

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

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

Avertissement

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

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

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des informations présentées. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en instruments financiers comporte des risques.

L'AMMC ne se prononce pas sur l'opportunité de l'opération proposée ni sur la qualité de la situation de l'émetteur. Le visa de l'AMMC ne constitue pas une garantie contre les risques associés à l'émetteur ou aux titres proposés dans le cadre de l'opération objet du présent prospectus.

Ainsi, l'investisseur doit s'assurer, préalablement à la souscription, de sa bonne compréhension de la nature et des caractéristiques des titres offerts, ainsi que de la maîtrise de son exposition aux risques inhérents auxdits titres.

A cette fin, l'investisseur est appelé à :

- Attentivement prendre connaissance de l'ensemble des documents et informations qui lui sont remis, et notamment celles figurant à la section « Facteurs de Risques » ci-après ;
- Consulter, en cas de besoin, tout professionnel compétent en matière d'investissement dans les instruments financiers.

Le prospectus précité ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la participation à l'opération proposée.

Les personnes en la possession desquelles ledit prospectus viendrait à se trouver, sont invitées à s'informer et à respecter la réglementation dont ils dépendent en matière de participation à ce type d'opération.

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

Ni l'AMMC, ni l'émetteur, ni les co-conseillers financiers, n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par un ou des membres du syndicat de placement.

Sommaire

Avertissement	2
Sommaire	3
Abréviations et définitions	4
I. Abréviations	4
II. Définitions	5
Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNEES	6
I. Le Président Directeur Général	7
II. Les Co-Conseillers Financiers	8
III. Le Conseiller juridique.....	9
Partie II. STRUCTURE DE L'OFFRE	10
I. Structure de l'offre	11
II. Instruments financiers offerts	13
III. Cadre de l'Opération.....	17
IV. Déroulement de l'opération.....	22
V. Modèle du bulletin de souscription	31
Partie III. ANNEXES	33

Abréviations et définitions

I. Abréviations

ANR	Actif Net Réévalué
BERD	Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement
GLA	Gross Leasable Area
FFO	<i>Funds From Operations</i>
IFRS	Normes Internationales d'Information Financière
LTV	Loan to Value
m²	Mètre carré
MAD	Dirham Marocain
mMAD	Millions de Dirhams Marocains
OPCVM	Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SA	Société Anonyme
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée

Source : Aradei Capital

II. Définitions

Aradei Capital	Désigne le groupe Aradei Capital
Aradei Capital SA	Désigne la société Aradei Capital SA (anciennement dénommée VLV)
Emetteur	Désigne Aradei Capital SA
Gross Leasable Area	Désigne la surface commerciale utile
Groupe	Désigne Aradei Capital SA et ses filiales
Loan-to-Value	Désigne le ratio permettant de constater le niveau d'endettement de l'Emetteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. La formule utilisée pour calculer ce ratio est la suivante : Total Dettes Financières Consolidées / (Valeur marché des actifs immobiliers du Groupe + Net Cash)
Opération	Désigne l'augmentation de capital en numéraire d'Aradei Capital d'un montant de 249 999 640 de dirhams, prime d'émission incluse, à travers l'émission de 568 181 actions nouvelles à un prix de souscription unitaire de 440 dirhams dont 100 dirhams à titre de nominal et 340 dirhams à titre de prime d'émission
Société	Désigne Aradei Capital SA
Total Dettes Financières Consolidées	Désigne sur une base consolidée les crédits bancaires et/ou facilités utilisés par le groupe Aradei Capital, y compris les financements en crédit-bail – mobiliers ou immobiliers et toutes autres dettes à court, moyen ou long terme, contractés envers des établissements de crédit, l'affacturage, les cessions (hors cessions de créances à titre de garantie) ou l'escompte de créances (sauf si l'escompte est sans recours), l'encours au titre de tout emprunt obligataire. Le Total Dettes Financières Consolidées est la somme des dettes financières part courante et des dettes financières part non courante telles que figurant au niveau des notes des rapports IFRS
Valeur marché des actifs immobiliers du Groupe	Désigne la valeur totale de l'ensemble des actifs immobiliers du groupe Aradei Capital telle qu'établie par un expert immobilier RICS

Source : Aradei Capital

Partie I. ATTESTATIONS ET COORDONNEES

I. Le Président Directeur Général

I.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Aradei Capital
Représentant légal	Nawfal BENDEFA
Fonction	Président Directeur Général
Adresse	Route secondaire, 1029 Municipalité de Sidi Maarouf, Casablanca
Numéro de téléphone	+ 212 5 22 58 56 50
Adresse électronique	n.bendefa@reim-partners.com

I.2. Attestation

Le Président Directeur Général atteste qu'il assume la responsabilité des informations contenues dans le prospectus composé de la présente note d'opération, du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 22 juillet 2022, sous la référence n° EN/EM/015/2022 ainsi que de l'actualisation n°1 du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC.

Il atteste que lesdites informations sont conformes à la réalité, et que les documents précités comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs potentiels pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe Aradei Capital. Elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Par ailleurs, il atteste que les documents précités ont été réexaminés et que l'ensemble des informations qu'ils contiennent demeurent valides et ne nécessitent aucune actualisation ou rectification.

Nawfal BENDEFA

Aradei Capital S.A

Président Directeur Général

II. Les Co-Conseillers Financiers

II.1. Représentants

Dénomination ou raison sociale	CFG Finance	Valoris Corporate Finance	Capital Trust Finance
Représentant légal	M. Youssef ZIZI	M. Youssef JAÏDI	M. Ali Youssoufi
Fonction	Directeur	Président Directeur Général	Directeur Général Adjoint
Adresse	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca	Angle Route El Jadida et rue Abou Dhabbi, Casablanca	50, Boulevard Rachidi, Casablanca
Numéro de téléphone	+212 (0) 5 22 92 27 54	+212 5 22 99 89 80	+212 5 22 46 63 50
Numéro de fax	+212 (0) 5 22 23 66 88	+212 5 22 25 04 53	+212 5 22 49 13 07
Adresse électronique	y.zizi@cfgbank.com	y.jaidi@valoris.ma	a.youssoufi@CapitalTrust.ma

II.2. Attestation

La présente note d'opération a été préparée par nos soins et sous notre responsabilité conjointe et solidaire. Elle fait partie du prospectus et est complétée par le document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC en date du 22 juillet 2022, sous la référence n° EN/EM/015/2022 ainsi que de l'actualisation n°1 du document de référence relatif à l'exercice 2021 enregistré par l'AMMC.

