



IMMORENTE

ملخص ملف المعلومات برنامج إصدار أوراق الخزينة

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل بالتأشير على ملف المعلومات المكون من :

- مذكرة العملية المسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 13/09/2021 وتحت المرجع EN/EM/020/2021 ؛
- 1. الوثيقة المرجعية لشركة «Immorente Invest» المتعلقة بالسنة المالية 2022 والمسجلة لدى الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 03/08/2023 وتحت المرجع EN/EM/013/2023

تاريخ وضع البرنامج : 13/09/2021

الحد الأقصى لبرنامج الإصدار : 300.000.000 درهم

القيمة الاسمية : 100.000 درهم

الهيئة الاستشارية



الهيئة المكلفة بالتوظيف



تسجيل الهيئة المغربية لسوق الرساميل

طبقا لمقتضيات دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل، تم تسجيل الوثيقة المرجعية من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 03/08/2023 تحت المرجع EN/EM/013/2023

لا يمكن استخدام الوثيقة المرجعية كأساس للقيام باستقطاب زبناء أو جمع الأوامر في إطار عملية مالية إلا إذا كانت جزءا من المنشور المؤشر عليه كما يجب من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل.

تحيين سنوي لملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة

عند تاريخ تسجيل الوثيقة المرجعية، أشرت الهيئة المغربية لسوق الرساميل على التحيين السنوي لملف المعلومات المتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة. ويتكون هذا الملف من:

- هذه الوثيقة المرجعية؛
- المذكرة المتعلقة ببرنامج إصدار أوراق الخزينة والمسجلة من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ 13/09/2021 وتحت المرجع EN/EM/020/2021 والمتوفرة عبر الرابط التالي:

https://www.ammc.ma/sites/default/files/NO_IMR_BT_025_2021_0.pdf

وتم التأشير على هذا التحيين من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل تحت المرجع VI/EM/022/2023

تنبيه

قامت الهيئة المغربية لسوق الرساميل، بتاريخ 03/08/2023 وتحت المرجع VI/EM/022/2023 بالتأشير على التحيين السنوي لملف معلومات يتعلق ببرنامج إصدار أوراق الخزينة لشركة « Immorente Invest S.A ».

ويمكن الاطلاع على ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل في كل حين بالمقر الرئيسي لشركة « Immorente Invest S.A » وعبر الموقع الإلكتروني للشركة على العنوان www.immorente.ma ولدى مستشارها المالي. كما ويمكن الاطلاع عليه داخل أجل 48 ساعة لدى الهيئة المكلفة بالتوظيف. ويوضع أيضا رهن التصرف على الموقع الإلكتروني للهيئة المغربية لسوق الرساميل www.ammc.ma.

تمت ترجمة هذا الملخص من طرف شركة لسانيات تحت المسؤولية المشتركة لهذه الأخيرة وشركة « Immorente Invest S.A ». إذا كان هناك اختلاف بين محتوى هذا الملخص ومحتوى ملف المعلومات المؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل، ففي هذه الحالة، لا يعتد إلا بهذا الأخير.

القسم الأول: تقديم العملية

ا. إطار العملية

طبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون رقم 35-94 القاضي بتنفيذه الظهير الشريف رقم 3-95-1 الصادر في 24 شعبان 1415 (26 يناير 1995) كما تم تغييره وتميمه بموجب القانون رقم 06-33 المتعلق بتسديد الأصول (القانون) وقرار وزير المالية والاستثمارات الخارجية رقم 95-2560 الصادر في 13 جمادى الأولى 1416 (9 أكتوبر 1995) المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول كما تم تغييره (القرار)، تصدر شركة « Immorente Invest S.A » للعموم أوراقا للخزينة بفائدة تمثل الحق في دين لمدة أقل من أو تساوي سنة واحدة.

وتم الترخيص بهذا البرنامج للإصدار والبالغ حده الأقصى ثلاثمئة مليون درهم (300.000.000 درهم) من طرف المجلس الإداري للشركة المنعقد بتاريخ 5 مارس 2021 والذي فوض جميع السلط للرئيس المدير العام لشركة « Immorente Invest S.A » من أجل تحديد خصائص كل إصدار يمكن إنجازه في إطار البرنامج.

وطبقا لمقتضيات المادة 15 من القانون والقرار، أعدت شركة « Immorente Invest S.A » مع المستشارين، ملف معلومات يتعلق بنشاطها، ووضعيتها الاقتصادية والمالية وبرنامجها لإصدار أوراق الخزينة.

وتطبيقا للمادة 17 من القانون، وطالما أن سندات الدين متداولة، سيتم تحيين الملف سنويا داخل أجل 45 يوما من تاريخ انعقاد الجمعية العامة العادية للمساهمين التي ستبث في الحسابات السنوية برسم السنة المالية الفارطة.

بيد أنه يمكن القيام بتحيينات عرضية في حالة تغيير يتعلق بالحد الأقصى لجاري السندات المصدرة أو تبعا لأي حدث جديد قد يكون له تأثير على تطور أسعار السندات أو على الإنجاز النهائي الجيد للبرنامج.

وتطبيقا لأحكام الفقرة الثانية للمادة 17 من القانون، يجب تحيين المذكرة المتعلقة ببرنامج الإصدار على الأقل خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ سريان مفعول التعديل المتعلق بخصائص البرنامج. أما التحيين الفوري لملف المعلومات فسيتم في حالة وقوع أي حدث من شأنه أن يؤثر على تطور قيمة السندات أو حسن سير البرنامج.

ا. أهداف العملية

ترغب شركة « Immorente Invest S.A » في إجراء برنامج لإصدار أوراق الخزينة من أجل :

- تحسين تكلفة التمويل ؛
- تنوع مصادر التمويل ؛
- مواجهة احتياجات الخزينة العرضية والناجمة عن تغير متطلبات التشغيل، لاسيما في إطار تمويل عملياتها على المقاس (-built to-suit) .

III. المستثمرون المعنيون بالبرنامج

يستهدف الاكتتاب في أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة الأشخاص الذاتيين أو المعنويين، المقيمين أو غير المقيمين

IV. خصائص أوراق الخزينة المصدرة

في ما يلي خصائص أوراق الخزينة التي سيتم إصدارها :

طبيعة السندات	سندات ديون قابلة للتداول تجرد من طابعها المادي من خلال تقييدها لدى الوديع المركزي (ماروكليز) وتقييد في حساب لدى المنتسبين المؤهلين
الشكل القانوني للسندات	أوراق الخزينة لحاملها
الحد الأقصى للإصدار	300 000 000 درهم
العدد الأقصى للسندات	3 000 سند
القيمة الاسمية	100 000 درهم
الأجل	من 10 أيام إلى 12 شهرا
تاريخ الانتفاع	عند تاريخ التسديد
الرتبة	شبيهة بدين عادي أبرمته الشركة
سعر الفائدة	قار، حدد بالنسبة لكل إصدار تبعا لشروط السوق
الفوائد	تحتسب لاحقا
أداء القسيمة	في النهاية
قابلية تداول السندات	بالتراضي لا تفرض شروط الإصدار أية قيود على قابلية تداول أوراق الخزينة المصدرة وتعتبر هذه السندات قابلة للتداول بالتراضي.
تسديد المبلغ الأصلي	في النهاية، أي عند استحقاق كل ورقة خزينة
بند التماثل	لا تخضع أوراق الخزينة المصدرة لأي تماثل مع سندات أو إصدارات سابقة
الضمان	لا تتمتع أوراق الخزينة المصدرة من طرف شركة Immorente Invest S.A بأي ضمان خاص

٧. الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل

تلتزم شركة «Immorente Invest S.A» بتبليغ نتائج الإصدار (عدد السندات المصدرة، المبالغ المكتتب والمرخص بها حسب نوع المستثمرين، إلخ) إلى الهيئة المغربية لسوق الرساميل داخل أجل سبعة (7) أيام التي تلي إنجاز الإصدار.

