



aradei

CAPITAL

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019

www.aradeicapital.com

MANAGED BY

REIM

PARTNERS



aradei

CAPITAL

SOMMAIRE

1. Communication Financière
2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019
3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019
4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019
5. État des honoraires versés aux contrôleurs des comptes
6. Rapport de gestion
7. Rapport ESG
8. Liste des communiqués publiés en 2019



aradei

CAPITAL

1. Communication Financière

aradei

CAPITAL

COMMUNICATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2019

Le 3 mars 2020, le Conseil d'Administration de Aradei Capital s'est réuni en vue d'examiner l'activité économique et financière de la société et d'arrêter les comptes sociaux et consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2019.

INVESTISSEMENT DE PRES DE 700 MMAD

Dans le cadre de la réalisation de son plan d'investissement, Aradei Capital a investi en 2019 près de **700 MMAD** :

- Acquisition en Janvier 2019 d'un actif industriel situé à Meknès et loué en intégralité par l'équipementier automobile japonais Yazaki ;
- Acquisition de l'extension de Label'Gallery Rabat en Juillet 2019 intégrant une partie exploitée par l'enseigne Carrefour Gourmet ;
- Finalisation des travaux de construction et ouverture partielle des projets Sela Plaza Dar Bouazza (Septembre 2019), Sela Plaza Targa (Décembre 2019), Sela Park El Jadida (Décembre 2019) et Retail Park Inezgane (Janvier 2020) ;
- Poursuite des travaux de construction relatifs aux projets Sela Park Témara et Sela Park Agadir.

CHIFFRE D'AFFAIRES¹ EN CROISSANCE ENTRE 2018 ET 2019

- Le **Chiffre d'Affaires** d'Aradei Capital a connu une augmentation de l'ordre de **6,8%** entre 2018 et 2019.
- Celui-ci s'établit à **287,6 MMAD** en 2019, contre **269,2 MMAD** en 2018.

(1) Chiffre d'Affaires Consolidé selon les Normes IFRS.

UNE CROISSANCE DE L'EBE² DE +6,2% EN 2019

- L'Excédent Brut d'Exploitation s'établit à **236,4 MMAD** en 2019 comparé à **222,7 MMAD** en 2018.
- Cette progression s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs suite aux acquisitions réalisées en 2019 et l'ouverture partielle de Sela Plaza Dar Bouazza en septembre 2019.

(2) Excédent Brut d'Exploitation (EBE) Consolidé selon les Normes IFRS.

RESULTAT DE L'EXERCICE³ 2019 DE 213,7 MMAD

- Le Résultat Net part du Groupe Aradei Capital s'établit à **213,7 MMAD** en 2019 contre un Résultat Net de **380,2 MMAD** l'année précédente, une variation impactée principalement par l'effet moindre de la plus-value latente relative à la revalorisation des Actifs de Placement à la valeur de marché.
- Le Résultat Net part du Groupe Aradei Capital (hors impact de la réévaluation des immeubles de placement) s'établit à **114,2 MMAD** en 2019 (contre 93,9 MMAD en 2018) soit une augmentation de près de **21,7%**.
- Le FFO généré en 2019 se situe à **156,3 MMAD** comparé à **142,8 MMAD** en 2018.

(3) Résultat Net Consolidé selon les Normes IFRS.

(4) FFO ou Funds From Operations : correspond au résultat net de l'exercice retraité des (i) éléments relatifs aux plus ou moins-values latentes sur Actifs de Placement (ii) résultat exceptionnel et (iii) opérations de dotations et de reprises.

RATIO D'ENDETTEMENT LOAN-TO-VALUE⁵ DE 33%

- Le ratio Loan-to-Value ressort à 33% au 31/12/2019 comparé à 34% au 31/12/2018.
 - Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MMAD) :
- | | |
|---|------------|
| Total Dettes Financières Consolidées | 1 672 |
| Trésorerie Nette | 125 |
| Valeur marché des Actifs de Placement du Groupe | 4 938 |
| Ratio au 31/12/2019 | 33% |

(5) Loan-To-Value (LTV) : ratio des Dettes Financières Consolidées divisées par la valeur marché des Actifs de Placement du Groupe augmentée de la Trésorerie Nette. Ce ratio doit demeurer inférieur à 65% conformément à la note d'information de l'Emission Obligatoire (tel qu'effectuée par le Groupe Aradei Capital et visée en date du 16 octobre 2018).

RATIO VALEUR DES ACTIFS LIBRES⁶ DE 247%

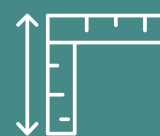
- Le ratio Valeur des actifs libres divisée par l'encours de l'Emission Obligatoire engagé par le Groupe Aradei Capital se situe à 247% au 31/12/2019.
 - Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MMAD) :
- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| Valeur des Actifs Libres | 1 374 |
| Encours de l'Emission Obligatoire | 557 |
| Ratio au 31/12/2019 | 247% |

(6) Actifs Libres : désigne tout actif libre de toute option ou sûreté, privilège, hypothèque ou droit réel ou personnel d'un tiers. Les actifs donnés en sûreté dans le cadre de l'emprunt obligatoire sont considérés comme étant des Actifs Libres.
Ce ratio doit demeurer supérieur à 130% (1,3x).

CHIFFRES CLES



29 Actifs



312.000 m²
Surface locative



15 Villes



34 millions
de visiteurs

FAIT MARQUANT POST CLÔTURE

La crise sanitaire du Covid-19 a eu pour impact la fermeture des commerces non alimentaires et non essentiels au sein des actifs d'Aradei Capital. Depuis la déclaration de l'état d'urgence sanitaire, la surface commerciale ouverte aux clients au sein de nos actifs, correspondant principalement aux commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques, représente 60% de la surface commerciale utile totale du Groupe.

Le Groupe Aradei Capital, fort de la solidité de ses fondamentaux et de la qualité de ses partenaires, met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour assurer une reprise maîtrisée des activités après la levée de l'état d'urgence sanitaire.

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS NORMES IFRS AU 31/12/2019

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ

(En KMAD)	Notes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs		269 340	251 314	249 641
Droits d'entrée				2 825
Autres revenus		18 230	17 878	15 559
Chiffre d'affaires	6	287 570	269 192	268 025
Charges d'exploitation		(51 186)	(46 511)	(52 202)
Autres achats et charges externes	7	(31 861)	(30 922)	(32 238)
Charges de personnel		(17 646)	(14 941)	(14 598)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1 957)	(3 571)	(3 638)
Autres produits et charges opérationnels	11	278	2 923	(1 729)
Excédent brut d'exploitation		236 384	222 680	215 822
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 413)	(3 752)	(2 132)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	9 101	3 454	(10 880)
Autres produits et charges exceptionnels		(11 896)	(26 664)	(8 674)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	99 446	286 401	318 487
Résultat des cessions d'actifs		-	-	10 857
Résultat opérationnel		328 621	482 118	523 480
Coût de l'endettement financier brut		(85 978)	(58 111)	(56 353)
Produits des placements		7 764	5 770	11 406
Coût de l'endettement financier net	12	(78 213)	(52 342)	(44 946)
Autres produits et charges financiers	14	26 678	2 582	77
Résultat courant avant impôt		277 086	432 359	478 611
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(63 396)	(52 107)	(51 901)
Résultat net des activités maintenues		213 690	380 252	426 709
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		213 690	380 252	426 709
Résultat Net - Part des propriétaires de la société mère		213 690	380 252	426 709
Résultat Net - Participations ne donnant pas le contrôle		0	0	0
Résultat net global		213 690	380 252	426 709

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (En KMAD)	Notes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ecart d'acquisition		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		7 684	970	352
Immeubles de placement	17	5 064 865	4 325 980	3 657 204
Autres immobilisations corporelles	18	22 651	23 369	23 534
Autres actifs financiers	19	5 682	5 808	9 243
Impôts différés actifs	15	4 397	7 387	18 231
Total actifs non courants		5 105 279	4 363 513	3 708 564
Stock et En-cours	20	52 182	49 722	47 291
Clients	21	142 383	129 422	124 368
Créances d'impôt sur les sociétés		7 367	13 425	22 571
Autres actifs courants	23	261 317	190 633	178 748
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	124 536	580 700	388 939
Total actifs courants		587 785	963 902	761 918
Total actifs		5 693 065	5 327 415	4 470 481
CAPITAUX PROPRES				
Capital		811 274	811 274	811 274
Primes liées au capital		541 111	541 111	645 914
Réserves		1 753 163	1 441 373	1 133 071
Réserve spéciale		104 803	104 803	-
Résultat de l'exercice		213 690	380 252	426 709
Capitaux propres part du groupe		3 424 041	3 278 813	3 016 968
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		-	-	-
Capitaux propres		3 424 041	3 278 813	3 016 967
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	1 487 429	1 349 099	800 489
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	82 606	56 715	56 710
Impôts différés passifs	15	80 587	49 829	36 511
Total passifs non courants		1 653 236	1 458 257	896 325
Dettes financières part courante	25	184 613	310 686	156 921
Dettes d'impôt sur les sociétés		3 149	3 662	21 499
Fournisseurs	28	240 188	110 447	105 290
Provisions part courante	27	19 803	11 530	10 184
Autres passifs courants	29	168 035	154 020	263 293
Total passifs courants		615 787	590 346	557 188
Total passifs		2 269 024	2 048 603	1 453 514
Total passifs et capitaux propres		5 693 065	5 327 415	4 470 481

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En KMAD)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Special reserve account	Résultat	Total capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2017	811 274	645 914	1 133 071		426 709	3 016 968
Affectation du résultat			308 302		(426 709)	(118 407)
Augmentation de capital						-
Résultat de l'exercice					380 252	380 252
Special reserve account		(104 803)		104 803		-
Frais fusion & augmentation de capital						-
Situation nette au 31 décembre 2018	811 274	541 111	1 441 373	104 803	380 252	3 278 813
Affectation du résultat			255 869		(380 252)	(124 383)
Augmentation de capital						-
Résultat de l'exercice					213 690	213 690
Réserves			55 921			55 921
Special reserve account						-
Frais fusion & augmentation de capital						-
Situation nette au 31 décembre 2019	811 274	541 111	1 753 163	104 803	213 690	3 424 041

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE*

(En KMAD)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net total consolidé		213 690	380 252
Amortissements et provisions	8-9	(4 688)	299
Impôts sur le résultat	15	63 396	52 107
Charges nettes d'impôts différés		(0)	-
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	78 213	52 342
Plus ou moins-valeur sur cessions d'immobilisations		-	-
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur		-	-
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	10	(99 446)	(286 401)
Marge brute d'autofinancement		251 165	198 599
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(152 241)	(146 217)
Impôts payés	16	(32 054)	(41 185)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		66 871	11 198
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		488	(1 179)
Décassements concernant les immeubles de placement		(372 869)	(357 259)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Réduction des autres immos financières		6	-
Prêts et avances consentis		-	(16)
Intérêts encaissés	12	7 764	5 770
Impact des entités acquises sur la période		(300)	(100)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(364 910)	(352 785)
Augmentations de capital de la société mère		-	-
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	347 444	977 216
Remboursements d'emprunts	26	(299 346)	(285 575)
Variation nette des concours bancaires		-	-
Intérêts versés	13	(73 181)	(45 228)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(124 383)	(118 407)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(149 467)	528 006
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(447 506)	186 420
Trésorerie nette d'ouverture (a)		571 218	384 798
Titres et valeurs de placement		50 900	312 753
Chèques et valeurs à encaisser		-	241 800
Banques (soldes débiteurs)		72 523	25 382
Caisses		1 113	764
Trésorerie et équivalent de trésorerie		124 536	580 700
Banques (soldes créditeurs)		(824)	(9 481)
Trésorerie nette de clôture (b)	24	123 712	571 218
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(447 506)	186 420

* Le tableau de flux de trésorerie retrace les mouvements ayant exclusivement un impact direct sur la trésorerie.

NOTE 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Aradei Capital S.A. est une société de droit marocain dont le siège social est situé à Route Secondaire 1029, Municipalité Sidi Maarouf, Casablanca.

Le Groupe Aradei Capital (ci-après « le Groupe ») exerce ses activités dans deux secteurs :

1. Une activité de foncière immobilière
2. Une activité de promotion immobilière

Le capital social est composé au 31 décembre 2019 de 8 112 738 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 31 Décembre 2019 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 31.12.2019	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 659 988	57,40%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	1 723 561	21,20%
BEST FINANCIERE S.A	845 324	10,40%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	776 933	9,60%
KASBA RESORT S.A.R.L	74 624	0,90%
Real Estate Investment Management International Limited	32 281	0,4%
Autres actionnaires	27	0%
Total	8 112 738	100%

NOTE 2. PREMIERS COMPTES CONSOLIDÉS ÉTABLIS SELON LES NORMES IFRS

Le Groupe Aradei Capital a publié pour la première fois au titre de son exercice clos le 31/12/2016 des comptes consolidés préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

Au titre de la première application des normes IFRS et conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 (applicable aux premiers adoptants), la société avait retenu le 1er janvier 2015 comme date de première application des normes IFRS.

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2019 sont ceux de l'exercice 2018.

Les principaux impacts sur les comptes du Groupe Aradei Capital sont :

- La mise à juste valeur des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- La constatation des droits d'entrée en capitaux propres (ou en résultat pour les droits d'entrée de l'exercice) pour les sociétés relevant du palier PETRA. Dans les normes marocaines, ces droits d'entrée sont étalés sur la durée du contrat.

aradei

CAPITAL

- La constatation des revenus locatifs nets des charges refacturées aux locataires.
- L'annulation des immobilisations en non valeurs (frais d'établissements, charges à répartir sur plusieurs exercices, ...). Ces charges ont été réaffectées aux immobilisations corporelles concernées (charges d'intérêts, frais d'acquisitions des actifs immobiliers, ...) ou directement imputées en diminution des capitaux propres IFRS pour le cas des frais liés aux opérations d'augmentation de capital et de fusion de 2016. Les autres charges à répartir ou assimilées qui ne répondent pas à la définition d'un actif ont été imputées sur les réserves ou le résultat de l'exercice.

NOTE 3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Les principaux événements ayant eu lieu lors de l'exercice 2019 sont :

- Acquisition d'un actif industriel à Meknes loué en intégralité par l'équipementier automobile japonais Yazaki. Cette usine s'ajoute au portefeuille de la foncière et marque ainsi un premier pas vers une diversification de classe d'actif.
- L'acquisition de Label Gallery Rabat.

NOTE 4. PRINCIPES ET MÉTHODES APPLIQUÉS

Sauf information contraire les informations chiffrées sont présentées en milliers de Dirhams.

1. Référentiel IFRS

La société Aradei Capital a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Le Groupe Aradei Capital a appliqué, à partir du 1er janvier 2019, la norme IFRIC 23 en comptabilisant l'effet cumulatif des exercices précédents dans les réserves. L'IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.

La norme IFRS 16 remplace la norme IAS 17 et toutes les interprétations liées. Cette norme est appliquée par le groupe sur l'ensemble des contrats de location-financement ou de location simple requalifiée en location financement.

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur concernent :

a- L'évaluation des immeubles de placement : valeur FAI (frais d'acquisition/cession inclus). Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant (Colliers international) selon les méthodes décrites en note 17. Immeuble de placement. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux de rendement qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

b- L'évaluation du montant à constater dans le Special Reserve Account est faite conformément aux termes des accords écrits entre les actionnaires. En effet, ces accords prévoient la constatation d'une réserve spéciale destinée à couvrir les droits aux dividendes attribués aux actionnaires détenteurs des actions de catégorie B, à prélever sur les bénéfices cumulés distribuables, y compris primes de fusion et d'émission. La constatation de cette réserve est liée à la réalisation de l'événement de liquidité qualificatif (IPO ou cession d'un bloc d'actions (Trade Sale)) conformément auxdits accords. Le management a estimé qu'au 31 décembre 2018, la réalisation de cet événement devient plus probable, et ce compte tenu des éléments évoqués à la note relative à la variation des capitaux propres ci-dessus, et que la constatation de cette réserve s'impose.

3. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, en partenariat ou sous influence notable.

Aradei Capital exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses

filiales, plus de la moitié des droits de vote. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles Aradei Capital exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2019 comme suit :

Société	31/12/2019			31/12/2018		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
Vecteur LV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf I	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Metro Cash	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	51%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BREG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY	100%	100%	IG	NA	NA	NA

* IG = Intégration globale NC = non consolidée ME = mise en équivalence
L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1er janvier pour s'achever le 31 décembre.

4. Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition définie par la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première acquisition d'une entité dont le groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs ainsi que les passifs éventuels identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs, passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition. Suivant IFRS 3, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3R révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

Les sociétés acquises par le Groupe dans le cadre de l'opération fusion absorption de BRE par Aradei (ex VLV) ont pour principale activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers.

Par ailleurs et conformément aux dispositions de l'IFRS 3 qui stipule que « Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la présente norme, qui prévoit que les actifs acquis et les passifs repris doivent constituer une entreprise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité présentant l'information financière doit comptabiliser cette transaction ou cet autre événement comme une acquisition d'actifs. Les paragraphes B5 à B12 fournissent un guide d'application sur l'identification d'un regroupement d'entreprises et la définition d'une entreprise ».

A travers l'acquisition des titres de ces sociétés, le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers. L'option Asset Deal (acquisition d'actifs) est retenue et ce compte tenu principalement des éléments suivants :

- L'objectif premier de la transaction pour les parties prenantes est une restructuration du groupe et regroupement des actifs immobiliers au sein de Aradei Capital et ce afin de mettre en place une OPCI à taille importante attractive sur le marché marocain ;
- Les processus liés aux actifs acquis, y compris ceux de Petra Management, sont d'ordre administratif (facturation, recouvrement,...)

aradei

CAPITAL

et donc ne constituent pas des Processus (servant à créer des Sorties) identifiant une Entreprise au sens de la définition du paragraphe B7 de l'IFRS 3 ;

■ Les implications de la qualification Regroupement d'Entreprises particulièrement en termes d'impôts latent sont contradictoires avec la qualification desdits actifs en immeuble de placement (immeuble à rendement) dont la mise à juste valeur ne devrait pas donner lieu à la constatation d'un impôt latent selon l'IAS 40. Cet impôt latent est aussi en total contradiction avec l'aspect économique et la nature de ces actifs qui ne sont pas destinés à être cédés surtout compte tenu des obligations de détention relatives aux OPCI et aussi des contraintes fiscales liées à la fusion.

La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres de ces sociétés duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis.

En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises.

Les frais d'acquisition engagés dans le cadre des regroupements d'entreprises sont comptabilisés en charges.

5. Information sectorielle

Le Groupe Aradei Capital n'étant pas un Groupe coté sur un marché financier, l'application de la norme IFRS 8 «Secteurs opérationnels» n'est pas obligatoire.

6. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les transactions réciproques résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. L'ensemble des soldes et transactions intragroupes, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

7. Immeubles de placement

En application de la norme IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché. La juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie).

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement.

Les immeubles de placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés au coût jusqu'à leur achèvement.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la juste valeur estimée du projet. La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Le Groupe donne en location à des tiers des actifs exploités en vertu de contrats de location-financement (Site Atacadao Tanger) ou en location simple requalifiée en location financement (Site de Meknès). Ces actifs sont comptabilisés en tant qu'immeubles de placement en application d'IAS 40.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (Colliers International) qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année.

L'activité d'Aradei Capital porte sur la location d'immeubles de placements productifs de loyer et non destinés à la cession (cf note 15 sur les impôts différés).

Tenant compte du surcroît d'expérience, dans l'optique de placement des actifs qui implique une approche non liquidative, et en vue de mieux refléter la juste valeur des actifs valorisés, la société a décidé de procéder à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et ce, en incluant dorénavant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs. Le sous-jacent étant justifié par une meilleure estimation des biens à une valeur totale correspondant à la contrepartie qu'accepterait de payer un éventuel investisseur afin de disposer de la jouissance de ces biens dans le cadre de la même utilisation et destination actuelles effectuées par ARADEI. Ladite valeur tient, à partir de l'exercice 2018, compte des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, conservation foncière) pour la détermination d'une estimation globale raisonnable de la valeur de l'actif en question.

Au 31 décembre 2019, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

La valeur vénale estimée par l'expert externe est fondée principalement sur deux méthodologies d'évaluation :

- Une méthodologie par l'actualisation des flux futurs ;
- Une méthodologie par le rendement.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13 c'est-à-dire que la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des actifs similaires et non basée sur des données de marchés observables.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché N – [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière de clôture de l'exercice précédent.

8. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée entre cinq et dix ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié.

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.

10. Chiffre d'affaires

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers.

- Loyers d'immeubles de placement

Les immobilisations données en location dans le cadre d'opérations de location simple sont présentées à l'actif de l'état de situation financière en immeubles de placement. Les revenus locatifs sont enregistrés de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

- Activités promotion

Les revenus nets des activités de vente représentent la marge de promotion immobilière. La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, et les dotations aux provisions sur créances et stocks. Elle est évaluée selon la méthode à l'avancement.

11. Créances clients

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur. Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées pour en tenir compte.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie sont constitués des titres de créances émises ou garantis par l'état, des titres de créances émises par les banques marocaines, des opérations de pensions, des placements dans les OPCVM investissant uniquement en titres émis ou garantis par l'état ou en titres émis par les banques marocaines.

A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose des disponibilités et des équivalents de trésorerie, nets des concours bancaires.

13. Résultat par action

Le Groupe Aradei Capital n'étant pas un Groupe coté sur un marché financier, cette information n'est pas communiquée dans les états financiers IFRS, ce cas d'exemption étant expressément prévu par la norme IAS 33.

14. Dettes financières

Les dettes financières sont composées d'obligations, d'emprunts bancaires amortissables, des comptes courants d'associés, et de dépôts de garantie versés par les locataires.

Les dettes financières sont évaluées après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

15. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

Conformément à IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.

La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un immeuble de placement en cours de construction est reconnu en tant qu'actif et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé.

16. Impôts

Impôts courants : Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS).

Impôts différés : Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Une créance d'impôt différé n'est constatée à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'il y aura des bénéfices futurs imposables suffisants pour absorber les différences temporaires.

S'agissant du cas de Aradei Capital qui n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs (et qu'en conséquence aucun impôt ne sera payé dans un avenir proche), aucun impôt différé passif n'est à comptabiliser sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C.

17. Actifs et passifs détenus en vue de la vente et activités non poursuivies

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités non poursuivies » spécifie le traitement comptable applicable aux actifs détenus en vue de la vente, la présentation et les informations à fournir sur les activités non poursuivies.

NOTE 5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

■ Risques sectoriels

Aradei Capital intervient sur le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment d'actifs commerciaux répartis sur l'ensemble du territoire marocain. A ce titre, Aradei Capital est exposé aux risques de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et de ses loyers. Ces fluctuations sont susceptibles d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur son activité, ses résultats, sa solvabilité et ses perspectives de développement.

Risque de fluctuation du marché immobilier :

La valeur d'expertise du patrimoine dépend des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de locaux commerciaux par les investisseurs immobiliers. Outre l'environnement économique en général, la disponibilité d'actifs immobiliers modernes, le niveau des taux d'intérêt et la facilité d'octroi de crédit sont des facteurs clés de ce marché qui sont indépendants d'Aradei Capital et dont les évolutions sont difficilement prévisibles.

Par ailleurs, les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et sont valorisés dans les comptes pour leur coût net d'amortissement, les variations de valeur à court terme n'ayant pas d'impact direct sur les résultats.

Elles impactent, en revanche, l'Actif Net Réévalué.

Risque de fluctuation des loyers :

A l'expiration des baux existants, éventuellement renouvelés, le groupe est soumis aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés. Sur ce marché concurrentiel, les conditions macroéconomiques et notamment l'évolution de l'activité commerciale ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacance prolongée des actifs.

Risques environnementaux :

L'activité d'Aradei Capital est soumise à diverses réglementations en

vigueur relatives à l'environnement et à la sécurité. Par ailleurs, Aradei Capital est tenue de respecter les obligations contractuelles définies par la BERD. Afin de limiter ces risques, Aradei Capital adopte une politique préventive consistant à réaliser des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité aux normes environnementales.

■ Risques de contrepartie

Risque client :

La solvabilité des clients est appréciée lors de la signature des baux par la Direction Générale de Aradei Capital sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'analyses de solvabilité pour les nouveaux clients.

En cours de bail, le risque de crédit client fait l'objet d'un suivi régulier par l'Asset management de Aradei Capital.

Risque de contrepartie bancaire :

Les opérations financières, essentiellement constituées d'emprunts bancaires, de placements courts et moyens terme et de tirage à court terme sur une ligne de crédit, sont réalisées avec les principaux établissements financiers marocains.

La défaillance d'une ou plusieurs de ces contreparties pourrait avoir un impact significatif sur la liquidité du groupe. Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières utilisées par le groupe.

Risque de contrepartie d'assurance :

Aradei Capital a souscrit une assurance Multirisque garantissant les bâtiments à usage de commerces pour l'ensemble de son patrimoine, auprès de la compagnie SAHAM ASSURANCE.

Les limites contractuelles d'indemnité sont fixées par actif, en fonction de la valeur des bâtiments.

Les travaux de construction et de rénovation sont assurés, au cas par cas, par des polices d'assurance de type

« Tous Risques Chantiers ».

Un suivi périodique des assurances et des primes est tenu à jour par l'Asset Management.

■ Risques de liquidité financière

La stratégie d'Aradei Capital vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer une partie de sa croissance. Par ailleurs, le groupe est actuellement sous-endetté avec une Loan to Value (ou LTV) de 33%, afin d'améliorer la rentabilité des capitaux, le groupe fera appel à l'endettement dans le cadre du financement de son programme de développement et sera ainsi sujet à un risque de liquidité. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

Aussi, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner le développement d'Aradei Capital.

L'accès au crédit est conditionné, pour les ressources bancaires, au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment la structure de bilan (LTV) et la capacité de l'activité à couvrir la charge de sa dette. La transmission de ces ratios aux établissements bancaires est réalisée, conformément aux engagements contractuels.

■ Risques de taux d'intérêt

L'évolution du taux directeur de Bank Al Maghrib peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de financement.

Pour financer ses investissements, Aradei Capital peut recourir à des emprunts à taux variable, et donc soumis à la fluctuation des taux à la hausse comme à la baisse.

■ Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

Aradei Capital doit se conformer à de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions en vigueur. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Aradei Capital d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait être de nature à affecter la valeur de son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certains projets d'investissement.

Risques fiscaux :

Conformément à la législation fiscale au Maroc, des redressements peuvent découler d'un contrôle éventuel des sociétés consolidés par l'administration fiscale au titre des exercices non prescrits, et ce pour l'impôt sur les sociétés (I.S), l'impôt sur le Revenu (IR), la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et les autres impôts et taxes indirects.

aradei

CAPITAL

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 31 décembre 2019, le groupe Best Financière détient 78,3% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

NOTE 6. CHIFFRE D'AFFAIRES.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	309 909	294 307
Charges locatives refacturées	(40 569)	(42 993)
Revenus locatifs nets	269 340	251 314
Droits d'entrée	0	0
Autres revenus	18 230	17 878
Total	287 570	269 192

La variation des revenus locatifs provient principalement du revenu locatif de YAZAKI ; unité nouvellement acquise en 2019.

NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Services bancaires	(855)	(535)
Frais postaux & de télécommunications	(258)	(179)
Achats de prestations de services	(8 500)	(10 573)
Honoraires, prestations extérieures	(8 555)	(6 746)
Maintenance, entretien & assurances	(1 950)	(3 343)
Loyers locations	(1 095)	(396)
Achats non stockés	(4 429)	(3 062)
Autres achats et charges externes	(6 219)	(6 088)
Total	(31 861)	(30 922)

NOTE 8. DOTATIONS/REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 413) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : 9 101 KMAD.

NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 413	3 752
Variation des autres provisions (2)	(9 101)	(3 453)
Amortissements et provisions	(4 688)	299

(1) Ce montant correspond à la variation des amortissements sur les immobilisations (hors immeubles de placement).

(2) Il s'agit de la variation des provisions pour risques et charges de l'exercice.

NOTE 10. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Juste valeur des immeubles de placement	99 446	286 401
Total	99 446	286 401

La variation de la juste valeur de l'exercice 2019 provient essentiellement des éléments suivants :

- L'impact de la mise à juste valeur des centres commerciaux : SCCD (Socco Alto) pour un montant de 42 029 KMAD, SCCS (almazar) pour un montant de 41 930 KMAD et SCCF (Borj Fez) pour un montant de 36 623 KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des galeries : SPI (Galerie Rabat) de 13 995 KMAD, FCE JAD (Galerie El Jadida) de 12 626 KMAD, SCCM (Galerie Meknes) de 7 542 KMAD et FCE SAF (Galerie Safi) de 3 164 KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Carrefour Targa pour un montant de 17 077 KMAD, Carrefour Sidi Maarouf pour un montant de 10 297 KMAD, Carrefour Panoramique pour un montant de 3 780 KMAD et Carrefour Berkane pour un montant de 1 710 KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Agadir pour un montant de 15 125 KMAD, Atacadao Ain Sebaâ pour un montant de 9 046 KMAD et Atacadao Salé pour un montant de 5 450 KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Fès de (32 468) KMAD, Atacadao Oujda de (30 500) KMAD, Atacadao Tanger de (23 468) KMAD, Atacadao Marrakech de (22 239) KMAD, Atacadao Meknes de (12 300) KMAD et Atacadao Taza de (5 300) KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de YAZAKI pour un montant de 5 605 KMAD.

NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Les autres produits et charges opérationnels sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Autres produits opérationnels courants (a)	278	2 928
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	278	2 928
Autres charges opérationnelles courantes (b)	0	(5)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	0	(5)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	278	2 923

NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

Le coût de l'endettement financier net est présenté ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Charge d'intérêts	(85 978)	(58 111)
Coût de l'endettement brut	(85 978)	(58 111)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	7 764	5 769
Coût de l'endettement net	(78 213)	(52 342)

NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts versés	(73 181)	(45 228)

Il s'agit des intérêts versés au cours de l'exercice.

NOTE 14. AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Les autres produits et charges financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Autres produits financiers (a)	150	17
Gains de change	150	17
Autres charges financières (b)	26 528	2 566
Pertes de change	(6)	(37)
Transfert de charges financières	26 534	2 613
Autres charges financières	(0)	(10)
Autres produits et charges financiers (a+b)	26 678	2 582

NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

■ Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2019 s'élève à 63 396 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'impôt exigible	(28 532)	(27 946)
Charges d'impôt différé	(34 864)	(24 162)
Total	(63 396)	(52 107)

■ Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés par nature

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	745	9 806
Impôts différés retraitement du crédit bail	11 890	16 345
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(85 622)	(64 789)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(4 936)	(6 769)
Autres	(1 231)	-
Total des impôts différés nets	(76 190)	(42 442)

■ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2019 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	7 387
Impôts différés passifs à l'ouverture	49 829
Impôts différés nets au 31 décembre 2018	(42 442)
Charge de l'exercice	(34 864)
Impact IFRIC 23	1 116
Impôts différés nets au 31 décembre 2019	(76 190)
Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2019	4 397
Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2019	(80 587)

aradei

CAPITAL

■ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des sociétés intégrées	213 690	380 252
Impôts comptabilisés (A)	(63 396)	(52 107)
Résultat consolidé avant impôt	277 086	432 359
Taux d'impôt constaté	22,88%	12,05%
Taux de droit commun	31,00%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	(85 897)	(134 031)
Ecart (B) - (A) à expliquer	(22 501)	(81 924)
ID non constatés sur variation JV	30 828	88 784
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(8 328)	(6 861)
Total	22 501	81 923

■ Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2019.

NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts sur les bénéfices	(28 532)	(27 946)
Impôts différés	(34 864)	(24 162)
Charge d'impôt (a) (1)	(63 396)	(52 107)
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	31 342	10 923
Impôts payés (a) + (b)	(32 054)	(41 185)

(1) Il s'agit de l'impôt sur les sociétés constaté dans l'exercice (Voir note 15).

(2) Le montant correspond à la variation des créances et dettes d'impôts.

NOTE 17. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les variations de la période des immeubles de placement sont présentées ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2018	Augmen- tations	Variation de juste valeur	Cessions	Mises en service	31/12/2019
Immeubles de placement en cours	682 539	435 743				1 118 282
Immeubles de placement en cours de construction	682 539	435 743	0	0	0	1 118 282
Immeubles de placement	3 643 441	203 696	99 446	-	-	3 946 583
Immeubles de placement	3 643 441	203 696	99 446	0	0	3 946 583
Total	4 325 980	639 439	99 446	0	0	5 064 865

Il est rappelé que la société a recours à un expert indépendant (Colliers international) pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement.

Pour les immeubles de placement achevés, la méthode d'évaluation par le rendement ou d'actualisation des flux futurs (DCF) a été retenue. Pour les immeubles en cours de construction, la méthode de coût a été retenue jusqu'à l'achèvement de l'actif.

Conformément à la norme IAS 40, le Groupe comptabilise en résultat la variation d'une année sur l'autre de juste valeur de ses immeubles de placement.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du groupe, Aradei Capital a considéré, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du groupe.

Comme précisé dans le titre 7 de la note 4 (principes et méthodes appliquées), la société a procédé à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et ce, en incluant dorénavant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs.

NOTE 18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes	31/12/2018	Entrée de périmètre (1)	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2019
Installations techniques, matériel & outillage	43 655	-	2 382	-	441	46 478
Autres immobilisations corporelles	2 575	-	488	-	-	3 063
Total Autres immobilisations (brut)	46 230	0	2 870	0	441	49 541

Amortissements	31/12/2018	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouve- ments	31/12/2019
Installations techniques, matériel & outillage	(21 563)	-	(3 668)	-	(54)	(25 285)
Autres immobilisations corporelles	(1 298)	-	(347)	-	41	(1 605)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(22 861)	0	(4 015)	0	(14)	(26 890)

Valeurs nettes	31/12/2018	Entrée de périmètre	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2019
Installations techniques, matériel & outillage	22 092	-	(1 286)	-	386	21 192
Autres immobilisations corporelles	1 277	-	141	-	41	1 459
Total Autres immobilisations (net)	23 369	0	(1 145)	0	427	22 651

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles (principalement Best Leisure).

NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Créances rattachées à des participations	270	270	3 496
Titres de participations non consolidés	54	174	174
Dépôts & cautionnements	5 359	5 364	5 574
Total	5 682	5 808	9 243

NOTE 20. STOCKS ET EN-COURS

Les stocks correspondent à la valorisation des encours de production d'immeubles destinés à la vente à des tiers. Ils sont détaillés ci-dessous par projet :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Biens et services en cours	52 182	49 722	47 291
Total en-cours	52 182	49 722	47 291

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
FCE SAF	30 196	30 196	27 765
SCCS	19 526	19 526	19 526
BREG	2 461	-	-
Total	52 182	49 722	47 291

NOTE 21. CLIENTS

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs brutes	198 737	191 964	190 560
Dépréciations	(56 354)	(62 541)	(66 192)
Créances clients (net)	142 383	129 422	124 368

NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

La variation du Besoin en Fonds de Roulement se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Variation nette des stocks	2 461	2 431
Variation des clients	12 960	6 101
Variation des fournisseurs	(21 396)	(5 157)
Variation des créances diverses	63 049	1 879
Variation des dettes diverses	6 137	108 961
Variation des comptes de régularisation - actif	1 813	(14 551)
Variation des comptes de régularisation - passif	87 217	46 553
Variation du Besoin en fonds de roulement	152 241	146 217

aradei

CAPITAL

NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Créances sociales et fiscales	162 213	139 926	138 549
Autres créances liées à l'exploitation	70 267	23 446	13 086
Comptes de régularisation	30 675	29 098	28 950
Total autres actifs courants	263 155	192 471	180 586
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	261 317	190 633	178 748

(1) Les créances fiscales et sociales sont principalement constituées de créances de TVA.

(2) Les autres créances liées à l'exploitation sont principalement constituées par des créances vis-à-vis des sociétés hors groupe Aradei Capital.

NOTE 24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs mobilières de placement	50 900	312 753	62 769
Disponibilités	73 636	267 946	326 170
Trésorerie et équivalents de trésorerie	124 536	580 700	388 939

NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2019	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	150 000	0	(150 000)		0	0	0
Emission obligataire	604 500	0	(42 857)	(4 500)	557 143	42 857	514 286
Emprunts auprès des établissements de crédit	756 844	209 405	(88 007)	-	878 242	120 664	757 578
Dettes location financement	138 959	109 703	(16 038)	-	232 625	17 059	215 565
Total emprunts auprès des établissements de crédit	895 803	319 108	(104 045)	0	1 110 866	137 724	973 143
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	-	-	-	3 208	3 208	3 208	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	9 481	(8 657)	-	-	824	824	-
Total autres dettes financières	9 481	(8 657)	0	3 208	4 032	4 032	0
Total dettes financières	1 659 784	310 451	(296 902)	(1 292)	1 672 041	184 613	1 487 429

Les emprunts souscrits sont tous libellés en MAD et sont soit, à taux fixe, soit à taux variable.

■ Aradei Capital a clôturé son émission obligataire portant sur 600 MMAD en novembre 2018, la demande a atteint 8.99 Milliards de MAD, soit un taux de sursouscription de 15 fois.

Les caractéristiques sont les suivants :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2019	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	08/11/2018	300 000	300 000	MAD	08/11/2023	In fine	Fixe 4.64%
Aradei Capital	Tranche C	08/11/2018	129 100	110 657	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	146 486	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.04%

Emprunts obligataires convertibles 600 000 557 143

Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent.

Le détail des emprunts au 31 décembre 2019 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31 Décembre 2019	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle	
BMCE	Site Berkane	02/02/2015	33 000		17 417	3 667	13 750	31/07/2024
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857		12 063	1 856	10 207	10/06/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643		8 649	1 331	7 318	10/06/2026
BP	Site Marrakech Targa	01/04/2015	56 000		31 890	6 726	25 164	01/01/2024
BP	Site Marrakech Targa Extension	29/12/2017	19 038		35 063	5 775	29 288	01/01/2025
BMCI	Site Temara	02/11/2018	62 802		80 643	6 434	74 209	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000		68 484	6 819	61 665	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	41 800		48 875	2 660	46 215	13/12/2026
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	12 213		12 213	0	12 213	04/11/2026
BMCI	AGADIR	12/07/2017	48 114		45 721	4 967	40 754	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000		114 140	11 366	102 774	21/12/2025
BMCE	MEKNES	11/11/2016	25 732		32 854	4 107	28 747	31/10/2027
BGP	SCCF	23/01/2012	210 000		73 500	28 000	45 500	30/06/2022
BP	CMT KECH	27/03/2015	5 300		455	455	0	27/09/2020
BP	CMT TANGER	05/01/2017	2 892		2 573	550	2 022	01/04/2024
BGP	SCCS	30/04/2013	213 800		69 485	21 380	48 105	31/01/2023
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	38 350		92 601	0	92 601	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	29 617		29 617	0	29 617	05/07/2022
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	102 000		102 000	14 571	87 429	28/10/2026
Total emprunts bancaires			1 131 157 486		878 242 104	120 663 707	757 578 400	

Les flux contractuels non actualisés par date de maturité sont décomposés ci-dessous :

Année de remboursement	à moins d'1 an	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà	Total
Principal	120 664	166 005	159 322	115 677	108 562	166 437	32 244	9 331	0	878 242
Intérêts	39 124	32 579	24 025	17 409	12 278	7 522	1 401	261	0	134 600
Total Groupe (Principal + intérêts)	159 788	198 584	183 347	133 086	120 841	173 959	33 646	9 592	0	1 012 842

aradei

CAPITAL

NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

Les emprunts émis au cours de l'exercice se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	209 405	974 645
Dettes de location financement (1)	109 703	
Dépôts de garantie (2)	28 336	2 571
Emission d'emprunts	347 443	977 216

(1) Ce montant correspond aux emprunts débloqués au cours de l'exercice.

(2) Cette variation correspond aux dépôts de garantie afférents aux contrats de location conclus au cours de l'exercice.

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts auprès des établissements de crédit et emprunt obligataire (1)	(280 864)	(276 355)
Dettes de location financement (1)	(16 038)	(6 653)
Dépôts de garantie (2)	(2 444)	(2 567)
Remboursement d'emprunts	(299 345)	(285 575)

(1) Il s'agit des remboursements des emprunts bancaires, des dettes de crédit-bail et des emprunts obligataires.

(2) Ce montant correspond aux dépôts de garantie restitués au cours de l'exercice.

NOTE 27. PROVISIONS

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En KMAD)	31/12/2017	31/12/2018	Dotat-ion	Reprise	Autres varia-tions	31/12/2019	Courant	Non courant
Provisions	12 798	14 144	24	(2 938)	11 186	22 417	19 803	2 614
Total provisions	12 798	14 144	24	(2 938)	11 186	22 417	19 803	2 614

NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	240 188	110 447	105 290
Total fournisseurs	240 188	110 447	105 290

NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	8 034	6 435	11 120
Dettes fiscales	84 160	84 119	81 317
Produits constatés d'avance	1 393	1 097	4 851
Autres dettes diverses	74 449	62 370	166 004
Total autres passifs courants	168 035	154 020	263 293

NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	82 606	56 715	56 710
Total autres passifs non courants	82 606	56 715	56 710

NOTE 31. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties sur immeubles

Les garanties concédées par le groupe sont récapitulées sur le tableau ci-dessous :

Entité	Engagements donnés	
	Hypothèques	Avals et Cautions
Aradei Capital	615 366	1 687
GOLF	100 000	
GOLF 2	125 000	
CENTRE K	60 015	
SCCF	210 000	
SCCS	299 000	
DBCC	217 000	
SPI	120 000	
Total	1 746 381	1 687

NOTE 32. EFFECTIFS ET ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DU PERSONNEL

L'effectif au 31 décembre 2019 est composé de 82 salariés, dont 80 ont une ancienneté inférieure à dix ans contre 86 salariés en 2018.

La société n'a pas d'engagement postérieur à l'emploi vis-à-vis du personnel entrant dans le champ d'application d'IAS 19.

NOTE 33. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

Les transactions entre les sociétés liées et le groupe Aradei Capital ont été réalisées aux conditions normales du marché. Ces transactions sont récapitulées dans le tableau qui suit :

(En KMAD)	Total au 31/12/2019	MAXI LV	Label Vie	Hyper LV	Service LV	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière	Gifi
Créances clients	27 579	4 898	8 467	4 747	812	1 871	3 845	2 633	0	307
Dettes fournisseurs	4 116	11	1 633	0	0	0	671	0	1 801	0
Autres débiteurs	1 710	0	1 710	-	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	0	1 557	-	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Chiffres d'affaires	237 508	140 458	19 518	59 104	2 523	3 351	2 507	10 048	0	0
Charges externes	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-

NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019

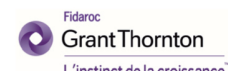
Le principal événement ayant lieu après le 31 décembre 2019 est le suivant :

- L'obtention par Aradei Capital du visa pour l'émission des billets de trésorerie pour un plafond de 500 MMAD.

RAPPORT D'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat



47, Rue Allal Ben Abdellah 5^{ème} étage
20 000 Casablanca

Messieurs les Actionnaires de la société,
ARADEI CAPITAL S.A.
Route Secondaire 1029 Municipalité
Sidi Maârouf N°20280, Casablanca

RAPPORT D'AUDIT SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EXERCICE DU 1^{er} JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés, ci-joints, de la Société ARADEI CAPITAL S.A. (« La Société ») et de ses filiales comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2019, le compte de résultat consolidé, l'état des variations des capitaux propres consolidés et l'état des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers consolidés font ressortir, au 31 décembre 2019, un montant de capitaux propres consolidés de 3 424 041 milliers dirhams dont un bénéfice net consolidé de 213 690 milliers dirhams. Ces états ont été arrêtés par le conseil d'administration le 3 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS). Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalie significative, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité des Auditeurs

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession applicables au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états financiers consolidés

A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'ensemble constitué par les entités comprises dans la consolidation de la société Aradei Capital S.A. au 31 décembre 2019, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Autre point

Pour les événements survenus et les éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des états de synthèse relatifs aux effets de la pandémie de Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Fait à Rabat et Casablanca, le 27 avril 2020

KPMG

R. B. M. S. R. M. S.
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 83 37 02 (8 00)
Télécopie : 212 5 37 83 37 11

Redouane M. RHALIB
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
IFRS (10) (2019)
47, Rue Allal Ben Abdellah - Casablanca
Tél. : 05 22 54 49 00 Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2019

BILAN

Actif (En MAD)	EXERCICE			EX. PRECEDENT
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	102 039 373,41	74 662 728,59	27 376 644,82	40 939 893,48
Frais préliminaires	6 490 522,01	5 212 166,60	1 278 355,41	2 587 849,30
Charges à répartir sur plusieurs exercices	95 548 851,40	69 450 561,99	26 098 289,41	38 352 044,18
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	71 125 870,63	3 809 605,67	67 316 264,96	665 377,59
Immobilisations en recherche et développement				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 132 680,06	3 220 368,86	912 311,20	661 289,19
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00	418 733,24	66 403 953,76	4 088,40
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	949 133 037,59	152 376 935,01	796 756 102,58	623 136 295,43
Terrains	276 004 530,02		276 004 530,02	257 004 530,02
Constructions	408 799 976,66	151 402 474,81	257 397 501,85	149 256 116,35
Installations techniques, matériel et outillage	167 955,00	86 661,28	81 293,72	58 267,29
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1 320 832,83	103 944,41	1 216 888,42	837 894,19
Autres immobilisations corporelles	1 516 775,41	783 854,51	732 920,90	884 598,44
Immobilisations corporelles en cours	261 322 967,67		261 322 967,67	215 094 889,14
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	833 624 605,99		833 624 605,99	833 325 005,99
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165 700 741,03		165 700 741,03	165 700 741,03
Titres de participation	667 923 864,96		667 923 864,96	667 624 264,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de finance				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	1 955 922 887,62	230 849 269,27	1 725 073 618,35	1 498 066 572,49
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid.				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	1 087 386 865,40	7 282 567,42	1 080 104 297,98	893 140 051,85
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	8 995 612,02	670 007,90	8 325 604,12	141 520,38
Clients et comptes rattachés	103 386 338,65	6 029 089,52	97 357 249,13	62 937 998,47
Personnel				
Etat	114 937 795,30		114 937 795,30	97 142 307,99
Comptes d'associés	1 556 880,00		1 556 880,00	9 056 880,00
Autres débiteurs	711 251 139,15	583 470,00	710 667 669,15	624 729 029,00
Compte de régularisation actif	147 259 100,28		147 259 100,28	99 132 316,01
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	46 297 669,18		46 297 669,18	312 750 681,80
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	1 133 684 534,58	7 282 567,42	1 126 401 967,16	1 205 890 733,65
TRESORERIE - ACTIF	106 546 580,88		106 546 580,88	116 802 534,01
Chèques et valeurs à encaisser				116 800 000,00
Banques, T.G & CP	106 516 822,13		106 516 822,13	
Caisses, régies d'avances et accreditifs	29 758,75		29 758,75	2 534,01
TOTAL III	106 546 580,88		106 546 580,88	116 802 534,01
TOTAL GENERAL I+II+III	3 196 154 003,08	238 131 836,69	2 958 022 166,39	2 820 759 840,15

Passif (En MAD)	Exercice 31/12/2019	Exercice Précédent 31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel (I)	811 273 800,00	811 273 800,00
moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont vers.		
Moins: Capital appelé		
Moins: Dont versé		
Prime d'émission, de fusion, d'apport	660 304 774,82	660 304 774,82
Ecarts de reévaluation		
Reserve légale	31 008 144,09	27 773 714,07
Autres réserves	40 441 027,00	40 441 027,00
Report à nouveau (2)	24 831 417,75	87 760 287,20
Resultat net de l'exercice (2)	71 283 386,20	64 688 600,57
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	1 639 142 549,86	1 692 242 203,66
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (Ajout)		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	877 250 673,44	1 032 480 333,27
Emprunts obligataires	557 142 857,15	750 000 000,00
Autres dettes de financement	320 107 816,29	282 480 333,27
DETTES DE FINANCEMENT (Ajout)		
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)	2 614 161,58	2 614 161,58
Provisions pour charges	2 614 161,58	2 614 161,58
Provisions pour risques		
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)		
Augmentation des créances immobilisées		
Diminution des dettes de financement		
TOTAL I (a+b+c+d+e)	2 519 007 384,88	2 727 336 698,51
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	356 834 972,73	83 967 827,49
Fournisseurs et comptes rattachés	147 068 624,88	21 213 021,74
Clients créditeurs, avances et acomptes	232 784,18	82 632,99
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat	10 210 634,85	6 936 544,28
Comptes d'associés	637 907,00	637 548,00
Autres créanciers	133 357 562,53	40 472 074,13
Comptes de régularisation - passif	65 327 459,29	14 626 006,35
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)		
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)		
TOTAL II (f+g+h)	356 834 972,73	83 967 827,49
TRESORERIE PASSIF		
Credits d'escompte		
Credit de trésorerie		
Banques (soldes créditeurs)	82 179 808,78	9 455 314,15
TOTAL III	82 179 808,78	9 455 314,15
TOTAL I+II+III	2 958 022 166,39	2 820 759 840,15

(1) Capital personnel débiteur
(2) Bénéficiaire (+) . déficitaire (-)

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de L'exercice 31/12/2019 3 = 1 + 2	Totaux Exercice Précédent 31/12/2018
	Propres à L'exercice 1	Exercices précédents 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	86 159 736,77		86 159 736,77	77 150 141,11
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Es p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges				5 046 862,00
TOTAL I	86 159 736,77		86 159 736,77	82 197 003,11
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises				
Achat consommés de matières et de fournitures	10 451 060,95		10 451 060,95	19 478 952,71
Autres charges externes	36 481 750,91	44 151,43	36 525 902,34	36 932 773,80
Impôts et taxes	3 062 736,72		3 062 736,72	3 028 895,37
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation				
Dotations d'exploitation	30 403 992,74		30 403 992,74	31 466 621,32
TOTAL II	80 399 541,32	44 151,43	80 443 692,75	90 907 243,20
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	5 760 195,45	-44 151,43	5 716 044,02	90 907 243,20
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	56 000 000,00		56 000 000,00	72 239 398,00
Gains de change	69 715,61		69 715,61	5 488,80
Intérêts et autres produits financiers	55 173 615,02		55 173 615,02	41 252 450,68
Reprises financières; transfert de charges	13 723 925,27		13 723 925,27	479 630,00
TOTAL IV	124 967 255,90		124 967 255,90	113 976 967,48
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	52 650 229,27		52 650 229,27	26 793 114,68
Pertes de changes	-3 096,09		-3 096,09	25 657,75
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	52 647 133,18		52 647 133,18	26 818 772,43
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)	72 320 122,72		72 320 122,72	87 158 195,05
VII RESULTAT COURANT (III - VI)	78 080 318,17	-44 151,43	78 036 166,74	78 447 954,96
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	12 934,73		12 934,73	2 124,83
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	12 934,73		12 934,73	2 124,83
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	89 019,27		89 019,27	11 993 561,22
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
TOTAL IX	89 019,27		89 019,27	11 993 561,22
X RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)	-76 084,54		-76 084,54	-11 991 436,39
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII + X)	78 004 233,63	-44 151,43	77 960 082,20	66 456 518,57
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	6 676 696,00		6 676 696,00	1 767 918,00
XIII RESULTAT NET (XI - XII)	71 327 537,63	-44 151,43	71 283 386,20	64 688 600,57
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)	211 139 927,40		211 139 927,40	196 176 095,42
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	139 812 389,77	44 151,43	139 856 541,20	131 487 494,85
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)	71 327 537,63	-44 151,43	71 283 386,20	64 688 600,57

ETAT DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (E.S.G)

(En MAD)	EXERCICE 31/12/19	EXERCICE PRECEDENT 31/12/2018
1 Ventes de marchandises (en l'état)		
2 - Achats revendus de marchandises		
I = MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT		
II + PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	86 159 736,77	77 150 141,11
3 Ventes de biens et services produits	86 159 736,77	77 150 141,11
4 Variation de stocks de produits		
5 Immobilisations produites par l'Es pour elle-même		
III - CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	46 976 963,29	56 411 726,51
6 Achats consommés de matières et fournitures	10 451 060,95	19 478 952,71
7 Autres charges externes	36 525 902,34	36 932 773,80
IV = VALEUR AJOUTEE (I+II+III)	39 182 773,48	20 738 414,60
8 + Subventions d'exploitation		
V 9 - Impôts et taxes	3 062 736,72	3 028 895,37
10 - Charges de personnel		
= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)	36 120 036,76	17 709 519,23
11 + Autres produits d'exploitation		
12 - Autres charges d'exploitation		
13 + Reprises d'exploitation; transfert de charges		5 046 862,00
14 - Dotations d'exploitation	30 403 992,74	31 466 621,32
VI = RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	5 716 044,02	-8 710 240,09
VII RESULTAT FINANCIER	72 320 122,72	87 158 195,05
VIII = RESULTAT COURANT (+ ou -)	78 036 166,74	78 447 954,96
IX RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-76 084,54	-11 991 436,39
15 - Impôts sur les résultats	6 676 696,00	1 767 918,00
X = RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	71 283 386,20	64 688 600,57
II - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT		
1 RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)		
* Bénéfice +	71 283 386,20	64 688 600,57
* Perte -		
2 + Dotations d'exploitation	29 952 438,54	31 466 621,32
3 + Dotations financières		
4 + Dotations non courantes		
5 - Reprises d'exploitation		
6 - Reprises financières		
7 - Reprises non courantes		
8 - Produits des cession des immobilisations		
9 + Valeurs nettes des immobilisations cédées		
I CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	101 235 824,74	

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2019

TABLEAU DE FINANCEMENT (En MAD)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
			Emplois C	Ressources D
1 Financement permanent	2 519 007 384,88	2 727 336 698,51	208 329 313,63	-
2 Moins actif immobilisé	1 725 073 618,35	1 498 066 572,49	227 007 045,86	-
3 = FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	793 933 766,53	1 229 270 126,02	435 336 359,49	
4 Actif circulant	1 126 401 967,16	1 205 890 733,65	- 79 488 766,49	
5 Moins Passif circulant	356 834 972,73	83 967 827,49	272 867 145,24	
6 = BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	769 566 994,43	1 121 922 906,16	- 352 355 911,73	
7 TRESORERIE NETTE (ACTIF -PASSIF) (A-B)	24 366 772,10	107 347 219,86	- 82 980 447,76	

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE				
* AUTOFINANCEMENT (A)		-23 147 215,26		-22 251 778,11
* Capacité d'autofinancement		101 235 824,74		96 155 221,89
- Distributions de bénéfices		124 383 040,00		118 407 000,00
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)				3 225 538,28
* Cessions d'immobilisations incorporelles				-
* Cessions d'immobilisations corporelles				-
* Cessions d'immobilisations financières				-
* Récupérations sur créances immobilisées				3 225 538,28
* AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS (C)				
* Augmentations de capital, apports				-
* Subvention d'investissement				-
* AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		58 101 963,81		919 601 596,52
TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		34 954 748,55		900 575 356,69
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE				
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	255 892 779,36		188 326 945,24	
* Acquisitions d'immobilisations incorporelles	66 864 217,74		863 966,46	
* Acquisitions d'immobilisations corporelles	188 728 961,62		187 362 978,78	
* Acquisitions d'immobilisations financières	299 600,00		100 000,00	
* Augmentation des créances immobilisées	-		-	
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)				
* REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)	213 331 623,64		152 753 651,17	
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	1 066 705,04		22 994 059,89	
TOTAL II. EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	470 291 108,04		364 074 656,30	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G.)		352 355 911,73		720 169 576,04
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE		82 980 447,76		- 183 668 875,65
TOTAL GENERAL	470 291 108,04	470 291 108,04	1 084 244 232,34	1 084 244 232,34

DETAIL DES NON-VALEURS (En MAD)

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT AU 31/12/2019
Frais préliminaires :		
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalable au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	1 723 962,00
2114	Frais sur opérations de fusions, de sissions et de transformation	4 168 560,00
2116	Frais de prospection	598 000,01
2117	Frais de publicité	
2118	Autres frais préliminaires	
Charges à répartir sur plusieurs exercices :		
2121	Frais d'acquisition des immobilisations	18 385 395,00
2125	Frais d'émission des emprunts	10 301 361,00
2128	Autres charges à répartir	66 862 095,40
Primes de remboursement des obligations :		
2130	Primes de remboursement des obligations :	
TOTAL		102 039 373,41

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES (En MAD)

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production pour elle-même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	99 628 368,37	1 066 705,04		1 344 300,00				102 039 373,41
* Frais préliminaires	6 490 522,00							6 490 522,00
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	93 137 846,37	1 066 705,04		1 344 300,00				95 548 851,41
* Primes de remboursement obligations								
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS (Ajout)	4 261 652,89	66 864 217,74						71 125 870,63
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	170 503,57	4 084 335,32						4 132 680,06
* Immobilisation en recherche et développement	170 503,57							170 503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 084 335,32	48 344,74						4 132 680,06
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles	6 814,00	66 815 873,00						66 822 687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	761 748 375,97	188 728 961,62		140 398 681,83		141 742 981,83		949 133 037,59
* Terrains	257 004 530,02			19 000 000,00				276 004 530,02
* Constructions	287 145 301,50	255 993,33		121 398 681,83				408 799 976,66
* Installations techniques, matériel et outillage	66 049,17	101 905,83						167 955,00
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	920 830,73	400 002,10						1 320 832,83
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1 516 775,41							1 516 775,41
* Immobilisations corporelles ENCOURS	215 094 889,14	187 971 060,36				141 742 981,83		261 322 967,67
* Matériel informatique								
TOTAL GENERAL	865 638 397,23	256 659 884,40		141 742 981,83		141 742 981,83		1 122 298 281,63

PRINCIPALES METHODES D'ÉVALUATION SPECIFIQUES A L'ENTREPRISE (En MAD)

INDICATION DES METHODES D'ÉVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

Ne sont reprises ci-dessous que les méthodes propres à la Société.

I-ACTIF IMMOBILISE	
A-EVALUATION A L'ENTREE	
1. Immobilisations en non valeurs	Coût d'acquisition
2. Immobilisations incorporelles	Coût d'acquisition
3. Immobilisations corporelles	Coût d'acquisition
4. Immobilisations financières	Coût d'acquisition
B- CORRECTION DE VALEUR	
1. Méthodes d'amortissements	Linéaire
2. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	
3. Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Actif	
II-ACTIF CIRCULANT (hors trésorerie)	
A-EVALUATION A L'ENTREE	
1. Stocks	Coût de revient
2. Créances	Valeur Nominale
3. Titres et valeurs de placement	Coût d'acquisition
B-CORRECTION DE VALEUR	
1. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	Évaluation par client en fonction du risque de non recouvrement des créances
2. Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif	
III-FINANCEMENT PERMANENT	
1. Méthodes de réévaluation	
2. Méthodes d'évaluation des provisions réglementées	
3. Dettes de financement permanent	
4. Méthodes d'évaluation des provisions durables pour risques et charges	
5. Méthodes d'évaluation des écarts de conversion-Passif	
IV-PASSIF CIRCULANT (hors trésorerie)	
1. Dettes du passif circulant	Valeur Nominale
2. Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges	
3. Méthodes de détermination des écarts de conversion-Passif	
V-TRESORERIE	
1. Trésorerie-Actif	Valeur Nominale
2. Trésorerie-Passif	Valeur Nominale
3. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	

ETAT DES DEROGATIONS (En MAD)

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I. Dérogations aux principes comptables fondamentaux		
II. Dérogations aux méthodes d'évaluation		
III. Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse		

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES (En MAD)

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DU CHANGEMENT	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
NEANT		

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2019

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (En MAD)

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin exercice 4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	58 688 474,89	15 974 253,70		74 662 728,59
* Frais préliminaires	3 902 672,70	1 309 493,90		5 212 166,60
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	54 785 802,19	14 664 759,80		69 450 561,99
* Primes de remboursement obligations				
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS (ajout)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 596 275,30	213 330,37		3 809 605,67
* Immobilisation en recherche et développement	170 503,57			170 503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3 220 368,86			3 220 368,86
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles	205 402,87	213 330,37		418 733,24
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	138 612 080,54	13 764 854,47		152 376 935,01
* Terrains				
* Constructions	137 889 185,15	13 513 289,66		151 402 474,81
* Installations techniques, matériel et outillage		86 661,28		86 661,28
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	90 718,42	13 225,99		103 944,41
* Autres immobilisations corporelles Informatique	632 176,97	151 677,54		783 854,51
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	200 896 830,73	29 952 438,54		230 849 269,27

TABLEAU DES PROVISIONS (En MAD)

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		d'exploitation	financières	Non courantes	d'exploitation	financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé								
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges	2 614 161,58							2 614 161,58
SOUS TOTAL (A)	2 614 161,58							2 614 161,58
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)	6 831 013,22	451 554,20						7 282 567,42
5. Autres Provisions pour risques et charges								
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	6 831 013,22	451 554,20						7 282 567,42
TOTAL (A + B)	9 445 174,80	451 554,20						9 896 729,00

TABLEAU DES PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS OU RETRAITS D'IMMOBILISATIONS (En MAD)

Date de cession ou de retrait	Compte principal	Montant brut	Amortissements cumulés	Valeur nette d'amortissements	Produit de cession	Plus values	Moins values
NEANT							

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION (En MAD)