Nous attestons avoir effectué les diligences nécessaires pour nous assurer de la sincérité des informations contenues dans les documents précités. Ces diligences ont notamment concerné l'analyse de l'environnement économique et financier du Groupe Aradei Capital et de Aradei Capital S.A, à travers les éléments suivants :

- Commentaires, analyses et statistiques fournis par la société Aradei Capital S.A, notamment lors des due diligences effectuées auprès de la Société selon les standards de la profession ;
- Les procès-verbaux des organes d'administration et des assemblées des actionnaires de Aradei Capital S.A relatifs à l'exercice en cours jusqu'à l'obtention du visa ;
- Le rapport des commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription.

Par ailleurs, nous attestons avoir procédé au réexamen des documents précités en effectuant les diligences nécessaires pour nous assurer que l'ensemble des informations qu'ils contiennent demeurent valides et ne nécessitent aucune actualisation ou rectification.

CFG Finance, co-conseiller financier de Aradei Capital S.A, est une filiale détenue à 100% par CFG Bank. CFG Bank détient une participation de 60% dans REIM Partners. Cette dernière est liée à Aradei Capital à travers un mandat de conseil en investissements et en gestion d'actifs immobiliers.

Il convient de noter que M. Zouhair Bennani, administrateur de Aradei Capital S.A., détient une participation de 4,7% dans le capital de CFG Bank et y occupe un poste d'administrateur.

Il n'existe aucune relation financière et commerciale entre CFG Finance, Valoris Corporate Finance, Capital Trust Finance d'une part et Aradei Capital S.A d'autre part, hormis le mandat de conseil qui les lie.

Compte tenu de tout ce qui précède, nous attestons avoir mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour garantir l'objectivité de notre analyse et la qualité de la mission pour laquelle nous avons été mandatés.

Youssef ZIZI
CFG Finance
Directeur

Youssef JAÏDI
Valoris Corporate Finance
Président Directeur Général

Ali Youssoufi
Capital Trust Finance
Directeur Général Adjoint

III. Le Conseiller juridique

III.1. Représentant

Dénomination ou raison sociale	Naciri & Associés - Allen & Overy
Représentant légal	Me Yassir GHORBAL
Fonction	Avocat au Barreau de Casablanca - Associé
Adresse	Anfaplace, Centre d'Affaires, Immeuble A, 2ème étage, Boulevard de la Corniche, Casablanca, Maroc
Numéro de téléphone	+212 5 20 47 80 00
Numéro de fax	+212 5 20 47 81 00
Adresse électronique	yassir.ghorbal@allenoverly.com

III.2. Attestation

L'opération objet du présent prospectus est conforme aux dispositions statutaires de Aradei Capital S.A et à la législation marocaine.

Yassir GHORBAL

Naciri & Associés - Allen & Overy

Avocat au Barreau de Casablanca - Associé

Partie II. STRUCTURE DE L'OFFRE

I. Structure de l'offre

I.1. Montant de l'opération

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

I.2. Structure de l'offre

Caractéristiques	Description
Souscripteurs	<p>Personnes physiques résidentes ou non résidentes, de nationalité marocaine ou étrangère ;</p> <p>Personnes morales de droit marocain ou étranger n'appartenant pas aux catégories d'investisseurs qualifiés tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 ;</p> <p>Investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19, hors OPCVM monétaires et obligataires court terme ;</p> <p>Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19.</p>
Montant de l'offre	249 999 640 MAD
Nombre d'actions	568 181 actions
En % du capital social après l'Opération	5,07%
En % de l'Opération	100%
Prix de souscription	440 MAD par action
Minimum de souscription par investisseur	Aucun minimum
Plafond des souscriptions par investisseur	<p>Pour l'ensemble des investisseurs hors OPCVM, 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 56 818 actions, soit 24.999.920 MAD ;</p> <p>Pour les OPCVM, le minimum entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 56 818 actions, soit 24.999.920 MAD, et ✓ 10% de l'actif net de l'OPCVM correspondant à la valeur liquidative au 31 octobre 2022.
Placement	<p>Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19, hors OPCVM : Co-chefs de file du syndicat de placement ;</p> <p>Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19, hors OPCVM : Co-chefs de file du syndicat de placement ;</p> <p>Pour les autres catégories d'investisseurs hors OPCVM monétaires et obligataires court terme : Tous les membres du syndicat de placement</p>

<p>Couverture des souscriptions</p>	<p>Pour les personnes physiques ou morales de droit marocain ou étranger (non qualifiées), les souscriptions doivent être couvertes à 100% par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) sur le compte du souscripteur, et/ou ; ✓ un collatéral constitué de titres selon les modalités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> obligations d'Etat : prises à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ; OPCVM monétaires à valeur liquidative quotidienne : pris à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ; parts d'OPCVM à valeur liquidative quotidienne (hors monétaires), dépôts à terme, actions cotées : pris à 80% maximum de la valeur à la date de souscription ; <p>Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain : aucune couverture au moment de la souscription.</p> <p>Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération ou (ii) ayant déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : aucune couverture au moment de la souscription</p> <p>Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) ne justifiant pas de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération et (ii) n'ayant pas déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : couverture à 30% par un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) ou à 100% par une caution bancaire.</p> <p>La couverture par collatéral est soumise à l'appréciation de chaque membre du syndicat de placement retenu par le souscripteur. La couverture de la souscription en espèces, chèque, virement et/ou en collatéral devra rester bloquée, jusqu'à l'allocation des titres en date du 11/11/2022.</p>
<p>Modalités d'allocation</p>	<p>1ère allocation : par itération à hauteur de 50 actions par souscripteur ;</p> <p>2ème allocation : allocation du reliquat au prorata de l'excédent des demandes au-delà des 50 actions.</p>

II. Instruments financiers offerts

II.1. Caractéristiques des titres offerts

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

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

Droits rattachés aux actions nouvellement émises	Toutes les actions bénéficient des mêmes droits tant dans la répartition des bénéfices que dans la répartition du boni de liquidation. Chaque action donne droit à un droit de vote lors de la tenue des assemblées générales.
Droit préférentiel de souscription	L'assemblée générale extraordinaire du 5 septembre 2022 a décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit du public (à savoir toute personne ayant vocation à souscrire à l'augmentation de capital) pour la totalité des actions à émettre au titre de l'Opération.

II.2. Caractéristiques de cotation des actions à émettre

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

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

II.3.1. Détermination du prix de souscription

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

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

II.3.2. Méthodologie de valorisation

Méthodes de valorisation écartées

Actualisation des flux futurs (DCF)

Cette méthode consiste à calculer la valeur de l'actif économique d'une entreprise (valeur d'entreprise) par la somme des flux futurs générés par celui-ci (Free Cash-Flow to the Firm) actualisés au coût moyen pondéré du capital. Le coût moyen pondéré du capital (CMPC) est représentatif de l'exigence de rendement des pourvoyeurs de fonds (actionnaires et créanciers) pondéré par leurs niveaux d'engagement respectifs dans le financement de l'actif économique de la société. Une fois la valeur d'entreprise déterminée, la valeur de ses capitaux propres est obtenue en déduisant notamment la dette nette.