VI. الهيئات المكلفة بالتوظيف والوسطاء الماليون

العنوان	الاسم	نوع الوسيط المالي
الدار البيضاء	CFG Bank Corporate Finance	الهيئة الاستشارية
الدار البيضاء	CFG Bank	الهيئة المكلفة بالتوظيف
الدار البيضاء	CFG Bank	مؤسسة التوظيف التي تضمن الخدمة المالية للمصدر

تعتبر " CFG Finance " المستشار المالي الموكل من طرف " Immorente Invest " شركة تابعة بنسبة 100% ل CFG Bank كما هو الشأن بالنسبة ل" CFG Gestion " التي تمتلك مساهمة بنسبة 100% ل " CFG Capital " وهي شركة لتدبير " Immorente Invest " .

VII. كفاءات الاكتتاب والتخصيص

1. فترة الاكتتاب

كلما أبدت شركة « Immorente Invest S.A » حاجة للخزينة، ستقوم الهيئة المكلفة بالتوظيف بفتح فترة اكتتاب على الأقل 72 ساعة قبل تاريخ الانتفاع.

قبل القيام بأي إصدار، تلتزم شركة « Immorente Invest S.A » بإعداد وثيقة تبين بتفصيل كفاءات الإصدار وتتضمن عناصر الإخبار كما تم تحديدها في المادة 1.60 من الدورية 03/19 المتعلقة بالعمليات والمعلومات المالية للهيئة المغربية لسوق الرساميل. وسيتم وضع هذه الوثيقة رهن تصرف المستثمرين قبل افتتاح فترة الاكتتاب.

2. المستفيدون

الأشخاص الذاتيون أو المعنويون، المقيمون أو غير المقيمين.

يجب أن تتم الاكتتابات نقدا، أي كانت فئة المكتتبين.

3. تحديد هوية المكتتبين

يجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف التأكد من انتماء المكتتب لإحدى الفئات المعرفة أدناه. ولهذا الغرض، يتعين عليها الحصول على نسخة من الوثيقة التي تثبت الانتماء المذكور وإرفاقها بورقة الاكتتاب.

بالنسبة لكل فئة من المكتتبين، تتمثل عناصر تعريف المكتتبين فيما يلي :

فئات المكتتبين	الوثائق المرفقة
الجمعيات	نسخة من النظام الأساسي وصورة لوصول إيداع الملف
الأطفال القاصرون	نسخة من صفحة دفتر الحالة المدنية تبين تاريخ ولادة الطفل
هيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة الخاضعة للقانون المغربي	نسخة من قرار الترخيص يبين الغرض الذي يظهر الانتماء لهذه الفئة.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ بالنسبة لصناديق التوظيف المشتركة، رقم شهادة الإيداع لدى كتابة الضبط للمحكمة؛ ▪ بالنسبة لشركات الاستثمار ذات الرأسمال المتغير، رقم السجل التجاري.
الأشخاص المعنويون المغاربة والأجانب	نموذج التقييد في السجل التجاري أو ما يحل محله بالنسبة للأجانب
الأشخاص الذاتيون غير المقيمين من غير المغاربة	نسخة من صفحات جواز السفر المتضمنة لهوية الشخص وتاريخ إصدار الوثيقة وتاريخ انتهاء صلاحيتها.
الأشخاص الذاتيون المقيمون من غير المغاربة	نسخة من بطاقة الإقامة
الأشخاص الذاتيون المقيمون والمغاربة المقيمون بالخارج	نسخة من بطاقة التعريف الوطنية

4. كيفيات الاكتتاب

تلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بجمع أوامر الاكتتاب لدى زبائنها، بواسطة أوراق الاكتتابات حسب النموذج رفقته. ولا تعتبر هذه الأوراق نهائية ولا رجعة فيها إلا بعد إقفال فترة الاكتتاب. ويجب تعبئة وتوقيع هذه الأوراق من طرف المكتبتين.

وتتولى CFG Bank مركزة الاكتتابات المحصلة من طرف شبكتها.

كما تتولى CFG Bank معالجة أوامر الاكتتاب ورفض الطلبات التي لا تحترم الكيفيات المنصوص عليها في هذا الملف للمعلومات.

وسيتم قبول وتسجيل الاكتتابات أولاً بأول تبعاً لتأكيد كتابتها لـ CFG Bank وذلك إلى غاية بلوغ الحد الأقصى للإصدار.

وتتم جميع الاكتتابات نقداً، أي كانت فئة المكتبتين :

- يرخّص بالاكتتابات لحساب الأطفال القاصرين الذين يقل عمرهم أو يساوي 18 سنة شريطة أن يقوم بذلك الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر. وتلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بالحصول على ورقة من دفتر الحالة المدنية التي تبين تاريخ ولادة الطفل القاصر وإرفاقها بورقة الاكتتاب؛ وفي هذه الحالة، يتم نقل الحركات إما في حساب مفتوح باسم الطفل القاصر أو في حساب للسندات أو النقود مفتوح باسم الأب أو الأم أو الوصي أو الممثل القانوني للطفل القاصر مع مراعاة المقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

- في حالة وكالة لتدبير المحفظة، لا يمكن للمدبر الاكتتاب لحساب الزبون الذي يدبر محفظته إلا من خلال تقديم وكالة موقعة ومصدق على صحتها من طرف الموكل أو وكالة التدبير إذا كانت هذا الأخيرة تنص على بند صريح في هذا المعنى. وتعفى شركات التدبير من تقديم وثائق إثباتية لهيئات التوظيف الجماعي للقيم المنقولة التي تدبرها.