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité 1	Capital social 2	Participation au capital en % 3	Prix d'acquisition global 4	Valeur comptable nette 5	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice 9
						Date de clôture 6	Situation nette 7	Résultat net 8	
BREG	GESTION	300 000,00	100%	300 000,00	300 000,00	31/12/2019	1 653 558,42	-798 233,99	
GF DU GOLF I	IMMOBILIER	50 000 000,00	100%	62 442 875,00	62 442 875,00	31/12/2019	70 965 723,94	17 198 135,34	15 750 000,00
GF DU GOLF II	IMMOBILIER	40 000 000,00	100%	72 122 898,00	72 122 898,00	31/12/2019	60 978 857,90	16 302 071,32	15 750 000,00
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2 500 000,00	100%	5 287 000,00	5 287 000,00	31/12/2019	4 844 793,58	193 004,83	
CASH AND CARRY WHOLE	COMMERCE	630 000,00	100%	630 000,00	630 000,00	31/12/2019	5 699 948,74	-52 589,22	
CENTRE K	IMMOBILIER	200 000,00	100%	5 125 000,00	5 125 000,00	31/12/2019	-6 312 508,55	-602 675,27	
SPI HSC	CENTRE COMMERCIAL	2 000 000,00	100%	48 740 221,40	48 740 221,40	31/12/2019	-354 062,42	-1 606 430,67	4 000 000,00
SCCM	CENTRE COMMERCIAL	100 000,00	100%	58 750 560,34	58 750 560,34	31/12/2019	251 064,43	-172 261,61	750 000,00
SCCRC	PI	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2019	11 830,80	-5 400,00	
SCCD	CENTRE COMMERCIAL	80 500 000,00	100%	59 348 048,35	59 348 048,35	31/12/2019	87 640 024,21	47 016,40	
FCE JAD	CENTRE COMMERCIAL	10 000 000,00	100%	41 029 233,67	41 029 233,67	31/12/2019	13 869 048,96	2 555 756,43	4 750 000,00
FCE SAF	CENTRE COMMERCIAL	13 000 000,00	100%	1 413 053,72	1 413 053,72	31/12/2019	-8 213 503,72	-2 743 260,59	
SCCS SA	CENTRE COMMERCIAL	50 000 000,00	100%	107 310 926,64	107 310 926,64	31/12/2019	40 844 314,21	-442 733,18	
SCCF	CENTRE COMMERCIAL	50 000 000,00	100%	194 380 253,75	194 380 253,75	31/12/2019	64 221 739,17	10 129 260,52	15 000 000,00
BEST LEISURE	LOISIRS	2 800 000,00	100%	534 194,09	534 194,09	31/12/2019	-2 825 721,90	-126 709,19	
SCCFOUNTY	CENTRE COMMERCIAL	10 010 000,00	100%	10 000 000,00	10 000 000,00	31/12/2019	-6 993 831,83	-2 112 279,60	
SCCCBOUSKOURA	CENTRE COMMERCIAL	10 000,00	100%	10 000,00	10 000,00	31/12/2019	-13 423 728,35	-2 602 246,98	
DBCC	CENTRE COMMERCIAL	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2019	-13 282 338,65	-5 022 365,34	
SAND BAY REAL ETATE	SAND BAY REAL ETATE	300 000,00	99,87%	299 600,00	299 600,00	31/12/2019	75 000,00	0,00	
TOTAL		312 550 000,00		667 923 864,96	667 923 864,96		299 650 208,94	30 138 059,20	56 000 000,00

TABLEAU DES CREANCES (En MAD)

CREANCES	TOTAL AU	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			Montants représentés par effets
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	165 700 741,03	165 700 741,03	0,00	0,00	0,00	0,00	162 784 000,00	0,00
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	165 700 741,03	165 700 741,03					162 784 000,00	
DE L'ACTIF CIRCULANT	1 087 386 865,40	100 904 559,37	983 632 411,21	2 849 894,82	0,00	115 521 265,30	789 817 903,71	0,00
- Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	8 995 612,02	72 000,00	8 923 612,02					
- Clients et comptes rattachés	103 386 338,65		100 536 443,83	2 849 894,82			32 000 727,94	
- Personnel								
- Etat	114 937 795,30		114 937 795,30			114 937 795,30		
- Comptes d'associés	1 556 880,00		1 556 880,00					
- Autres débiteurs	711 251 139,15	2 577 044,33	708 674 094,82			583 470,00	710 394 318,55	
- Comptes de régularisation - Actif	147 259 100,28	98 255 515,04	49 003 585,24				47 422 857,22	

TABLEAU DES DETTES (En MAD)

DETTES	TOTAL AU	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			Montants représentés par effets
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en devises	Montants vis-à-vis de l'Etat et organismes publics	Montants vis-à-vis des entreprises liées	
DE FINANCEMENT	877 250 673,44	789 922 700,15	87 327 973,29	-	-	-	-	-
- Emprunts obligataires	557 142 857,15	514 285 714,30	42 857 142,85					
- Autres dettes de financement	320 107 816,29	275 636 985,85	44 470 830,44					
DU PASSIF CIRCULANT	356 834 972,73	193 675 650,01	163 159 322,72	-	17 600,00	10 706 275,45	143 487 399,00	30 926 557,68
- Fournisseurs et comptes rattachés	147 068 624,88	10 102 865,38	136 965 759,50		17 600,00	495 640,60	10 171 167,69	30 926 557,68
- Clients créditeurs, avances et acomptes	232 784,18		232 784,18					
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	10 210 634,85	4 252 842,83	5 957 792,02			10 210 634,85		
- Comptes d'associés	637 907,00		637 907,00					
- Autres créanciers	133 357 562,53	133 357 562,53					126 865 452,10	
- Comptes de régularisation - Passif	65 327 459,29	45 324 472,27	20 002 987,02				6 450 779,21	

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2019

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES (En MAD)

TIERS CREDITEURS OU TIERS DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée au
- Sûretés données	648 366 000,00	Hypothèques			648 366 000,00
- Sûretés reçues	697 100 000,00	Hypothèques			697 100 000,00

(1) Gage : 1 - Hypothèque : 2 - Nantissement : 3 - Warrant : 4 - Autres : 5 - (à préciser)

(2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) [entreprises liées, associés, membres du personnel]

(3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues)

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
TOTAL	-	-

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
TOTAL	-	-

PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL (En MAD)

PRODUITS D'EXPLOITATION	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	71 283 386,20	
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES		
1. Courantes	6 720 847,43	0,00
IS 2019	6 676 696,00	
AUTRES CHARGES EXTERNES/EXERCICES ANTERIEURS	44 151,43	
2. Non courantes	29 015,00	0,00
Pénalités et amendes fiscales	29 015,00	
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes	0,00	0,00
Abattement de 100% dividendes filiales locales		56 000 000,00
2. Non courantes	0,00	0,00
Total	78 033 248,63	56 000 000,00
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)	22 033 248,63	
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
Bénéfice net fiscal (A - C)	22 033 248,63	
IS calculé	6 672 807,08	0,00
ou déficit net fiscal (B)		
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		

(1) Dans la limite du montant du bénéfice brut fiscal (A)

DETAIL DES POSTES DU C.P.C. (En MAD)

POSTE	PRODUITS D'EXPLOITATION	Exercice	Exercice Précédent
611	CHARGES D'EXPLOITATION		
	Achats revenus de marchandises		
	* Achats de marchandises		
	* Variation des stocks de marchandises		
	Total		
612	Achats consommés de matières et fournitures		
	* Achats de matière premières		
	* Variation des stocks de matières premières		
	* Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages		
	* Variation des stocks de matières, fournitures et emballages		
	* Achats non stockés de matières et de fournitures	289 203,28	173 623,88
	* Achats de travaux, études et prestation de services	10 161 857,67	19 305 328,83
	Total	10 451 060,95	19 478 952,71
613/614	Autres charges externes		
	* Locations et charges locatives	312 000,00	312 000,00
	* Redevances de crédit-bail	28 466 509,32	12 863 065,68
	* Entretien et réparations	71 877,76	101 902,00
	* Primes d'assurances	615 589,47	475 626,84
	* Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		114 285,71
	* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	5 951 554,09	2 355 304,98
	* Redevances pour brevets, marque, droits ...	30 000,00	60 000,00
	* Transports		
	* Déplacements, missions et réceptions	52 739,30	125 911,00
	* Reste du poste des autres charges externes	1 025 632,40	20 524 677,59
	Total	36 525 902,34	36 932 773,80
617	Charges de personnel		
	* Rémunération du personnel		
	* Charges sociales		
	* Reste du poste des charges de personnel		
	Total		
618	Autres charges d'exploitation		
	* Jetons de présence		
	* Pertes sur créances irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	Total		
638	CHARGES FINANCIERES		
	Autres charges financières		
	* Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement		
	* Reste du poste des autres charges financières		
	Total		
658	CHARGES NON COURANTES		
	Autres charges non courantes		
	* Pénalités sur marchés et débits	60 004,27	
	* Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)		
	* Pénalités et amendes fiscales	29 015,00	3 474 221,06
	* Créances devenues irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges non courantes		8 519 340,16
	Total	89 019,27	11 993 561,22
	PRODUITS D'EXPLOITATION		
711	Ventes de marchandises		
	* Ventes de marchandises au Maroc		
	* Ventes de marchandises à l'étranger		
	* Reste du poste des ventes de marchandises		
	Total		
712	Ventes des biens et services produits		
	* Ventes de biens au Maroc		
	* Ventes de biens à l'étranger		
	* Ventes des services au Maroc	76 762 106,77	27 851 261,43
	* Ventes des services à l'étranger		
	* Redevances pour brevets, marques, droits ...		
	* Reste du poste des ventes et services produits	9 397 630,00	49 298 879,68
	Total	86 159 736,77	77 150 141,11
713	Variation des stocks de produits		
	* Variation des stocks des biens produits		
	* Variation des stocks des services produits		
	* Variation des stocks des produits en cours		
	Total		
718	Autres produits d'exploitation		
	* Jeton de présence reçus		
	* Reste du poste (produits divers)		
	Total		
719	Reprises d'exploitation, transferts de charges		
	* Reprises		
	* Transferts de charges		5 046 862,00
	Total		5 046 862,00
	PRODUITS FINANCIERS		
738	Intérêts et autres produits financiers		
	* Intérêt et produits assimilés		5 768 027,59
	* Revenus des créances rattachées à des participations	47 422 857,22	35 484 423,09
	* Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement		
	* Reste du poste intérêts et autres produits financiers	7 750 757,80	
	Total	55 173 615,02	41 252 450,68

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL (En MAD)

Rubriques 1	Date de la 1 ^{re} échéance 2	Durée du contrat en mois 3	Valeur estimée du bien à la date du contrat 4	Durée théorique d'amortissement du bien 5	Cumul des exercices précédents des redevances 6	Montant de l'exercice des redevances 7	Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin de contrat 10	Observations 11
							A moins d'un an 8	A plus d'un an 9		
TERRAIN ET MATERIEL	01/11/2012	240	150 000 000,00	20	76 967 722,27	12 863 065,68	12 390 565,68	160 589 146,74	15 000 000,00	TF N°134,965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109 254 127,35	20	-	15 603 443,64	15 603 443,64	81 918 079,11	30 000 000,00	

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS (En MAD)

I. DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C.	(+/-) 78 036 166,74
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes	(+) 44 151,43
- Déductions fiscales sur opérations courantes	(-) 56 000 000,00
- Résultat courant théoriquement imposable	(=) 22 080 318,17
- Impôt théorique sur résultat courant	(-) 6 687 398,63
- Résultat courant après impôts	(=) 71 348 768,11

II. INDICATION DU REGIME FISCAL ET DES AVANTAGES OCTROYES PAR LES CODES DES INVESTISSEMENTS OU PAR DES DISPOSITIONS LEGALES SPECIFIQUES

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (En MAD)

NATURE	Solde au début de l'exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclarations TVA de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1 + 2 - 3 = 4)
A. T.V.A. Facturée		50 131 518,00	50 131 518,00	
B. T.V.A. Récupérable	6 758 843,22	69 607 398,46	47 884 010,52	28 482 231,16
* sur charges	5 855 100,17	15 802 176,92	11 715 246,19	9 942 030,90
* sur immobilisations	903 743,05	53 805 221,54	36 168 764,33	18 540 200,26
C. T.V.A. due ou crédit de T.V.A. = (A - B)	-6 758 843,22	-19 475 880,46	2 247 507,48	-28 482 231,16

PASSIFS EVENTUELS

NEANT

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2019

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL (En MAD)

Nom, prénom ou ou raison sociale des principaux associés (1)	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale (5)	MONTANT DU CAPITAL		
	Exercice précédent (3)	Exercice actuel (4)		Souscrit (6)	Appelé (7)	Libéré (8)
Label Vie S,A	4 659 988	4 659 988	100,00	465 998 800,00	465 998 800,00	465 998 800,00
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	1 723 561	1 723 561	100,00	172 356 100,00	172 356 100,00	172 356 100,00
BEST FINANCIERE S,A	845 324	845 324	100,00	84 532 400,00	84 532 400,00	84 532 400,00
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S,A,R,L	776 933	776 931	100,00	77 693 100,00	77 693 100,00	77 693 100,00
KASBA RESORT S,A,R,L	74 624	74 624	100,00	7 462 400,00	7 462 400,00	7 462 400,00
Real Estate Investment Management International Limited	32 281	32 281	100,00	3 228 100,00	3 228 100,00	3 228 100,00
M, Zouhair BENNANI	12	12	100,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
M, Rachid HADNI	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
M, Nawfal BENDEFA	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M, Riad LAISSAOUI	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M, Adil BENNANI	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M, Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALJ	0	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	8 112 738,00	8 112 738,00		811 273 800,00	811 273 800,00	811 273 800,00

(1) Quant le nombre des associés est inférieur ou égal à 10, l'entreprise doit déclarer tous les participants au capital. Dans les autres cas, il y a lieu de ne mentionner que les 10 principaux associés par ordre d'importance décroissante.

ETAT D'AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE (En MAD)

	MONTANT		MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER		B. AFFECTATION DES RESULTATS	
* Report à nouveau	87 760 287,20	* Réserve légale	3 234 430,03
* Résultats nets en instance d'affectation		* Autres réserves	
* Résultat net de l'exercice	64 688 600,58	* Tantièmes	
* Prélèvements sur les réserves		* Dividendes	124 383 040,00
* Autres prélèvements		* Autres affectations	
		* Report à nouveau	24 831 417,75
TOTAL A	152 448 887,78	TOTAL B	152 448 887,78

TOTAL A = TOTAL B

RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ENTREPRISE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES (En MAD)

NATURE DES INDICATIONS	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	1 709 980 478,47	1 651 302 310,18	1 611 765 905,04
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	58 799 714,42	77 150 141,11	86 159 736,77
2. Résultat avant impôts	109 203 672,54	66 456 518,57	77 960 082,20
3. Impôts sur les résultats	7 037 887,00	1 767 918,00	6 676 696,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent	113 561 000,00	118 407 000,00	124 383 040,00
5. Résultats non distribués (mis en réserves ou en instance d'affectation)			
RESULTAT PAR TITRE (Pour les sociétés par actions et SARL)			
Résultat net par action ou part sociale de l'exercice	12,59	7,97	8,79
Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent	14,00	14,60	15,33
PERSONNEL			
Montant des salaires bruts de l'exercice			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			
N/D : Information non disponible			

TABLEAU DES OPERATIONS EN DEVICES COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE (En MAD)

NATURE	Entrée Contre-valeur en DH	Sortie Contre-valeur en DH
- Financement permanent		
- Immobilisations brutes	82 532,20	606 417,88
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursement des dettes de financement	0,00	0,00
- Produits	0,00	0,00
- Charges	1 249 463,66	1 229 309,49
	1 249 463,66	1 229 309,49
TOTAL DES ENTREES	1 331 995,86	
TOTAL DES SORTIES		1 835 727,37
BALANCE DEVICES	503 731,52	
TOTAL	1 835 727,38	1 835 727,37

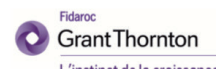
DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS (En MAD)

Dates	Indication des événements
I. DATATION	
Date de clôture (1): 31/12/2019	
Date d'établissement des états de synthèse (2): 03/03/2020	
II. EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1^{ère} COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE	
Dates	Indication des événements
	LA CRISE SANITAIRE DU COVID-19 A EU POUR IMPACT LA FERMETURE DES COMMERCES NON ALIMENTAIRES ET NON ESSENTIELS AU SEIN DES ACTIFS D'ARADEI CAPITAL. DEPUIS LA DECLARATION DE L'ETAT D'URGENCE SANITAIRE, LA SURFACE COMMERCIALE OUVERTE AUX CLIENTS AU SEIN DE NOS ACTIFS, CORRESPONDANT PRINCIPALEMENT AUX COMMERCES ALIMENTAIRES, PHARMACIES, TÉLÉCOMS, SERVICES ET BANQUES, REPRÉSENTE 60% DE LA SURFACE COMMERCIALE UTILE TOTALE DU GROUPE. LE GROUPE ARADEI CAPITAL, FORT DE LA SOLIDITÉ DE SES FONDAMENTAUX ET DE LA QUALITÉ DE SES PARTENAIRES, MET EN ŒUVRE TOUTES LES MESURES NÉCESSAIRES POUR ASSURER UNE REPRISE MAÎTRISÉE DES ACTIVITÉS APRÈS LA LEVÉE DE L'ÉTAT D'URGENCE SANITAIRE.

RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES : EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat



47, Rue Allal Ben Abdellah 5^{ème} étage
20 000 Casablanca

Aux Actionnaires de la société Aradei Capital S.A.
Route Secondaire 1029 Municipalité
Sidi Maârouf N°20280 - Casablanca

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse, ci-joints, de la société ARADEI CAPITAL S.A., comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 1.639.142.549,86 dirhams dont un bénéfice net de 71.283.386,20 dirhams. Ces états ont été arrêtés par le conseil d'administration le 3 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états de synthèse

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société Aradei Capital S.A. au 31 décembre 2019 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Fait à Rabat et Casablanca, le 27 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

KPMG

Redouane M. RHALIB
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
47, Rue Allal Ben Abdellah - Casablanca
Tél: 05 22 54 49 00 Fax: 05 22 29 66 70

Faiçal MEKOUAR
Associé



aradei

CAPITAL

2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019



11, Avenu Bir Kacem – Souissi
10170 Rabat



47, Rue Allal Ben Abdellah 5^{ème} étage
20 000 Casablanca

**Messieurs les Actionnaires de la société,
ARADEI CAPITAL S.A.**

Route Secondaire 1029 Municipalité
Sidi Maârouf N°20280, Casablanca

**RAPPORT D'AUDIT SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
EXERCICE DU 1^{er} JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019**

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés, ci-joints, de la Société ARADEI CAPITAL S.A. (« La Société ») et de ses filiales comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2019, le compte de résultat consolidé, l'état des variations des capitaux propres consolidés et l'état des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers consolidés font ressortir, au 31 décembre 2019, un montant de capitaux propres consolidés de 3 424 041 milliers dirhams dont un bénéfice net consolidé de 213 690 milliers dirhams. Ces états ont été arrêtés par le conseil d'administration le 3 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS). Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalie significative, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité des Auditeurs

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession applicables au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états financiers consolidés

A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'ensemble constitué par les entités comprises dans la consolidation de la société Aradei Capital S.A. au 31 décembre 2019, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Autre point


Pour les événements survenus et les éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des états de synthèse relatifs aux effets de la pandémie de Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Fait à Rabat et Casablanca, le 27 avril 2020

KPMG


K.P.M.G.
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (à 06)
Télécopie : 212 5 37 63 37 11

Redouane M. RHALIB
Associé


FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allal Bey Abdellah - Casablanca
Tél. : 05 22 54 48 00 Fax : 05 22 29 66 70
Faïçal MEKOUAR - d -
Associé

COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS IFRS
GROUPE Aradei Capital
31 décembre 2019

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International 
47, Rue Ailah Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE.....	4
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *.....	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7
Note 1. Informations générales.....	7
Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS	7
Note 3. Faits marquants de l'exercice.....	8
Note 4. Principes et méthodes appliqués.....	8
Note 5. Gestion des risques financiers.....	14
Note 6. Chiffre d'affaires	177
Note 7. Autres achats et charges externes.....	17
Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions	17
Note 9. Variation des amortissements et provisions.....	18
Note 10. Variation de juste valeur des immeubles de placement.....	18
Note 11. Autres produits et charges opérationnels.....	18
Note 12. Coût de l'endettement financier net	19
Note 13. Intérêts versés.....	19
Note 14. Autres produits et charges financiers.....	19
Note 15. Impôts sur les résultats	19
Note 16. Impôts et taxes payés	21
Note 17. Immeubles de placement.....	21
Note 18. Autres immobilisations corporelles.....	23
Note 19. Autres actifs financiers.....	255
Note 20. Stocks et en-cours	25
Note 21. Clients	25
Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement.....	26
Note 23. Autres actifs courants.....	26
Note 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
Note 25. Dettes financières	27
Note 26. Emission et remboursement des emprunts.....	31
Note 27. Provisions.....	31
Note 28. Dettes fournisseurs	31
Note 29. Autres passifs courants.....	32
Note 30. Autres passifs non courants.....	32
Note 31. Engagements hors bilan	32
Note 32. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel.....	33
Note 33. Informations relatives aux parties liées	33
Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2019	34

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs		269 340	251 314	249 641
Droits d'entrée				2 825
Autres revenus		18 230	17 878	15 559
Chiffre d'affaires	6	287 570	269 192	268 025
Charges d'exploitation		(51 186)	(46 511)	(52 202)
Autres achats et charges externes	7	(31 861)	(30 922)	(32 238)
Charges de personnel		(17 646)	(14 941)	(14 598)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1 957)	(3 571)	(3 638)
Autres produits et charges opérationnels	11	278	2 923	(1 729)
Excédent brut d'exploitation		236 384	222 680	215 822
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 413)	(3 752)	(2 132)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	9 101	3 454	(10 880)
Autres produits et charges exceptionnels		(11 896)	(26 664)	(8 674)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	99 446	286 401	318 487
Résultat des cessions d'actifs		-	-	10 857
Résultat opérationnel		328 621	482 118	523 480
Coût de l'endettement financier brut		(85 978)	(58 111)	(56 353)
Produits des placements		7 764	5 770	11 406
Coût de l'endettement financier net	12	(78 213)	(52 342)	(44 946)
Autres produits et charges financiers	14	26 678	2 582	77
Résultat courant avant impôt		277 086	432 359	478 611
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(63 396)	(52 107)	(51 901)
Résultat net des activités maintenues		213 690	380 252	426 709
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		213 690	380 252	426 709
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		213 690	380 252	426 709
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		0	0	0
Résultat net global		213 690	380 252	426 709

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)

ACTIFS	Notes	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ecart d'acquisition		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		7 684	970	352
Immeubles de placement	17	5 064 865	4 325 980	3 657 204
Autres immobilisations corporelles	18	22 651	23 369	23 534
Autres actifs financiers	19	5 682	5 808	9 243
Impôts différés actifs	15	4 397	7 387	14 789
Total actifs non courants		5 105 279	4 363 513	3 705 121
Stock et En-cours	20	52 182	49 722	47 291
Clients	21	142 383	129 422	124 368
Créances d'impôt sur les sociétés		7 367	13 425	22 571
Autres actifs courants	23	261 317	190 633	182 191
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	124 536	580 700	388 939
Total actifs courants		587 785	963 902	765 360
Total actifs		5 693 065	5 327 415	4 470 481

CAPITAUX PROPRES

Capital		811 274	811 274	811 274
Primes liées au capital		541 111	541 111	645 914
Réserves		1 753 163	1 441 373	1 133 071
Special reserve account		104 803	104 803	
Résultat de l'exercice		213 690	380 252	426 709
Capitaux propres part du groupe		3 424 041	3 278 813	3 016 968
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		-	-	-
Capitaux propres		3 424 041	3 278 813	3 016 968

PASSIFS

Dettes financières part non courante	25	1 487 429	1 349 099	800 489
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	82 606	56 715	56 710
Impôts différés passifs	15	80 587	49 829	36 511
Total passifs non courants		1 653 236	1 458 257	896 325
Dettes financières part courante	25	184 614	310 686	156 921
Dettes d'impôt sur les sociétés		3 149	3 662	21 499
Fournisseurs	28	240 188	110 447	105 290
Provisions part courante	27	19 803	11 530	10 184
Autres passifs courants	29	168 035	154 020	263 293
Total passifs courants		615 788	590 346	557 188
Total passifs		2 269 025	2 048 603	1 453 513
Total passifs et capitaux propres		5 693 065	5 327 415	4 470 480

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *

(En KMAD)

	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net total consolidé		213 690	380 252
Amortissements et provisions	8-9	(4 688)	299
Impôts sur le résultat	15	63 396	52 107
Charges nettes d'impôts différés		(0)	-
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	78 213	52 342
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		-	-
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur			
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	10	(99 446)	(286 401)
Marge brute d'autofinancement		251 165	198 599
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(152 241)	(146 217)
Impôts payés	16	(32 054)	(41 185)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		66 871	11 198
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		488	(1 179)
Décaissements concernant les immeubles de placement		(372 869)	(357 259)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Réduction des autres immos financières		6	-
Prêts et avances consentis		-	(16)
Intérêts encaissés	12	7 764	5 770
Impact des entités acquises sur la période		(300)	(100)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(364 910)	(352 785)
Augmentations de capital de la sociétés mère		(0)	-
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	347 444	977 216
Remboursements d'emprunts	26	(299 346)	(285 575)
Variation nette des concours bancaires		-	-
Intérêts versés	13	(73 181)	(45 228)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(124 383)	(118 407)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(149 467)	528 006
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(447 506)	186 420
Trésorerie nette d'ouverture (a)		571 218	384 798
Titres et valeurs de placement		50 900	312 753
Chèques et valeurs à encaisser		-	241 800
Banques (soldes débiteurs)		72 523	25 382
Caisses		1 113	764
Trésorerie et équivalent de trésorerie		124 536	580 700
Banques (soldes créditeurs)		(824)	(9 481)
Trésorerie nette de clôture (b)	24	123 712	571 218
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(447 506)	186 420

* Le tableau de flux de trésorerie retrace les mouvements ayant exclusivement un impact direct sur la trésorerie.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(En kmad)</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Special reserve account	Résultat	Total Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2017	811 274	645 914	1 133 071	0	426 709	3 016 968
Affectation du résultat			308 302		(426 709)	(118 407)
Augmentation de capital		-				-
Résultat de l'exercice					380 252	380 252
Special reserve account		(104 803)		104 803		
Frais fusion & augmentation de capital		-				-
Situation nette au 31 décembre 2018	811 274	541 111	1 441 373	104 803	380 251	3 278 812
Affectation du résultat			255 869		(380 252)	(124 383)
Augmentation de capital		-				-
Résultat de l'exercice					213 690	213 690
Réserves			55 921			55 921
Special reserve account				-		-
Frais fusion & augmentation de capital		-				-
Situation nette au 31 décembre 2019	811 274	541 111	1 753 163	104 803	213 690	3 424 041

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Aïlah Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

Aradei Capital S.A. est une société de droit marocain dont le siège social est situé à Route Secondaire 1029, Municipalité Sidi Maarouf, Casablanca.

Le Groupe Aradei Capital (ci-après « le Groupe ») exerce ses activités dans deux secteurs :

1. Une activité de foncière immobilière
2. Une activité de promotion immobilière

Le capital social est composé au 31 décembre 2019 de 8 112 738 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 31 Décembre 2019 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 31.12.2019	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 659 988	57,40%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	1 723 561	21,20%
BEST FINANCIERE S.A	845 324	10,40%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	776 933	9,60%
KASBA RESORT S.A.R.L	74 624	0,90%
Real Estate Investment Management International Limited	32 281	0,4%
Autres actionnaires	27	0%
Total	8 112 738	100%

Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS

Le Groupe Aradei Capital a publié pour la première fois au titre de son exercice clos le 31/12/2016 des comptes consolidés préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financières (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

Au titre de la première application des normes IFRS et conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 (applicable aux premiers adoptants), la société avait retenu le 1^{er} janvier 2015 comme date de première application des normes IFRS.

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2019 sont ceux de l'exercice 2018.

Les principaux impacts sur les comptes du Groupe Aradei Capital sont :

- La mise à juste valeur des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- La constatation des droits d'entrée en capitaux propres (ou en résultat pour les droits d'entrée de l'exercice) pour les sociétés relevant du palier PETRA. Dans les normes marocaines, ces droits d'entrée sont étalés sur la durée du contrat.
- La constatation des revenus locatifs nets des charges refacturées aux locataires.
- L'annulation des immobilisations en non valeurs (frais d'établissements, charges à répartir sur plusieurs exercices, ...). Ces charges ont été réaffectées aux immobilisations corporelles concernées (charges d'intérêts, frais d'acquisitions des actifs immobiliers, ...) ou directement imputées en diminution des capitaux propres IFRS pour le cas des frais liés aux opérations d'augmentation de capital et de fusion de 2016. Les autres charges à répartir ou assimilées qui ne répondent pas à la définition d'un actif ont été imputées sur les réserves ou le résultat de l'exercice.

Note 3. Faits marquants de l'exercice

Les principaux évènements ayant eu lieu lors de l'exercice 2019 sont :

- Acquisition d'un actif industriel à Meknes loué en intégralité par l'équipementier automobile japonais Yazaki. Cette usine s'ajoute au portefeuille de la foncière et marque ainsi un premier pas vers une diversification de classe d'actif
- L'acquisition de Label galerie Rabat.

Note 4. Principes et méthodes appliqués

Sauf information contraire les informations chiffrées sont présentées en milliers de Dirhams.

1. Référentiel IFRS

La société Aradei Capital a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Le Groupe Aradei Capital a appliqué, à partir du 1^{er} janvier 2019, la norme IFRIC 23 en comptabilisant l'effet cumulatif des exercices précédents dans les réserves. L'IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.

La norme IFRS 16 remplace la norme IAS 17 et toutes les interprétations liées. Cette norme est appliquée par le groupe sur l'ensemble des contrats de location-financement ou de location simple requalifiée en location financement.

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur concernent :

- a- L'évaluation des immeubles de placement : valeur FAI (frais d'acquisition/cession inclus). Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par un expert indépendant (Colliers international) selon les méthodes décrites en note 17. Immeuble de placement. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux de rendement qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.
- b- L'évaluation du montant à constater dans le Special Reserve Account est faite conformément aux termes des accords écrits entre les actionnaires. En effet, ces accords prévoient la constatation d'une réserve spéciale destinée à couvrir les droits aux dividendes attribués aux actionnaires détenteurs des actions de catégorie B, à prélever sur les bénéfices cumulés distribuables, y compris primes de fusion et d'émission. La constatation de cette réserve est liée à la réalisation de l'événement de liquidité qualificatif (IPO ou cession d'un bloc d'actions (Trade Sale)) conformément auxdits accords. Le management a estimé qu'au 31 décembre 2018, la réalisation de cet événement devient plus probable, et ce compte tenu des éléments

évoqués à la note relative à la variation des capitaux propres ci-dessus, et que la constatation de cette réserve s'impose.

3. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre de consolidation inclut l'ensemble des entreprises sous contrôle, en partenariat ou sous influence notable.

Aradei Capital exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles Aradei Capital exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2019 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
	31/12/2019			31/12/2018		
Vecteur LV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf I	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Metro Cash	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	51%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BREG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY	100%	100%	IG	NA	NA	NA

* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Aïlah Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70
FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

4. Regroupements d'entreprise

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition définie par la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première acquisition d'une entité dont le groupe acquiert le contrôle, les actifs et

les passifs ainsi que les passifs éventuels identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs, passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition. Suivant IFRS 3, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an.
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3R révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

Les sociétés acquises par le Groupe dans le cadre de l'opération fusion absorption de BRE par Aradei (ex VLV) ont pour principale activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers.

Par ailleurs et conformément aux dispositions de l'IFRS 3 qui stipule que « Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la présente norme, qui prévoit que les actifs acquis et les passifs repris doivent constituer une entreprise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité présentant l'information financière doit comptabiliser cette transaction ou cet autre événement comme une acquisition d'actifs. Les paragraphes B5 à B12 fournissent un guide d'application sur l'identification d'un regroupement d'entreprises et la définition d'une entreprise ».

A travers l'acquisition des titres de ces sociétés, le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers. L'option Asset Deal (acquisition d'actifs) est retenue et ce compte tenu principalement des éléments suivants :

- L'objectif premier de la transaction pour les parties prenantes est une restructuration du groupe et regroupement des actifs immobiliers au sein de Aradei Capital et ce afin de mettre en place une OPCI à taille importante attractive sur le marché marocain ;
- Les processus liés aux actifs acquis, y compris ceux de Petra Management, sont d'ordre administratif (facturation, recouvrement,...) et donc ne constituent pas des Processus (servant à créer des Sorties) identifiant une Entreprise au sens de la définition du paragraphe B7 de l'IFRS 3 ;
- Les implications de la qualification Regroupement d'Entreprises particulièrement en termes d'impôts latent sont contradictoires avec la qualification desdits actifs en immeuble de placement (immeuble à rendement) dont la mise à juste valeur ne devrait pas donner lieu à la constatation d'un impôt latent selon l'IAS 40. Cet impôt latent est aussi en total contradiction avec l'aspect économique et la nature de ces actifs qui ne sont pas destinés à être cédés surtout compte tenu des obligations de détention relatives aux OPCI et aussi des contraintes fiscales liées à la fusion.

