يستطيع المؤجر إخراج المستأجر دون أن يكون ملزما بأداء تعويض إخلاء في الحالات التالية:

تقديم ما يثبت دافع جدي وقانوني ضد المستأجر

ثبوت وجوب تهديم البناية لعدم لياقتها بقرار من السلطات المختصة

استرجاع الأصول من أجل الاستغلال الشخصي

غير أن الشركة لا تعتزم إخلاء مستأجر إلا في إطار نزاع مع هذا الأخير (تخلف عن أداء الإيجارات، عدم احترام شروط عقد الإيجار، إلخ). في هذه الحالة سيتم فتح مسطرة قضائية من أجل إثبات توفر المؤجر على دافع جدي وقانوني ضد المستأجر، وبناء على ذلك فليس عليه أداء هذا التعويض.

وتجدر الإشارة إلى أن مستأجر أصل عقاري يتوفر على إمكانية رهن أصله التجاري في إطار ممارسة نشاطه.

V. مخاطر سعر الفائدة

يعرض اللجوء إلى الائتمان (البنكي، السندي، ...) شركة Immorente Invest لمخاطر تغير أسعار الفائدة عندما ترتكز التمويلات على أسعار قابلة للمراجعة. وفي حالة ارتفاع أسعار الفائدة في السوق، من المحتمل أن ترتفع الفوائد التي تتحملها إيمورانت إنفست.

VI. مخاطر الصرف المرتبطة بعمليات الشراء داخل المنطقة الحرة

تخطط شركة Immorente Invest لاستثمار أصول في المنطقة الحرة، وبه تحصيل إيجارات بالعملية الصعبة. قد تتقلب القيمة المقابلة بالدرهم لقيمة العائدات المحصلة بالعملية الصعبة خلال تحويلها مؤثرة على مردود أصول الشركة بالدرهم.

VII. المخاطر المرتبطة بتفكيك بنية المساهمة

تستلزم قرارات الجمعية العامة للشركة احترام شروط النصاب القانوني والاعلانية المذكورة

وعقب فترة عدم القابلية للتصرف في أسهم الشركة التي تحوزها أطراف ميثاق المساهمين المذكور في الجزء III، القسم IV من مذكرة المعلومات هذه، وبسبب غياب مساهمين (أو مجموعة من المساهمين) يشكلون أغلبية، من الممكن أن يتم حظر قرارات تخص بشكل خاص توزيع المردود الذي سيتم صرفه للمساهمين (أساسا في حالة عمليات تخفيض رأس المال) بسبب غياب النصاب القانوني أو الأغلبية التي بإمكانها الموافقة على مثل هذه القرارات.

ومن أجل الحد من المخاطر، تعتزم الشركة التواصل على نطاق واسع باستعمال جميع الوسائل بهدف إعلام حاملي الأسهم المكونة لرأسمالها بانعقاد الجمعية العامة. كما تعتزم أيضا الاتصال مباشرة ببعض المستثمرين المالكين لحصص مهمة للتحضير لاجتماعات الجمعية العامة بهدف ضمان اكتمال النصاب القانوني المطلوب.

VIII. المخاطر المرتبطة بالأشخاص الرئيسيين

تسند الإدارة العامة لشركة Immorente Invest إلى السيدة سميرة التازي، التي ساهمت في تأسيسها وتنميتها. وفي هذه الحالة، تعرض الشركة نفسها لمخاطر تبعية للرئيس المدير العام للشركة في حالة مغادرته.

IX. المخاطر المرتبطة بالتعاقد من الباطن

تتبع هذه المخاطر من كون تسيير شركة Immorente Invest مسند إلى CFG Capital من خلال اتفاقية تسيير. وبه تعتمد الشركة على CFG Capital في بلوغ أهدافها. وهو ما يمثل مخاطر في حالة لزوم استبدال المسير إذا ما واجه هذا الأخير صعوبات.

X. المخاطر المرتبطة بنسبة الاقتراض

إلى غاية متم دجنبر 2017، تظهر نسبة اقتراض الشركة في مستوى مرتفع نسبيا. ويرجع ذلك إلى ارتفاع الديون المتتالية التي اقتترضتها هذه الأخيرة من أجل تمويل نموها. وبالتالي، تعرض الشركة نفسها لمخاطر إفسار في حالة لم يمكنها انقلاب الوضع الاقتصادي من الوفاء باستحقاقات الديون.

XI. المخاطر المرتبطة بالسيولة

شركة Immorente Invest معرضة، على غرار منافسيها ذوي نشاط استئجار الأصول العقارية، لمخاطر السيولة بالنظر إلى طبيعة الأصول التي تحوزها في محفظة نشاطها. وبذلك، يتجلى دور هذا النوع من الشركات في توزيع جل الخزينة المتوفرة على مساهميها، وهو ما بمقدوره أن يعيق وفائها ببعض التزاماتها في الأمد القصير.

تنبیه

لا تمثل المعلومات الواردة أعلاه سوى جزء من بيان المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع رقم VI/EM/004/2018 بتاريخ 05/04/2018 وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة بيان المعلومات كاملا والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.