- يرخّص بالاكتتابات لحساب الغير شريطة تقديم وكالة موقعة ومصدق على صحتها من طرف الموكل تحدد بدقة نطاق تطبيق هذه الوكالة. وتلتزم الهيئة المكلفة بالتوظيف بالحصول على نسخة منها وإرفاقها بورقة الاكتتاب. ويجب أن تحيل السندات المكتتبة لحساب للسندات باسم الغير المعني، والذي لا يمكن تحريكه إلا من طرف هذا الأخير، عدا وجود وكالة تسمح بذلك؛

- لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتيح وكالة ما فتح حساب للموكل. ويجب أن يتم فتح الحساب بحضور حامله وفق المقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل؛

- يجب توقيع كل ورقة اكتتاب من طرف المكتتب أو موكله. ويجب على الهيئة المكلفة بالتوظيف التأكد قبل قبول الاكتتاب من كون القدرة المالية للمكتتب تسمح له بالوفاء بالتزاماته. وستحدد هذه الأخيرة بحرية كيفيات الضمان المالي المطلوب من المكتبتين والذي يمكن أن يكون وديعة نقدية أو للسندات أو كفالة. وبالنسبة للمستثمرين المؤسساتيين، لن تتم مطالبتهم بتغطية الاكتتاب.

- يمكن للمستثمرين التقدم بعدة أوامر لدى الهيئة المكلفة بالتوظيف. وتعتبر الأوامر تراكمية. ويلفت انتباه المكتبتين إلى أنه يمكن تلبية جميع الأوامر بشكل كلي أو جزئي حسب جاهزية السندات.

إن جميع أوامر الاكتتاب التي لا تحترم الشروط أدناه تعتبر لاغية ولا رجعة فيها بعد إقفال فترة الاكتتاب.

لا توجد أي عتبة دنيا للاكتتاب، كما يحصر الحد الأقصى للاكتتاب في مبلغ الإصدار.

5. كفاءات تخصيص الأوامر

خلال فترة الاكتتاب، ستتم عمليات التخصيص حسب قاعدة "الأولوية لمن سبق" تبعا للاكتتابات المحصلة وكميات أوراق الخزينة المتاحة. وهكذا، عند إقفال فترة الاكتتاب، يتم تخصيص السندات.

ويمكن إقفال فترة الاكتتاب بشكل مسبق فور توظيف كافة الشطر المصدر.

6. كفاءات تسديد/تسليم السندات

يتم تسديد الاكتتابات بواسطة نقل، عند تاريخ الانتفاع، أوامر التسليم مقابل الأداء (LCP MAROCLEAR) من طرف CFG Bank ، باعتبارها مؤسسة ماسكة لحساب السندات. ويتم أداء السندات نقدا من خلال دفعة وحيدة.

7. الالتزام بإخبار الهيئة المغربية لسوق الرساميل

تلتزم شركة Immorente Invest S.A عند نهاية كل إصدار بإرسال نتائج كل إصدار (عدد السندات المصدرة، المبالغ المكتتبه والمخصصة حسب نوع المستثمرين) خلال 7 أيام بعد الإنجاز.

القسم الثاني : معلومات تتعلق بالمصدر

أ. معلومات عامة

Immorrente Invest S.A.	تسمية الشركة
7-5 زنقة ابن طفيل، الدار البيضاء، المغرب	مقر الشركة
+212 (0) 5 22 92 27 50	الهاتف
+212 (0) 5 22 99 24 80	الفاكس
www.immorente.ma	الموقع الإلكتروني
شركة مساهمة ذات مجلس إداري	الشكل القانوني
23 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
<p>طبقا للمادة 2 من النظام الأساسي للشركة، يتمثل غرض هذه الأخيرة في المغرب والخارج في ما يلي</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ إيجار العقارات المؤثثة ▪ 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 واكتنابات 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 	غرض الشركة
. 563 297 780 درهم ، موزعا على 9 007 000 سهم بقيمة اسمية قدرها 62,54 درهم للسهم	رأسمال الشركة (31 دجنبر 2022)
يمكن الاطلاع على الوثائق القانونية لا سيما النظام الأساسي وتقارير مراقبي الحسابات وتقارير التدبير ومحاضر الجمعيات العامة في المقر الرئيسي للشركة	الوثائق القانونية
<p>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 والظهير رقم 1-15-106 الصادر في 29 يوليوز 2015 بمثابة قانون 12-78 والظهير رقم 1-19-78 الصادر في 26 أبريل 2019 القاضي بتنفيذ القانون رقم 20-19 ومرسوم تطبيق هذا القانون وكذا التعديلات اللاحقة التي قد تطرأ عليه ، وكذا لنظامها الأساسي.</p> <p>وبحكم نشاطها، تخضع شركة Immorrente Invest للقانون المغربي وخصوصا :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ القانون 39-08 بمثابة مدونة الحقوق العينية كما تم تعديله بالقانون 16-96 ؛ ▪ القانون 16-49 المتعلق ببراءة العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي 	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ القانون 07-03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي بتطبيقه ظهير رقم 1-07-34 الصادر في 30 نونبر 2007 ▪ القانون 67-12 متعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بكراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني القاضي بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) ▪ 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 99-64 المتعلق بتحصيل الإجراءات. <p>بحكم إدراجها في البورصة، تخضع الشركة لكافة المقتضيات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالسوق المالية، وخاصة:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ الظهير بمثابة قانون رقم 1-16-155 الصادر بتاريخ 25 غشت 2016 بتنفيذ القانون رقم 19-14 المتعلق ببورصة الدار البيضاء وبشركات البورصة والمستشارين في الاستثمار المالي؛ ▪ النظام العام لبورصة الدر البيضاء المصادق عليه بموجب قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 19-2208 بتاريخ 3 يوليوز 2019؛ ▪ الظهير رقم 1-13-21 الصادر في 13 مارس 2013 القاضي بتطبيق القانون -43-12 المتعلق بالهيئة المغربية لسوق الرساميل؛ ▪ النظام العام للهيئة المغربية لسوق الرساميل كما تمت المصادقة عليه بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 16-2169 الصادر في 14 يوليوز 2016؛ ▪ دورية الهيئة المغربية لسوق الرساميل رقم 19\03 الصادرة في 20 فبراير 2019 والمصادق عليها بقرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 19-1704 الصادر في 30 ماي 2019 المتعلق بالعمليات والمعلومات المالية؛ ▪ الظهير رقم 1-12-55 الصادر بتاريخ 28 دجنبر 2012 بتنفيذ القانون 12-44 والمتعلق بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها؛ ▪ الظهير رقم 1-96-246 الصادر بتاريخ 9 يناير 1997 القاضي بتنفيذ القانون رقم 96-35 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 98-932 والمعدل بموجب قرار وزير الاقتصاد والمالية المتعلق بالخصوصية والسياحة رقم 01-1961 الصادر بتاريخ 30 أكتوبر 2001 والقرار رقم 05-77 الصادر بتاريخ 17 مارس 2005؛ ▪ الظهير رقم 1-04-21 الصادر بتاريخ 21 أبريل 2004 القاضي بتنفيذ القانون رقم 03-26 المتعلق بالعروض العامة بسوق البورصة المغربية؛ ▪ الظهير رقم 1-95-03 الصادر بتاريخ 26 يناير 2015 بتنفيذ القانون رقم 94-35 المتعلق ببعض سندات الدين القابلة للتداول. 	<p>النصوص القانونية والتنظيمية المطبقة</p>
<p>نظام قانون مطبق على الشركة : الضريبة على الشركات : 31 % الضريبة على القيمة المضافة : 20 %</p>	<p>النظام الضريبي</p>
<p>المحكمة التجارية للدار البيضاء</p>	<p>محاكم الاختصاص في حالة نزاع</p>

II. بنية رأسمال IMMORENTE INVEST

إلى غاية 7 أبريل 2023، بلغ رأسمال شركة «Immorente Invest» 563 297 780 درهم يتم تحريرها بالكامل.
يتوزع رأسمال شركة «Immorente Invest» على 9 007 000 سهم بقيمة اسمية قدرها 62,54 درهم للسهم.