La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres de ces sociétés duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis.

En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises.

Les frais d'acquisition engagés dans le cadre des regroupements d'entreprises sont comptabilisés en charges.

5. Information sectorielle

Le Groupe Aradei Capital n'étant pas un Groupe coté sur un marché financier, l'application de la norme IFRS 8 «Secteurs opérationnels» n'est pas obligatoire.

6. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les transactions réciproques résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. L'ensemble des soldes et transactions intragroupes, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

7. Immeubles de placement

En application de la norme IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché. La juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie).

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement.

Les immeubles de placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés au coût jusqu'à leur achèvement.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la juste valeur estimée du projet. La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Le Groupe donne en location à des tiers des actifs exploités en vertu de contrats de location-financement (Site Atacadao Tanger) ou en location simple requalifiée en location financement (Site de Meknès). Ces actifs sont comptabilisés en tant qu'immeubles de placement en application d'IAS 40.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant (Colliers International) qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année.

L'activité d'Aradei Capital porte sur la location d'immeubles de placements productifs de loyer et non destinés à la cession (cf note 15 sur les impôts différés).

Tenant compte du surcroît d'expérience, dans l'optique de placement des actifs qui implique une approche non liquidative, et en vue de mieux refléter la juste valeur des actifs valorisés, la société a décidé de procéder à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et ce, en incluant dorénavant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs. Le sous-jacent étant justifié par une meilleure estimation des biens à une valeur totale correspondant à la contrepartie qu'accepterait de payer un éventuel investisseur afin de disposer de la jouissance de ces biens dans le cadre de la même utilisation et destination actuelles effectuées par ARADEI. Ladite valeur tient, à partir de l'exercice 2018, compte des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, conservation foncière) pour la détermination d'une estimation globale raisonnable de la valeur de l'actif en question.

Au 31 décembre 2019, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

La valeur vénale estimée par l'expert externe est fondée principalement sur deux méthodologies d'évaluation :

- Une méthodologie par l'actualisation des flux futurs ;
- Une méthodologie par le rendement.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13 c'est-à-dire que la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des actifs similaires et non basée sur des données de marchés observables.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché N – [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans l'état de situation financière de clôture de l'exercice précédent.

8. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée entre cinq et dix ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié.

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.

Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.

La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.

10. Chiffre d'affaires

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers.

- Loyers d'immeubles de placement

Les immobilisations données en location dans le cadre d'opérations de location simple sont présentées à l'actif de l'état de situation financière en immeubles de placement. Les revenus locatifs sont enregistrés de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

- Activités promotion

Les revenus nets des activités de vente représentent la marge de promotion immobilière. La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, et les dotations aux provisions sur créances et stocks. Elle est évaluée selon la méthode à l'avancement.

11. Créances clients

Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur. Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non recouvrement et sont dépréciées pour en tenir compte.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie sont constitués des titres de créances émises ou garantis par l'état, des titres de créances émises par les banques marocaines, des opérations de pensions, des placements dans les OPCVM investissant uniquement en titres émis ou garantis par l'état ou en titres émis par les banques marocaines.

A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose des disponibilités et des équivalents de trésorerie, nets des concours bancaires.

13. Résultat par action

Le Groupe Aradei Capital n'étant pas un Groupe coté sur un marché financier, cette information n'est pas communiquée dans les états financiers IFRS, ce cas d'exemption étant expressément prévu par la norme IAS 33.

14. Dettes financières

Les dettes financières sont composées d'obligations, d'emprunts bancaires amortissables, des comptes courants d'associés, et de dépôts de garantie versés par les locataires.

Les dettes financières sont évaluées après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

15. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

Conformément à IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.

La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un immeuble de placement en cours de construction est reconnu en tant qu'actif et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé.

16. Impôts

Impôts courants : Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS).

Impôts différés : Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Une créance d'impôt différé n'est constatée à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'il y aura des bénéfices futurs imposables suffisants pour absorber les différences temporaires.

S'agissant du cas de Aradei Capital qui n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs (et qu'en conséquence aucun impôt ne sera payé dans un avenir proche), aucun impôt différé passif n'est à comptabiliser sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C.

17. Actifs et passifs détenus en vue de la vente et activités non poursuivies

La norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités non poursuivies » spécifie le traitement comptable applicable aux actifs détenus en vue de la vente, la présentation et les informations à fournir sur les activités non poursuivies.

Note 5. Gestion des risques financiers

- **Risques sectoriels**

Aradei Capital intervient sur le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment de centres commerciaux répartis sur l'ensemble du territoire marocain. A ce titre, Aradei Capital est exposé aux risques de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et de ses loyers. Ces fluctuations sont susceptibles d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur son activité, ses résultats, sa solvabilité et ses perspectives de développement.

Risque de fluctuation du marché immobilier :

La valeur d'expertise du patrimoine dépend des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de locaux commerciaux par les investisseurs immobiliers. Outre l'environnement économique en général, la disponibilité d'actifs immobiliers modernes, le niveau des taux d'intérêt et la facilité d'octroi de crédit sont des facteurs clés de ce marché qui sont indépendants d'Aradei Capital et dont les évolutions sont difficilement prévisibles.

Par ailleurs, les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et sont valorisés dans les comptes pour leur coût net d'amortissement, les variations de valeur à court terme n'ayant pas d'impact direct sur les résultats. Elles impactent, en revanche, l'Actif Net Réévalué.

Risque de fluctuation des loyers :

A l'expiration des baux existants, éventuellement renouvelés, le groupe est soumis aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés. Sur ce marché concurrentiel, les conditions macroéconomiques et notamment l'évolution de l'activité commerciale ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacance prolongée des actifs.

Risques environnementaux :

L'activité d'Aradei Capital est soumise à diverses réglementations en vigueur relatives à l'environnement et à la sécurité. Par ailleurs, Aradei Capital est tenue de respecter les obligations contractuelles définies par la BERD. Aradei Capital pourrait être poursuivie en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations.

Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Aradei Capital pourrait avoir un effet négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Aradei Capital adopte une politique préventive consistant à réaliser des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité aux normes environnementales.

- **Risques de contrepartie**

Risque client :

Bénéficiaire d'un portefeuille clients concentré sur les filiales du groupe Best Financière, Aradei Capital est exposé à un risque de crédit client et des défauts ou retards de paiement ponctuels ne peuvent être exclus.

La solvabilité des clients est appréciée lors de la signature des baux par la Direction Générale de Aradei Capital sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'analyses de solvabilité pour les nouveaux clients.

En cours de bail, le risque de crédit client fait l'objet d'un suivi régulier par l'Asset management de Aradei Capital.

Risque de contrepartie bancaire :

Les opérations financières, essentiellement constituées d'emprunts bancaires, de placements courts et moyens terme et de tirage à court terme sur une ligne de crédit, sont réalisées avec les principaux établissements financiers marocains.

La défaillance d'une ou plusieurs de ces contreparties pourrait avoir un impact significatif sur la liquidité du groupe. Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières utilisées par le groupe.

Risque de contrepartie d'assurance :

Aradei Capital a souscrit une assurance Multirisque garantissant les bâtiments à usage de commerces pour l'ensemble de son patrimoine, auprès de la compagnie SAHAM ASSURANCE.

Les limites contractuelles d'indemnité sont fixées par actif, en fonction de la valeur des bâtiments.

Les travaux de construction et de rénovation sont assurés, au cas par cas, par des polices d'assurance de type « Tous Risques Chantiers ».

Un suivi périodique des assurances et des primes est tenu à jour par l'Asset Management.

- **Risques de liquidité financière**

La stratégie d'Aradei Capital vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer une partie de sa croissance. Par ailleurs, le groupe est actuellement sous-endetté avec une Loan to Value (ou LTV) de 33%, afin d'améliorer la rentabilité des capitaux, le groupe fera appel à l'endettement dans le cadre du financement de son programme de développement et sera ainsi sujet à un risque de liquidité. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

Aussi, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner le développement d'Aradei Capital.

L'accès au crédit est conditionné, pour les ressources bancaires, au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment la structure de bilan (LTV) et la capacité de l'activité à couvrir la charge de sa dette. La transmission de ces ratios aux établissements bancaires est réalisée, conformément aux engagements contractuels.

- **Risques de taux d'intérêt**

L'évolution du taux directeur de Bank Al Maghrib peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de financement.

Pour financer ses investissements, Aradei Capital peut recourir à des emprunts à taux variable, et donc soumis à la fluctuation des taux à la hausse comme à la baisse.

- **Autres risques**

Risques juridiques et réglementaires :

Aradei Capital doit se conformer à de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions en vigueur. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Aradei Capital d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait être de nature à affecter la valeur de son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certains projets d'investissement.

Risques fiscaux :

Les options/hypothèses retenues lors de l'opération de fusion absorption de BRE par Aradei Capital peuvent être challengées par l'administration fiscale. De même et conformément à la législation fiscale au Maroc, des redressements peuvent découler d'un contrôle éventuel des sociétés consolidés par l'administration fiscale au titre

des exercices non prescrits, et ce pour l'impôt sur les sociétés (I.S), l'impôt sur le Revenu (IR), la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et les autres impôts et taxes indirects.

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 31 décembre 2019, le groupe Best Financière détient 78.3% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International 
47, Rue Aïtch Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En Kmad)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs bruts	309 909	294 307
Charges locatives refacturées	(40 569)	(42 993)
Revenus locatifs nets	269 340	251 314
Droits d'entrée	0	0
Autres revenus	18 230	17 878
Total	287 570	269 192

La variation des revenus locatifs provient principalement du revenu locatif de YAZAKI ; unité nouvellement acquise en 2019.

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En Kmad)	31/12/2019	31/12/2018
Services bancaires	(855)	(535)
Frais postaux & de télécommunications	(258)	(179)
Achats de prestations de services	(8 500)	(10 573)
Honoraires, prestations extérieures	(8 555)	(6 746)
Maintenance, entretien & assurances	(1 950)	(3 343)
Loyers locations	(1 095)	(396)
Achats non stockés	(4 429)	(3 062)
Autres achats et charges externes	(6 219)	(6 088)
Total	(31 861)	(30 922)

Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 413) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : 9 101 KMAD.

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Note 9. Variation des amortissements et provisions

(En Kmad)	31/12/2019	31/12/2018
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 413	3 752
Variation des autres provisions (2)	(9 101)	(3 453)
Amortissements et provisions	(4 688)	299

(1) Ce montant correspond à la variation des amortissements sur les immobilisations (hors immeubles de placement).

(2) Il s'agit de la variation des provisions pour risques et charges de l'exercice.

Note 10. Variation de juste valeur des immeubles de placement

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Juste valeur des immeubles de placement	99 446	286 401
Total	99 446	286 401

La variation de la juste valeur de l'exercice 2019 provient essentiellement des éléments suivants :

- L'impact de la mise à juste valeur des centre commerciaux : SCCD (Socco Alto) pour un montant de 42'029KMAD, SCCS (almazar) pour un montant de 41'930KMAD et SCCF (Borj Fez) pour un montant de 36'623KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des galeries : SPI (Galerie Rabat) de 13'995KMAD, FCE JAD (Galerie El Jadida) de 12'626KMAD, SCCM (Galerie Meknes) de 7'542KMAD et FCE SAF (Galerie Safi) de 3'164KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Carrefour Targa pour un montant de 17'077KMAD, Carrefour Sidi Maarouf pour un montant de 10'297KMAD, Carrefour Panoramique pour un montant de 3'780KMAD et Carrefour Berkane pour un montant de 1'710KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Agadir pour un montant de 15'125KMAD, Atacadao Ain Sebaâ pour un montant de 9'046KMAD et Atacadao Salé pour un montant de 5'450KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Fès de (32'468)KMAD, Atacadao Oujda de (30'500)KMAD, Atacadao Tanger de (23'468)KMAD, Atacadao Marrakech de (22'239)KMAD, Atacadao Meknes de (12'300)KMAD et Atacadao Taza de (5'300)KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de YAZAKI pour un montant de 5'605KMAD

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Aïssa Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 45 00 - Fax : 0522 29 66 70

Note 11. Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels sont présentés ci-dessous :

(En Kmad)	31/12/2019	31/12/2018
Autres produits opérationnels courants (a)	278	2 928
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	278	2 928
Autres charges opérationnelles courantes (b)	0	(5)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	0	(5)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	278	2 923

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Note 12. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net est présenté ci-dessous :

(En Kmad)	31/12/2019	31/12/2018
Charge d'intérêts	(85 978)	(58 111)
Coût de l'endettement brut	(85 978)	(58 111)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	7 764	5 769
Coût de l'endettement net	(78 213)	(52 342)

Note 13. Intérêts versés

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts versés	(73 181)	(45 228)

Il s'agit des intérêts versés au cours de l'exercice.

Note 14. Autres produits et charges financiers

Les autres produits et charges financiers sont présents ci-dessous :

(En Kmad)	31/12/2019	31/12/2018
Autres produits financiers (a)	150	17
Gains de change	150	17
Autres charges financières (b)	26 528	2 566
Pertes de change	(6)	(37)
Transfert de charges financières	26 534	2 613
Autres charges financières	(0)	(10)
Autres produits et charges financiers (a+b)	26 678	2 582

Note 15. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de de l'exercice 2019 s'élève à 63 396 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'impôt exigible	(28 532)	(27 946)
Charges d'impôt différé	(34 864)	(24 162)
Total	(63 396)	(52 108)

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

- Ventilation des actifs et passifs d'impôts différés par nature

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	745	9 806
Impôts différés retraitement du crédit bail	11 890	16 345
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(85 622)	(64 789)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(4 936)	(6 769)
Autres	(1 231)	-
Total des impôts différés nets	(76 190)	(42 442)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2019 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	7 387
Impôts différés passifs à l'ouverture	49 829
Impôts différés nets au 31 décembre 2018	(42 442)
Charge de l'exercice	(34 864)
Impact IFRIC 23	1 116
Impôts différés nets au 31 décembre 2019	(76 190)
<i>Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2019</i>	<i>4 397</i>
<i>Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2019</i>	<i>(80 587)</i>

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des sociétés intégrées	213 690	380 252
Impôts comptabilisés (A)	(63 396)	(52 108)
Résultat consolidé avant impôt	277 086	432 359
Taux d'impôt constaté	22,88%	12,05%
taux de droit commun	31,00%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	(85 897)	(134 031)
Ecart (B) - (A) à expliquer	(22 501)	(81 924)
ID non constatés sur variation JV	30 828	88 784
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(8 328)	(6 861)
Total	22 501	81 923

- Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2019.

Note 16. Impôts et taxes payés

(En KMAD)		31/12/2019	31/12/2018
Impôts sur les bénéfices		(28 532)	(27 946)
Impôts différés		(34 864)	(24 162)
Charge d'impôt (a)	(1)	(63 396)	(52 108)
Variation des créances/dettes d'impôts (b)	(2)	31 342	10 923
Impôts payés (a) + (b)		(32 054)	(41 185)

(1) Il s'agit de l'impôt sur les sociétés constaté dans l'exercice (Voir note 15).

(2) Le montant correspond à la variation des créances et dettes d'impôts.

Note 17. Immeubles de placement

Les variations de la période des immeubles de placement sont présentées ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2018	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Mises en service	31/12/2019
Immeubles de placement en cours	682 539	435 743		-		1 118 282
Immeubles de placement en cours de construction	682 539	435 743	0	0	0	1 118 282
<i>Immeubles de placement</i>	3 643 441	203 696	99 446	-		3 946 583
Immeubles de placement	3 643 441	203 696	99 446	0	0	3 946 583
Total	4 325 980	639 439	99 446	0	0	5 064 865

Il est rappelé que la société a recours à un expert indépendant (Colliers international) pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement.

Pour les immeubles de placement achevés, la méthode d'évaluation par le rendement ou d'actualisation des flux futurs (DCF) a été retenue.

Pour les immeubles en cours de construction, la méthode de coût a été retenue jusqu'à l'achèvement de l'actif.

Conformément à la norme IAS 40, le Groupe comptabilise en résultat la variation d'une année sur l'autre de juste valeur de ses immeubles de placement.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du groupe, Aradei Capital a considéré, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée.

De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du groupe.

Comme précisé dans le titre 7 de la note 4 (principes et méthodes appliquées), la société a procédé à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et ce, en incluant dorénavant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs.

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International 
47, Rue Aïlah Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Note 18. Autres immobilisations corporelles

Valeurs brutes	31/12/2017	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2018
Installations techniques, matériel & outillage	39 319	-	4 335	-	-	43 655
Autres immobilisations corporelles	3 754	-	(1 179)	-	-	2 575
Total Autres immobilisations (brut)	43 074	0	3 156	0	0	46 230
Amortissements	31/12/2017	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2018
Installations techniques, matériel & outillage	(18 506)	-	(3 057)	-	-	(21 563)
Autres immobilisations corporelles	(1 034)	-	(264)	-	-	(1 298)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(19 540)	0	(3 321)	0	0	(22 861)
Valeurs nettes	31/12/2017	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2018
Installations techniques, matériel & outillage	20 813	-	1 279	-	-	22 092
Autres immobilisations corporelles	2 721	-	(1 444)	-	-	1 277
Total Autres immobilisations (net)	23 534	0	(165)	0	0	23 369

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles (principalement Best Leisure).

Valeurs brutes	31/12/2018	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2019
Installations techniques, matériel & outillage	43 655	-	2 382	-	441	46 478
Autres immobilisations corporelles	2 575	-	488	-	-	3 063
Total Autres immobilisations (brut)	46 230	0	2 870	0	441	49 541
Amortissements	31/12/2018	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2019
Installations techniques, matériel & outillage	(21 563)	-	(3 668)	-	(54)	(25 285)
Autres immobilisations corporelles	(1 298)	-	(347)	-	41	(1 605)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(22 861)	0	(4 015)	0	(14)	(26 890)
Valeurs nettes	31/12/2018	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2019
Installations techniques, matériel & outillage	22 092	-	(1 286)	-	386	21 192
Autres immobilisations corporelles	1 277	-	141	-	41	1 459
Total Autres immobilisations (net)	23 369	0	(1 145)	0	427	22 651

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles (principalement Best Leisure).

Note 19. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Créances rattachées à des participations	270	270	3 496
Titres de participations non consolidés	54	174	174
Dépôts & cautionnements	5 359	5 364	5 574
Total	5 682	5 808	9 243

Note 20. Stocks et en-cours

Les stocks correspondent à la valorisation des encours de production d'immeubles destinés à la vente à des tiers. Ils sont détaillés ci-dessous par projet :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Biens et services en cours	52 182	49 722	47 291
Total en-cours	52 182	49 722	47 291

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
FCE SAF	30 196	30 196	27 765
SCCS	19 526	19 526	19 526
BREG	2 461	-	-
Total	52 182	49 722	47 291

Note 21. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En kmad)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs brutes	198 737	191 964	190 560
Dépréciations	(56 354)	(62 541)	(66 192)
Créances clients (net)	142 383	129 422	124 368

Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement

La variation du Besoin en Fonds de Roulement se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Variation nette des stocks	2 461	2 431
Variation des clients	12 960	6 101
Variation des fournisseurs	(21 396)	(5 157)
Variation des créances diverses	63 049	1 879
Variation des dettes diverses	6 137	108 961
Variation des comptes de régularisation - actif	1 813	(14 551)
Variation des comptes de régularisation - passif	87 217	46 553
Variation du Besoin en fonds de roulement	152 241	146 217

Note 23. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Créances sociales et fiscales	162 213	139 926	138 549
Autres créances liées à l'exploitation	70 267	23 446	13 086
Comptes de régularisation	30 675	29 098	28 950
Total autres actifs courants	263 155	192 471	180 586
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	261 317	190 633	178 748

(1) Les créances fiscales et sociales sont principalement constituées de créances de TVA.

(2) Les autres créances liées à l'exploitation sont principalement constituées par des créances vis-à-vis des sociétés hors groupe Aradei Capital.

Note 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Valeurs mobilières de placement	50 900	312 753	62 769
Disponibilités	73 636	267 946	326 170
Trésorerie et équivalents de trésorerie	124 536	580 700	388 939

Note 25. Dettes financières

(En Kmad)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2019	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	150 000	0	(150 000)		0	0	0
Emission obligataire	604 500	0	(42 857)	(4 500)	557 143	42 857	514 286
Emprunts auprès des établissements de crédit	756 844	209 405	(88 007)	-	878 242	120 664	757 578
Dettes location financement	138 959	109 703	(16 038)	-	232 625	17 059	215 565
Total emprunts auprès des établissements de crédit	895 803	319 108	(104 045)	0	1 110 866	137 724	973 143
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	-	-	-	3 208	3 208	3 208	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	9 481	(8 657)	-	-	824	824	-
Total autres dettes financières	9 481	(8 657)	0	3 208	4 032	4 032	0
Total dettes financières	1 659 784	310 451	(296 902)	(1 292)	1 672 041	184 613	1 487 429

Les emprunts souscrits sont tous libellés en MAD et sont soit, à taux fixe, soit à taux variable.

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Aïlah Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

- Aradei Capital a clôturé son émission obligataire portant sur 600 MDH en novembre 2018, la demande a atteint 8.99Mdhs, soit un taux de sursouscription de 15 fois.

Les caractéristiques sont les suivants :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2019	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	08/11/2018	300 000	300 000	MAD	08/11/2023	In fine	Fixe 4.64%
Aradei Capital	Tranche C	08/11/2018	129 100	110 657	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	146 486	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.04%
Emprunts obligataires convertibles			600 000	557 143				

Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent.

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Aïlah Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

Le détail des emprunts au 31 décembre 2019 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 31 Décembre 2019	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
BMCE	Site Berkane	02/02/2015	33 000	17 417	3 667	13 750	31/07/2024
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857	12 063	1 856	10 207	10/06/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643	8 649	1 331	7 318	10/06/2026
BP	Site Marrakech Targa	01/04/2015	56 000	31 890	6 726	25 164	01/01/2024
BP	Site Marrakech Targa Extension	29/12/2017	19 038	35 063	5 775	29 288	01/01/2025
BMCI	Site Temara	02/11/2018	62 802	80 643	6 434	74 209	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	68 484	6 819	61 665	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	41 800	48 875	2 660	46 215	13/12/2026
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	12 213	12 213	0	12 213	04/11/2026
BMCI	AGADIR	12/07/2017	48 114	45 721	4 967	40 754	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000	114 140	11 366	102 774	21/12/2025
BMCE	MEKNES	11/11/2016	25 732	32 854	4 107	28 747	31/10/2027
BCP	SCCF	23/01/2012	210 000	73 500	28 000	45 500	30/06/2022
BP	CMT KECH	27/03/2015	5 300	455	455	0	27/09/2020
BP	CMT TANGER	05/01/2017	2 892	2 573	550	2 022	01/04/2024
BCP	SCCS	30/04/2013	213 800	69 485	21 380	48 105	31/01/2023
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	38 350	92 601	0	92 601	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	29 617	29 617	0	29 617	05/07/2022
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	102 000	102 000	14 571	87 429	28/10/2026
Total emprunts bancaires			1 131 157 486	878 242 104	120 663 707	757 578 400	

Les flux contractuels non actualisés par date de maturité sont décomposés ci-dessous :

Année de remboursement	à moins d'1 an	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et au-delà	Total
Principal	120 664	166 005	159 322	115 677	108 562	166 437	32 244	9 331	0	878 242
Intérêts	39 124	32 579	24 025	17 409	12 278	7 522	1 401	261	0	134 600
Total Groupe (Principal + intérêts)	159 788	198 584	183 347	133 086	120 841	173 959	33 646	9 592	0	1 012 842

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International 
 47, Rue Aïlah Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

Note 26. Emission et remboursement des emprunts

Les emprunts émis au cours de l'exercice se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	209 405	974 645
Dettes de location financement (1)	109 703	
Dépôts de garantie (2)	28 336	2 571
Emission d'emprunts	347 443	977 216

(1) Ce montant correspond aux emprunts débloqués au cours de l'exercice.

(2) Cette variation correspond aux dépôts de garantie afférents aux contrats de location conclus au cours de l'exercice.

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	(280 864)	(276 355)
Dettes de location financement (1)	(16 038)	(6 653)
Dépôts de garantie (2)	(2 444)	(2 567)
Remboursement d'emprunts	(299 345)	(285 575)

(1) Il s'agit des remboursements des emprunts bancaires et des dettes de crédit-bail.

(2) Ce montant correspond aux dépôts de garantie restitués au cours de l'exercice.

Note 27. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En KMAD)	31/12/2017	31/12/2018	Dotation	Reprise	autres variations	31/12/2019	Courant	Non courant
Provisions	12 798	14 144	24	(2 938)	11 186	22 417	19 803	2 614
Total provisions	12 798	14 144	24	(2 938)	11 186	22 417	19 803	2 614

Note 28. Dettes fournisseurs

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En kmad)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs	240 188	110 447	105 290
Total fournisseurs	240 188	110 447	105 290

Note 29. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	8 034	6 435	11 120
Dettes fiscales	84 160	84 119	81 317
Produits constatés d'avance	1 393	1 097	4 851
Autres dettes diverses	74 449	62 370	166 004
Total autres passifs courants	168 035	154 021	263 293

Note 30. Autres passifs non courants

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	82 606	56 715	56 710
Total autres passifs non courants	82 606	56 715	56 710

Note 31. Engagements hors bilan**Garanties sur immeubles**

Les garanties concédées par le groupe sont récapitulées sur le tableau ci-dessous :

Entité	Engagements donnés	
	Hypothèques	Avals et Cautions
Aradei Capital	615 366	1 687
GOLF	100 000	
GOLF 2	125 000	
CENTRE K	60 015	
SCCF	210 000	
SCCS	299 000	
DBCC	217 000	
SPI	120 000	
Total	1 746 381	1 687

Loyers futurs minimaux à recevoir :

Au 31 décembre 2019, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2019
2020	266 989
2021	271 531
2022	285 048
2023	292 761
2024	296 226
2025	310 271

Note 32. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel

L'effectif au 31 décembre 2019 est composé de 82 salariés, dont 80 l'ancienneté est inférieure à dix ans contre 86 salariés en 2018.

La société n'a pas d'engagement postérieur à l'emploi vis-à-vis du personnel entrant dans le champ d'application d'IAS 19.

Note 33. Informations relatives aux parties liées

Les transactions entre les sociétés liées et le groupe Aradei Capital ont été réalisées aux conditions normales du marché. Ces transactions sont récapitulées dans le tableau qui suit :

(En KMAD)	Total au 31/12/2019	MAXI LV	Label'Ve	Hyper LV	Service LV	GFFS	VIRGIN	MODE S & NUAN CES	Best Financiè re	Gifi
Créances clients	27 579	4 898	8 467	4 747	812	1 871	3 845	2 633	0	307
Dettes fournisseurs	4 116	11	1 633	0	0	0	671	0	1 801	0
Autres débiteurs	1 710	0	1 710	-	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	0	1 557	-	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Chiffres d'affaires	237 508	140 458	19 518	59 104	2 523	3 351	2 507	10 048	0	0
Charges externes	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Aïllah Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2019

Les principaux événements ayant eu lieu après le 31 décembre 2019 sont :

- L'obtention par Aradei Capital du visa pour l'émission des billets de trésorerie pour un plafond de 500MMAD.