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

Actualisation des dividendes futurs (DDM)

Cette méthode, comme le Discounted Cash-Flows (DCF) présenté ci-dessus, repose sur le principe d'actualisation des flux. Elle consiste à calculer la valeur des fonds propres de la société en actualisant les dividendes futurs prévus d'être servis aux actionnaires au coût des fonds propres (correspondant à l'exigence de rendement des actionnaires). La valeur des fonds propres (Vfp) correspond à la somme (i) des dividendes actualisés pouvant être servis par la société à ses actionnaires sur l'horizon explicite et (ii) de la valeur terminale actualisée.

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

Méthode de valorisation retenue

La méthode d'évaluation retenue pour la valorisation des titres d'Aradei Capital dans le cadre de la présente Opération est la méthode des cours boursiers.

L'évaluation par les cours de bourse consiste à appréhender la valeur d'une société par référence à son cours observé en bourse. La pertinence de cette méthode repose sur l'efficacité du marché boursier d'une part et sur la liquidité du titre d'autre part. La méthode d'évaluation par les cours boursiers permet ainsi d'apprécier la valeur de ses fonds propres en se basant sur une moyenne pondérée de cours sur un horizon de temps représentatif.

Aradei Capital est une société cotée à la Bourse de Casablanca et présentant une liquidité² significative de 17,0% sur 12 mois glissants (du 01/10/2021 au 30/09/2022), les cours boursiers permettent d'apprécier la valeur de ses fonds propres en se basant sur une moyenne du cours pondérée par les volumes sur un horizon représentatif.

II.3.3. Valorisation des fonds propres de Aradei Capital

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

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

Source: Bourse des Valeurs de Casablanca

Pour l'ensemble des horizons étudiés, le dernier cours utilisé pour le calcul du CMP est le cours de l'action Aradei Capital au 12 octobre 2022.

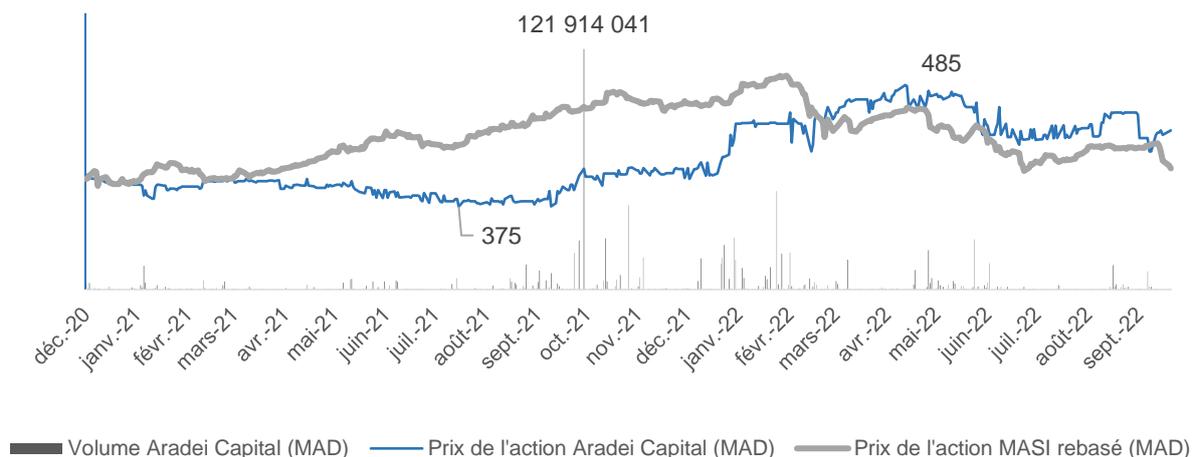
² Ratio de liquidité de la période = Somme des volumes échangés de 12 mois / Capitalisation boursière basée sur le CMP de 12 mois

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

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

Les cours moyens pondérés de l'action Aradei Capital calculés sur les périodes de 1 mois, 3 mois, 6 mois et 12 mois ressortent respectivement à 441, 449, 461 et 430 MAD par action, soit respectivement une valorisation des fonds propres de 4 699 mMAD, 4 783 mMAD, 4 902 mMAD et 4 575mMAD.

Le graphique suivant présente l'évolution du cours du titre Aradei Capital depuis l'introduction en bourse de la Société (14 décembre 2020) jusqu'au 12 octobre 2022 :



Source: Bourse des Valeurs de Casablanca

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

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

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

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

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

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

II.3.4. Facteurs de risque liés aux instruments financiers offerts

Risque de liquidité

Le souscripteur aux actions de la société Aradei Capital SA peut être soumis à un risque de liquidité du titre sur le marché boursier. En effet, en fonction des conditions du marché et de l'évolution du cours boursier, la liquidité du titre peut se trouver momentanément affectée. Ainsi, un actionnaire souhaitant céder ses actions pourrait, dans une certaine mesure, ne pas réussir à céder partiellement ou totalement les titres détenus dans un délai réduit avec ou sans décote sur le capital.

Risques de volatilité du cours

Les actions cotées sont soumises aux règles de l'offre et de la demande, déterminant leur valeur sur le marché boursier. L'évolution du cours des actions est déterminée notamment par les réalisations et la performance financière des sociétés cotées et les perspectives de développement anticipées par les investisseurs. Ainsi, l'investisseur pourrait constater une appréciation ou une dépréciation importante de la valeur des titres cotés qu'il détient.

Risque de perte en capital

La participation au capital d'une société comporte les risques inhérents à tout investissement. Si un ou plusieurs risques se réalisent, ils peuvent entraîner des pertes pouvant aller jusqu'à la perte totale de l'apport et des frais de transaction y afférents, et donc de l'ensemble du capital investi.

De plus, si l'investisseur a emprunté des capitaux externes pour s'acquitter du montant de la participation, le risque maximum est alors plus élevé puisque les obligations découlant du contrat de prêt subsistent vis-à-vis du bailleur de fonds, quelle que soit l'évolution de la participation au capital d'Aradei Capital et que le bailleur de fonds peut se retourner contre l'investisseur à hauteur d'une somme dépassant le capital investi. Il existe donc un risque de faillite personnelle.

II.3.5. Engagement d'information continue

En plus de ses obligations d'information en tant que société faisant appel public à l'épargne, Aradei Capital continuera de publier son actif net réévalué de reconstitution deux fois par an, en même temps que la publication de ses comptes semestriels et annuels.