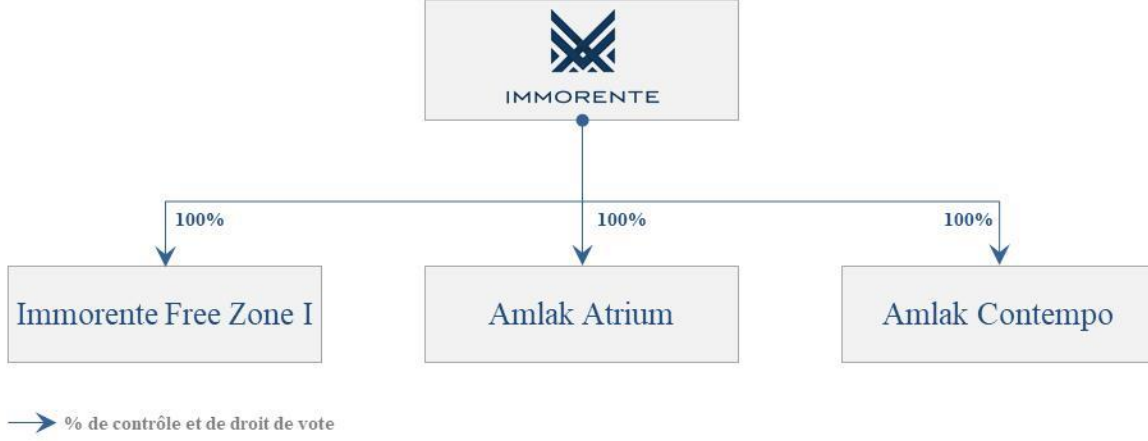
7 أبريل 2023 ¹		المساهمون
% من رأس المال وحقوق التصويت	عدد الأسهم وحقوق التصويت	
9,04%	813 924	أكسا التأمين المغرب
7,26%	653 762	شركة التأمين للنقل
6,38%	574 444	الصندوق المهني المغربي للتقاعد
5,66%	509 390	الشركة المركزية لإعادة التأمين
-	-	ميتانديس أوتومبيل
4,12%	370 763	أليانز المغرب
0,46%	41 200	CFG Bank ش.م
4,89%	440 000	صندوق الحسن الثاني
5,74%	517 407	أكسا بيرفورمونس
56,47%	5 086 110	أسهم متداولة
100,00%	9 007 000	المجموع

المصدر : Immorente Invest

¹ تستنتج هذه المعطيات من أوراق حضور الجمعية العامة لشركة Immorente Invest المنعقدة بتاريخ 7 أبريل 2023

III. الشركات التابعة لشركة «IMMORENTE INVEST»

إلى غاية 31 دجنبر 2022 ، يتوزع الهيكل التنظيمي لشركة «Immorente Invest» كما يلي :



المصدر : Immorente Invest

IV. محفظة الأصول العقارية المملوكة « IMMORENTE INVEST »

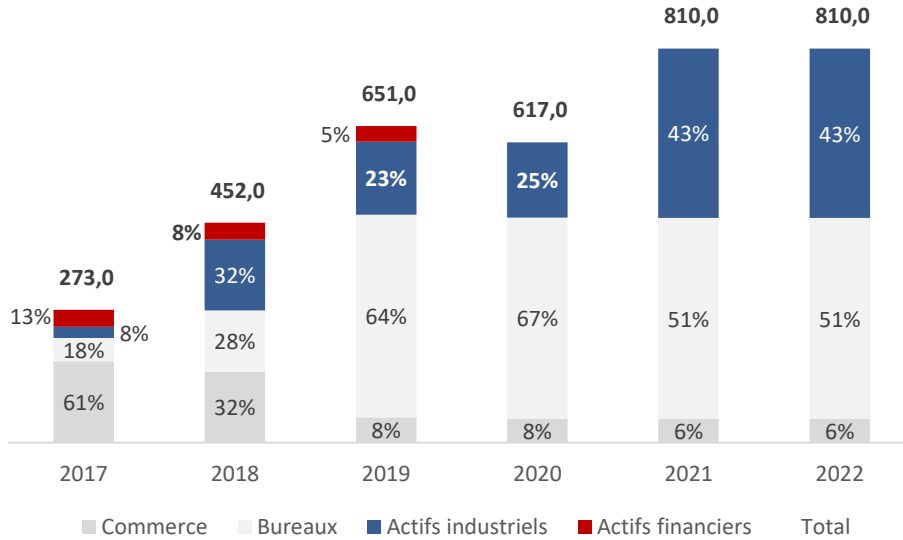
إلى غاية 31 دجنبر 2022 ، تتكون محفظة شركة « Immorente Invest » من 12¹ أصلا تمثل استثمارا إجماليا قدره 810 مليون درهم دون احتساب الرسوم (بما في ذلك مصاريف الشراء).

وبلغن إعادة تقييم أصول الشركة المنجزة في فبراير 2023 من طرف Cap Eval ، باعتبارها خبيرا مستقلا وشركة تابعة للمجموعة الإسبانية Tinsa . وسجل تقرير الخبرة تقييما إجماليا للمحفظة قدره 822,6 مليون درهم دون احتساب الرسوم (دون احتساب مصاريف الشراء) و 866,9 مليون درهم دون احتساب الرسوم (مع احتساب مصاريف الشراء).

وفي ماي 2021، قامت شركة « Immorente Invest »، بشراء مصنع زراعي بمكناس تم استنجاهه من طرف مصنع السيارات Aptiv بمساحة قدرها 25000 متر مربع مشيد على 4,7 هكتار، مما يمثل استثمارا قدره 191 مليون درهم.