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International ^(SI)
47, Rue Aïsh Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG



aradei

CAPITAL

3. Rapport Général des Commissaires
aux Comptes :
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019



11, Avenu Bir Kacem – Souissi
10170 Rabat



47, Rue Allal Ben Abdellah 5^{ème} étage
20 000 Casablanca

Aux Actionnaires de la société
Aradei Capital S.A.
Route Secondaire 1029 Municipalité
Sidi Maârouf N°20280 - Casablanca

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse, ci-joints, de la société ARADEI CAPITAL S.A., comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de 1.639.142.549,86 dirhams dont un bénéfice net de 71.283.386,20 dirhams. Ces états ont été arrêtés par le conseil d'administration le 3 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états de synthèse

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société Aradei Capital S.A. au 31 décembre 2019 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Fait à Rabat et Casablanca, le 27 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

KPMG


K. P. M. G. RHALIB
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (à 06)
Télécopie : 212 5 37 63 37 11

Redouane M. RHALIB
Associé


FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allal Bey Abdellah - Casablanca
Tél. : 05 22 54 48 00 Fax : 05 22 29 66 70
- C -

Faïçal MEKOUAR
Associé

Tableau n°1

BILAN (ACTIF)

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

	ACTIF	EXERCICE			EX . PRECEDENT
		Brut	Amortissements et Provisions	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	102 039 373,41	74 662 728,59	27 376 644,82	40 939 893,48
	Frais préliminaires	6 490 522.01	5 212 166.60	1 278 355.41	2 587 849.30
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	95 548 851.40	69 450 561.99	26 098 289.41	38 352 044.18
	Primes de remboursement des obligations				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	71 125 870,63	3 809 605,67	67 316 264,96	665 377,59
	Immobilisations en recherche et développement				
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 132 680.06	3 220 368.86	912 311.20	661 289.19
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	66 822 687.00	418 733.24	66 403 953.76	4 088.40
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	949 133 037,59	152 376 935,01	796 756 102,58	623 136 295,43
	Terrains	276 004 530.02		276 004 530.02	257 004 530.02
	Constructions	408 799 976.66	151 402 474.81	257 397 501.85	149 256 116.35
	Installations techniques, matériel et outillage	167 955.00	86 661.28	81 293.72	58 267.29
	Matériel de transport				
	Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1 320 832.83	103 944.41	1 216 888.42	837 894.19
	Autres immobilisations corporelles	1 516 775.41	783 854.51	732 920.90	884 598.44
	Immobilisations corporelles en cours	261 322 967.67		261 322 967.67	215 094 889.14
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	833 624 605,99		833 624 605,99	833 325 005,99
	Prêts immobilisés				
	Autres créances financières	165 700 741.03		165 700 741.03	165 700 741.03
Titres de participation	667 923 864.96		667 923 864.96	667 624 264.96	
Autres titres immobilisés					
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)					
Diminution des créances immobilisées					
Augmentation des dettes de finance					
TOTAL I (a+b+c+d+e)	1 955 922 887,62	230 849 269,27	1 725 073 618,35	1 498 066 572,49	
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS (f)				
	Marchandises				
	Matières et fournitures consommables				
	Produits en cours				
	Produits interm. et produits resid.				
	Produits finis				
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	1 087 386 865,40	7 282 567,42	1 080 104 297,98	893 140 051,85
	Fournis. débiteurs, avances et acomptes	8 995 612.02	670 007.90	8 325 604.12	141 520.38
	Clients et comptes rattachés	103 386 338.65	6 029 089.52	97 357 249.13	62 937 998.47
	Personnel				
	Etat	114 937 795.30		114 937 795.30	97 142 307.99
	Comptes d'associés	1 556 880.00		1 556 880.00	9 056 880.00
	Autres débiteurs	711 251 139.15	583 470.00	710 667 669.15	624 729 029.00
Compte de régularisation actif	147 259 100.28		147 259 100.28	99 132 316.01	
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	46 297 669,18		46 297 669,18	312 750 681,80	
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i) (Eléments circulants)					
TOTAL II (f+g+h+i)	1 133 684 534,58	7 282 567,42	1 126 401 967,16	1 205 890 733,65	
T R E S O R E R I E - A C T I F	TRESORERIE - ACTIF	106 546 580,88		106 546 580,88	116 802 534,01
	Chèques et valeurs à encaisser				116 800 000.00
	Banques, T.G & CP	106 516 822.13		106 516 822.13	
	Caisses, régies d'avances et accreditifs	29 758.75		29 758.75	2 534.01
TOTAL III	106 546 580,88		106 546 580,88	116 802 534,01	
TOTAL GENERAL I+II+III	3 196 154 003,08	238 131 836,69	2 958 022 166,39	2 820 759 840,15	

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Allah Ben Abdellah Casa
 Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

Tableau n°1

BILAN (PASSIF)

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

	PASSIF	Exercice 31/12/2019	Exercice Précédent 31/12/2018
	CAPITAUX PROPRES		
	Capital social ou personnel (1)	811 273 800,00	811 273 800,00
	moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont vers..		
	Moins : Capital appelé		
	Moins : Dont versé		
F	Prime d'émission, de fusion, d'apport	660 304 774,82	660 304 774,82
I	Ecarts de reevaluation		
N	Reserve legale	31 008 144,09	27 773 714,07
A	Autres reserves	40 441 027,00	40 441 027,00
N	Report à nouveau (2)	24 831 417,75	87 760 287,20
E	Resultat net de l'exercice (2)	71 283 386,20	64 688 600,57
M	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	1 639 142 549,86	1 692 242 203,66
E	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
N	Subventions d'investissement		
T	Provisions reglementees		
P	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (Ajout)		
E	DETTES DE FINANCEMENT (c)	877 250 673,44	1 032 480 333,27
R	Emprunts obligataires	557 142 857,15	750 000 000,00
M	Autres dettes de financement	320 107 816,29	282 480 333,27
A	DETTES DE FINANCEMENT (Ajout)		
N	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)	2 614 161,58	2 614 161,58
E	Provisions pour charges	2 614 161,58	2 614 161,58
N	Provisions pour risques		
T	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)		
	Augmentation des creances immobilisees		
	Diminution des dettes de financement		
	TOTAL I (a+b+c+d+e)	2 519 007 384,88	2 727 336 698,51
P	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	356 834 972,73	83 967 827,49
A	Fournisseurs et comptes rattaches	147 068 624,88	21 213 021,74
S	Clients crediteurs, avances et acomptes	232 784,18	82 632,99
S	Personnel		
I	Organismes sociaux		
F	Etat	10 210 634,85	6 936 544,28
	Comptes d'associes	637 907,00	637 548,00
C	Autres creances	133 357 562,53	40 472 074,13
I	Comptes de regularisation - passif	65 327 459,29	14 626 006,35
R	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)		
C	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h)(Elements circulants)		
U	TOTAL II (f+g+h)	356 834 972,73	83 967 827,49
T	TRESORERIE PASSIF		
R	Credits d'escompte		
E	Credit de tresorerie		
S	Banques (soldes crediteurs)	82 179 808,78	9 455 314,15
O	TOTAL III	82 179 808,78	9 455 314,15
	TOTAL I+II+III	2 958 022 166,39	2 820 759 840,15

(1) Capital personnel debiteur

(2) Beneficiaire (+) . deficitaire (-)

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47. Rue Aïlah Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

		OPERATIONS		Totaux de L'exercice 31/12/2019 3 = 1 + 2	Totaux de L'exercice Précédent 31/12/2018	
		Propres à L'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2			
E X P L O I T A T I O N	I	PRODUITS D'EXPLOITATION				
		Ventes de marchandises				
		Ventes de biens et services produits	86 159 736,77		86 159 736,77	77 150 141,11
		Variation de stock de produits				
		Immobilisations produites pour l'Eselle-même				
		Subvention d'exploitation				
		Autres produits d'exploitation				
		Reprises d'exploitation; transfert de charges				5 046 862,00
		TOTAL I	86 159 736,77		86 159 736,77	82 197 003,11
	A T I O N	II	CHARGES D'EXPLOITATION			
		Achats revendus de marchandises				
		Achat consommés de matières et de fournitures	10 451 060,95		10 451 060,95	19 478 952,71
		Autres charges externes	36 481 750,91	44 151,43	36 525 902,34	36 932 773,80
		Impôts et taxes	3 062 736,72		3 062 736,72	3 028 895,37
		Charges de personnel				
		Autres charges d'exploitation				
		Dotations d'exploitation	30 403 992,74		30 403 992,74	31 466 621,32
	TOTAL II	80 399 541,32	44 151,43	80 443 692,75	90 907 243,20	
III	RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		5 760 195,45	-44 151,43	5 716 044,02	-8 710 240,09
F I N A N C I E R E	IV	PRODUITS FINANCIERS				
		Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	56 000 000,00		56 000 000,00	72 239 398,00
		Gains de change	69 715,61		69 715,61	5 488,80
		Intérêts et autres produits financiers	55 173 615,02		55 173 615,02	41 252 450,68
		Reprises financières; transfert de charges	13 723 925,27		13 723 925,27	479 630,00
		TOTAL IV	124 967 255,90		124 967 255,90	113 976 967,48
	V	CHARGES FINANCIERES				
		Charges d'intérêts	52 650 229,27		52 650 229,27	26 793 114,68
		Pertes de changes	-3 096,09		-3 096,09	25 657,75
		Autres charges financières				
	Dotations financières					
	TOTAL V	52 647 133,18		52 647 133,18	26 818 772,43	
VI	RESULTAT FINANCIER (IV - V)		72 320 122,72		72 320 122,72	87 158 195,05
VII	RESULTAT COURANT (III - VI)		78 080 318,17	-44 151,43	78 036 166,74	78 447 954,96

1) Variation de stocks : stocks final - stocks initial : augmentation (+) ; diminution (-)

2) Achats revendus ou consommés : achats - variation de stocks.

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International 
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 TÉL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

Tableau n°2

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES) (suite)

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

			OPERATIONS		Totaux de L'exercice 3 = 1 + 2	Totaux de L'exercice précédent
			Propres à L'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2		
	VII	RESULTAT COURANT (Report)				
N O N C O U A N T	VIII	PRODUITS NON COURANTS				
		Produits des cessions d'immobilisations				
		Subventions d'équilibre				
		Reprises sur subventions d'investissement				
		Autres produits non courants	12 934,73		12 934,73	2 124,83
		Reprises non courantes: transferts de charges				
		TOTAL VIII	12 934,73		12 934,73	2 124,83
	IX	CHARGES NON COURANTES				
		Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
		Subventions accordées				
		Autres charges non courantes	89 019,27		89 019,27	11 993 561,22
		Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
		TOTAL IX	89 019,27		89 019,27	11 993 561,22
X	RESULTAT NON COURANT (VIII- IV)	-76 084,54		-76 084,54	-11 991 436,39	
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)	78 004 233,63	-44 151,43	77 960 082,20	66 456 518,57	
XII	IMPOTS SUR LES RESULTATS	6 676 696,00		6 676 696,00	1 767 918,00	
XIII	RESULTAT NET (XI - XII)	71 327 537,63	-44 151,43	71 283 386,20	64 688 600,57	

XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+ IV + VIII)	211 139 927,40		211 139 927,40	196 176 095,42
XV	TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	139 812 389,77	44 151,43	139 856 541,20	131 487 494,85
XVI	RESULTAT NET (XIV - XV)	71 327 537,63	-44 151,43	71 283 386,20	64 688 600,57

FIDAROC GRANT THORNTON
Member Réseau Grant Thornton
International (S)
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

Tableau n°5

ETAT DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (E.S.G)

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

			EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	1	Ventes de marchandises (en l'etat)		
	2	- Achats revendus de marchandises		
I	=	MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT		
II	+	PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	86 159 736,77	77 150 141,11
	3	Ventes de biens et services produits	86 159 736,77	77 150 141,11
	4	Variation de stocks de produits		
	5	Immobilisations produites par l'Ese pour elle même		
III	-	CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	46 976 963,29	56 411 726,51
	6	Achats consommés de matières et fournitures	10 451 060,95	19 478 952,71
	7	Autres charges externes	36 525 902,34	36 932 773,80
IV	=	VALEUR AJOUTEE (I+II+III)	39 182 773,48	20 738 414,60
V	+	Subventions d'exploitation		
	9	- Impôts et taxes	3 062 736,72	3 028 895,37
	10	- Charges de personnel		
	=	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)	36 120 036,76	17 709 519,23
	11	+ Autres produits d'exploitation		
	12	- Autres charges d'exploitation		
	13	+ Reprises d'exploitation: transfert de charges		5 046 862,00
	14	- Dotations d'exploitation	30 403 992,74	31 466 621,32
VI	=	RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	5 716 044,02	-8 710 240,09
VII		RESULTAT FINANCIER	72 320 122,72	87 158 195,05
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ ou -)	78 036 166,74	78 447 954,96
IX		RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-76 084,54	-11 991 436,39
	15	- Impôts sur les résultats	6 676 696,00	1 767 918,00
X	=	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	71 283 386,20	64 688 600,57

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

Tableau n°5

II - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT

	1	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)		
		* Benefice +	71 283 386,20	64 688 600,57
		* Perte -		
	2	+ Dotations d'exploitation	29 952 438,54	31 466 621,32
	3	+ Dotations financieres		
	4	+ Dotations non courantes		
	5	- Reprises d'exploitation		
	6	- Reprises financieres		
	7	- Reprises non courantes		
	8	- Produits des cession des immobilisation		
	9	+ Valeurs nettes des immobilisations cedees		
I		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	101 235 824,74	96 155 221,89
	10	- Distributions de benefices	124 383 040,00	118 407 000,00
II		AUTOFINANCEMENT	-23 147 215,26	-22 251 778,11

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International 
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

TABLEAU DE FINANCEMENT
(Modèle normal)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement permanent	2 519 007 384,88	2 727 336 698,51	208 329 313,63	-
2	Moins actif immobilisé	1 725 073 618,35	1 498 066 572,49	227 007 045,86	-
3	= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	793 933 766,53	1 229 270 126,02	435 336 359,49	
4	Actif circulant	1 126 401 967,16	1 205 890 733,65	-	79 488 766,49
5	Moins Passif circulant	356 834 972,73	83 967 827,49		272 867 145,24
6	= BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	769 566 994,43	1 121 922 906,16	-	352 355 911,73
7	TRESORERIE NETTE (ACTIF-PASSIF) (A-B)	24 366 772,10	107 347 219,86	-	82 980 447,76

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE				
* AUTOFINANCEMENT (A)		23 147 215,26		22 251 778,11
* Capacité d'autofinancement		101 235 824,74		96 155 221,89
- Distributions de bénéfices		124 383 040,00		118 407 000,00
* CESSIONS ET RÉDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)		-		3 225 538,28
* Cessions d'immobilisations incorporelles		-		-
* Cessions d'immobilisations corporelles		-		-
* Cessions d'immobilisations financières		-		-
* Récupérations sur créances immobilisées		-		3 225 538,28
* AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS (C)		-		-
* Augmentations de capital, apports		-		-
* Subvention d'investissement		-		-
* AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		58 101 963,81		919 601 596,52
TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		34 954 748,55		900 575 356,69
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE				0,00
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	255 892 779,36		188 326 945,24	-
* Acquisitions d'immobilisations incorporelles	66 864 217,74		863 966,46	-
* Acquisitions d'immobilisations corporelles	188 728 961,62		187 362 978,78	-
* Acquisitions d'immobilisations financières	299 600,00		100 000,00	-
* Augmentation des créances immobilisées	-		-	-
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)	-		-	-
* REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)	213 331 623,64		152 753 651,17	-
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	1 066 705,04		22 994 059,89	-
TOTAL II. EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	470 291 108,04		364 074 656,30	-
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G.)	-	352 355 911,73	720 169 576,04	-
IV. VARIATION DE LA TRÉSORERIE	-	82 980 447,76	-	183 668 875,65
TOTAL GENERAL	470 291 108,04	470 291 108,04	1 084 244 232,34	1 084 244 232,34

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Aïtch Ben Abdellah - Cas
Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

ETAT DES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES (E.T.I.C)

Principes et méthodes comptables

- A.1 Principales méthodes d'évaluation spécifiques à la société
- A.2 Etat des dérogations
- A.3 Etat des changements de méthodes

Informations complémentaires au bilan et au compte de produits et de charges

- B.1 Detail des non-valeurs
- B.2 Tableau des immobilisations
- B.2bis Tableau des amortissements
- B.3 Tableau des plus ou moins values sur cessions ou retraits d'immobilisations
- B.4 Tableau des titres de participation
- B.5 Tableau des provisions
- B.6 Tableau des créances
- B.7 Tableau des dettes
- B.8 Tableau des sûretés réelles données et reçues
- B.9 Engagements financiers reçus ou donnés hors opérations de crédits-bail
- B.10 Tableau des biens en crédit-bail
- B.11 Detail des postes C.P.C.
- B.12 Passage du résultat net comptable au résultat fiscal
- B.13 Détermination du résultat courant après impôt
- B.14 Detail de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)
- B.15 Passifs éventuels

Autres informations complémentaires

- C.1 Etat de répartition du capital social
- C.2 Tableau d'affectation des résultats intervenus au cours de l'exercice
- C.3 Résultats et autres éléments caractéristiques de l'entreprise au cours des trois derniers exercices
- C.4 Tableau des opérations en devises comptabilisées pendant l'exercice
- C.5 Datation et événement postérieurs

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Aïtch Ben Abdellah - Casa
TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

ETAT A1
PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES A L'ENTREPRISE

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE	
Ne sont reprises ci-dessous que les méthodes propres à la Société	
<p>I-ACTIF IMMOBILISE</p> <p>A-EVALUATION A L'ENTREE</p> <p>1. Immobilisations en non valeurs</p> <p>2. Immobilisations incorporelles</p> <p>3. Immobilisations corporelles</p> <p>4. Immobilisations financières</p> <p>B-CORRECTION DE VALEUR</p> <p>1. Méthodes d'amortissements</p> <p>2. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation</p> <p>3. Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Actif</p> <p>II-ACTIF CIRCULANT (hors trésorerie)</p> <p>A-EVALUATION A L'ENTREE</p> <p>1. Stocks</p> <p>2. Créances</p> <p>3. Titres et valeurs de placement</p> <p>B-CORRECTION DE VALEUR</p> <p>1. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation</p> <p>2. Méthodes de détermination des écarts de conversion - actif</p> <p>III-FINANCEMENT PERMANENT</p> <p>1. Méthodes de réévaluation</p> <p>2. Méthodes d'évaluation des provisions réglementées</p> <p>3. Dettes de financement permanent</p> <p>4. Méthodes d'évaluation des provisions durables pour risques et charges</p> <p>5. Méthodes d'évaluation des écarts de conversion - Passif</p> <p>IV-PASSIF CIRCULANT (hors trésorerie)</p> <p>1. Dettes du passif circulant</p> <p>2. Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges</p> <p>3. Méthodes de détermination des écarts de conversion - Passif</p> <p>V-TRESORERIE</p> <p>1. Trésorerie-Actif</p> <p>2. Trésorerie-Passif</p> <p>3. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation</p>	<p>Coût d'acquisition</p> <p>Coût d'acquisition</p> <p>Coût d'acquisition</p> <p>Coût d'acquisition</p> <p>Linéaire</p> <p>Coût de revient</p> <p>Valeur Nominale</p> <p>Coût d'acquisition</p> <p>Evaluation par client en fonction du risque de non recouvrement des créances</p> <p>Valeur Nominale</p> <p>Valeur Nominale</p> <p>Valeur Nominale</p>
<p>FIDAROC GRANT THORNTON <i>Membre Réseau Grant Thornton International</i> 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70</p>	
<p>FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY KPMG</p>	

ETAT A2
ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
<i>I. Dérogations aux principes comptables fondamentaux</i>		
<i>II. Dérogations aux méthodes d'évaluation</i>		
<i>III. Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse</i>		

ETAT A3
ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DU CHANGEMENT	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
		néant

FIDAROC GRANT THORNTON
Member Réseau Grant Thornton International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 TEL : 0522 54 48 00 - FAX : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

ETAT B1
DETAIL DES NON-VALEURS

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT AU 31.12.2019
2111	Frais préliminaires :	
2112	Frais de constitution	
2113	Frais préalable au démarrage	1 723 962,00
2114	Frais d'augmentation du capital	4 168 560,00
2116	Frais sur opérations de fusions, de sociétés et de transformation	598 000,01
2117	Frais de prospection	
2118	Frais de publicité	
	Autres frais préliminaires	
2121	Charges à répartir sur plusieurs exercices :	
2125	Frais d'acquisition des immobilisations	18 385 395,00
2128	Frais d'émission des emprunts	10 301 361,00
	Autres charges à répartir	66 862 095,40
2130	Primes de remboursement des obligations :	
	Primes de remboursement des obligations :	
	TOTAL	102 039 373,41

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERS

ARADEI CAPITAL (S. VECTEUR LV)

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EX	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Prod par l'entreprise pour elle même	Virement	Cession	Retrait	virement	
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS								
* Frais préliminaires	99 628 369,37	1 066 785,04		1 344 300,00				102 039 373,41
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	6 490 522,00							6 490 522,00
* Primes de remboursement obligations	93 137 846,37	1 066 705,04		1 344 300,00				95 548 851,41
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS (Ajout)								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
	4 261 652,99	66 864 217,74						71 125 870,63
* Immobilisation en recherche et développement	170 503,57							170 503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 084 333,32	48 344,74						4 132 680,06
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles	6 814,00	66 815 873,00						66 822 687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
	761 748 375,97	188 728 961,63		140 398 681,83			141 742 981,83	949 133 037,59
* Terrains	257 004 530,02							276 004 530,02
* Constructions	287 145 301,50	255 993,33		19 000 000,00				408 799 976,66
* Installations techniques, matériel et outillage	66 049,17	101 905,83		121 398 681,83				167 955,00
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	920 830,73	400 002,10						1 320 832,83
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1 516 775,41							1 516 775,41
* Immobilisations corporelles	215 094 885,14	187 971 060,36					141 742 981,83	261 322 967,67
* Matériel informatique								
TOTAL GENERAL	865 638 397,23	256 659 884,40		141 742 981,83			141 742 981,83	1 122 298 281,63

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT TRUSTEES
POUR IDENTIFICATION

Tableau N° 8

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

ARADEI CAPITAL (EX VECTEUR LV)

NATURE	EXERCICE CLOS LE 31/12/2019			
	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin exercice 4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	58 688 474,89	15 974 253,70		74 662 728,59
* Frais préliminaires	3 902 672,70	1 309 493,90		5 212 166,60
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	54 785 802,19	14 664 759,80		69 450 561,99
* Primes de remboursement obligations				
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS(ajout)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 596 275,30	213 330,37		3 809 605,67
* Immobilisation en recherche et développement	170 503,57			170 503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3 220 368,86			3 220 368,86
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles	205 402,87	213 330,37		418 733,24
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	138 612 080,54	13 764 854,47		152 376 935,01
* Terrains				
* Constructions	137 889 185,15	13 513 289,66		151 402 474,81
* Installations techniques, matériel et outillage		86 661,28		86 661,28
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	90 718,42	13 225,99		103 944,41
* Autres immobilisations corporelles Informatique	632 176,97	151 677,54		783 854,51
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	200 896 830,73	29 952 438,54		230 849 269,27

PDBAROC GRANT TRONATION
FOUR IDENTIFICATIONFOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

**TABLEAU DES PLUS OU MOINS VALUEES SUR CESSIONS OU RETRAITS
D'IMMOBILISATIONS**

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

Date de cession ou de retrait	Compte principal	Montant brut	Amortissements cumulés	Valeur nette d'amortissements	Produit de cession	EXERCICE CLOS LE 31/12/2019	
						Plus values	Moins values
TOTAL							

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émétrice		Produits inscrits au C.P.C de l'exercice	
						Date de clôture	Situation nette		
						6	7	8	9
BREG	GESTION	300 000,00	100%	300 000,00	300 000,00	31/12/2019	1 653 558,42	-798 233,99	15 750 000,00
GF DU GOLF I	IMMOBILIER	50 000 000,00	100%	62 442 875,00	62 442 875,00	31/12/2019	70 965 723,94	17 198 135,34	15 750 000,00
GF DU GOLF II	IMMOBILIER	40 000 000,00	100%	72 122 898,00	72 122 898,00	31/12/2019	60 978 857,90	16 302 071,32	
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2 500 000,00	100%	5 287 000,00	5 287 000,00	31/12/2019	4 844 793,58	193 004,83	
CASH AND CARRY WHOL	COMMERCE	630 000,00	100%	630 000,00	630 000,00	31/12/2019	5 699 948,74	-52 589,22	
CENTRE K	IMMOBILIER	200 000,00	100%	5 125 000,00	5 125 000,00	31/12/2019	-6 312 508,55	-602 675,27	
SPI HSC	CENTRE COMI	2 000 000,00	100%	48 740 221,40	48 740 221,40	31/12/2019	-354 062,42	-1 606 430,67	4 000 000,00
SCOM	CENTRE COMI	100 000,00	100%	58 750 560,34	58 750 560,34	31/12/2019	251 064,43	-172 261,61	750 000,00
SCORC	PI	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2019	11 830,80	-5 400,00	
SCCD	CENTRE COMI	80 500 000,00	100%	59 348 048,35	59 348 048,35	31/12/2019	87 640 024,21	47 016,40	
FCE JAD	CENTRE COMI	10 000 000,00	100%	41 029 233,67	41 029 233,67	31/12/2019	13 869 048,96	2 555 756,43	
FCE SAF	CENTRE COMI	13 000 000,00	100%	1 413 053,72	1 413 053,72	31/12/2019	-8 213 503,72	-2 743 260,59	4 750 000,00
SCCS SA	CENTRE COMI	50 000 000,00	100%	107 310 926,64	107 310 926,64	31/12/2019	40 844 314,21	-442 733,18	
SCCF	CENTRE COMI	50 000 000,00	100%	194 380 253,75	194 380 253,75	31/12/2019	64 221 739,17	10 129 260,52	15 000 000,00
BEST LEISURE	LOISIRS	2 800 000,00	100%	534 194,09	534 194,09	31/12/2019	-2 825 721,90	-126 709,19	
SCCFOUNTY	CENTRE COMI	10 010 000,00	100%	10 000 000,00	10 000 000,00	31/12/2019	-6 993 831,83	-2 112 279,60	
SCCBOUSKOURA	CENTRE COMI	10 000,00	100%	10 000,00	10 000,00	31/12/2019	-13 423 728,35	-2 602 246,98	
DBCC	CENTRE COMI	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2019	-13 282 338,65	-5 022 365,34	
SAND BAY REAL ETATE	SAND BAY RE	300 000,00	99,87%	299 600,00	299 600,00	31/12/2019	75 000,00	0,00	
TOTAL		312 550 000,00		667 923 864,96	667 923 864,96		299 650 208,94	30 138 059,20	56 000 000,00

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Member Réseau Grant Thornton
International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

TABLEAU DES PROVISIONS

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		d'exploitation	financières	Non courantes	d'exploitation	financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé								
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges	2 614 161,58							2 614 161,58
SOUS TOTAL (A)	2 614 161,58							2 614 161,58
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)	6 831 013,22	451 554,20						7 282 567,42
5. Autres Provisions pour risques et charges								
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	6 831 013,22	451 554,20						7 282 567,42
TOTAL (A + B)	9 445 174,80	451 554,20						9 896 729,00

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG


FIDAROC GRANT THORNTON
Member Réseau Grant Thornton
International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 60 70

ETAT B6
TABLEAU DES CREANCES

en Dirhams Marocains

CREANCES	TOTAL AU	ANALYSE PAR ECHEANCE				AUTRES ANALYSES			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entrprises liées	Montants représentés par effets	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	165 700 741,03	165 700 741,03	0,00	0,00	0,00	0,00	162 784 000,00	0,00	
- Prêts immobilisés									
- Autres créances financières	165 700 741,03	165 700 741,03					162 784 000,00		
DE L'ACTIF CIRCULANT	1 087 386 865,40	100 904 559,37	983 632 411,21	2 849 894,82	0,00	115 521 285,30	789 817 903,71	0,00	
- Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	8 995 612,02	72 000,00	8 923 612,02						
- Clients et comptes rattachés	103 386 338,65		100 536 443,83	2 849 894,82			32 000 727,94		
- Personnel									
- Etat	114 937 795,30		114 937 795,30			114 937 795,30			
- Comptes d'associés	1 556 880,00		1 556 880,00						
- Autres débiteurs	711 251 139,15	2 577 044,33	708 674 094,82			583 470,00	710 394 318,55		
- Comptes de régularisation - Actif	147 259 100,28	98 255 515,04	49 003 585,24				47 422 857,22		

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International 
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 60 70

ETAT B7
TABLEAU DES DETTES

(exprimés en Dirhams Marocains)

DETTES	TOTAL AU	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en délais	Montants vis-à-vis de l'Etat et organismes publics	Montants vis-à-vis des entreprises liées	Montants représentés par effets
DE FINANCEMENT	877 250 673,44	789 922 700,15	87 327 973,29	-	-	-	-	-
- Emprunts obligataires	557 142 857,15	514 285 714,30	42 857 142,85					
- Autres dettes de financement	320 107 816,29	275 636 985,85	44 470 830,44					
DU PASSIF CIRCULANT	366 634 972,73	188 675 660,01	163 159 322,72	-	10 705 275,45	143 487 399,00	17 600,00	30 026 557,68
- Fournisseurs et comptes rattachés	147 088 624,88	10 102 865,38	136 985 759,50		496 640,60	10 171 167,69	17 600,00	30 026 557,68
- Clients créditeurs, avances et acomptes	232 784,18		232 784,18					
- Personnel								
- Organismes sociaux	10 210 634,85	4 252 842,83	5 957 792,02		10 210 634,85			
- Etat	637 907,00	637 907,00						
- Comptes d'associés	133 357 562,53	133 357 562,53						
- Autres créanciers	66 327 459,29	45 324 472,27	20 002 987,02					
- Comptes de régularisation - Passif								

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Aïtiah Ben Abdellab Casa
Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

ETAT B8
TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

TIERS CREDITEURS OU TIERS DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée au
- Sûretés données	648 366 000,00	Hypothèques			648 366 000,00
- Sûretés reçues	697 100 000,00	Hypothèques			697 100 000,00

(1) Gage : 1 - Hypothèque ; 2 - Nantissement ; 3 - Warrant ; 4 - Autres ; 5 - (à préciser)

(2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) [entreprises liées, associés, membres du personnel]

(3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues)

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

ETAT B9

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
TOTAL	-	-
ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
TOTAL	-	-

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Member Réseau Grant Thornton
International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

TAL (EX VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

POSTE	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
611	CHARGES D'EXPLOITATION	
	Achats revenus de marchandises	
	* Achats de marchandises	
	* Variation des stocks de marchandises	
	Total	
612	Achats consommés de matières et fournitures	
	* Achats de matière premières	
	* Variation des stocks de matières premières	
	* Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages	
	* Variation des stocks de matières, fournitures et emballages	
	* Achats non stockés de matières et de fournitures	
	* Achats de travaux, études et prestation de services	
	Total	
613/614	Autres charges externes	
	* Locations et charges locales	312 000,00
	* Redevances de crédit-bail	28 466 509,32
	* Entretien et réparations	71 877,76
	* Primes d'assurances	615 589,47
	* Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise	5 951 554,09
	* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	30 000,00
	* Redevances pour brevets, marques, droits ...	125 911,00
	* Transports	52 739,30
	* Déplacements, missions et réceptions	1 025 632,40
	* Reste du poste des autres charges externes	20 524 677,59
	Total	36 525 902,34
617	Charges de personnel	
	* Rémunération du personnel	
	* Charges sociales	
	* Reste du poste des charges de personnel	
	Total	
618	Autres charges d'exploitation	
	* Jetons de présence	
	* Pertes sur créances irrécouvrables	
	* Reste du poste des autres charges d'exploitation	
	Total	
638	CHARGES FINANCIERES	
	Autres charges financières	
	* Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement	
	* Reste du poste des autres charges financières	
	Total	
638	CHARGES NON COURANTES	
	Autres charges non courantes	
	* Penalités sur marchés et débits	
	* Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)	
	* Penalités et amendes fiscales	
	* Créances devenues irrécouvrables	
	* Reste du poste des autres charges non courantes	
	Total	
	EXERCICE	89 019,27
	EXERCICE PRECEDENT	11 993 561,22

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 POSSES ONLY
 KPMG

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

TAL (EX VECTEUR LV)

POSTE	EXERCICE	PRECEDENT
711		
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
* Ventes de marchandises au Maroc		
* Ventes de marchandises à l'étranger		
* Reste du poste des ventes de marchandises		
Total		
712	76 762 106,77	27 851 261,43
Ventes de biens et services produits		
* Ventes de biens au Maroc		
* Ventes de biens à l'étranger		
* Ventes des services au Maroc		
* Ventes des services à l'étranger		
* Redevances pour brevets, marques, droits ...		
* Reste du poste des ventes et services produits	9 397 630,00	49 298 879,68
Total	86 159 736,77	77 150 141,11
713		
Variation des stocks de produits		
* Variation des stocks de biens produits		
* Variation des stocks des services produits		
* Variation des stocks des produits en cours		
Total		
718		
Autres produits d'exploitation		
* Jeton de présence reçus		
* Reste du poste (produits divers)		
Total		
719		
Reprises d'exploitation, transferts de charges		
* Reprises		
* Transferts de charges		
Total		5 046 862,00
738		
PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts et autres produits financiers		
* Intérêt et produits assimilés		
* Revenus des créances rattachées à des participations	47 422 857,22	35 484 423,09
* Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	7 750 757,80	5 768 027,59
* Reste du poste intérêts et autres produits financiers		
Total	55 173 615,02	41 252 450,68

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

1	2	3	4	5	6	7	Redevances restant à payer		10	11
							8	9		
Rubriques	Date de la 1 ^{ère} échéance	Durée du contrat en mois	Valeur estimée du bien à la date du contrat	Durée théorique d'amortissement du bien	Cumul des exercices précédents des redevances	Montant de l'exercice des redevances	A moins d'un an	A plus d'un an	Prix d'achat résiduel en fin de contrat	Observations
TERRAIN ET MA	10/11/2012	240	150 000 000,00	20	76 987 722,27	12 863 065,68	12 390 565,68	160 589 146,74	15 000 000,00	TF N°134,965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109 254 127,35	20	-	15 603 443,64	15 603 443,64	81 918 079,11	30 000 000,00	

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
 Member Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0521 54 48 00 - Fax : 0522 29 60 70

PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL
ARADEI CAPITAL (EX VECTUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

INTITULES	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	71 283 386,20	
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES		
1. Courantes	6 720 847,43	0,00
IS 2019	6 676 696,00	
AUTRES CHARGES EXTERNES/EXERCICES ANTERIEURS	44 151,43	
2. Non courantes	29 015,00	0,00
Pénalités et amendes fiscales	29 015,00	
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes	0,00	0,00
Abattement de 100% dividendes filiales locales	56 000 000,00	
2. Non courantes	0,00	0,00
Total	78 033 248,63	56 000 000,00
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)	22 033 248,63	
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
Bénéfice net fiscal (A - C)	22 033 248,63	
IS calculé	6 672 807,08	0,00
ou déficit net fiscal (B)		
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		

(1) Dans la limite du montant du bénéfice brut fiscal (A)

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
 Member Réseau Grant Thornton International
 47, Rue Aïtch Ben Abdellah - Casa
 TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

ETAT B13

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APPRES IMPOTS

(Montants exprimés en Dirhams Marocains)

I. DETERMINATION DU RESULTAT		
	- Résultat courant d'après C.P.C.	(+/-) 78 036 166,74
	- Réintégrations fiscales sur opérations courantes	(+) 44 151,43
	- Déductions fiscales sur opérations courantes	(-) 56 000 000,00
	- Résultat courant théoriquement imposable	(=) 22 080 318,17
	- Impôt théorique sur résultat courant	(-) 6 687 398,63
	- Résultat courant après impôts	(=) 71 348 768,11
MONTANT		

II. INDICATION DU REGIME FISCAL ET DES AVANTAGES OCTROYES PAR LES CODES D'INVESTISSEMENTS OU PAR DES DISPOSITIONS LEGALES SPECIFIQUES

FIDAROC GRANT THORNTON
Member Réseau Grant Thornton International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

(S)

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

NATURE	Solde au début de l'exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclarations TVA de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1 + 2 - 3 = 4)
A. T.V.A. Facturée		50 131 518,00	50 131 518,00	
B. T.V.A. Récupérable	6 758 843,22	69 607 398,46	47 884 010,52	28 482 231,16
* sur charges	5 855 100,17	15 802 176,92	11 715 246,19	9 942 030,90
* sur immobilisations	903 743,05	53 805 221,54	36 168 764,33	18 540 200,26
C. T.V.A. due ou crédit de				
T.V.A = (A - B)	-6 758 843,22	-19 475 880,46	2 247 507,48	-28 482 231,16

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG**FIDAROC GRANT THORNTON**Membre Réseau Grant Thornton
International

47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa

Tel : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

NEANT

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Member KPMG Grant Thornton
International
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
Tel : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital : 811 273 800,00 DH

ARADEI CAPITAL (EX VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

1 Nom, prénom ou raison sociale des principaux associés (1)	2 Adresse	N°IF	N° CIN ou CE	3 NOMBRE DE TITRES		5 Valeur nominale de chaque action ou part sociale	MONTANT DU CAPITAL		
				4 Exercice précédent	4 Exercice actuel		6 Souscrit	7 Appelé	8 Libéré
Label Vie S.A	3315 185 Angle Av Mehdi Ben Barka et Av Annakhil Hay Riad, Rabat- Maroc RABAT			4 659 988	4 659 988	100,00	465 988 800,00	465 988 800,00	465 988 800,00
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement BEST FINANCIERE S.A	3316384 Angle rue RIF et Route des ZAERT KM 3,5 Soussi, Rabat			1 723 561	1 723 561	100,00	172 356 100,00	172 356 100,00	172 356 100,00
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	1052031 29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca			845 324	845 324	100,00	84 532 400,00	84 532 400,00	84 532 400,00
KASBA RESORT S.A.R.L	1087809 29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca			776 933	776 931	100,00	77 693 100,00	77 693 100,00	77 693 100,00
Real Estate Investment Management International Limited	32281 Villa st 5-11, 600/Arabian Ranches, P.O United Arab Emirates			32 281	32 281	100,00	3 228 100,00	3 228 100,00	3 228 100,00
M. Zouhair BENNANI M. Radhid HADNI	C32941 C32493 Route Akrache, n°3, Lotissement Aki C. Soussi, Rabat			12 7	12 7	100,00 100,00	1 200,00 700,00	1 200,00 700,00	1 200,00 700,00
M. Nawfal BENEDEFA	C350013 20 Heatherlea Grove, Worcester Park, KT4, 8CB, Londres LS, Angleterre			2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Riad LAISSAOUI M. Adil BENNANI	A355394 C217885 R'sidence Al Fadi, n°8, Hay Riad, Rabat N° 5, Rue Ait Baha, Lotissement La Belle Vue, Avenue Innam Malek, Soussi, Rabat			2 2	2 2	100,00 100,00	200,00 200,00	200,00 200,00	200,00 200,00
M. Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI	BK65632 Villa St 5-11, 600 Arabian Ranches, P.O, BOX?: 77291, Dubai, Emirats Arabes Unis			2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALJ	BE757807 Villa Kisma, Allée des Châtaigniers, Anfa Casablanca			0	2	100,00	200,00	200,00	200,00
				8 112 738,00	8 112 738,00		811 273 800,00	811 273 800,00	811 273 800,00

(1) Quand le nombre des associés est inférieur ou égal à 10, l'entrepreneur doit déclarer tous les participants au capital. Dans les autres cas, il y a lieu de ne mentionner que les 10 principaux associés par ordre d'importance décroissante.