Ce dernier est réalisé sur la base (i) de l'évaluation annuelle de son portefeuille d'actifs immobiliers réalisée par un expert immobilier indépendant et (ii) des comptes consolidés de la Société.

Les rapports complets d'évaluation des actifs préparés annuellement par l'expert immobilier sont tenus à la disposition des actionnaires au siège d'Aradei Capital. Un rapport de synthèse de ces rapports d'évaluations préparé par ce même expert est publié sur le site internet de la Société.

III. Cadre de l'Opération

III.1. Cadre Général de l'Opération

Le conseil d'administration d'Aradei Capital réuni en date du 18 juillet 2022 à 10 heures a pris les décisions portant sur les principaux points suivants :

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

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

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

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

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

Les actions nouvelles seront intégralement souscrites et libérées en numéraire.

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

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

La même assemblée a pris les décisions suivantes :

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

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

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

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

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

L'Opération doit être entièrement souscrite. A défaut, elle sera réputée non avenue en application des dispositions de l'article 188 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que complétée et modifiée.

III.2. Objectifs de l'Opération

L'Opération motivée par la taille et les perspectives de développement de la Société, permettrait de réaliser les objectifs suivants :

- Financer ses investissements qui lui permettront de poursuivre sa croissance et la diversification de son portefeuille d'actifs ;
- Permettre aux investisseurs, institutionnels et au grand public, d'accéder ou renforcer leur position dans une classe d'actifs dédiée à l'immobilier commercial locatif ;
- Accroître la notoriété de la société et sa proximité auprès, entre autres, de ses partenaires et du grand public ;
- Optimiser les coûts de financement de la société ;
- Faciliter le recours à des financements externes grâce à un accès direct au marché financier.

L'augmentation de capital servira au financement la partie fonds propres d'un projet retail situé dans l'agglomération de Casablanca pour un investissement global de près de 350 MMAD avec une GLA de plus de 25 000 m². La date prévisionnelle d'ouverture du projet est début 2025. Le Groupe LabelVie fera partie des locataires locomotives du projet.

III.3. Intention des actionnaires et des administrateurs

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

III.4. Impact de l'opération

III.4.1. Impact de l'opération sur les fonds propres de la société

Impact sur les capitaux propres sociaux

Suite à l'augmentation de capital objet de la présente opération les capitaux propres sociaux d'Aradei Capital S.A. se présenteront comme suit :

kMAD sauf si indiqué	Situation au 30 juin 2022	Impact de l'Opération	Situation après l'Opération
Nombre d'actions (unité)	10 645 783	568 181	11 213 964
Capital social	1 064 578,3	56 818,1	1 121 396,4
Primes liées au capital	850 581,1	193 181,5	1 043 762,6
Capitaux propres sociaux	2 038 259,7	249 999,6	2 288 259,4

Impact sur les capitaux propres consolidés

Suite à l'augmentation de capital objet de la présente opération les capitaux propres consolidés d'Aradei Capital se présenteront comme suit :

kMAD sauf si indiqué	Situation au 30 juin 2022	Impact de l'Opération	Situation après l'Opération
Nombre d'actions (unité)	10 645 783	568 181	11 213 964
Capital social	1 064 578,3	56 818,1	1 121 396,4
Primes liées au capital	836 190,6	193 181,5	1 029 372,1
Capitaux propres consolidés	4 056 916,0	249 999,6	4 306 915,6

III.4.2. Impact de l'Opération sur l'actionnariat de la société

Suite à la réalisation de l'Opération, l'actionnariat d'Aradei Capital se présentera comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

L'Opération objet de la présente note d'opération permettra à la Société de poursuivre sa stratégie de développement et d'atteindre ses objectifs tels que précisés au niveau du titre III.2 « Objectifs de l'Opération » de la présente note d'opération.

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

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

III.4.7. Investisseurs visés par l'Opération

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

- Personnes physiques résidentes ou non résidentes, de nationalité marocaine ou étrangère ;
- Personnes morales de droit marocain ou étranger n'appartenant pas aux catégories d'investisseurs qualifiés tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 ;
- Investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 relative aux opérations et informations financières, telle que modifiée et complétée par la circulaire n°02/20, hors OPCVM monétaires et obligataires court terme ;
- Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19.

III.5. Charges liées à l'opération

III.5.1. Commissions diverses

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

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

III.5.2. Commissions facturées aux souscripteurs

Dans le cadre de la présente Opération de placement, chaque membre du syndicat de placement s'engage explicitement et irrévocablement, à l'égard de l'Emetteur, des co-chefs de file, des co-conseillers financiers et des autres membres du syndicat de placement, à facturer aux souscripteurs, pour tous les ordres enregistrés à la Bourse de Casablanca les commissions suivantes :

- 0,1% (hors taxes) pour la Bourse de Casablanca au titre de la commission d'admission lui revenant lors de l'enregistrement en Bourse ;
- 0,2% (hors taxes) au titre des commissions de règlement et de livraison ;
- 0,6% (hors taxes) pour la société de bourse. Elle s'applique sur le montant qui correspond à l'allocation effective lors du règlement / livraison ;

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 10% sera appliquée en sus.

Afin d'assurer une égalité de traitement des souscripteurs quel que soit le lieu de souscription, chaque membre du syndicat de placement s'engage formellement et expressément à ne pratiquer aucune ristourne aux souscripteurs ni reversement de quelque sorte que ce soit simultanément ou postérieurement à la souscription.

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

Les membres du syndicat de placement recevront une commission de :

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

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

IV. Déroulement de l'opération

IV.1. Calendrier de l'opération

Le tableau ci-après présente le calendrier de l'Opération :