توزيع الاستثمارات

إلى غاية 31 دجنبر 2022 ، يتمثل توزيع المحفظة العقارية لشركة « Immorente Invest » وفق مبلغ الاستثمار (دون احتساب الرسوم ومع احتساب مصاريف الشراء) كما يلي : (بملايين الدراهم)² :

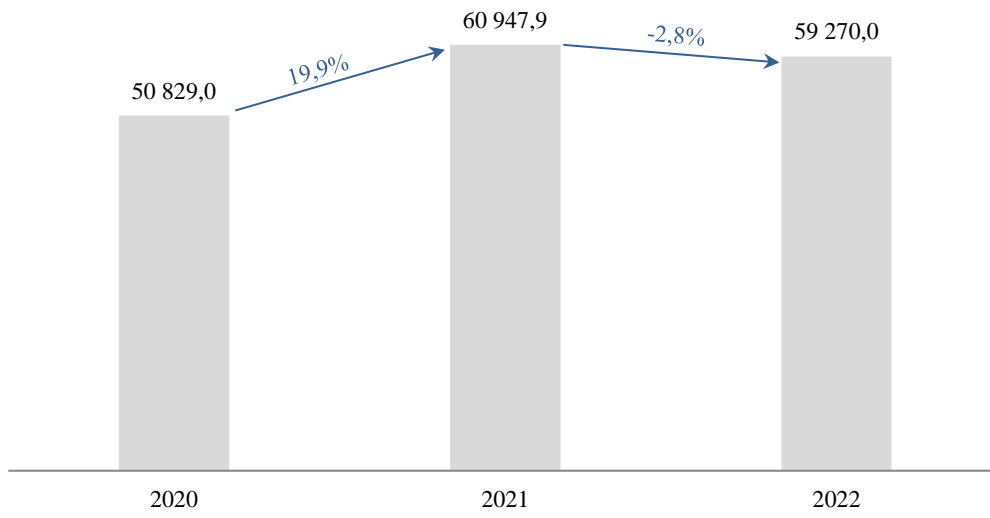


المصدر : Immorente Invest

¹ تعتبر الأصول المحددة بموجب الأصول العقارية 115128/01 و 115129/01 أصلين منفصلين في تحيين تقرير خبرة Cap Eval في 20/02/2023

² في 2019، يقصد بقيمة محفظة أصول الشركة بمبلغ 651 مليون درهم القيمة دون احتساب الأصب رويدا الذي تم تفويته في يناير 2020

يظهر الرسم البياني أدناه تطور الإيجارات المحصلة خلال الثلاث سنوات الأخيرة (بآلاف الدراهم) :



المصدر : Immorente Invest

القسم الثالث: المعلومات المالية

1. الحسابات السنوية

1.1 حسابات الشركة

توافق الحسابات المبينة أدناه حسابات الشركة التي تم إعدادها وفق المعايير المحاسبية المغربية

الحصيلة

التطور 21/22	التطور 20/21	2022	2021	2020	بآلاف الدراهم
-2,9%	-3,5%	727 638,7	749 650,9	776 628,6	أصول ثابتة
-36,0%	16,7%	14 550,8	22 740,7	19 488,5	أصول ثابتة تستعمل عند إنشاء أو تطوير المقاول
-4,1%	>100%	320 343,4	334 165,9	165 996,7	أصول ثابتة ملموسة
0,0%	-33,6%	392 744,5	392 744,3	591 143,4	أصول ثابتة مالية
-31,3%	-14,6%	54 404,8	79 150,4	92 678,6	أصول متداولة وخزينة الأصول
-7,4%	33,5%	35 505,9	38 327,9	28 702,4	حقوق الأصول المتداولة
-54,6%	-23,9%	18 133,4	39 905,2	52 442,4	سندات وقيم التوظيف
-16,6%	-92,0%	765,5	917,3	11 533,8	خزينة الأصول
-5,6%	-4,7%	782 043,4	828 801,3	869 307,3	مجموع الأصول
-5,9%	-0,6%	763 125,3	811 269,2	815 824,1	رساميل ذاتية
0,0%	0,0%	563 297,8	563 297,8	563 297,8	رأسمال الشركة
-10,1%	-7,1%	159 682,1	177 696,1	191 206,6	علاوات الإصدار، الإدماج وتقديم الحصص
0,0%	0,0%	24 993,3	24 993,3	24 993,3	فارق إعادة التقييم
22,5%	71,7%	2 436,5	1 988,8	1 158,5	احتياطي قانوني
-67,0%	85,0%	11 320,9	34 337,6	18 562,4	مرحل من جديد
-84,4%	-46,1%	1 394,7	8 955,5	16 605,5	النتيجة الصافية
11,4%	4,6%	5 072,1	4 553,0	4 354,1	ديون التمويل
6,7%	-73,6%	13 846,0	12 979,2	49 129,1	خصوم متداولة وخزينة الأصول
-23,2%	-73,0%	9 967,6	12 979,2	48 058,2	ديون الخصوم المتداولة
-41,5%	>100%	5 662,8	9 675,0	4 189,4	موردون وحسابات مرتبطة
32,3%	-1,1%	4 094,6	3 094,2	3 127,3	الدولة
Ns	Ns	-	-	-	زبناء دائنون، تسبيقات ودفعات
Ns	Ns	-	-	-	حساب التسوية خصوم
Ns	-100,0%	-	-	40 531,5	حسابات مشتركة
0,1%	0,0%	210,2	210,0	210,0	دائنون آخرون
Ns	-100,0%	932,9	-	1 070,9	مؤن أخرى للمخاطر والتكاليف
Ns	Ns	2 945,6	-	-	خزينة الخصوم
-5,6%	-4,7%	782 043,4	828 801,3	869 307,3	مجموع الخصوم

المصدر : Immorente Invest



جدول التمويل

التطور 21/22	التطور 20/21	2022	2021	2020	بآلاف الدراهم
<-100%	<-100%	-25 762,5	15 350,1	-10 867,4	التمويل الذاتي
-17,6%	-2,7%	23 776,0	28 860,6	29 664,1	قدرة التمويل الذاتي
>100%	-66,7%	49 538,5	13 510,5	40 531,5	توزيع الأرباح
-100,0%	>100%	-	475 089,2	35 000,0	تفويت و تقليص الأصول الثابتة
Ns	Ns	-	-	-	تفويت الأصول الثابتة غير الملموسة
Ns	Ns	-	-	-	تفويت الأصول الثابتة الملموسة
Ns	Ns	-	-	-	تفويت الأصول الثابتة المالية
-100,0%	>100%	-	475 089,2	35 000,0	استرجاع على الحقوق الثابتة
Ns	-100,0%	-	-	408 000,0	ارتفاع الرساميل الذاتية والمماثلة
Ns	-100,0%	-	-	408 000,0	ارتفاع رأس المال والتقدمات
Ns	Ns	-	-	-	إعانات الاستثمار
>100%	0,0%	519,1	198,9	198,9	ارتفاع ديون التمويل
<-100%	13,5%	-25 243,4	490 638,2	432 331,5	مجموع الموارد القارة
-100,0%	93,8%	16,7	455 891,3	235 277,4	شراء وارتفاع الأصول الثابتة
Ns	Ns	-	-	-	شراء الأصول الثابتة غير الملموسة
-100,0%	>100%	16,5	179 201,1	116,6	شراء الأصول الثابتة الملموسة
-100,0%	Ns	0,2	276 690,2	-	شراء الأصول الثابتة المالية
Ns	-100,0%	-	-	235 160,8	شراء الحقوق الثابتة
Ns	Ns	-	-	-	تسديد ديون التمويل
Ns	-100,0%	-	-	150 198,9	استعمالات لإنشاء وتطوير الشركة
-97,1%	17,4%	352,3	12 125,4	10 329,2	استعمالات منعدمة القيمة
-99,9%	18,2%	369,1	468 016,6	395 805,4	مجموع الاستعمالات القارة
-32,3%	27,2%	22 515,1	33 238,2	26 128,8	تغير الحاجة للتمويل العام
<-100%	<-100%	3 097,4	-10 616,5	10 397,3	تغير الخزينة
-99,9%	15,9%	369,0	501 254,8	432 331,5	المجموع العام

المصدر : Immorente Invest



2. الحسابات الموطدة

عقب إنشاء في نونبر 2017 لشركة تابعة في المنطقة الحرة للقنيطرة مما رفع الأصول الصناعية المستأجرة من طرف Faurecia، أجرت شركة Immorente Invest في 2017 أول توطيد لحساباتها طبقا للمعايير الوطنية كما تم وصفها من خلال المنهجية المعتمدة من طرف المجلس الوطني للمحاسبة في 15 يوليوز 1999. ويتم توطيد الشركة التابعة التي تمتلكها Immorente Invest بنسبة 100% والمسماة « IMR Free Zone » من خلال إدماج شامل.