FIDAROC GRANT THORNTON

Membre: Réseau Grant Thornton

International

47, Rue Aïtch Ben Abdellab - Casa

Tél : 0521 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

ETAT D'AFFECTION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

	MONTANT	MONTANT
<u>A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER</u>		
* Report à nouveau	87 760 287,20	
* Résultats nets en instance d'affectation		
* Résultat net de l'exercice	64 688 600,58	
* Prélèvements sur les réserves		
* Autres prélèvements		
TOTAL A	152 448 887,78	
<u>B. AFFECTATION DES RESULTATS</u>		
* Réserve légale		3 234 430,03
* Autres réserves		
* Tantièmes		
* Dividendes		124 383 040,00
* Autres affectations		
* Report à nouveau		24 831 417,75
TOTAL B		152 448 887,78

TOTAL A = TOTAL B

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
 Tél : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

ETAT C3
RESULTAT SET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ENTREPRISE
AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

(Montants exprimés en Dirhams Marocains)

NATURE DES INDICATIONS	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
. SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
. Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	1 709 980 478,47	1 651 302 310,18	1 611 765 905,04
. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	58 799 714,42	77 150 141,11	86 159 736,77
2. Résultat avant impôts	109 203 672,54	66 456 518,57	77 960 082,20
3. Impôts sur les résultats	7 037 887,00	1 767 918,00	6 676 696,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent	113 561 000,00	118 407 000,00	124 383 040,00
5. Résultats non distribués (mis en réserves ou en instance d'affectation)			
. RESULTAT PAR TITRE (Pour les sociétés par actions et SARL)			
. Résultat net par action ou part sociale de l'exercice	12,59	7,97	8,79
. Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent	14,00	14,60	15,33
. PERSONNEL			
. Montant des salaires bruts de l'exercice			
. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			

N/D : Information non disponible

FIDAROC GRANT THORNTON

Member Réseau Grant Thornton
International

47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa

Tel : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

ETAT C4
TABLEAU DES OPERATIONS EN DEVISES COMPTABILISEES
PENDANT L'EXERCICE

(Montants exprimés en Dirhams Marocains)

NATURE	Entrée en DH Contre-valeur	Sortie en DH Contre-valeur
- Financement permanent - Immobilisations brutes - Rentrées sur immobilisations	82 532,20	606 417,88
- Remboursement des dettes de financement	0,00	0,00
- Produits	0,00	0,00
- Charges	1 249 463,66	1 229 309,49
TOTAL DES ENTREES	1 331 995,86	
TOTAL DES SORTIES		1 835 727,37
BALANCE DEVISES	503 731,52	
TOTAL	1 835 727,38	1 835 727,37

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton International
47, Rue Allah Ben Abdellah - Casa
TEL : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

ETATS
DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS

I. DATATION

	Date de clôture (1): 31/12/2019
	Date d'établissement des états de synthèse (2): 03/03/2020

II. EVENEMENTS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE NON
RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1^{ère} COMMUNICATION
EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE

Indication des événements	Dates
<p>La crise sanitaire du Covid-19 a eu un impact sur la fréquentation des actifs d'Aradei Capital notamment du fait de la fermeture des commerces non alimentaires et non essentiels. Depuis la déclaration de l'état d'urgence sanitaire, la surface commerciale ouverte aux clients au sein de nos actifs, correspondant principalement aux commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques représente 60% de la surface commerciale totale du Groupe.</p> <p>Le Groupe Aradei Capital, fort de la solidité de ses fondamentaux et de la qualité de ses partenaires, met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour assurer une reprise maîtrisée des activités après la levée de l'état d'urgence sanitaire.</p>	

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
Member Keesau Grant Thornton
International
47, Rue Aïsh Ben Abdellah - Casa
TEL : 0522 54 48 00 - FAX : 0522 29 66 70



aradei

CAPITAL

4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019



11, Avenu Bir Kacem – Souissi
10170 Rabat



47, Rue Allal Ben Abdellah 5^{ème} étage
20 000 Casablanca

Aux Actionnaires de la Société
Aradei Capital S.A.
Route Secondaire 1029 Municipalité
Sidi Maârouf N°20280 - Casablanca

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES **EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 à 59 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 et son décret d'application et les lois 78-12 et 20-19.

Il nous appartient de vous présenter les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées par le président du Conseil d'Administration ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon la loi ci-dessus, de vous prononcer sur leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard des normes de la profession au Maroc. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été communiquées avec les documents de base dont elles sont issues.

1 Conventions conclues au cours de l'exercice 2019

1.1 Conventions préalablement autorisées par votre Conseil d'Administration

1.1.1 Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Label'Vie (Convention écrite)

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label' Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Ajustement des baux.
- **Modalités essentielles** : mise en place d'un cadre contractuel permettant d'opérer des ajustements de certaines clauses spécifiques des baux tout en maintenant, à l'identique, les autres clauses de ces baux.

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 2.572.222,22 dirhams hors taxes et un montant comptabilisé en produits constatés d'avance de 43.727.777,78 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 55.560.000,00 dirhams toutes taxes comprises.

2 Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2019

2.1 Convention de sûreté conclue entre la société ARADEI CAPITAL et la société des Centres Commerciaux du Détroit « SCCD » (Convention écrite)

- **Personne concernée** : La société ARADEI CAPITAL en sa qualité d'actionnaire dans la société « SCCD » et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société ARADEI CAPITAL et Président de la société des Centres Commerciaux du Détroit « SCCD ».
- **Nature et objet de la convention** : Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 5 hectares 17 ares 30 centiares situé à Tanger, faisant l'objet du titre foncier n° 4557/G et dont le garant, société des Centres Commerciaux du Détroit « SCCD », est propriétaire.
- **Modalités essentielles** : Une commission annuelle de 0,2% égale à la somme de 800.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2019** : Néant.

2.2 Convention de sûreté conclue entre la société ARADEI CAPITAL et la société « Général Foncière de Golf II » (Convention écrite)

- **Personne concernée** : La société ARADEI CAPITAL en sa qualité d'actionnaire dans la société Général Foncière de Golf II « GFG II » et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société ARADEI CAPITAL et Président de la société Général Foncière de Golf II « GFG II ».
- **Nature et objet de la convention** : Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 56 136 m² situé à Ain Sbaa Casablanca faisant l'objet du titre foncier n° 121392/C et dont le garant, la société Général Foncière de Golf II, est propriétaire.
- **Modalités essentielles** : Une commission annuelle de 0,2% égale à la somme de 400.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2019** : Néant.

2.3 Convention conclue entre la société Aradei Capital et la SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DE CASABLANCA BOUSKOURA (SCCCB) (convention écrite)

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Gérant de la société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura.

- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location de locaux à usage de bureaux.
- **Modalités essentielles** : Loyer global forfaitaire et annuel de 312.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de 312 000.00 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2019** : Néant.

2.4 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société BEST REAL ESTATE GESTION « BREG » (convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Actionnaire dans la société Best Real Estate Gestion, Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président du Conseil d'Administration des deux sociétés et Monsieur Adil Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Directeur Général de la société Best Real Estate Gestion.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location de locaux à usage de bureaux.
- **Modalités essentielles** : Loyer global forfaitaire annuel de 720.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 720 000.00 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : Néant.

2.5 *Convention conclu entre la société Aradei Capital et REIM Partners (convention écrite)*

- **Personne concernée** : Messieurs Nawfal BENDEFA et Mehdi TAHIRI JOUTEI en leur qualité d'Administrateurs dans les deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location de locaux à usage de bureaux.
- **Modalités essentielles** : Loyer global forfaitaire annuel de 367.200 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 367 200.00 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 367.200,00 dirhams toutes taxes comprises.

2.6 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société BEST REAL ESTATE GESTION « BREG » (convention non écrite)*

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Actionnaire dans la société Best Real Estate Gestion, Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président du Conseil d'Administration des deux sociétés et Monsieur Adil Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Directeur Général de la société Best Real Estate Gestion.

- **Nature et objet de la convention** : Commercialisation des contrats temporaires (stands, expositions....).
- **Modalités essentielles** : Honoraire global forfaitaire annuel de 50.800 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en produits.
- **Sommes reçues en 2019** : Néant.

2.7 Convention conclue entre la société Aradei Capital et ses filiales : La Générale Foncière du Golf Sarl, La Générale Foncière du Golf II S.A et la société Centre K sarl (AU) (convention non écrite)

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'associé ou d'actionnaire dans les sociétés : La Générale Foncière du Golf Sarl, La Générale Foncière du Golf II SA et la société Centre K Sarl (AU) et monsieur Nawfal BENDEFA en sa qualité du Président Directeur Général de la société ARADEI CAPITAL et Gérant ou PDG des sociétés : La Générale Foncière du Golf Sarl, La Générale Foncière du Golf II SA et la société Centre K Sarl (AU).
- **Nature et objet de la convention** : Refacturation de management fees.
- **Modalités essentielles** : Honoraire global forfaitaire annuel de 4.777.255 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en produits.
- **Sommes reçues en 2019** : Néant.

2.8 Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société La Générale Foncière du Golf Sarl (convention écrite)

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Associé dans la société La Générale Foncière du Golf Sarl et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président Directeur Général d'Aradei Capital et Gérant de la société La Générale Foncière du Golf Sarl.
- **Nature et objet de la convention** : Cession du magasin situé à Agadir.
- **Modalités essentielles** : Prix de cession global de 24.000.000 de dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en produits exceptionnels.
- **Sommes reçues en 2019** : Néant.

2.9 Mandat de Gestion conclu entre la société Aradei Capital et la société REIM Partners (Convention écrite)

- **Personne concernée** : Messieurs Nawfal Bendefa et Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI en leur qualité d'Administrateurs dans les deux sociétés.

- **Nature et objet de la convention** : Mandat de gestion entre la société Aradei Capital et la société REIM Partners portant sur la gestion active du portefeuille d'actifs de la société Aradei Capital.
- **Modalités essentielles** : une rémunération annuelle fixée à 27.200.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de 6.788.299 dirhams hors taxes et un montant comptabilisé en immobilisations en cours de 28.293.957 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2019** : 31.472.282 dirhams toutes taxes comprises.

2.10 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services de Tanger entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Tanger.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 15.323 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 405.372 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 362.024 dirhams toutes taxes comprises.

2.11 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services d'Agadir entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services d'Agadir.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 12.951 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 265.586 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 234.390 dirhams toutes taxes comprises.

2.12 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services de Fès entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Fès.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 27.839 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 334.068 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 292.396 dirhams toutes taxes comprises.

2.13 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services de Marrakech entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Marrakech.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 10.873 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 191.897 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 163.435 dirhams toutes taxes comprises.

2.14 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services de Salé entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Salé.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 35.504 dirhams.

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 430.437 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 377.708 dirhams toutes taxes comprises.

2.15 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services d'Oujda entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services d'Oujda.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 23.107 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 277.284 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 242.695 dirhams toutes taxes comprises.

2.16 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services de Casablanca Ain Sebaa entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca Ain Sebaa.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 34.611 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 456.442 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 404.155 dirhams toutes taxes comprises.

2.17 *Convention de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la Station de services de Casablanca Bouskoura entre la société Aradei Capital et la société Services LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.

- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca Bouskoura.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 11.278 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 161.801 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** : 139.023 dirhams toutes taxes comprises.

2.18 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Label'Vie (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Berkane.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2.267.000 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 4.174.660 dirhams hors taxes (y compris un montant de 267.790 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2019** : 3.751.838 dirhams toutes taxes comprises.

2.19 *Convention conclue entre la société ARADEI CAPITAL et la société Label'Vie (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société ARADEI CAPITAL, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société ARADEI CAPITAL et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Casablanca Panoramique.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3 150 000.00 dirhams augmenté de 10% tous les 3 ans.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 3.413.030 dirhams hors taxes (y compris un montant de 220 500.00 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2019** : 3.033.450 dirhams toutes taxes comprises.

2.20 *Convention de trésorerie conclue entre la société Aradei Capital et la société Label'Vie (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Avances de trésorerie entre la société Aradei Capital et la société Label'vie.
- **Modalités essentielles** : Une rémunération fixe annuelle au taux de 5.5%.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2019** : Néant.

2.21 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Maxi LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Atacadao de Taza.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2.134.000 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 3.694.056 dirhams hors taxes (y compris un montant de 246.477 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2019** : 4.101.092 dirhams toutes taxes comprises.

2.22 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Maxi LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label' Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrats de bail relatif à la location de trois magasins (magasin de Tanger, Oujda et Marrakech).

- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2% sur le chiffre d'affaires des magasins avec un minimum de quatre millions de dirhams par magasin et par année augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 100% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 27.806.266 dirhams hors taxes (y compris un montant de 1.592.025 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2019** : 30.078.000 dirhams toutes taxes comprises.

2.23 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Hypermarché LV (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label' Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Hypermarché LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Hyper Marrakech Targa.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.78% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3.350.000 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 8.469.737 dirhams hors taxes (y compris un montant de 473.025 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2019** : 9.138.158 dirhams toutes taxes comprises.

2.24 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Hypermarché LV (Convention non écrite)*

- **Personne concernée** : La société Label' Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Hypermarché LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV.
- **Nature et objet de la convention** : Avances de trésorerie entre la société BEST REAL ESTATE (Société absorbée par la société Aradei Capital) et la société Hypermarché LV.
- **Modalités essentielles** : Avance de trésorerie non rémunérée.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges financières.
- **Sommes versées en 2019** : 3.000.000 dirhams.

2.25 Convention de trésorerie conclue entre la société ARADEI CAPITAL et ses filiales
« La Générale Foncière du Golf Sarl », « La Générale Foncière du Golf II SA », « La Générale Foncière du Golf III Sarl », « Centre K », « Cash and Carry », « Dar Bouazza Community Center », « SPI HSC », « FCEJAD », « SCCS », « BEST LEISURE », « FCESAF », « SCCM », « SCCFOUNTY », « SCCD », « SCCF », « SCCC B », « BREG » et « SCCRC » (Convention écrite).

- **Personne concernée** : Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans les sociétés SOCIETE DE PROMOTION IMMOBILIERE HYPER SHOPPING CENTER « SPI HSC », SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DE MEKNES « SCCM », SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DU SUD « SCCS », SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DE FES « SCCF », FIRST COMMERCIAL ESTATE EL JADIDA « FCE JAD », FIRST COMMERCIAL ESTATE SAFI « FCE SAF », SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DU CENTRE « SCCRC », SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DU DETROIT « SCCD », BEST LEISURE, BEST REAL ESTATE GESTION « BREG », SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DE CASABLANCA BOUSKOURA « SCCC B », SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX DE FOUNTY « SCCFOUNTY », DAR BOUAZZA COMMUNITY CENTER « DBCC », LA GENERALE FONCIERE DU GOLF « GOLF I », LA GENERALE FONCIERE DU GOLF II « GOLF II », LA GENERALE FONCIERE DU GOLF III « GOLF III », CENTRE K et CASH & CARRY WHOLESALE MAKRO et Monsieur Nawfal BENDEFA en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président du conseil d'Administration ou Gérant dans les filiales citées ci-dessus.
- **Nature et objet de la convention** : Rémunération des avances de trésorerie entre ARADEI CAPITAL et chacune de ses filiales (SPIHSC, SCCM, SCCS, SCCF, FCE JAD, FCE SAF, SCCRC, SCCD, BEST LEISURE, BREG, SCCC B, SCCFOUNTY, DBCC, GOLF I, GOLF II, GOLF III, CENTRE K et CASH & CARRY).
- **Modalités essentielles** : Une rémunération fixe annuelle au taux de 5.5%.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** :
 - Produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2019 : 38.523.857 dirhams hors taxes.
 - Charges d'intérêts comptabilisées au cours de l'exercice 2019 : 6.450.779 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2019** :
 - Montant du principal et intérêts : 477.482.957 dirhams.
- **Sommes versées en 2019** :
 - Montant du principal et intérêts : 466.779.418 dirhams.
- **Solde du compte au 31 décembre 2019** :
 - Solde du compte « Golf » débiteur de 10.554.651 dirhams.
 - Solde du compte « Golf II » créditeur de 115.545.248 dirhams.
 - Solde du compte « Golf III » créditeur de 3.868.949 dirhams.
 - Solde du compte « Cash & Carry » créditeur de 4.852.683 dirhams.
 - Solde du compte « Centre K » débiteur de 3.766.612 dirhams.
 - Solde du compte « SCCD » débiteur de 145.713.336 dirhams.

- Solde du compte « BREG » débiteur de 17.537.988 dirhams.
- Solde du compte « SCCS » débiteur de 30.063.787 dirhams.
- Solde du compte « BEST LESURE » débiteur de 12.187.288 dirhams.
- Solde du compte « FCE SAF » débiteur de 49.436.920 dirhams.
- Solde du compte « FCE JAD » débiteur de 5.370.707 dirhams.
- Solde du compte « SPI » débiteur de 36.610.736 dirhams.
- Solde du compte « SCCF » débiteur de 35.286.649 dirhams.
- Solde du compte « SCCM » créditeur de 2.598.573 dirhams.
- Solde du compte « SCCCB » débiteur de 170.662.155 dirhams.
- Solde du compte « SCCFOUNTY » débiteur de 81.670.837 dirhams.
- Solde du compte « DBCC » débiteur de 109.777.231 dirhams.
- Solde du compte « SCCRC » débiteur de 31.197 dirhams.

2.26 *Convention de trésorerie conclue entre Aradei Capital et ses administrateurs (Convention non écrite)*

- **Personne concernée** : Messieurs Zouhair Bennani et Rachid Hadni en leur qualité d'Administrateurs de la société Aradei Capital.
- **Nature et objet de la convention** : Avances de trésorerie entre Aradei Capital et Messieurs Zouhair Bennani, Rachid Hadni et Abdellah Bennani.
- **Modalités essentielles** : Avance de trésorerie non rémunérée.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Avances de trésorerie au profit de la société ARADEI CAPITAL reçues de Monsieur Zouhair Bennani, Monsieur Rachid Hadni et Monsieur Abdellah Bennani pour des montants respectifs de 1 174 083,98 dirhams, 1 174 083,97 dirhams et 1 174 083,98 dirhams n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges financières.
- **Sommes versées en 2019** :
 - Montant du principal : Néant.
- **Solde du compte au 31 décembre 2019** :
 - Solde du compte «Zouhair Bennani » créditeur de 1.174.083,98 dirhams.
 - Solde du compte «Rachid Hadni » créditeur de 1.174.083,97 dirhams.
 - Solde du compte «Abdellah Bennani » créditeur de 1.174.083,98 dirhams.

2.27 *Convention de prestation de services conclue entre la société ARADEI CAPITAL et la société Best Real Estate Gestion (BREG) (Convention écrite)*

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Actionnaire dans la société Best Real Estate Gestion, Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président du Conseil d'Administration des deux sociétés et Monsieur Adil Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Directeur Général de la société Best Real Estate Gestion.

- **Nature et objet de la convention** : Convention de prestations et services entre la société ARADEI CAPITAL et la société Best Real Estate Gestion (BREG) portant sur les projets en développement.
- **Modalités essentielles** : Honoraire global forfaitaire annuel de 5.905.776 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2019** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de 2.249.645 dirhams hors taxes et un montant comptabilisé en immobilisations en cours de 10.227.420 dirhams détaillé comme suit :
 - Targa : 1.775.560 dirhams hors taxes
 - Tikiwine : 1.375.560 dirhams hors taxes
 - Temara : 5.076.300 dirhams hors taxes
 - Menzah : 2.000.000 dirhams hors taxes
- **Sommes versées en 2019** : 10.598.242 dirhams toutes taxes comprises.

Fait à Rabat et Casablanca, le 27 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

KPMG


K.P.M.G.
 11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
 Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (à 06)
 Télécopie : 212 5 37 63 37 11

Redouane M. RHALIB
 Associé

FIDAROC GRANT THORNTON


FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre du Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Allal Bey Abdellah - Casablanca
 Tél : 05 22 54 48 00 Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
 Associé



aradei

CAPITAL

5. État des honoraires versés aux contrôleurs des comptes

aradei

CAPITAL

ETAT DES HONORAIRES VERSÉS AUX CONTRÔLEURS DE COMPTES (HT)

(En KMAD)	KPMG						FIDAROC GT						Fiduciaire Benjelloun						Cabinet Msefer						Total
	Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	
Commissariat aux comptes, Certification, Examen des comptes individuels et consolidés	280	454	454	100%	100%	100%	180	130	-	100%	100%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	2 083
Emetteur	280	454	454	100%	100%	100%	180	130	-	100%	100%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	1 498
Filiales				0%	0%	0%				0%	0%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	585
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire au comptes				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Emetteur				0%	0%	0%	-			0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Filiales				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Sous-total	280	454	454	100%	100%	100%	180	130	-	100%	100%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	2 083
Autres prestations rendues				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Autres				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Sous-total	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-
Total Général	280	454	454	100%	100%	100%	180	130	-	100%	100%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	2 083



aradei

CAPITAL

6. Rapport de gestion

aradei

CAPITAL

Aradei Capital S.A : Société Anonyme au capital de 811.273.800 dirhams Siège social : Route secondaire 1029 sidi Maârouf 20180 CASABLANCA - MAROC

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente assemblée ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents prévus conformément à la loi et aux statuts de la société.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'année 2019 a été marquée au niveau du Groupe Aradei par les événements suivants :

1- Nouvelles acquisitions d'actifs :

- L'acquisition en janvier 2019 de l'unité industrielle Yazaki à Meknes.
- L'acquisition de l'extension du projet Label Galerie Rabat en juillet 2019.

Ces deux actifs représentent une GLA supplémentaire (surface commerciale utile) de plus de 43 000 m².

2- Nouvelles ouvertures partielles d'actifs :

- Ouverture du projet Sela Plaza Dar Bouazza en septembre 2019 incluant l'enseigne Carrefour.
- Ouverture du projet Targa Extension en décembre 2019.
- Ouverture du projet Sela Plaza El Jadida en décembre 2019.

II. EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

En ce qui concerne notre société Aradei Capital S.A., les données financières et comptables se présentent comme suit :

CPC

- Le chiffre d'affaires d'Aradei Capital enregistre une hausse de 12% et s'établit à 86,2 MMAD en 2019, comparativement à 77,2 MMAD en 2018. Cette variation s'explique essentiellement par l'impact des loyers additionnels générés par l'actif Yazaki, acquis en janvier 2019.
- Le résultat d'exploitation enregistré en 2019 est de 5,7 M MAD comparativement à -8,7 MMAD en 2018. Cette variation s'explique principalement par l'effet combiné de la hausse des produits d'exploitation de 5% et de la baisse des charges d'exploitation de 12%.
- Le résultat financier s'établit à 72,3 MMAD contre 87,2 MMAD en 2018. Cela s'explique par un effet compensé entre :
- La hausse des charges financières (+25,9 MMAD ; +10%) du fait de l'impact en année pleine 2019 des intérêts de l'emprunt obligataire émis en novembre 2018.
- La hausse des produits financiers (+11 MMAD ; +10%) portée essentiellement par la hausse des intérêts et reprises financières.
- Le résultat non courant s'améliore de près de 12 MMAD, passant de -11,9 MMAD en 2018 à -0,1 MMAD en 2019. Cela s'explique principalement par l'impact du coût de dénouement en 2018 des contrôles fiscaux.

- Le résultat net de l'exercice 2019 s'établit ainsi à 71,3 MMAD contre 64,7 MMAD en 2018.

Bilan

- Le total bilan s'établit à 2 958 MMAD en 2019 comparativement à 2 821 MMAD en 2018.
- Les comptes des immobilisations enregistrent une hausse de 227 MMAD, soit 15%. Cela s'explique par les travaux engagés en 2019 au niveau des nouveaux projets de la société, et par l'acquisition de l'unité industrielle Yazaki.
- Les comptes de l'actif circulant enregistrent une baisse de 7% en 2019 pour s'établir à 1 126 MMAD. Cela s'explique essentiellement par l'effet compensé de :
 - la baisse du solde des titres et valeurs de placements de 266 MMAD ;
 - la hausse du solde des autres débiteurs de 86 MMAD ;
 - la hausse du solde des comptes de régularisations actifs de 48 MMAD ;
 - la hausse du solde des créances clients de 34 MMAD.

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La société Aradei Capital S.A. détient des participations d'un montant total de 667,9 MMAD représentant 100% dans les filiales suivantes :

Filiale	% de participation	Valeur de participation
BREG	100%	300 000,00
GF DU GOLF I	100%	62 442 875,00
GF DU GOLF II	100%	72 122 898,00
GF DU GOLF III	100%	5 287 000,00
CASH AND CARRY WHOLE	100%	630 000,00
CENTRE K	100%	5 125 000,00
SPI HSC	100%	48 740 221,40
SCCM	100%	58 750 560,34
SCCRC	100%	100 000,00
SCCD	100%	59 348 048,35
FCE JAD	100%	41 029 233,67
FCE SAF	100%	1 413 053,72
SCCS SA	100%	107 310 926,64
SCCF	100%	194 380 253,75
BEST LEISURE	100%	534 194,09
SCCFOUNTY	100%	10 000 000,00
SCCCBOUSKOURA	100%	10 000,00
DBCC	100%	100 000,00
SAND BAY REAL ETATE	100%	299 600,00
Total		667 923 864,96

Ces sociétés ont respectivement réalisé les résultats nets d'impôts suivants :

Golf	17 198 KMAD
Golf II	16 302 KMAD
Centre K	-603 KMAD
GOLF III	193 KMAD
Cash	-53 KMAD
SCCS	443 KMAD
SCCF	10 129 KMAD
SCCD	47 KMAD
SCCM	-172 KMAD
SPI HSC	-1 606 KMAD
FCE SAF	-2 743 KMAD
FCE JAD	2 556 KMAD
SCCFOUNTY	-2 112 KMAD
SCCCB Casablanca	-2 602 KMAD
Best Leisure	-127 KMAD
BREG	-798 KMAD
SCCRC	- 5 KMAD
SMF	252 KMAD
DBCC	- 5 022 KMAD

aradei

CAPITAL

IV. DECOMPOSITION PAR ECHEANCE DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS AU 31/12/2019

En application des dispositions de la loi n°32-10 relative aux délais de paiements, nous vous présentons ci-après le tableau de décomposition des dettes fournisseurs par échéances au 31 décembre 2019 :

DETTE	(A) Montant des dettes fournisseurs à la clôture A=B+C+D+E+F	(B) Montant des dettes non échues	Montant des dettes échues		
			(C) Dettes échues entre 01 et 30 jrs	(D) Dettes échues entre 31 et 60 jrs	(E) Dettes échues de plus de 60 jrs
Exercice 2019	147 068 625	91 291 198	23 096 532	8 847 184	23 833 711

V. DIFFICULTES RENCONTREES AU COURS DE L'EXERCICE ET EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE / PERSPECTIVES D'AVENIR

La société n'a pas rencontré de difficultés particulières courant 2019 et a pu mener l'ensemble de ses activités comme prévu. Aradei entend continuer le développement de ses activités et de son plan d'investissement pour le futur.

VI. PRESENTATION DES ETATS DE SYNTHESE

Les états de synthèse de l'exercice clos le 31 décembre 2019 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

VII. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver les affectations suivantes :

Bénéfice Net Comptable de l'exercice	71.283.386,19
Réserve Légale (5%)	- 3.564.169,31
Report à nouveau antérieur bénéficiaire	24.831.417,75
Bénéfice Distribuible	92.550.634,63
Réserves facultatives et autres réserves	140.441.027,00
Montant à distribuer en dividendes réparti comme suit :	151.626.000,00
Dividendes ordinaires	92.550.634,63
Dividendes exceptionnels prélevés sur les réserves facultatives	59.075.365,37
Solde au compte de Report à nouveau	0
Solde aux comptes des réserves facultatives et autres réserves	81.365.661,63

VIII. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE 56 DE LA LOI

Nous vous demandons également d'approuver les conventions visées à l'article 56 de la Loi régulièrement autorisées par votre Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

Vos Commissaires aux Comptes ont été informés de ces conventions qu'ils vous relatent dans leur rapport spécial.