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

IV.2. Syndicat de placement et intermédiaires financiers

Type d'intermédiaires financiers	Dénomination	Adresse
Co-conseillers financiers	CFG Finance	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
	Capital Trust Finance	50, bd. Rachidi, Casablanca
	Valoris Corporate Finance	Angle Route El Jadida et rue Abou Dhabi, Casablanca
Co-chefs de file du syndicat de placement	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
	Capital Trust Securities	50, bd. Rachidi, Casablanca
	Valoris Securities	Angle Route El Jadida et rue Abou Dhabi, Casablanca
Autres membres du syndicat de placement	Artbourse	7, bd. Abdelkrim Al Khatabi, Casablanca
	Atlas Capital Bourse	88, rue Benbrahim El Marrakchi, quartier Hippodrome, Casablanca
	Attijari Intermédiation	163, avenue Hassan II, Casablanca
	Attijariwafa Bank	2, bd. Moulay Youssef, Casablanca
	Wafabourse	416, rue Mostapha El Maâni, Casablanca
	Banque Centrale Populaire	101, bd. Zerktouni, Casablanca
	Bank Of Africa	140, avenue Hassan II, Casablanca
	BMCE Capital Bourse	140, avenue Hassan II, 7 ^e étage, Casablanca
	BMCI	26, place des Nations Unies, Casablanca
	BMCI Bourse	Bd. Bir Anzarane, imm. Romandie I, Casablanca
	CDG Capital Bourse	7, bd. Kennedy, Anfa Sup, Casablanca
	CFG Bank	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca
	Crédit Agricole du Maroc	Place des Alouyine, Rabat
	Crédit du Maroc	48, bd. Mohammed V, Casablanca
	CIH Bank	187, avenue Hassan II, Casablanca
	ICF Al Wassit	Espace Porte d'Anfa, 29, rue Bab El Mansour, Casablanca
	M.S.I.N	Imm. Zénith, Rés. Tawfiq, Sidi Maârouf, Casablanca
	Red Med Capital Securities	23, rue Ibnou Hilal Quartier Racine, Casablanca
	Société Générale	55, bd Abdelmoumen, Casablanca
	Sogecapital Bourse	55, bd Abdelmoumen, Casablanca
Upline Securities	37, bd. Abdellatif Ben Kaddour angle rue Ali Abderrazak, Casablanca	
Organisme assurant le service financier des titres	BMCI	26, place des Nations Unies, Casablanca

Organisme centralisateur de l'opération	BMCI	26, place des Nations Unies, Casablanca
Organisme chargé de l'enregistrement des titres en Bourse (côté vendeur)	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca

IV.3. Liens capitalistiques avec les intermédiaires financiers participant à l'Opération

CFG Finance, co-conseiller financier de Aradei Capital S.A, est une filiale détenue à 100% par CFG Bank. CFG Bank détient une participation de 60% dans REIM Partners.

M. Zouhair Bennani, administrateur de Aradei Capital S.A., détient une participation de 4,7% dans le capital de CFG Bank et y occupe un poste d'administrateur.

IV.4. Modalités de souscription

IV.4.1. Période de souscription

Les actions d'Aradei Capital S.A, objet de la présente note d'opération, pourront être souscrites du 01/11/2022 au 07/11/2022 à 15h30 inclus.

IV.4.2. Conditions de souscription

(a) Ouverture de comptes

Hors enfants mineurs et incapables majeurs, les opérations de souscription sont enregistrées dans un compte titres et espèces au nom du souscripteur, ouvert auprès du même membre de syndicat de placement auprès duquel la souscription est faite. Dans le cas où celui-ci n'a pas le statut de teneur de compte, le compte peut être ouvert auprès d'un établissement ayant le statut de teneur de compte.

Toute personne désirant souscrire auprès d'un membre du syndicat de placement devra obligatoirement disposer ou ouvrir un compte auprès dudit membre. Le membre du syndicat de placement se conformera à la législation en vigueur pour l'ouverture des comptes et demandera au minimum les pièces suivantes :

- Copie du document d'identification du client (carte d'identité nationale (CIN), carte de séjour, registre de commerce, passeport, etc.) ;
- Contrat d'ouverture de compte dûment signé par le souscripteur et le membre du syndicat de placement au cas où le client ne l'a pas déjà signé.

Les ouvertures de comptes ne peuvent être réalisées que par le souscripteur lui-même.

Les ouvertures de compte pour enfants mineurs et incapables majeurs ne peuvent être réalisées que par le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur ou de l'incapable majeur.

Il est strictement interdit d'ouvrir un compte par procuration.

La souscription pour compte de tiers est autorisée dans le cadre d'un mandat de gestion du portefeuille comportant une clause expresse le permettant.

Pour les enfants mineurs et incapables majeurs, les souscriptions peuvent être enregistrées soit sur leurs comptes soit sur celui des personnes habilitées à souscrire en leur nom à savoir, le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur ou de l'incapable majeur.

(b) Modalités de souscription

Toutes les souscriptions doivent être exprimées en nombre de titres.

Chaque souscripteur ne pourra transmettre qu'un seul ordre de souscription.

Les souscriptions seront réalisées à l'aide du bulletin de souscription disponible auprès des membres du syndicat de placement et intégré à la présente note d'opération. Une copie du bulletin de souscription doit être remise au souscripteur avec accusé de réception.

Les bulletins de souscription doivent être signés par le souscripteur (ou son mandataire dans le cadre d'un mandat de gestion de portefeuille le permettant), validés et horodatés par le membre du syndicat de placement.

Les souscriptions sont irrévocables après la clôture de la période de souscription.

Tous les membres du syndicat de placement, y compris ceux qui procéderont à la collecte des ordres via une plateforme internet, s'engagent à respecter la procédure de collecte des souscriptions.

Les membres du syndicat de placement doivent s'assurer, préalablement à l'acceptation d'une souscription, que le souscripteur a la capacité financière d'honorer ses engagements. Ils sont de ce fait tenus d'accepter les ordres de souscription de toute personne habilitée à participer à l'Opération, à condition que ladite personne fournisse les garanties financières nécessaires. Les membres du syndicat de placement sont tenus de conserver dans le dossier relatif à la souscription de leur client les documents et pièces justificatifs qui leur ont permis de s'assurer de ladite capacité financière.

Chaque membre du syndicat de placement s'engage à exiger de son client la couverture de sa souscription selon la catégorie dont il fait partie :

✓ **Pour les personnes physiques et morales de droit marocain ou étranger :**

Les souscriptions doivent être couvertes à 100% de la manière suivante par :

- un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) sur le compte du souscripteur. et/ou ;
- un collatéral constitué de titres selon les modalités suivantes :
 - obligations d'Etat : prises à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ;
 - OPCVM monétaires à valeur liquidative quotidienne : pris à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ;
 - parts d'OPCVM à valeur liquidative quotidienne (hors monétaires), dépôts à terme, actions cotées : pris à 80% maximum de la valeur à la date de souscription.
- ✓ **Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain :**
 - Aucune couverture
- ✓ **Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération ou (ii) ayant déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca :**
 - Aucune couverture
- ✓ **Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) ne justifiant pas de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération et (ii) et n'ayant pas déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca :**
 - Couverture à 30% par un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) ou à 100% par une caution bancaire.