ويتم توطيد أملاك أتريوم وأملاك كونتمبو ، التي اشترت منها شركة Immorente Invest 99,99% من الرأسمال في نونبر 2019 من خلال إدماج شامل بالنسبة للسنة المالية 2020.

نطاق التوطيد

تطور نطاق توطيد شركة Immorente Invest كما يلي :

طريقة التوطيد	% من المنفعة	
إدماج شامل	100%	Immorente Invest SA
إدماج شامل	100%	IMR Free Zone
إدماج شامل	100%	Amlak Atrium
إدماج شامل	100%	Amlak Contempo

المصدر : Immorente Invest

الحصيلة الموطدة

التطور 21/22	التطور 20/21	2022	2021	2020	بآلاف الدراهم
-4,7%	-6,8%	663 102,6	696 053,4	746 450,0	أصول ثابتة
-5,7%	-4,7%	65 980,3	69 981,0	73 406,8	فوارق الاقتناء
Ns	Ns	-	-	-	أصول ثابتة غير ملموسة
-4,6%	32,4%	597 117,6	626 067,7	473 038,5	أصول ثابتة ملموسة
-	-100,0%	4,7	4,7	200 004,7	أصول ثابتة مالية
Ns	Ns	-	-	-	سندات حقوق الملكية
-42,2%	37,3%	91 200,7	157 849,5	114 983,4	أصول جارية وخزينة الأصول
Ns	Ns	-	-	-	مخزونات جارية
-36,6%	-65,1%	2 565,22	4 046,3	11 578,5	زبناء وحسابات مرتبطة
-22,6%	69,7%	27 846,96	35 998,0	21 218,6	حقوق أخرى وحسابات تسوية
-59,5%	97,4%	42 647,8	105 361,8	53 365,8	قيم منقولة للتوظيف
45,8%	-56,8%	18 140,7	12 443,4	28 820,4	أموال متوفرة
-11,7%	-0,9%	754 303,3	853 902,9	861 433,4	مجموع الأصول
-5,4%	-1,3%	724 158,8	765 093,4	774 798,0	رساميل ذاتية
-	-	563 297,8	563 297,8	563 297,8	رأس المال
-10,1%	-7,1%	159 682,1	177 696,1	191 206,6	علاوات مرتبطة برأس المال
-	-	17 495,3	17 495,3	17 495,3	فارق إعادة التقييم
<-100%	<-100%	-24 727,2	2 798,3	-1 401,6	احتياطات
Ns	Ns	-	-	-	احتياطات تحويل المجموعة
>100%	-9,4%	8 410,8	3 805,9	4 199,9	النتيجة الصافية
2,7%	-48,6%	13 807,2	13 440,3	26 139,7	خصوم طويلة الأمد
27,9%	-66,7%	5 424,5	4 240,7	12 725,1	مؤونات
-8,9%	-31,4%	8 382,8	9 199,6	13 414,5	اقتراضات وديون مالية
-78,3%	24,6%	16 337,3	75 369,3	60 495,6	خصوم متداولة وخزينة الخصوم
-34,6%	89,0%	7 205,9	11 012,8	5 825,8	ممنون وحسابات مرتبطة
-32,9%	-75,1%	9 130,9	13 599,4	54 669,8	ديون أخرى وحسابات تسوية
-100,0%	Ns	0,5	50 757,04	-	اقتراضات ومساعدات بنكية لأقل من سنة واحدة
-11,7%	-0,9%	754 303,3	853 902,9	861 433,4	مجموع الخصوم

المصدر : Immorente Invest

الحساب الموطن للعائدات والتكاليف

توافق الحسابات المقدمة أدناه الحسابات الموطدة التي تم إعدادها وفق المعايير المحاسبية المغربية.

التطور		بآلاف الدراهم			
21/22	20/21	2022	2021	2020	
-4,3%	17,6%	67 055,4	70 103,8	59 603,9	رقم المعاملات
Ns	-	-	-	0,00	عائدات أخرى للاستغلال
7,3%	9,6%	-15 946,0	-14 866,2	-13 565,4	مشتريات مستهلكة
0,0%	0,0%	-300,0	-300,0	-300,0	تكاليف أخرى للاستغلال
13,8%	45,3%	-6 844,1	-6 012,5	-4 137,5	ضرائي ورسوم
-3,1%	-3,8%	-24 722,0	-25 524,5	-26 526,1	تغيرات صافية للإهلاكات وانخفاض القيمة
-17,8%	55,2%	19 243,2	23 400,5	15 074,9	نتيجة الاستغلال
-4,7 pts	8,1 pts	28,7%	33,4%	25,3%	نسبة هامش الاستغلال
-38,9%	-59,4%	1 381,7	2 262,7	5 566,9	النتيجة المالية
-19,6%	24,3%	20 625,0	25 663,2	20 641,8	النتيجة الجارية للشركات المدمجة
-98,0%	>100%	- 232,6	-11 431,8	-3 102,8	النتيجة غير الجارية
-54,3%	6,3%	-3 565,4	-7 809,4	-7 347,6	الضريبة على الأرباح
<-100%	-11,6%	-4 415,5	2 411,3	2 726,6	ضرائب مؤجلة
40,5%	-31,6%	12 411,5	8 833,3	12 917,9	النتيجة الصافية للشركات المدمجة
-20,4%	-42,3%	-4 000,7	-5 027,5	-8 718,0	مخصصات إهلاكات فوارق الشراء
>100%	-9,4%	8 410,8	3 805,9	4 199,9	النتيجة الصافية للمجموع الموطن
Ns	Ns	-	-	-	فوائد أقلية
>100%	-9,4%	8 410,8	3 805,9	4 199,9	النتيجة الصافية (حصة المجموعة)
7,1 pts	-1,6 pts	12,5%	5,4%	7,0%	نسبة الهامش الصافي