IX. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Post clôture de l'exercice 2019, les événements majeurs suivants ont eu lieu :

- Ouverture du Retail Park Inzegane à Agadir en janvier 2020, incluant un hypermarché Atacadao.
- Obtention du visa de l'AMMC pour l'émission d'un programme de trésorerie de 500 MMAD en janvier 2020.
- Crise du Covid-19 :

La crise sanitaire du Covid-19 a eu pour impact la fermeture des commerces non alimentaires et non essentiels au sein des actifs d'Aradei Capital. Depuis la déclaration de l'état d'urgence sanitaire, la surface commerciale ouverte aux clients au sein de nos actifs, correspondant principalement aux commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques, représente 60% de la surface commerciale utile totale du Groupe.

Le Groupe Aradei Capital, fort de la solidité de ses fondamentaux et de la qualité de ses partenaires, met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour assurer une reprise maîtrisée des activités après la levée de l'état d'urgence sanitaire.

X. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport général du Commissaire aux comptes et de son rapport spécial sur les conventions visées aux articles 56 et suivants de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes tel que modifiée et complétée.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

M. Nawfal BENDEFA
Président du Conseil d'Administration



aradei

CAPITAL

7. Rapport ESG

aradei

CAPITAL

Aradei Capital S.A : Société Anonyme au capital de 811.273.800 dirhams Siège social : Route secondaire 1029 sidi Maârouf 20180 CASABLANCA - MAROC

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DÉCEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente assemblée ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents prévus conformément à la loi et aux statuts de la société.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'année 2019 a été marquée au niveau du Groupe Aradei par les événements suivants :

1- Nouvelles acquisitions d'actifs :

- L'acquisition en janvier 2019 de l'unité industrielle Yazaki à Meknes.
- L'acquisition de l'extension du projet Label Galerie Rabat en juillet 2019.

Ces deux actifs représentent une GLA supplémentaire (surface commerciale utile) de plus de 43 000 m².

2- Nouvelles ouvertures d'actifs :

- Ouverture du projet Sela Plaza Dar Bouazza en septembre 2019 incluant l'enseigne Carrefour.
- Ouverture du projet Targa Extension en décembre 2019.
- Ouverture du projet Sela Plaza El Jadida en décembre 2019.

II. EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

En ce qui concerne notre société Aradei Capital S.A., les données financières et comptables se présentent comme suit :

CPC

- Le chiffre d'affaires d'Aradei Capital enregistre une hausse de 12% et s'établit à 86,2 MMAD en 2019, comparativement à 77,2 MMAD en 2018. Cette variation s'explique essentiellement par l'impact des loyers additionnels générés par l'actif Yazaki, acquis en janvier 2019.
- Le résultat d'exploitation enregistré en 2019 est de 5,7 M MAD comparativement à -8,7 MMAD en 2018. Cette variation s'explique principalement par l'effet combiné de la hausse des produits d'exploitation de 5% et de la baisse des charges d'exploitation de 12%.
- Le résultat financier s'établit à 72,3 MMAD contre 87,2 MMAD en 2018. Cela s'explique par un effet compensé entre :
- La hausse des charges financières (+25,9 MMAD ; +10%) du fait de l'impact en année pleine 2019 des intérêts de l'emprunt obligataire émis en novembre 2018.
- La hausse des produits financiers (+11 MMAD ; +10%) portée essentiellement par la hausse des intérêts et reprises financières.
- Le résultat non courant s'améliore de près de 12 MMAD, passant de -11,9 MMAD en 2018 à -0,1 MMAD en 2019. Cela s'explique principalement par l'impact du coût de dénouement en 2018 des contrôles fiscaux.

- Le résultat net de l'exercice 2019 s'établit ainsi à 71,3 MMAD contre 64,7 MMAD en 2018.

Bilan

- Le total bilan s'établit à 2 958 MMAD en 2019 comparativement à 2 821 MMAD en 2018.
- Les comptes des immobilisations enregistrent une hausse de 227 MMAD, soit 15%. Cela s'explique par les travaux engagés en 2019 au niveau des nouveaux projets de la société, et par l'acquisition de l'unité industrielle Yazaki.
- Les comptes de l'actif circulant enregistrent une baisse de 7% en 2019 pour s'établir à 1 126 MMAD. Cela s'explique essentiellement par l'effet compensé de :
 - la baisse du solde des titres et valeurs de placements de 266 MMAD ;
 - la hausse du solde des autres débiteurs de 86 MMAD ;
 - la hausse du solde des comptes de régularisations actifs de 48 MMAD ;
 - la hausse du solde des créances clients de 34 MMAD.

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La société Aradei Capital S.A. détient des participations d'un montant total de 667,9 MMAD représentant 100% dans les filiales suivantes :

Filiale	% de participation	Valeur de participation
BREG	100%	300 000,00
GF DU GOLF I	100%	62 442 875,00
GF DU GOLF II	100%	72 122 898,00
GF DU GOLF III	100%	5 287 000,00
CASH AND CARRY WHOLE	100%	630 000,00
CENTRE K	100%	5 125 000,00
SPI HSC	100%	48 740 221,40
SCCM	100%	58 750 560,34
SCCRC	100%	100 000,00
SCCD	100%	59 348 048,35
FCE JAD	100%	41 029 233,67
FCE SAF	100%	1 413 053,72
SCCS SA	100%	107 310 926,64
SCCF	100%	194 380 253,75
BEST LEISURE	100%	534 194,09
SCCFOUNTY	100%	10 000 000,00
SCCBOUSKOURA	100%	10 000,00
DBCC	100%	100 000,00
SAND BAY REAL ETATE	100%	299 600,00
Total		667 923 864,96

Ces sociétés ont respectivement réalisé les résultats nets d'impôts suivants :

Golf	17 198 KMAD
Golf II	16 302 KMAD
Centre K	-603 KMAD
GOLF III	193 KMAD
Cash	-53 KMAD
SCCS	443 KMAD
SCCF	10 129 KMAD
SCCD	47 KMAD
SCCM	-172 KMAD
SPI HSC	-1 606 KMAD
FCE SAF	-2 743 KMAD
FCE JAD	2 556 KMAD
SCCFOUNTY	-2 112 KMAD
SCCCB Casablanca	-2 602 KMAD
Best Leisure	-127 KMAD
BREG	-798 KMAD
SCCRC	- 5 KMAD
SMF	252 KMAD
DBCC	- 5 022 KMAD

aradei

CAPITAL

IV. DECOMPOSITION PAR ECHEANCE DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS AU 31/12/2019

En application des dispositions de la loi n°32-10 relative aux délais de paiements, nous vous présentons ci-après le tableau de décomposition des dettes fournisseurs par échéances au 31 décembre 2019 :

DETTE	(A) Montant des dettes fournisseurs à la clôture A=B+C+D+E+F	(B) Montant des dettes non échues	Montant des dettes échues		
			(C) Dettes échues entre 01 et 30 jrs	(D) Dettes échues entre 31 et 60 jrs	(E) Dettes échues de plus de 60 jrs
Exercice 2019	147 068 625	91 291 198	23 096 532	8 847 184	23 833 711

V. DIFFICULTES RENCONTREES AU COURS DE L'EXERCICE ET EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE / PERSPECTIVES D'AVENIR

La société n'a pas rencontré de difficultés particulières courant 2019 et a pu mener l'ensemble de ses activités comme prévu. Aradei entend continuer le développement de ses activités et de son plan d'investissement pour le futur.

VI. PRESENTATION DES ETATS DE SYNTHESE

Les états de synthèse de l'exercice clos le 31 décembre 2019 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

VII. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver les affectations suivantes :

Bénéfice Net Comptable de l'exercice	71.283.386,19
Réserve Légale (5%)	- 3.564.169,31
Report à nouveau antérieur bénéficiaire	24.831.417,75
Bénéfice Distribuible	92.550.634,63
Réserves facultatives et autres réserves	140.441.027,00
Montant à distribuer en dividendes réparti comme suit :	151.626.000,00
Dividendes ordinaires	92.550.634,63
Dividendes exceptionnels prélevés sur les réserves facultatives	59.075.365,37
Solde au compte de Report à nouveau	0
Solde aux comptes des réserves facultatives et autres réserves	81.365.661,63

VIII. CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE 56 DE LA LOI

Nous vous demandons également d'approuver les conventions visées à l'article 56 de la Loi régulièrement autorisées par votre Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé.

Vos Commissaires aux Comptes ont été informés de ces conventions qu'ils vous relatent dans leur rapport spécial.

IX. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Post clôture de l'exercice 2019, les événements majeurs suivants ont eu lieu :

- Ouverture du Retail Park Inzegane à Agadir en janvier 2020, incluant un hypermarché Atacadao.
- Obtention du visa de l'AMMC pour l'émission d'un programme de trésorerie de 500 MMAD en janvier 2020.
- Crise du Covid-19 :

La crise sanitaire du Covid-19 a eu un impact sur la fréquentation des actifs d'Aradei Capital notamment du fait de la fermeture des commerces non alimentaires et non essentiels. Depuis la déclaration de l'état d'urgence sanitaire, la surface commerciale ouverte aux clients au sein de nos actifs, correspondant principalement aux commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques, représente 60% de la surface commerciale utile totale du Groupe.

Le Groupe Aradei Capital, fort de la solidité de ses fondamentaux et de la qualité de ses partenaires, met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour assurer une reprise maîtrisée des activités après la levée de l'état d'urgence sanitaire.

X. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport général du Commissaire aux comptes et de son rapport spécial sur les conventions visées aux articles 56 et suivants de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes tel que modifiée et complétée.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

M. Nawfal BENDEFA
Président du Conseil d'Administration



aradei

CAPITAL

LISTE DES COMMUNIQUÉS DE PRESSE DE L'ANNÉE 2019

- Communiqué de presse Post Conseil d'Administration Résultats annuels 2019
- Communiqué de presse Trimestre 4 2019
- Communiqué de presse Billets de trésorerie
- Communiqué trimestre 3 2019
- Communiqué mise à jour du taux révisable de l'opération d'émission obligataire
- Communiqué semestre 1 2019
- Communiqué trimestre 1 2019

aradei

CAPITAL

ETAT DES HONORAIRES VERSÉS AUX CONTRÔLEURS DE COMPTES LIVRABLE

(En KMAD)	KPMG						FIDAROC GT						Cabinet Benjelloun						Cabinet Msefer						Total
	Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	
Commissariat aux comptes, Certification, Examen des comptes individuels et consolidés	280	454	454	100%	100%	100%	120	120	-	100%	100%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	2 013
Emetteur	280	454	454	100%	100%	100%	120	120	-	100%	100%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	1 428
Filiales				0%	0%	0%				0%	0%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	585
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire au comptes				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Emetteur				0%	0%	0%	-			0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Filiales				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Sous-total	280	454	454	100%	100%	100%	120	120	-	100%	100%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	2 013
Autres prestations rendues				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Autres				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Sous-total	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-
Total Général	280	454	454	100%	100%	100%	120	120	-	100%	100%	0%	200	200	-	100%	100%	0%	-	-	185	0%	0%	100%	2 013



aradei
CAPITAL

BRICKS FOR BUSINESS

RAPPORT
ESG
2019



MANAGED BY
REIM
PARTNERS

An aerial photograph of a winding asphalt road through a dense forest. The road has white dashed lines and curves in a series of S-shapes. A small white car is visible on one of the curves. The overall image has a teal color overlay.

aradei

CAPITAL





À propos de ce rapport

En réponse aux dispositions de reporting & communication introduites par l'Autorité Marocaine des Marchés de Capitaux « AMMC » dans sa nouvelle circulaire n°03/19, et parce qu'Aradei Capital intègre le développement durable au cœur de sa stratégie de performance, ce document constitue le premier rapport ESG du Groupe.

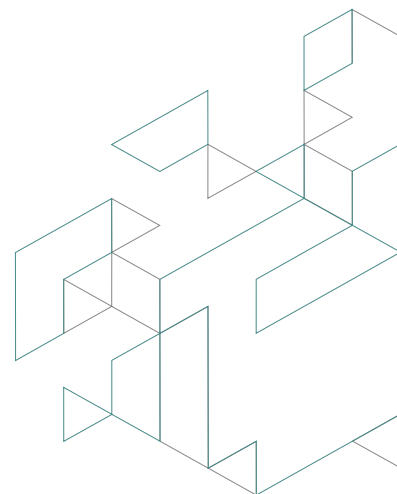
Une large consultation des parties prenantes internes a été mise en place pour l'élaboration du présent document. Celui-ci n'a pas fait l'objet de vérification externe. Néanmoins, les informations sont fournies de manière transparente afin d'éclairer toutes nos parties prenantes sur nos politiques et engagements en matière d'ESG.

ESG est le sigle utilisé par la communauté financière internationale pour désigner les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance qui constituent généralement les trois axes de l'analyse extra-financière. Ces critères permettent d'évaluer la démarche RSE mise en place par l'entreprise et sa performance sur les trois volets suivants : Environnemental, Social et Gouvernance. Par ailleurs, l'analyse ESG ne se limite pas aux trois axes listés ci-dessus, mais s'étend également à l'appréciation de la qualité des relations de l'entreprise avec ses parties prenantes externes telles que ses clients, fournisseurs, société civile ou autres.

Le présent rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 et concerne le périmètre du Groupe Aradei Capital à 100 %. Il a pour objectif de présenter de façon synthétique les différents engagements de la société vis-à-vis de toutes ses parties prenantes, ainsi que les politiques mises en place au sein du Groupe durant l'année 2019.

table des matières

À propos de ce rapport	5
I. Aradei Capital : une foncière pérenne	8
1.1. Une mission autour de la création de valeur actionnariale & sociétale	8
1.2. Chiffres clés : un portefeuille solide à fort potentiel de croissance	8
1.3. Un actionnariat composé de partenaires économiques de premier plan	8
1.4. Des valeurs en cohérence avec la démarche ESG	9
II. Reporting ESG : une approche participative s'appuyant sur des référentiels internes et externes internationaux	10
2.1. Un Référentiel ESG basé sur des normes internationales	10
2.1.1. Un référentiel interne aligné aux recommandations de la BERD	10
2.1.2. Des référentiels externes inspirés des standards ONU et GRI	11
2.2. Reporting ESG : une approche participative	11
III. Des orientations globales déclinées en actions qui nous engagent	12
3.1. Orientations globales et enjeux ESG	12
3.1.1. Pilier 1 : Optimiser l'impact environnemental	12
3.1.2. Pilier 2 : Favoriser une gestion responsable des ressources humaines	12
3.1.3. Pilier 3 : Veiller à une amélioration continue des pratiques de bonne gouvernance	12
3.1.4. Pilier 4 : Développer l'engagement responsable et sociétal	12
3.2. Des engagements ESG durables et à fort impact	12
IV. Un impact environnemental optimisé	14
4.1. Mesures d'élimination des déchets et prévention de la pollution :	14
4.2. Mesures mises en place pour l'optimisation d'eau	15
4.3. Mesures mises en place pour l'optimisation de l'énergie et des matières premières	15
4.4. Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement & engagement vers une labélisation environnementale	15



V. Une gestion responsable des ressources humaines	16
5.1. Chiffres clés	16
5.1.1. Un taux d'encadrement et une ancienneté significative reflétant la maturité de l'organisation et les efforts de fidélisation des talents	16
5.1.2. Forte représentation féminine dans les effectifs du Groupe	16
5.1.3. Autres indicateurs RH du Groupe	16
5.2. Attirer les meilleurs talents, les intégrer et les faire travailler ensemble	17
5.3. Développer les compétences à travers les plans de formation	18
5.4. Assurer la sécurité des collaborateurs sur les sites et prévention des accidents de travail	20
5.5. Reconnaître et rétribuer les meilleures performances	20
5.6. Favoriser un climat de travail sain autour du bien-être et des valeurs de l'entreprise	21
VI. Une gouvernance indépendante, support de la stratégie de performance et de dynamique du Groupe	22
6.1. Une gestion de la foncière déléguée à un Asset Manager indépendant	22
6.2. Composition du Conseil d'Administration	23
6.3. Pour une indépendance des administrateurs	24
6.4. Rémunérations versées aux administrateurs	24
6.5. Pour une meilleure parité homme/femme au niveau du conseil d'administration	24
6.6. Implication exemplaire des membres de l'organe de gouvernance aux réunions	24
6.7. Indépendance & expertise avérée des comités spécialisés du Conseil d'Administration	25
VII. Une foncière engagée	26
7.1. Cartographie des parties prenantes	26
7.2. Dialogue avec les parties prenantes	26
7.3. Des actions sociétales diverses en faveur des parties prenantes	27
VIII. Démarche RSE : vers une labélisation RSE - CGEM	29

I. Aradei capital : une foncière pérenne

1.1. Une mission autour de la création de valeur actionnariale & sociétale

Aradei Capital est une foncière marocaine figurant parmi les leaders de son secteur et dont l'activité principale s'articule autour de l'acquisition, le développement et l'exploitation d'actifs immobiliers en vue de générer des revenus locatifs à long terme et de créer de la valeur, principalement en immobilier commercial.

1.2. Chiffres clés : un portefeuille solide à fort potentiel de croissance

Aradei Capital se distingue par un portefeuille diversifié avec des actifs présents sur l'ensemble du territoire marocain, et dont la GLA est dimensionnée en adéquation avec l'offre et la demande locale. La foncière détient des actifs conformes aux meilleurs standards internationaux dans l'immobilier commercial, et, plus récemment, en ligne avec sa stratégie de diversification, dans l'immobilier industriel avec l'acquisition d'un premier actif industriel à Meknès, loué à l'équipementier Yazaki.

Un portefeuille
diversifié de
29 actifs
répartis dans
15 villes
du royaume

Une surface
locative de près
de
312 000 m²

Un taux
d'occupation de
96 %
au 31
décembre
2019

Un foncier
sécurisé de
près de
405 000 m²
à développer sur
tout le Royaume

Effectif
total de :
143
collaborateurs

1.3. Un actionnariat composé de partenaires économiques de premier plan

Au 31/12/2019, Aradei Capital est adossé à un actionnariat prestigieux

Label'Vie
57 %

BERD
21 %

Best
Financière
10 %

SANAM
Holding
10 %

Autres
2 %

1.4. Des valeurs en cohérence avec la démarche ESG

Les valeurs d'Aradei Capital guident ses décisions, ses démarches ainsi que les interactions avec ses salariés et ses différentes parties prenantes :

Engagement

Notre engagement passe par la mise en place et la préservation d'une relation de confiance avec nos clients et avec nos différents partenaires financiers. L'objectif premier est de construire une relation durable basée sur la fiabilité et l'intégrité. Nous devenons alors un partenaire sur lequel on peut compter et qui répond présent à tous les moments. Notre engagement se manifeste également à l'égard de nos équipes que nous accompagnons afin que nos collaborateurs puissent évoluer dans un environnement épanouissant. Enfin, parce que nous sommes conscients de notre rôle d'entreprise responsable, notre engagement sociétal est en cœur de nos démarches.

Respect

Le respect constitue l'un des fondements de notre ADN. Si l'estime pour nos collaborateurs ou pour nos clients est évidente, celui-ci passe également par le respect de tout prestataire mais également par la préservation de l'environnement. Le respect est à la base de notre éthique. Le respect est une prise en considération d'autrui, de ses paroles ou encore de ses actes sans différenciation entre les genres ou les statuts sociaux.

Bienveillance

Valeur humaine et essentielle, la bienveillance fait partie de notre quotidien. Tout se construit autour de cette valeur qui dicte notre comportement avec nos partenaires ou encore l'attitude entre nos collaborateurs. Nous excluons tout agissement malveillant qui pourrait heurter la sensibilité d'une personne. Cette valeur nous permet de préserver une atmosphère de travail sereine et de construire des relations saines et de qualité avec nos parties prenantes.

Humilité

L'humilité est une qualité essentielle pour favoriser le travail d'équipe, l'apprentissage rapide et l'amélioration des performances. Nous prônons l'humilité qui nous fait prendre conscience des points à améliorer, par l'écoute et l'observation. L'humilité permet d'apprécier la force des autres et d'aller dans le sens de la réalisation d'objectifs dépassant nos propres intérêts.

Confiance

Pilier de notre culture d'entreprise, la confiance est indispensable pour établir une atmosphère de travail sereine basée sur des relations saines. De même, la confiance nous permet de bâtir une relation durable avec nos partenaires qui savent pouvoir compter sur nous pour préserver la confidentialité.

Responsabilité

Nous sommes conscients de notre responsabilité vis-à-vis de nos salariés, de nos locataires, de nos partenaires financiers et des clients finaux. Notre responsabilité est également tournée vers l'environnement dans lequel évoluent nos actifs et l'impact positif de nos activités sur notre environnement.

II. Reporting ESG : une approche participative s'appuyant sur des référentiels internes et externes internationaux

2.1. Un Référentiel ESG basé sur des normes internationales

Ce rapport s'inspire de plusieurs référentiels à la fois internes & externes :

2.1.1. Un référentiel interne aligné aux recommandations de la BERD

Fort de son actionnaire international de référence, Aradei Capital aligne sa politique ESG sur celle de la Banque Européenne de Développement et de Reconstruction « *EBRD Performance Requirements & Guidance* ». Ce référentiel couvre entre autres les principaux univers suivants :

PR 1 :

Environnement
& gestion sociale

PR 2 :

Travail & conditions
de travail

PR 3 :

Prévention
de la pollution

PR 4 :

Communauté,
sécurité & santé

PR 5 :

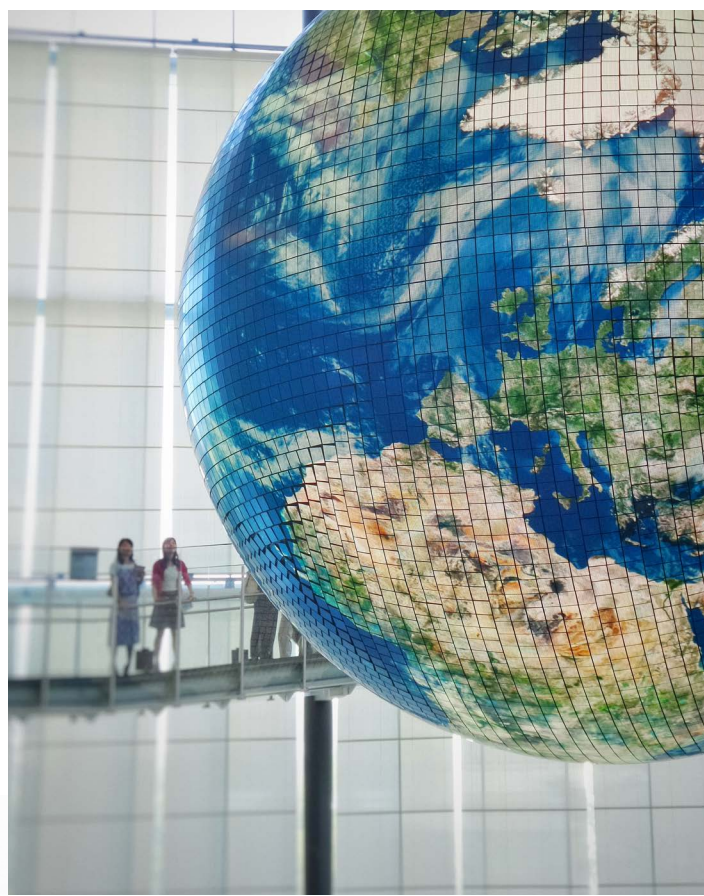
Relocalisation
des populations
déplacées

PR 8 :

Héritage
culturel

PR 9 :

Diffusion
de l'information
et consultation
publique





2.1.2. Des référentiels externes inspirés des standards ONU et GRI

Il s'agit de référentiels recommandés par l'AMMC, qui constituent pour Aradei Capital des références en termes d'identification des actions ESG et d'implémentation du plan RSE 2020-2025.

- Global Reporting Initiative (*GRI*), standard international de reporting extra-financier.
- Le programme de Développement Durable (*ODD*) des Nations Unies : celui-ci se compose de 17 objectifs de développement durable à horizon 2030. Ces objectifs viennent en réponse aux défis mondiaux auxquels le monde est confronté : pauvreté, inégalités, climat, dégradation de l'environnement, etc.

2.2. Reporting ESG : une approche participative

Une large consultation des parties prenantes internes a été mise en place pour l'élaboration du présent document. La collecte d'information est réalisée périodiquement par le responsable de la RSE nommé au sein d'Aradei Capital en 2016. Des reporting internes sont établis périodiquement afin de communiquer les données et les actions entreprises pour la préservation de l'environnement.

Les activités de l'émetteur ayant un impact sur l'environnement sont :

- > Construction de projets
- > Exploitation de station services
- > Activité de restauration de certains locataires



III. Des orientations globales déclinées en actions qui nous engagent

La démarche ESG d'Aradei Capital est considérée comme un levier d'amélioration continue des processus et de la performance économique à long terme de la société. Cette démarche est déclinée à travers des engagements ESG qui ambitionnent d'avoir un impact fort suivant quatre piliers :

3.1. Orientations globales et enjeux ESG

3.1.1. Pilier 1 : optimiser l'impact environnemental

En tant qu'acteur majeur de l'immobilier commercial au Maroc, Aradei Capital veille à limiter l'empreinte énergétique des activités de la foncière sur son environnement immédiat (*aussi bien les impacts liés à l'exploitation des actifs opérationnels que ceux liés aux projets de construction, en partenariat avec des prestataires de maîtrise d'ouvrage*).

3.1.2. Pilier 2 : favoriser une gestion responsable des ressources humaines

Aradei Capital place les hommes au cœur de sa stratégie et s'investit dans la gestion des aspects sociaux afin d'assurer au quotidien un travail sécurisé et durable alliant performance & bien-être.

3.1.3. Pilier 3 : veiller à une amélioration continue des pratiques de bonne gouvernance

La foncière s'appuie sur l'expertise d'une société de gestion indépendante « *REIM Partners* », à laquelle elle a délégué la gestion de son patrimoine. Aradei Capital est la première foncière marocaine à avoir adopté ce mode de gouvernance, avec des comités spécialisés renforcés et variés, qui privilégient les critères d'indépendance, d'expertise et de transparence pour une meilleure prise de décision.

3.1.4. Pilier 4 : développer l'engagement responsable et sociétal

A travers la satisfaction des clients du Groupe, la sensibilisation et la collaboration avec tous les partenaires sur les sujets sociaux, environnementaux et d'entrepreneuriat durable. Aradei Capital soutient également les associations locales, favorise l'emploi local autour de ses actifs, participe à la vie dans ses territoires d'implantation et implique les différentes parties prenantes dans ses projets de développement.

3.2. Des engagements ESG durables et à fort impact

Pilier 1 : Optimiser l'impact environnemental

- a. Mettre en place des actions pour généraliser le tri des déchets et la prévention de la pollution au niveau des actifs de la foncière.
- b. Mettre en œuvre des actions de contrôle de la consommation énergétique (*eau & électricité*) des actifs en exploitation, et diminuer les impacts environnementaux.
- c. Implémenter des actions en vue de réduire l'émission de CO2.
- d. Mettre en application des actions de diminution de la consommation de papier notamment au siège social.
- e. Favoriser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement au niveau des activités de la foncière (*aussi bien pour l'exploitation que pour les projets de construction*).
- f. Développer un portefeuille certifié en développement durable.

Pilier 2 : Favoriser une gestion responsable des ressources humaines

- a. Instaurer un système qui garantit la sécurité des employés sur les sites, axé sur la prévention des accidents.
- b. S'engager sur une politique de recrutement qui favorise la mobilité interne et l'attraction de profils externes et qui encourage la diversité et les talents.
- c. Mise en place d'une procédure sur la diversité favorisant l'égalité entre les hommes et les femmes, le respect de la diversité ethnique ainsi que l'intégration des personnes handicapées.
- d. Mettre en place un plan de formation interne & externe pour le développement du savoir-être et savoir-faire des collaborateurs.
- e. Gérer les plans d'évolution de carrière des collaborateurs sur la base de la méritocratie et instaurer un système de rémunération adossé aux performances.
- f. Veiller à installer un climat de travail favorisant le bien-être des collaborateurs et la consolidation des valeurs de l'entreprise.

Pilier 3 : Veiller à une amélioration continue des pratiques de bonne gouvernance

- a. Se conformer aux exigences légales et à la réglementation applicable à la société.
- b. Pérenniser les meilleures pratiques de gouvernance en cohérence avec les valeurs de la société et les standards internationaux OPCI tels que l'indépendance de la société de gestion.
- c. Maintenir un processus d'investissement et de contrôle des conflits d'intérêts indépendant basé sur des chartes d'investissement aux standards internationaux, et sur la contribution de compétences internationales indépendantes en gage d'expertise et de transparence.
- d. Renforcer la gestion des risques et l'environnement de contrôle notamment par des procédures claires, des audits réguliers ainsi que la création d'un comité d'audit (*ex : comité d'audit et des risques, etc.*).

Pilier 4 : Développer l'engagement responsable et sociétal

- a. Participer au développement et à l'essor économique des régions par (i) la réalisation d'investissements répartis sur l'ensemble du Royaume et (ii) la création d'opportunités d'emploi directs & indirects durables.
- b. Promouvoir l'entreprenariat féminin ainsi que les associations et coopératives locales en leur accordant des stands de location temporaires au niveau de certains actifs pour participer à leur essor.
- c. Sensibiliser les parties prenantes de la société, notamment les locataires et prestataires à la gestion appropriée des déchets, et à la réduction d'émission de polluants.
- d. Contribuer par des actions de mécénat de compétences au partage du savoir au niveau des écoles et universités.
- e. S'engager vers une labélisation et certification des projets en développement.

Aradei Capital envisage de lancer une étude de matérialité et ce, conformément aux recommandations de l'AMMC et suivant les normes GRI de Reporting de développement durable. Cette analyse aura pour objectif de procéder à une évaluation des thématiques RSE à travers des entretiens/questionnaires avec nos principales parties prenantes externes, afin d'analyser et faire ressortir leurs principaux sujets de préoccupations RSE.

IV. Un impact environnemental optimisé

L'optimisation et la réduction de l'empreinte environnementale liées au fonctionnement des activités propres d'Aradei Capital constituent un pilier important dans la démarche ESG de la société. Les initiatives d'optimisation de l'impact environnemental se concentrent principalement autour des axes suivants :

- > Élimination des déchets et prévention de la pollution ;
- > Optimisation de la consommation d'eau ;
- > Optimisation de la consommation d'énergie ;
- > Contribution positive sur l'environnement.

4.1. Mesures d'élimination des déchets et prévention de la pollution

■ Au niveau des actifs de la foncière (multi locataires notamment)

- > **Poubelles de tri des déchets** : les différents sites procèdent à un tri systématique entre déchets secs, déchets humides et autres. Les cartons sont réutilisés et revalorisés quand cela est possible. En 2019, de nouvelles poubelles ont été installées à Retail Park Témara, Sela Park Agadir ou encore Sela Piazza Dar Bouazza. Ces poubelles contiennent trois grands compartiments permettant un système de tri.
- > **Traitement des graisses** : par la mise en place de bacs à graisse au niveau des activités de restauration et alimentaires (*exemple DBCC*)
- > Interdiction de décharger des matières ou effluent dans des canalisations d'eau pluviale, des fleuves, des ruisseaux ou des lacs sans traitement ou sans autorisation. Les réseaux intérieurs sont distincts : réseau pluvial et réseau des eaux usées pour éviter le mélange des deux.
- > **Sensibilisation au niveau des stations-service des actifs** : notons que seuls 5 actifs ont un emplacement loué à des stations-service : Atacadao Ain Sbaa, Atacadao Salé, Atacadao Tanger, Atacadao Agadir et Marrakech. Une circulaire est envoyée à tous ces locataires pour leur demander de mettre en place toutes les mesures possibles afin atténuer leur impact sur l'environnement.