Les membres du syndicat de placement qui procéderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront respecter les règles suivantes :

- le client devra être clairement identifié, et l'acte de souscription matérialisé (horodatage et archivage des ordres de souscription) ;
- le prospectus devra être mis à la disposition du souscripteur ;
- toutes les mentions figurant sur le bulletin de souscription doivent être transmises au client avant sa souscription ;
- la souscription ne doit être validée que si le compte espèces présente un solde suffisant pour la couvrir selon les modalités de couverture définies dans la présente note d'opération ou si la caution ou le collatéral la couvre intégralement selon les modalités de couverture définies dans la présente note d'opération ;
- le montant de la couverture doit être bloqué immédiatement après la souscription ;
- le client doit être informé que sa souscription sera rejetée en cas de vice de forme ;

- les membres du syndicat de placement qui procéderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront clôturer la période de souscription en même temps que les autres membres du syndicat de placement à savoir le 07/11/2022 à 15h30 inclus ;
- les membres du syndicat de placement qui procéderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront s'assurer que les plafonds de souscription sont respectés ;
- les membres du syndicat de placement qui procéderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront, avant de valider la souscription recevoir l'acceptation des modalités de l'Opération de la part du souscripteur ou faire valider par le souscripteur un formulaire de confirmation définitive de la souscription récapitulant les caractéristiques de l'Opération et l'ordre de souscription (une copie de ladite confirmation doit être archivée par le membre du syndicat de placement).

A noter que les membres du syndicat de placement qui procéderont à la collecte des ordres via une plateforme internet procéderont au rejet des souscriptions en cas d'absence de couverture selon les modalités présentées dans la note d'opération ou de dossier incomplet (exemple : absence de mail d'acceptation des modalités de l'Opération, absence de livret de famille pour les souscriptions de mineurs, etc.).

Les souscriptions des membres du syndicat de placement ou de leurs collaborateurs pour leurs comptes propres doivent être réalisées le premier jour de la période de souscription.

(c) Souscription pour compte de tiers

Les souscriptions pour compte de tiers sont autorisées dans les cas suivants :

- les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs dont l'âge est inférieur à 18 ans ou pour le compte d'incapables majeurs sont autorisées à condition d'être effectuées par le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur ou de l'incapable majeur. Les membres du syndicat de placement sont tenus, au cas où ils n'en disposeraient pas déjà, d'obtenir une copie de la page du livret de famille faisant ressortir la date de naissance de l'enfant mineur ou d'obtenir un justificatif pour l'incapable majeur lors de l'ouverture de compte, ou lors de la souscription pour le compte du mineur ou de l'incapable majeur en question le cas échéant et de la joindre au bulletin de souscription. En ce cas, les mouvements sont portés soit sur un compte ouvert au nom de l'enfant mineur ou de l'incapable majeur, soit sur le compte titres ou espèces ouvert au nom du père, de la mère, du tuteur ou du représentant légal ;
- les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs ou pour le compte d'incapables majeurs doivent être effectuées auprès du même membre du syndicat de placement auprès duquel la souscription du père, de la mère du tuteur ou du représentant légal a été réalisée ;
- dans le cas d'un mandat de gestion de portefeuille, le gestionnaire ne peut souscrire pour le compte du client dont il gère le portefeuille qu'en présentant une procuration dûment signée et légalisée par son mandant ou le mandat de gestion si celui-ci prévoit une disposition expresse dans ce sens. Les sociétés de gestion marocaines ou étrangères agréées sont dispensées de présenter ces justificatifs pour les OPCVM qu'elles gèrent ;
- tout mandataire dans le cadre d'un mandat de gestion de portefeuille, ne peut transmettre qu'un seul ordre pour le compte d'un même tiers.

Les souscriptions des investisseurs qualifiés de droit étranger peuvent être communiquées (i) directement à un membre du syndicat de placement ou (ii) via un intermédiaire international (*broker*) agréé par une autorité de marché membre de l'Organisation Internationale des Commissions de Valeurs (OICV ou IOSCO en anglais) et disposant d'un compte ouvert auprès d'un membre du syndicat de placement. Ce dernier agit uniquement en tant qu'apporteur d'affaires, les règlements livraisons se feront directement entre les investisseurs qualifiés de droit étranger et le membre du syndicat de placement.

(d) Souscriptions multiples

Les souscriptions multiples sont interdites. Ainsi un même souscripteur ne peut souscrire qu'une seule fois à l'Opération.

Chaque souscripteur ne peut transmettre qu'un seul ordre pour le compte de chaque enfant mineur ou d'incapable majeur.

Les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs ne peuvent être réalisées que par l'intermédiaire d'un seul parent uniquement. Toute souscription pour le compte d'enfants mineurs par les deux parents est considérée comme étant une souscription multiple.

Les personnes physiques souscrivant pour le compte d'enfants mineurs et d'incapables majeurs devront souscrire par l'intermédiaire d'un seul et unique membre du syndicat de placement. Toute souscription pour le compte d'enfants mineurs auprès de plusieurs membres du syndicat de placement est considérée comme étant une souscription multiple.

Les souscriptions effectuées auprès de plusieurs membres du syndicat de placement, y compris celles effectuées pour le compte d'enfants mineurs ou d'incapables majeurs, sont interdites.

Tous les ordres de souscription ne respectant pas les conditions ci-dessus seront frappés de nullité dans leur globalité (cf. procédure de contrôle et d'enregistrement par la Bourse de Casablanca).

(e) Identification des souscripteurs

Les membres du syndicat de placement doivent s'assurer de l'appartenance du souscripteur à l'une des catégories définies ci-dessous. A ce titre, ils doivent obtenir copie du document qui atteste de l'appartenance du souscripteur à la catégorie et la joindre au bulletin de souscription.

Par ailleurs, chaque organisme en charge du placement doit s'assurer que le représentant du souscripteur bénéficie de la capacité à agir au nom du souscripteur soit en sa qualité de représentant légal soit au titre d'un mandat dont il bénéficie.

Catégorie de souscripteur	Documents à joindre
Personnes physiques de nationalité marocaine résidentes	Photocopie de la carte d'identité nationale ou du permis de conduire ou du passeport
Personnes physiques marocaines résidentes à l'étranger	Photocopie de la carte d'identité nationale ou du permis de conduire ou du passeport
Personnes physiques résidentes et non marocaines	Photocopie de la carte de résident ou du passeport
Personnes physiques non-résidentes et non marocaines	Photocopie du passeport
Enfant mineur	Photocopie de la page du livret de famille attestant de la date de naissance de l'enfant
Incapable majeur	Tout document prouvant l'incapacité, à l'appréciation du membre du syndicat de placement
Personnes morales de droit marocain	Photocopie du registre de commerce justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription
Personnes morales de droit étranger	Photocopie du registre de commerce ou document équivalent faisant foi dans le pays d'origine et attestant de l'appartenance à la catégorie, et justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription
Associations marocaines	Photocopie des statuts et photocopie du récépissé du dépôt du dossier justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription
OPCVM de droit marocain (hors OPCVM monétaires et obligataires court terme)	Photocopie de la décision d'agrément et en plus : Pour les Fonds Communs de Placement (FCP) : le certificat de dépôt au greffe du tribunal ; Pour les Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV) : le certificat de dépôt au greffe du tribunal et le modèle des inscriptions au registre de commerce.
Investisseurs qualifiés de droit marocain (hors OPCVM)	Photocopie des statuts et toute pièce et justificatif à même d'attester du respect des conditions requises au statut d'investisseur qualifié Les personnes morales visées au paragraphe (e) de l'article 1.30 de la Circulaire de l'AMMC n°03/19 doivent fournir un

	justificatif de l'accord de l'AMMC sur leur statut d'investisseur qualifié
Banques de droit marocain	Photocopie de la décision d'agrément délivrée par Bank Al-Maghrib
Investisseurs qualifiés de droit étranger	Photocopie du registre de commerce ou équivalent faisant foi dans le pays d'origine et la copie de l'agrément attestant du respect des conditions requises au statut d'investisseur agréé.