المصدر : Immorente Invest

جدول تدفقات الخزينة الموطدة

التطور 21/22	التطور 20/21	2022	2021	2020	بالآلاف الدراهم
>100%	-9,4%	8 410,8	3 805,9	4 199,9	مجموع النتائج الصافية للشركات الموطدة
50,4%	-28,6%	34 164,1	22 714,9	31 831,5	حذف الإهلاكات والمؤنات
<-100%	-11,9%	4 415,5	-2 411,3	-2 736,5	حذف تغير الضرائب المؤجلة
Ns	-100,0%	-	-	-9 476,2	حذف فوائض ونقائص قيم التفويت
Ns	-100,0%	-	-	10 329,2	عائدات وتكاليف أخرى بدون تأثير على الخزينة
94,9%	-29,4%	46 990,3	24 109,5	34 147,8	مجموع الهامش الإجمالي للتمويل الذاتي
Ns	Ns	-	-	-	الأرباح المحصلة بحقوق الملكية
>100%	-99,3%	2 865,59	- 187,8	-26 605,1	تغيرات الحاجة لرأس المال العامل المتعلق بالنشاط
84,5%	>100%	44 124,7	23 921,7	7 542,8	صافي التدفقات الناتجة عن النشاط
-100,0%	-10,5%	- 29,5	-179 201,1	-200 116,7	شراء أصول ثابتة
-100,0%	2,6%	0,0	200 000,0	194 913,2	بيع أصول الثابتة
-100,0%	Ns	0,0	-1 601,7	-	تأثير تغيرات النطاق
<-100%	<-100%	- 29,5	19 197,2	-5 203,5	مجموع التدفقات الصافية الناتجة عن (المخصصة ل) الاستثمارات
-8,3%	68,7%	-49 538,5	-54 042,0	-32 025,5	أرباح الأسهم المدفوعة من طرف الشركة الأم
Ns	-100,0%	-	-	397 670,8	زيادة رأس المال
Ns	Ns	-	-	-	خفض رأس المال
-97,8%	Ns	1 115,8	50 410,4	-	إصدار اقتراضات
>100%	-98,6%	-51 932,7	-4 625,3	-336 997,7	تسديد الاقتراضات
>100%	<-100%	-100 355,3	-8 257,0	28 647,7	مجموع التدفقات الصافية الناتجة (المخصص ل) التمويل
<-100%	12,5%	-56 260,1	34 861,9	30 986,9	تغيرات الخزينة
42,4%	60,5%	117 048,2	82 186,2	51 199,3	خزينة الافتتاح
-48,1%	42,4%	60 788,0	117 048,2	82 186,2	خزينة الإقفال

المصدر : Immorente Invest

3. حساب النتيجة التحليلية الموطدة

يقدم هذا القسم من المنشور حساب النتيجة التحليلية الموطدة كما أعدته الشركة. ولا تتوفر الشركات العقارية مثل Immorente Invest إلى حدود اليوم على مخطط حسابي خاص بنشاطها. وبالتالي، يعد تقديم تحليلي لحسابات الشركة وبالأخص حساب العائدات والتكاليف ضروريا للقيام بقراءة دقيقة لنتائج الشركة وتقييم أدائها التشغيلي. ويستمد هذا التقديم التحليلي لحساب النتيجة الذي تم إعداده داخليا من طرف الشركة وغير الخاضع لافتحاص مقوماته من المقاربة المعتمدة بالنسبة لشركات الاستثمار العقاري وكذا من المخطط المحاسبي الموضوع من طرف هيئات التوظيف الجماعي في العقار في فرنسا.

التطور 21/22	التطور 20/21	2022	2021	2020	بآلاف الدراهم
-2,8%	19,9%	59 270,0	60 947,9	50 829,0	عائدات عقارية
-2,8%	19,9%	59 270,0	60 947,9	50 829,0	إيجارات الأصول
Ns	Ns	-	-	-	مداخيل ناتجة عن مساهمات
27,5%	-0,8%	14 899,8	11 682,0	11 772,9	تكاليف الاستغلال العقاري
6,0 pt	-4,0 pt	25,1%	19,2%	23,2%	ب% من العائدات العقارية
>100%	-37,0%	3 102,9	721,4	1 145,8	تكاليف صافية متعلقة بالأصول
12,9%	1,2%	9 007,0	7 976,7	7 885,7	عمولة التدبير
-6,5%	8,8%	2 789,9	2 983,9	2 741,4	مصاريف عامة وأتعاب
>100%	<-100%	-3 886,4	- 868,9	4 565,6	مؤونات
Ns	-100,0%	-	-	2 026,4	تكاليف متعلقة بتمويل الأصول العقارية
-3,7%	54,4%	48 256,6	50 134,8	32 464,0	نتيجة النشاط العقاري
-0,8 pt	18,4 pt	81,4%	82,3%	63,9%	ب% من العائدات العقارية
-43,1%	-66,5%	1 455,74	2 558,6	7 644,5	عائدات على التوظيفات المالية
31,7%	Ns	994,863	755,1	-	تكاليف الفوائد خارج تمويل الأصول العقارية
-74,4%	-76,4%	460,9	1 803,5	7 644,5	النتيجة المتعلقة بالتوظيفات المالية
-71,4%	<-100%	- 442,2	-1 546,0	12 139,2	النتيجة غير الجارية
-37,6%	-50,8%	3 615,4	5 796,5	11 773,5	ضرائب على الشركات
0,1%	10,2%	44 659,9	44 595,8	40 474,1	النتيجة التحليلية للسنة المالية
2,2 pt	-6,5 pt	75,3%	73,2%	79,6%	ب% من العائدات العقارية

المصدر : Immorente Invest

القسم الرابع : عوامل المخاطر

في إطار استراتيجيتها العامة، يمثل تدير المخاطر محورا أساسيا لتدير شركة **Immorente Invest**. ويمثل هذا الملف للمعلومات المخاطر المرتبطة بالقطاع الاقتصادي ونشاط الشركة.

1. المخاطر المرتبطة بالمصدر

1. 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. وتعتبر الدورات ذات طبيعة طويلة الأمد ومتغيرة المدة. وترتبط تقلبات سوق العقار أساسا بالتوازن بين العرض والطلب في قطاع من الاقتصاد بالخصوص وبالظرفية الاقتصادية على العموم. من المرجح أن تؤثر ظرفية اقتصادية صعبة مباشرة على قيمة الأصول العقارية التي تمتلكها شركة **Immorente Invest** أو 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.

2. مخاطر التشغيل

ترتبط نتيجة الاستثمارات في العقارات بالعديد من العوامل الواقعية، والقانونية، والاقتصادية، والضريبية على حد سواء. كما ترتبط هذه الاستثمارات بالمخاطر المتعلقة بهذا القطاع والتي تستمد أصلها من العناصر المقدمة بعده:

المكان والموقع

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

يمكن أن تنتج تغيرات لها وقع على القيمة بعد شراء عقار عن 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 إطلاقا)، أو لكون الأماكن (أو المواقع) التنافسية يمكنها التمتع بشكل أفضل خلال مدة حياة العقار من طرف الشركة.

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

ينتج عن التغيرات في هذا القطاع خسائر فيما يخص إيرادات الإيجار ومن الممكن أن تلزم الشركة ببيع العقارات بأسعار غير مواتية.