■ Au niveau du siège social

- > **Réduction du nombre d'impressions** : sensibilisation des collaborateurs au sujet des impressions. Les imprimantes sont programmées pour imprimer en resto-verso et en noir et blanc, utilisation des imprimantes multifonctions, etc.
- > Sensibilisation à l'extinction des lumières et des ordinateurs avant de quitter les bureaux.
- > Remplacement de toutes les bouteilles d'eau en plastique par des bouteilles en verre pour l'interne et pour les visiteurs.

4.2. Mesures mises en place pour l'optimisation de la consommation d'eau

- > Sur tous les actifs : séparation entre réseau d'assainissement et réseau pluvial pour une protection et réutilisation des ressources naturelles.
- > Utilisation des eaux pluviales pour alimenter les bâches à eau Sprinklers (*réseau incendie*) et pour irriguer les espaces verts, notamment à Almazar, Atacadao Salé et Yazaki Meknès.

4.3. Mesures mises en place pour l'optimisation de la consommation d'énergie et des matières premières

Les taux d'installation du LED ont atteint 70 % à LBG Rabat, 30 % à Almazar, 98 % à Sela Piazza Dar Bouazza, et 100 % à Sela Piazza El Jadida. Carrefour Market à Rabat ainsi que les nouveaux magasins du groupe Label'Vie ont également installé des éclairages LED (*Hypermarché Carrefour, Carrefour Gourmet, Atacadao Tikiouine, etc.*).

Les sites Aradei Capital sont équipés à hauteur de 60 % en éclairage LED au 31/12/2019. L'objectif fixé pour 2020 est d'arriver à 70 %. De même, Aradei Capital a l'intention de généraliser les éclairages LED pour les nouveaux travaux de rénovation. La foncière a fait aussi de la prévention en sensibilisant les nouveaux locataires à l'importance d'utiliser des matériaux pro-environnement et notamment des éclairages LED. Aradei Capital prévoit de généraliser l'installation de panneaux solaires à l'image de certains sites comme Atacadao Meknès. Plusieurs projets sont en cours d'étude : Agadir, Témara, Targa, Borj Fez, Socco Alto et l'usine Yazaki qui devrait être réalisée au plus tard début 2021.

4.4. Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement & engagement vers une labélisation environnementale

Toujours dans un souci de limitation de son empreinte environnementale, Aradei Capital prône l'utilisation par ses prestataires MOD et les entreprises de construction, des matériaux et équipements respectueux de l'environnement, par exemple le corian, le bois, le verre (*matériaux écologiques non toxique*), etc.

Dans la même optique, et étant donné que l'utilisation du R22 (*fluide frigorigène*) a été interdite pour toutes les nouvelles installations au Maroc conformément au protocole de Montréal et à la convention de Vienne ratifiées par le Maroc, Aradei capital recommande à ses locataires de ne pas utiliser le HCFC, y compris au niveau des nouvelles installations frigorifiques. Toutes les installations récemment réalisées par Aradei Capital sont conformes à la réglementation internationale (*PAC installées dans les magasins Décathlon par exemple à Agadir et à El Jadida*).

En termes de normes de construction, la société a également établi des procédures de contrôle et de qualité pour la construction. Celles-ci ont été élaborées dans le respect des normes nationales en vigueur.



V. Une gestion responsable des ressources humaines

Le développement d'une politique des ressources humaines dynamique, contribuant à l'adhésion et favorisant la motivation et l'épanouissement de tous, constitue une priorité majeure pour Aradei Capital. Dans ce sens, nos processus ont été construits afin de mobiliser les compétences et fidéliser nos collaborateurs.

Du recrutement à la gestion des carrières et en passant notamment par la formation, l'évaluation, l'environnement de travail et la communication interne, telles sont les différentes composantes de la gestion des ressources humaines du groupe.

Notre politique RH vise à instaurer une culture d'entreprise construite sur des valeurs communes, mais également sur les principes suivants :

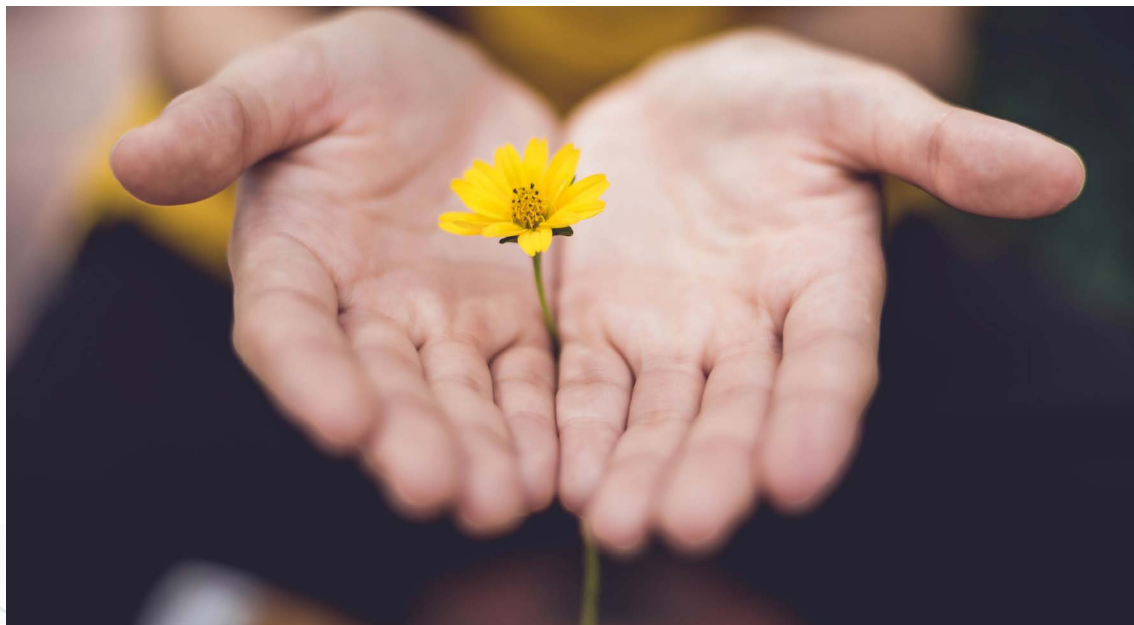
Égalité : traitement basé sur des critères objectifs et des procédures établies pour tous, garantissant l'égalité et l'équité de tous les collaborateurs allant de leur recrutement, à la rémunération, à l'évaluation jusqu'à l'évolution de carrière.

Mérite : adossé aux performances et à la réalisation des objectifs individuels et collectifs fixés par les encadrants.

Mobilité : considérée comme moyen de fidélisation, de redéploiement des compétences et dans certains cas offre la possibilité de promotion hiérarchique, favorisant ainsi l'évolution professionnelle des collaborateurs.

Formation : afin de contribuer à l'amélioration du savoir-être et savoir-faire des collaborateurs.

Communication interne : elle vise la transmission des informations au sein de la société et renforce les valeurs communes partagées.



5.1. Chiffres clés

5.1.1. Un taux d'encadrement et une ancienneté significative reflétant la maturité de l'organisation et les efforts de fidélisation des talents

Catégorie socio-professionnelle	2017	2018	2019
Cadres supérieurs	7	13	10
Cadres	38	38	39
Employés	37	38	33
Total	82	89	82
Taux d'encadrement	55 %	57 %	60 %

Ancienneté	2017	2018	2019
Inférieure à 2 années	43	23	31
Entre 2 années et 5 années	23	53	41
Supérieure à 5 années	16	13	10
Total	82	89	82

5.1.2. Forte représentation féminine dans les effectifs du Groupe

Contrats	2018			2019		
	Femme	Homme	Effectif	Femme	Homme	Effectif
Contrat CDI	30	59	89	33	49	82
Contrat Intérimaires	31	31	62	25	36	61
Total	61	90	151	58	85	143

5.1.3. Autres indicateurs RH du Groupe

Mouvement des effectifs	2017	2018	2019
Recrutements	6	21	15
Départs	1	14	22

Autres indicateurs	2017	2018	2019
Nombre de jours de grève	0	0	0
Nombre d'accidents de travail	0	0	1
Nombre de licenciements	0	1	0
Nombre de démissions	1	12	11
Départs à la retraite	0	1	0
Départs conventionnels	0	0	11
Nombre de litiges sociaux	0	1	0

5.2. Attirer les meilleurs talents, les intégrer et les faire travailler ensemble

Aradei Capital adopte une démarche proactive dans sa politique de recrutement qui permet de couvrir aussi bien le volet détection des profils adéquats, que l'accompagnement des nouvelles recrues jusqu'à leur complète intégration.

Le processus de recrutement est considéré comme un élément clé de la gestion des ressources humaines, puisqu'il constitue l'un des principaux leviers de régulation des emplois alimentant ainsi l'entreprise des compétences nouvelles dont elle a besoin. La politique de recrutement chez Aradei Capital est dictée par les orientations suivantes :

- **Privilégier la mobilité interne des profils au sein de la société** : les ouvertures de poste sont ainsi publiées aux collaborateurs via les moyens de communication internes. L'objectif de la mobilité interne est la fidélisation, le redéploiement des compétences et même la possibilité de promotion hiérarchique.
- **Une sélection rigoureuse des profils externes** dans le but de préserver l'image et la réputation d'Aradei Capital. Celle-ci se traduit par un processus d'entretiens renforcé.
- **L'intégration des recrues** est organisée afin de favoriser leur efficacité et leur performance, cela implique l'accueil de toute nouvelle recrue avec un programme préalablement établi. Ce programme est élaboré par le responsable du nouveau collaborateur en collaboration avec la structure ressources humaines. Les modalités pratiques de sa mise en œuvre sont diverses :
 - > Organisation d'une rencontre avec le responsable de la structure et les collaborateurs du nouveau collaborateur à travers des déjeuners de bienvenue.
 - > Organisation de rencontres et présentation au sein des principaux départements avec lesquels la nouvelle recrue aura des liens hiérarchiques ou fonctionnelles horizontales.
 - > Organisation de visites guidées des actifs de la foncière, etc.



5.3. Développer les compétences à travers les plans de formation

Aradei Capital œuvre à mettre en place une politique de formation dynamique et structurée dont l'objectif est le développement des compétences. C'est une démarche qui permet à nos collaborateurs de mettre rapidement en action leurs compétences et surtout de construire leurs perspectives au sein de notre Groupe. Les plans de formation sont préparés de façon collaborative entre la direction ressources humaines et les différents directeurs de pôle afin de proposer des formations en adéquation avec les besoins des collaborateurs. Ce plan de formation comprend :

■ **Des formations externes** : organisées de façon rotative pour tous les collaborateurs afin de maintenir l'égalité des chances, au Maroc ou à l'étranger, réalisées par des structures externes, avec pour objectif de renforcer les compétences des collaborateurs dans des métiers spécifiques ou mettre à leurs connaissances par exemple.

> **Formation sur les nouveautés réglementaires** : loi de Finance 2019, marchés des capitaux, gestion de recouvrement etc.

> **Formation diplômante** : prise en charge des frais de certification d'enseignement supérieur : exemple IFRS INTEC, etc.

■ **Des formations internes** : organisées de manière régulière pour un mécénat de compétences internes sous forme :

> D'ateliers de renforcement de langue (*notamment anglaise*),

> De sensibilisation et d'échanges réguliers au sujet de thématiques récurrentes ou d'actualités (*exemple : mise à jour des procédures, mise en place de nouvelles chartes, veille et nouveautés réglementaires etc.*).

5.4. Assurer la sécurité des collaborateurs sur les sites et prévention des accidents de travail

Au niveau des actifs de la foncière

Aradei Capital met en place une politique et des procédures de gestion des prestataires de construction couvrant les pratiques de travail pour chaque projet de développement

■ A titre d'exemple, le PPS « *Plan de prévention de la sécurité* » est signé par le constructeur. Aradei Capital nomme également un coordinateur indépendant de la santé et de la sécurité (« *SPS - Sécurité Protection Santé* ») pour chaque projet de développement.

Des réunions de chantier sont organisées chaque semaine au cours desquelles tout incident en matière de santé et de sécurité est soulevé.

Des inspections périodiques sont effectuées par le coordinateur indépendant de la santé et de la sécurité. Plus de 100 inspections et audits (*travaux de maintenance, sécurité-sûreté, nettoyage, nouveaux travaux et opérations*) ont été réalisés en 2019. Certains ont été réalisés par des experts indépendants, d'autres par le responsable de la santé et de la sécurité d'Aradei Capital qui établit des rapports périodiques. En termes d'hygiène, des équipes de nettoyage et de désinfection sont mobilisées sur l'ensemble des parties communes.

Au niveau du siège social

Des femmes de ménage sont mobilisées à temps plein pour s'assurer de l'hygiène globale. Des opérations de désinfection et de dératisation sont réalisées périodiquement.

Par ailleurs, le siège est doté d'une pharmacie « *premiers secours* » composée des médicaments de base et des produits indispensables.

Les espaces de travail répondent aux normes en vigueur en termes de ratio d'occupation, d'éclairage, de climatisation, d'équipements de sécurité, de sortie de secours, etc.

5.5. Reconnaître et rétribuer les meilleures performances

Équité et reconnaissance sont des principes fondamentaux dans la motivation des collaborateurs, mais également des règles de bonne gouvernance pour les managers. Dans ce sens, Aradei Capital accorde une grande importance au système de rémunération qui rétribue de manière équitable les meilleures performances et les meilleurs contributeurs. Un système d'évaluation transparent (*entretiens individuels annuels*) permet d'accompagner les évolutions professionnelles et de détecter et d'accompagner les hauts potentiels. Il s'agit d'un événement annuel important qui permet de :

- Connaître et reconnaître la contribution du collaborateur aux résultats de l'équipe et l'évaluer sur la réalisation de ses objectifs de l'année écoulée
- Déterminer les objectifs pour l'année à venir et les moyens à mettre en œuvre pour les réaliser
- Déterminer les besoins en formation
- Discuter des souhaits et possibilités d'évolution
- Rétribuer les efforts réalisés par le système de rémunération



5.6. Favoriser un climat de travail sain autour du bien-être et des valeurs de l'entreprise

Intimement convaincu que les hommes et les femmes du Groupe sont à l'origine de ses performances et assurent son avenir, Aradei Capital a défini une politique de Ressources Humaines axée sur les objectifs de développement économique, qui tient compte des attentes et aspirations des collaborateurs et de leur bien-être au travail.

C'est dans cette optique que plusieurs actions sociales sont menées afin d'offrir une expérience positive aux collaborateurs du groupe :

- Organisation annuelle de Team-building avec des thématiques variées visant à consolider et renforcer les valeurs et culture d'entreprise
- Équilibre vie-privée vie professionnelle : par des actions prônant le sport en entreprise ;
- Développement de la solidarité
 - > Journée des droits de la femme : distribution de bracelets produits par des femmes démunies et en situation de précarité
 - > Collecte de vêtements : inciter les collaborateurs à contribuer à la collecte de vêtements en interne ainsi que dans les centres commerciaux et distribution aux plus démunis et au SAMU.
 - > Collecte de dons pour des occasions spécifiques (*Aid Al Adha, Paniers ramadans etc.*) pour certains employés prestataires afin de renforcer les valeurs d'entraide et de cohésion sociale.

VI. Une gouvernance indépendante, support de la stratégie de performance et de dynamique du Groupe

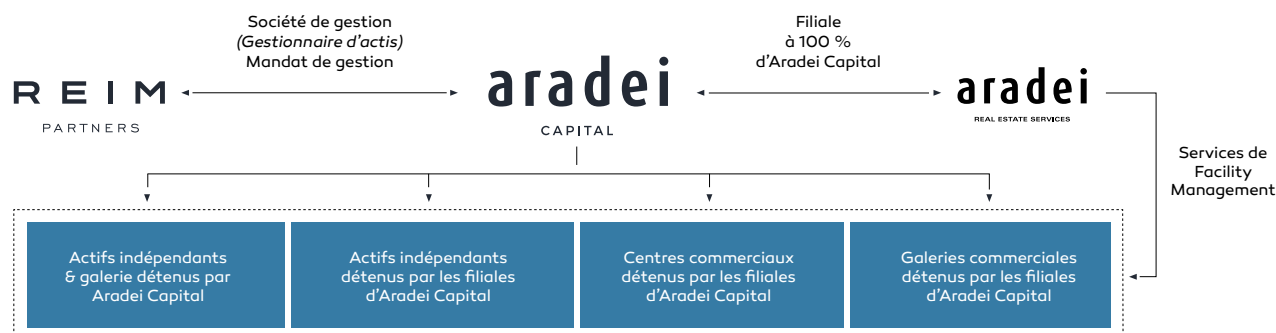
La gouvernance d'Aradei Capital offre à l'ensemble des parties prenantes toutes les garanties d'indépendance, d'intégrité et d'expertise.

6.1. Une gestion de la foncière déléguée à une société de gestion indépendante

Aradei Capital est une foncière dont la gestion est déléguée à une société de gestion indépendante (REIM Partners), à l'image des OPCI à l'international. La gouvernance d'Aradei Capital, ainsi structurée, transfère tout pouvoir de décision - en termes de gestion et d'investissement - des actionnaires et du conseil d'administration de la société au bénéfice de REIM Partners, avec l'appui de comités techniques spécialisés, et ce, conformément aux termes d'un mandat de gestion d'une durée de 10 ans. Ce mandat est exclusif. Ce partenariat permet à Aradei Capital de :

- > Garantir une gestion indépendante et professionnelle avec la mise en place de comités techniques (*investissement, gestion des conflits d'intérêts, l'Advisory Committee, audit*)
- > Mise en place d'une politique d'investissement claire et agréée par les actionnaires ;
- > Garantir une meilleure maîtrise des risques opérationnels et financiers.

Pour la gestion opérationnelle des actifs détenus par la société, Aradei Capital dispose d'un gestionnaire d'actifs « *Property manager* » Best Real Estate Gestion (Aradei Real Estate Services). Cette filiale, à 100 % d'Aradei Capital SA, assure la gestion de centres, la commercialisation des locaux commerciaux, la gestion du patrimoine, la facturation et le recouvrement des créances, etc.



6.2. Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration définit les orientations stratégiques de la société, et assure la surveillance de la gestion de ses activités. Le fonctionnement du Conseil d'Administration est régi par les dispositions statutaires. Au 31/12/2019, le Conseil d'Administration d'Aradei Capital est composé des membres suivants, dont le mandat est de 3 ans renouvelable :

Administrateur	Date de nomination	Expiration du mandat	Qualité	Fonction dans Aradei Capital SA
Nawfal BENEDEFA	AGO du 26/06/2018	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2020	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général
Zouhaïr BENNANI	AGM du 5/09/2015	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	-
Rachid HADNI	AGM du 15/09/2015	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	-
Riad LAISSAOUI	AGM du 15/09/2015	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	-
Adil BENNANI	AGM du 15/09/2015	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	-
Mehdi TAHIRI JOUTEÏ	AGO du 26/06/2018	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2020	Administrateur	-
Mehdi ALJ	AGO du 08/03/2018	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2020	Administrateur	-



6.3. Pour une indépendance des administrateurs

La Société prévoit la nomination de deux administrateurs indépendants en 2020.

6.4. Rémunérations versées aux administrateurs

Conformément à l'article 17 des statuts de la Société sur la rémunération des administrateurs : « Les administrateurs ne seront pas rémunérés pour leur mandat d'administrateur. Le conseil d'administration peut autoriser le remboursement des frais de voyages et de déplacement engagés par les administrateurs dans l'intérêt de la société ».

Ainsi, et au cours des trois dernières années (2016, 2017 et 2018), aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Conseil d'Administration et cela conformément aux dispositions statutaires.

6.5. Pour une meilleure parité homme/femme au niveau du conseil d'administration

Le Conseil d'Administration reconnaît les avantages de la diversité et de la parité dans son sens le plus large aussi bien au sein des instances de gouvernance que dans le fonctionnement de la foncière. La diversité au sein du Conseil d'Administration et des membres de direction permet d'élargir les perspectives, ce qui favorise des discussions plus efficaces et une meilleure prise de décision. A cet effet, Aradei Capital envisage la nomination de deux femmes au Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2020.

6.6. Implication exemplaire des membres de l'organe de gouvernance aux réunions

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni deux fois au courant de l'année 2019, avec un taux de participation de 100 %.

6.7. Indépendance & expertise avérée des comités spécialisés du Conseil d'Administration

Comités	Description	Membres	Qualité
Advisory Committee (AC)	Le comité statue uniquement sur les investissements (<i>projets</i>) non conformes à la politique d'investissement, des sujets à portée stratégique (<i>levée de fonds</i>) et fournit les orientations stratégiques de la société.	M. Nawfal BENDEFA M. Gutnik Sergei M. Zouhair Bennani M. Rachid Hadni M. Ismail Farih	Président du Conseil d'Administration Représentant BERD Administrateur Administrateur Représentant SANAM HOLDING
Investment Committee (IC)	Le comité statue sur les opportunités d'investissement et de désinvestissement conformément à la politique d'investissement de la Société. L'objet du comité est d'encadrer l'expansion de la Société en déterminant objectivement les projets viables, en termes de valeur ajoutée apportée à la foncière.	M. Mathieu EVRARD M. Mohamed OUANAYA M. Thomas McCALLUM M. Nawfal BENDEFA M. Mehdi TAHIRI	Indépendant Indépendant Indépendant Président du Conseil d'Administration Administrateur
Conflict Committee (CC)	Le Comité fournit des opinions impartiales et indépendantes sur toutes les transactions entrant dans le champ d'application de l'article 56 de la loi 17-95 sur la SA régissant les conventions réglementées et situations de conflits d'intérêts.	M. Mathieu EVRARD M. Mohamed OUANAYA M. Thomas MCCALLUM	Indépendant Indépendant Indépendant
Audit Committee (AC) (*)	Le Comité d'Audit est établi par le Conseil d'Administration afin de l'aider à accomplir sa mission de supervision de la qualité des informations financières de la Société, du contrôle interne et gestion des risques, et de la conformités des audits des états financiers en conformité avec les dispositions légales de la loi 17-95 complétée par la loi 20-19.	(<i>En cours de nomination</i>) (<i>En cours de nomination</i>)	Membre du Conseil d'Administration Indépendant

(*) Institué en Avril 2020

VII. Une foncière engagée

7.1. Cartographie des parties prenantes

Plusieurs catégories de parties prenantes ont été identifiées pour Aradei Capital. Il s'agit de l'ensemble des acteurs qui gravitent dans son environnement et interagissent avec elle plus ou moins directement :

1. **Partenaires économiques** : prestataires externes, prestataires juridiques et financiers, experts immobiliers, entreprise de construction, etc.
2. **Partenaires financiers** : actionnaires, administrateurs, sociétés liées, analystes financiers, investisseurs privés, banques de financement, banques d'affaires, Société de Bourse des Valeurs de Casablanca (SBVC), etc.
3. **Clients** : locataires au niveau des centres et visiteurs de nos actifs.
4. **Autorités de régulations et organismes publiques** : institutions, collectivités locales (*villes, communautés, urbaines...*), Centres Régionaux d'Investissement (CRI), Autorité Marocaine des Marchés de Capitaux (AMMC), etc.
5. **Population locale** avoisinant nos sites ;
6. **Réseaux et associations professionnelles** : dont Association Marocaine des Investisseurs en Capital (AMIC) ;
7. **Partenaires de communication** : presse spécialisée, médias TV, Web et radio, etc.

7.2. Dialogue avec les parties prenantes

Les principaux canaux de communication existants avec les parties prenantes sont les suivants :

Canaux de communication	Partenaires économiques	Partenaires financiers	Clients du Groupe	Organisme Étatique	Réseaux, associations, presse etc.
Site Web	✓	✓	✓	✓	✓
Rapports financiers annuels et semi-annuels, indicateurs trimestriels, notes de références, notes d'informations, brochures institutionnelles	✓	✓	✓	✓	✓
Rencontres, réunions et ateliers d'échanges dédiés,	✓	✓	✓	✓	✗
Évènements, forums & conférences thématiques	✓	✓	✗	✗	✓
Presse locale, internationale, conférences de presse, interventions médias et radios	✗	✓	✗	✗	✓

7.3. Éthique, déontologie et prévention de la corruption

En 2019, Aradei Capital a réalisé plusieurs actions de sensibilisation à l'éthique et à la déontologie :

> Diffusion de l'éthique au sein de notre Groupe : élaboration d'une charte d'éthique et de déontologie au sein du Groupe, sensibilisation des collaborateurs à ce code de conduite.

Aradei a des normes de conduites élevées et promeut les valeurs suivantes :

- > Traiter les gens avec respect ;
- > Agir de manière équitable dans ses relations avec les clients, les fournisseurs et les autres parties prenantes ;
- > Respecter toutes les lois et réglementations en vigueur ;
- > Assurer l'intégrité et la transparence de l'information financière ;
- > Lutter contre la fraude et la corruption.

Ce code définit notamment les mesures relatives à la prévention de la fraude, la corruption et le blanchiment d'argent ainsi que les mesures prises en réponse à de tels incidents.

7.4. Des actions sociales diverses en faveur des parties prenantes

Les hommes et les femmes impliqués au sein des actifs sont au cœur de stratégie de la foncière qui tout en diffusant une éthique au sein de l'organisation, ambitionne d'accroître le bien-être et la satisfaction de ses visiteurs, de ses collaborateurs et des enseignes.

■ Mise en place d'une procédure sur la diversité favorisant l'égalité entre les hommes et les femmes, le respect de la diversité ethnique ainsi que l'intégration des personnes handicapées.

■ Satisfaire les clients : distribution de questionnaires de satisfaction mensuels aux locataires, et questions émanant de clients finaux sur les réseaux sociaux traitées en moins d'une heure.

■ Bien-être des clients finaux en leur mettant à disposition des salles de prière.

■ Sensibiliser les prestataires : Aradei Capital nomme sur chaque projet de développement un coordinateur indépendant chargé de la programmation, de la supervision et de la coordination des travaux. Le coordinateur indépendant assure la supervision des entrepreneurs et coordonne l'avancement des travaux afin de s'assurer que les travaux seront livrés conformément aux exigences et aux délais de construction de la foncière. La société s'assure que les entreprises de travaux appliquent les normes nationales de construction.

■ Favoriser l'emploi durable dans nos centres : employer des prestataires locaux dans les centres (*sécurité, nettoyage, maintenance*) et création d'emplois indirecte lors des ouvertures des Retail Park réalisés par la société sur diverses régions du Royaume (*exemple : ouvertures sur Sela Plaza El Jadida, Sela Plaza Dar Bouazza, Targa Extension, Retail Park Inzegane etc.*).

■ Participer à la vie locale en encourageant l'entrepreneuriat notamment féminin : par l'octroi de stands de location temporaires pour la vente des produits des coopératives agricoles.

■ Mise à disposition d'espaces dédiés à des initiatives locales artistique (*associations, artistes...*).

■ Actions de dons et de solidarité en faveur des associations. En organisant ces collectes, Aradei Capital a la certitude d'agir de manière concrète : des fournitures pour étudier, des repas pour rester attentifs en classe, autant d'éléments nécessaires pour donner aux enfants en difficulté un bon départ dans la vie.

■ Distribution à la Banque Alimentaire : dans une démarche globale de mécénat, Aradei Capital s'est engagé lors du mois de ramadan 2019 à accompagner la Banque Alimentaire dans la collecte de denrées alimentaires, vêtements et fournitures scolaires aussi bien au siège qu'au sein des sept actifs historiques. Une distribution de l'ensemble de ces collectes a eu lieu à Dar Talib Khénifra.

■ Mise en place de l'initiative « *un don, un sourire* » : le programme 1 Don = 1 Sourire s'inscrit dans le cadre de la démarche globale de mécénat d'Aradei Capital.

Il s'agit d'accompagner différentes associations dans la collecte de dons, notamment au profit des causes liées à l'accès à la scolarisation et à la lutte contre l'exclusion scolaire. La fondrière entend ainsi participer à la promotion de la scolarisation dans le monde rural. Pour cette action, le programme a choisi d'accompagner en 2019 Le Ladies Circle Tanger 8 (LCT8), première antenne régionale du Ladies Circle Morocco, dans le cadre de son action nationale « *Madraști Moustaqbali* ».



VIII. Démarche RSE : vers une labellisation RSE-CGEM

Parce que la foncière tient à renforcer l’empreinte durable que ses actifs ont sur leur environnement, parce qu’une entreprise responsable est consciente de l’importance de la prise en compte des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux, et enfin parce que sa vision de la performance financière est étroitement liée à son impact sur son environnement et sur ses parties prenantes, Aradei Capital a souhaité lier sa signature « *Bricks for Business* » à sa démarche ESG/RSE en mettant en place un plan d’actions sur 5 ans (2020-2025) « *Bricks for Impact* » qui ambitionne de :

1. Répondre aux enjeux sociaux et sociétaux en mettant en place des actions à haute valeur ajoutée et en favorisant un climat de travail serein.
2. Réduire ses impacts sur l’environnement et mener des actions concrètes pour le préserver.
3. Renforcer l’attractivité de ses actifs en les intégrant durablement dans leur environnement.
4. Renforcer l’ancrage territorial de ses actifs et contribuer au développement local des territoires.
5. Mettre l’Humain au cœur des actions pour être créateur de valeur pour tous.

La foncière a mis en place un comité de suivi interne dédié à la RSE/ESG. De plus, le recrutement d’un directeur RSE est en cours.

En janvier 2019, la société a entamé une démarche auprès de La Confédération Générale des Entreprises du Maroc (CGEM) pour l’obtention de la labellisation CGEM - RSE. Cette démarche permettra à la société de structurer le plan RSE suivant les 9 axes d’engagements de la Charte RSE de la CGEM, et d’intégrer ces engagements dans leur stratégie managériale et leurs opérations quotidiennes.

1. Respecter les droits humains ;
2. Améliorer en continu les conditions d’emploi et de travail et les relations professionnelles ;
3. Préserver l’environnement ;
4. Prévenir la corruption ;
5. Respecter les règles de la saine concurrence ;
6. Renforcer la transparence du gouvernement d’entreprise ;
7. Respecter les intérêts des clients et des consommateurs ;
8. Promouvoir la responsabilité sociale des fournisseurs et sous-traitants ;
9. Développer l’engagement envers la communauté.



aradei

CAPITAL

Nous contacter :
Direction de la Communication :
Sarah TERRAB
www.aradeicapital.com
email : s.terrab@reim-partners.com

aradei
CAPITAL

BRICKS FOR BUSINESS





aradei

CAPITAL

8. Liste des communiqués publiés en 2019



aradei

CAPITAL

LISTE DES COMMUNIQUÉS DE PRESSE DE L'ANNÉE 2019

- Communiqué de presse Post Conseil d'Administration Résultats annuels 2019
- Communiqué de presse Trimestre 4 2019
- Communiqué de presse Billets de trésorerie
- Communiqué trimestre 3 2019
- Communiqué mise à jour du taux révisable de l'opération d'émission obligataire
- Communiqué semestre 1 2019
- Communiqué trimestre 1 2019