Toutes les souscriptions qui ne respectent pas les conditions ci-dessus seront frappées de nullité.

Le bulletin de souscription doit être utilisé impérativement par l'ensemble des membres du syndicat de placement. Les ordres de souscription sont irrévocables après la clôture de la période de souscription.

Dans le cas où les membres du syndicat de placement disposeraient déjà de ces documents dans le dossier du client, les souscripteurs sont dispensés de la production desdits documents. Dans le cas où l'investisseur concerné est une personne morale visée au paragraphe (e) de l'article 1.30 de la Circulaire de l'AMMC n°03/19, le ou les membres du syndicat de placement devront joindre au bulletin de souscription les documents cités ci-dessus.

IV.5. Modalités de traitement des ordres

IV.5.1. Règles d'attribution

A l'issue de la période de souscription, l'attribution des 568 181 actions Aradei Capital émises au public se fera de la manière décrite ci-après :

1^{ère} allocation

Dans le cadre d'une première allocation, les actions seront servies à hauteur de 50 actions par souscripteur.

Les actions seront allouées à raison d'une action par souscripteur avec priorité aux demandes les plus fortes. Le mécanisme d'attribution d'une action par souscripteur, dans la limite de sa demande, se fera par itération jusqu'à atteindre au maximum 50 actions par souscripteur dans la limite du nombre de titres alloués. Il est précisé que, en fonction du nombre de souscripteurs servis, ledit maximum peut ne pas être atteint.

2^{ème} allocation

A la suite de la 1^{ère} allocation, si le reliquat des titres offerts (« RTO ») issu de cette allocation est inférieur au reliquat de titres demandés « RTD », alors le « RTO » sera alloué au prorata de la demande. Dans le cas contraire, la demande sera servie entièrement.

Le ratio d'allocation sera calculé comme suit : RTO / RTD .

Dans le cas où le nombre de titres calculé en multipliant le reliquat de titres demandés par le souscripteur au ratio d'allocation ne serait pas un nombre entier, ce nombre de titres sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront alloués par palier d'une action par souscripteur, avec priorité aux demandes les plus fortes.

En fonction de la demande globale exprimée, certaines souscriptions pourraient ne pas être servies.

Dans le cas où le nombre de titres émis n'est pas totalement souscrit l'opération est réputée non avenue.

IV.6. Procédure de contrôle et d'enregistrement par la Bourse de Casablanca

IV.6.1. Centralisation des souscriptions

Pendant la période de souscription, les membres du syndicat de placement transmettront quotidiennement à la Bourse de Casablanca, à 10h00 au plus tard, à travers l'outil de centralisation des souscriptions (OCS), l'ensemble des souscriptions recueillies les journées précédentes. A défaut, ils doivent renseigner les statistiques consolidées des souscriptions sur l'OCS.

Les membres du syndicat de placement doivent transmettre le 08/11/2022 avant 18h30 à la Bourse de Casablanca, à travers l'OCS, l'ensemble des souscriptions recueillies dans le cadre de l'opération. Passé ce délai, les souscriptions seront rejetées.

La Bourse de Casablanca communiquera quotidiennement les statistiques consolidées des souscriptions à CFG Marchés et à l'Émetteur.

La Bourse de Casablanca procédera à la consolidation des différents fichiers de souscription et aux rejets des souscriptions ne respectant pas les conditions de souscription prédéfinies dans la présente note d'opération.

Le 11/11/2022 avant 12h00, la Bourse de Casablanca communiquera aux membres du syndicat de placement les résultats de l'allocation.

Les cas de figure entraînant des rejets de souscription sont résumés dans le tableau suivant :

Cas de figures	Souscription(s) rejetée(s)
Personne physique ayant souscrit pour son propre compte et pour le compte de ses enfants, chez des membres du syndicat de placement différents	Toutes les souscriptions
Souscripteur ayant souscrit plus d'une fois	Toutes les souscriptions
Personne physique marocaine ou étrangère ayant souscrit pour son propre compte et pour celui d'enfants majeurs	Toutes les souscriptions au nom de cette personne physique y compris celles pour ses enfants mineurs et majeurs
Souscriptions ne respectant pas le plafond de souscription	Les souscriptions concernées
Souscriptions chez plusieurs membres du syndicat de placement	Toutes les souscriptions
Souscription effectuée chez un membre du syndicat de placement non habilité à la recevoir	La souscription concernée

IV.7. Entités chargées d'enregistrer l'opération

L'enregistrement des transactions dans le cadre de la présente Opération (côté vendeur) se fera le 21/11/2022 par l'entremise de la société de bourse CFG Marchés.

Tous les membres du syndicat de placement ayant le statut de société de bourse procéderont à l'enregistrement des allocations qu'ils auront recueillies (côté acheteurs), le 21/11/2022, tandis que les membres du syndicat de placement n'ayant pas le statut de société de bourse sont libres de désigner la société de bourse membre du syndicat de placement qui se chargera de l'enregistrement de leurs souscriptions auprès de la Bourse de Casablanca.

Ces membres du syndicat de placement devront informer la société de bourse choisie par écrit avec copie adressée à la Bourse de Casablanca, et ce, avant le début de la période de souscription.

L'enregistrement des transactions issues de la présente Opération se fera au prix de 440 MAD par action.

La Bourse de Casablanca transmettra à chaque société de bourse les transactions qui la concernent détaillées par teneur de compte.

IV.8. Modalités de règlement /livraison des titres

Le règlement et la livraison des titres, objet de la présente Opération, interviendront le 24/11/2022 selon les procédures en vigueur à la Bourse des valeurs.

Conformément aux procédures en vigueur à la Bourse des valeurs, les comptes Bank Al-Maghrib des établissements teneurs de comptes seront débités des fonds correspondant à la valeur des actions attribuées à chaque membre du syndicat de placement, majorée des commissions.

Aradei Capital S.A a par ailleurs désigné BMCI comme organisme assurant le service financier des titres Aradei Capital émis dans le cadre de la présente Opération.