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، ...) التي من الممكن أن تبرز.

من الوارد أن تكون الشركة ملزمة باستثمار أموال إضافية من أجل القيام بإصلاحات وأشغال صيانة لم تكن مقررّة. 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 تراجعا ناتجا عن هذه العقارات إن لم يحترم الجدول الزمني المخطط لإنهاء الأشغال أو إن تجاوزت كلفة إنجازها الميزانية الأولية.

وتحيط بشراء 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 ضمانات.

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).

حالات التلوث السابقة/ 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 حالات سابقة للتلوث تتواجد على مستوى أرض أو داخل بناية. وبالتالي، يستثني البائع بشكل عام في عقود البيع كل مسؤولية تخص حالات سابقة للتلوث وعيوب خفية.

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.

مخاطر التأجير

من الممكن 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 المستأجرون 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.

ترتبط ملكية عقار ما 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 على 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.

التأمينات والخسارة المفاجئة

في حالة لم تكن عقود التأمين المبرمة تتضمن تعويضا 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 جزءا من قيمته الاقتصادية في حالة تأثر سوق العقار على مستوى المكان الذي يتواجد به العقار. وبالتالي، تقوم التأثيرات السلبية على قيمة العقار بتقليص العائد الناتج عن التصفية بالنسبة للشركة وعن المساهمة بالنسبة للمستثمر.

3. المخاطر القانونية

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 مواتية. من المحتمل أيضا 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 مستحيلا التراجع أمام المستأجرين من أجل المطالبة بالحقوق. وبالتالي، تتحمل الشركة مصاريف لم تشكل بالنسبة لها مخصصات احتياطية.

من الوارد أيضا أن تواجه الشركة أو الشركات التي تمتلك فيها مساهمات، مطالب لا يمكنها التصدي لها إلا من خلال السيوالة المتوفرة. وفي حالة لم تتمكن الشركات من تمويل هذه المطالب بأموال ذاتية و/أو ديون، من الممكن أن تكون مجبرة على تقديم حصيلتها، التي سيترتب عنها التصفية القضائية وتصفية كافة الأصول.

الطعون المقدمة

تستطيع المحاكم ذات الاختصاص البث في عدم تنفيذ العقود أو في النزاعات ذات الصلة. يمكن أن تكون مثل هذه المساطر طويلة جدا، 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 تندهور وضعية الشركة الاقتصادية، على الأقل لفترة معينة. وقد تنهك استحالة تمويل الطعون المقدمة سيولات الشركة، مرغمة إياها على تقديم حصيلتها.

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

المخاطر المرتبطة بتغييرات التشريع

في سياق تتطور فيه القوانين باستمرار، لا يمكن إقصاء تعديلات مستقبلية، هامة، من التشريع المطبق على الفاعلين المعنيين و/أو الشركة. وبه من الممكن أن تترتب مخاطر عن تعديل القواعد 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 على أنه "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 الأموال 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 الملحقة 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.

5. مخاطر الصرف المرتبطة بعمليات الشراء داخل مناطق حرة

تعتزم شركة Immorente Invest الاستثمار في أصول في مناطق حرة وبه تحصيل إيجارات بالعملة الصعبة. قد تتقلب القيمة المقابلة بالدرهم لقيمة العائدات المحصلة بالعملة الصعبة خلال تحويلها مؤثرة على مردود أصول الشركة بالدرهم.

6. المخاطر المرتبطة بتفكيك بنية المساهمة

تستلزم قرارات الجمعية العامة للشركة احترام شروط النصاب القانوني والاعلوية المذكورة على مستوى القسم الثاني، المحور الثاني من هذه الوثيقة المرجعية.

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

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

7. المخاطر المرتبطة بالتعاقد من الباطن

تنبع 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.

8. المخاطر المرتبطة بنسبة الاقتراض

تروم استراتيجية شركة Immorente Invest اللجوء للاقتراض البنكي من أجل تمويل جزء من نموها.

وبغية الحد من المخاطر المالية، توظف شركة Immorente Invest بشكل صارم اللجوء إلى الاقتراض البنكي، لا سيما من خلال التأكد عقب كل فترة استثمار من أن نسبة تمويل الشركة هي محدودة في 40% من قيمة الأصول ذات الطابع العقاري في المحفظة وبأن اقتراضات المخزونة هي محدودة في 10% من قيمة الأصول الأخرى.

9. المخاطر المرتبطة بالسيولة

تعتبر شركة Immorente Invest معرّضة، 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.

10. المخاطر المرتبطة بالمنافسة

يعرف سوق عقارات الإيجار ازدهارا فعلياً في المغرب، لاسيما نتيجة دخول حيز التنفيذ للقانون الخاص بهيئات التوظيف الجماعي القارية التي ستتيح هيكل السوق. ويمكن لهذا التطور أن يعرض شركة Immorente Invest لمخاطر دخول فاعلين جدد، مما يعزز بشكل مهم شدة المنافسة في القطاع الذي تعمل به الشركة.

II. المخاطر المرتبطة بالأدوات المالية المصدرة

مخاطر السيولة

يمكن لأوراق الخزينة لشركة Immorente Invest أن تتعرض لمخاطر السيولة برسم السوق الثانوية للدين الخاص. فتبعاً لتطور الطلب و منحنى أسعار الفائدة، يمكن أن تتأثر مؤقتاً سيولة سندات الدين المذكورة

مخاطر سعر الفائدة

يمكن لإصدار أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة أن ينص على أسعار فائدة قارة. وهكذا، يمكن لقيمة أوراق الخزينة ذات سعر فائدة قار أن ترتفع أو تنخفض، ارتباطاً بتطور المنحنى الثانوي لأسعار الفائدة الذي أصدره بنك المغرب.

مخاطر التخلف عن الأداء

لا يحظى برنامج إصدار أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة بضمانات. هكذا وفي حال تخلف الشركة عن الأداء، يتعرض المكتتبون لمخاطر عدم التسديد. بيد أنه تجدر الإشارة إلى أن أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة تبلغ مدتها القصوى سنة واحدة وبالتالي فالمخاطر المتعلقة بها تبقى أضعف من تلك المتعلقة بأدوات الدين الخاص طويلة الأمد.

مخاطر الاستدانة الإضافية

يمكن لشركة Immorente Invest أن يقوم لاحقاً بإصدار ديون أخرى برتبة أقل من أوراق الخزينة موضوع هذه المذكرة. وفي حالة تصفية شركة Immorente Invest، يمكن أن يتعوض مالكو هذه السندات لانخفاض في الأداء.

تنبيه

لا تمثل المعلومات الواردة مسبقا سوى جزءا من ملف المعلومات ا لمؤشر عليه من طرف الهيئة المغربية لسوق الرساميل بتاريخ
03/08/2023 تحت المرجع VI/EM/022/2023

وتوصي الهيئة المغربية لسوق الرساميل بقراءة ملف المعلومات والموضوع رهن إشارة العموم باللغة الفرنسية.