IV.9. Restitution du reliquat

Les membres du syndicat de placement s'engagent à rembourser aux clients dans un délai n'excédant pas 3 jours ouvrés à compter de la date de remise des allocations des titres aux membres du syndicat de placement, soit le 16/11/2022, les reliquats espèces issus de la différence entre le montant net versé par ses clients à la souscription, et le montant net correspondant à leurs allocations réelles.

Le remboursement du reliquat doit être effectué soit par virement sur un compte bancaire ou postal, soit par remise d'un chèque, et sous réserve de l'encaissement effectif par l'intermédiaire du montant déposé pour la souscription.

En cas d'échec de l'Opération, les souscriptions doivent être remboursées dans un délai de 3 jours ouvrés, à compter de la décision d'annulation, et sous réserve de l'encaissement effectif par l'intermédiaire du montant déposé pour la souscription.

IV.10. Modalités de publication des résultats

Les résultats de la présente Opération seront publiés par la Bourse de Casablanca le 21/11/2022 et par Aradei Capital S.A par voie de presse dans un journal d'annonces légales et au niveau de son site internet www.aradeicapital.com au plus tard le 24/11/2022.

IV.11. Modalités d'information

A l'issue de l'Opération, et dans un délai maximum de 3 jours à compter de la publication des résultats soit le 24/11/2022, chaque membre du syndicat de placement adressera aux souscripteurs un avis contenant les mentions minimales suivantes :

- Date de souscription ;
 - Dénomination de l'instrument ;
 - Quantité demandée ;
 - Quantité attribuée ;
 - Prix unitaire ;
 - Montant brut à l'attribution ;
 - Montant net après prélèvement des commissions et de la TVA sur ces commissions ;
 - Solde à reverser au souscripteur le cas échéant ;
- Commissions revenant au membre du syndicat de placement, au teneur de comptes et à la Bourse de Casablanca.

V. Modèle du bulletin de souscription

ORDRE DE SOUSCRIPTION A L'OFFRE A PRIX FERME DES ACTIONS D'ARADEI CAPITAL S.A

PERIODE DE SOUSCRIPTION DU 01/11/2022 au 07/11/2022 A 15h30 INCLUS

REGLEMENT LIVRAISON LE 24/11/2022

Nom / Dénomination sociale : Code identité ⁽¹⁾ :

Prénom / Forme : Numéro d'identité ⁽²⁾ :

Date et lieu de naissance / Date de création : Code qualité ⁽³⁾ :

Nom / Prénom du signataire (personnes morales) :

Fonction du signataire (personnes morales) :

Sexe (F / M) : Nationalité :

Adresse / Siège social :

Tél. : Fax :

GSM : Email :

Déclare avoir pris connaissance des modalités de souscription figurant dans le prospectus visé par l'AMMC en date du [●] sous la référence n° [●] et disponible auprès des membres du syndicat de placement et sur le site internet de l'Emetteur et sur les sites internet de l'AMMC et de la Bourse de Casablanca :

Donne ordre de souscrire :

Quantité demandée	Prix de souscription	Teneur de compte	N° de compte titres	N° de compte espèces (RIB)

Mode de paiement	Mode de couverture
<input type="checkbox"/> Espèces	<input type="checkbox"/> Dépôt Effectif
<input type="checkbox"/> Chèque	
<input type="checkbox"/> Virement	
	<input type="checkbox"/> Caution bancaire
	<input type="checkbox"/> Collatéral*

*Collatéral apporté.....

Montant de l'actif net correspondant à la valeur liquidative au 31/10/2022	
--	--

IMPORTANT :

1. Le client s'engage à couvrir intégralement le montant de ses souscriptions selon les modalités convenues avec les membres du syndicat de placement et conformément au prospectus relatif à l'Opération.
2. Les commissions relatives à cette Opération se déclinent comme suit : la commission d'intermédiation est de 0,6% HT ; la commission de règlement livraison est de 0,2% HT et la commission de la Bourse est de 0,1% HT.
3. La TVA est au taux de 10%.
4. Le bulletin de souscription est irrévocable à la clôture de la période de souscription.
5. Les souscriptions multiples sont interdites. Ainsi un même souscripteur ne peut souscrire qu'une seule fois.
6. Le prix de souscription est de 440 MAD.
7. Une copie du bulletin de souscription sera remise au souscripteur avec accusé de réception et horodatée par le membre du syndicat de placement.
8. Les personnes morales devront souscrire par l'intermédiaire d'un seul et unique membre syndicat de placement
9. Les personnes physiques souscrivant pour leur compte, le compte d'enfants mineurs et d'incapables majeurs devront souscrire par l'intermédiaire d'un seul et unique membre syndicat de placement.

AVERTISSEMENT :

« L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que tout investissement en instruments financiers comporte des risques et que la valeur de l'investissement est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse, sous l'influence de facteurs internes ou externes à l'émetteur. »

Le souscripteur reconnaît avoir lu le prospectus relatif à l'opération visé par l'AMMC et déclare adhérer à l'ensemble des règles et conditions de l'offre qui y sont présentées ».

A....., le.....

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Signature et cachet du client

(1) Code d'identité

A remplir par le membre du syndicat de placement selon la codification du fichier de structuration diffusé par la Bourse de Casablanca

(2) Numéro d'identité

N° de CIN, carte de séjour etc. pour les personnes physiques / Registre du commerce pour les personnes morales / N° d'agrément pour les OPCVM

(3) Qualité du souscripteur

A remplir par le membre du syndicat de placement selon la codification du fichier de structuration diffusé par la Bourse de Casablanca

Partie III. ANNEXES

Statuts

<https://www.aradeicapital.com/2021/07/statuts-2021/>

Document de Référence relatif à l'exercice 2021

<https://www.aradeicapital.com/wp-content/uploads/2022/07/2-MAJ-DR-ARD-Document-de-reference-2021.pdf>

Actualisation n°1 du document de Référence relatif à l'exercice 2021

<https://www.aradeicapital.com/wp-content/uploads/2022/10/Actualisation-du-document-de-reference-au-S1-2022-Aradei-Capital.pdf>

Rapports financiers annuels

Rapport financier 2019

<https://www.aradeicapital.com/2020/03/rapport-financier-annuel-2019/>

Rapport financier 2020

<https://www.aradeicapital.com/2021/03/rapport-financier-annuel-2020/>

Rapport financier 2021

<https://www.aradeicapital.com/2022/07/rapport-financier-annuel-2021-aradei-capital/>

Indicateurs trimestriels - 2022

Indicateurs T1

<https://www.aradeicapital.com/2022/05/aradei-capital-communication-financiere-q3-2022/>

Indicateurs T2

<https://www.aradeicapital.com/2022/08/communication-financiere-q2-2022/>