



aradei

CAPITAL

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2022

aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER DU PREMIER SEMESTRE 2022

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 22 septembre 2022 sous la présidence de Monsieur Nawfal Bendefa en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes sociaux et consolidés en normes IFRS au 30 juin 2022.

« Au cours de ce premier semestre, la performance opérationnelle et la croissance organique de Aradei Capital ont été portées par la dynamique commerciale et la fréquentation des actifs qui suit une tendance proche de la base normalisée 2019. La foncière a poursuivi sa politique d'investissement dynamique sur le secteur de la santé avec deux établissements opérationnels et trois en cours de finalisation »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

FAITS MARQUANTS

Une activité en croissance confirmant la performance opérationnelle de la foncière

■ Chiffres clés au 30 juin 2022 vs. 30 juin 2021

- Chiffre d'affaires : 230 MMAD vs. 200 MMAD (+15%)
- EBITDA : 170 MMAD vs. 152 MMAD (+12%)
- FFO : 111 MMAD vs. 99 MMAD (+12%)

■ Poursuite de la **croissance du chiffre d'affaires** consolidé IFRS de Aradei Capital au cours du 1^{er} semestre 2022 qui s'établit à **230 MMAD**, soit une hausse de +30 MMAD (+15%) par rapport à la même période précédente. Cette croissance est principalement soutenue par la performance de la foncière sur le périmètre constant (+14 MMAD) ainsi que la contribution du nouveau périmètre (acquisition des titres de Cleo Pierre SPI -RFA fin janvier 2021 et impact de la clinique El Jadida dès février 2022) pour +10 MMAD. Les autres revenus sont également en hausse de +6 MMAD.

■ Confirmation de la **reprise de la fréquentation** des centres commerciaux et des galeries commerciales qui atteint sur le 1^{er} semestre **108%** de son niveau de l'année dernière sur la même période et **89%** de son niveau pré-crise de 2019. Cette tendance s'est confirmée cet été, avec un taux de fréquentation qui atteint **91%** de son niveau de 2019 à fin août 2022.

■ Le programme d'investissement d'Akdital Immo, filiale à 51% de Aradei Capital depuis le 6 janvier 2022, porte sur **7 cliniques privées à travers** le Maroc, représentant un total de **1 milliard de dirhams d'investissement** et une surface SHO (surface hors œuvre) de près de 100.000 m² :

- Livraison des deux unités de santé à Agadir qui ont ouvert début septembre : une infrastructure de santé multidisciplinaire et un centre spécialisé en oncologie, comprenant au total 240 lits d'hospitalisation ;
- Poursuite des travaux de développement des unités de santé à Tanger, Safi et Salé, représentant une SHO en développement d'environ 47.000 m².

■ Livraison au 2^{ème} trimestre 2022 du **premier immeuble de bureaux** de la foncière, PRISM, d'une surface GLA de 6.750 m² ; cette construction a obtenu la certification environnementale Edge Advanced en 2021.

■ Lancement de **deux extensions d'actifs opérationnels** (Atacadao Meknès et Atacadao Inezgane) représentant une GLA additionnelle totale de 8.600m² et une livraison prévue en 2023.

CHIFFRES CLÉS 30 juin 2022

 **31** actifs

1 OPCI

 **391.000m²**
GLA (part du Groupe)
(surface commerciale utile)

 **Retail**

 **Santé**

 **Industrie**

 **Bureaux**

 **22** villes

97% de taux
d'occupation

93% de taux
de recouvrement

108% de taux
de fréquentation
par rapport au
1^{er} semestre 2021
(centres commerciaux et
galeries commerciales)

aradei

CAPITAL

RESULTATS FINANCIERS

- Les principaux agrégats des comptes consolidés IFRS* au 30 juin 2022 se présentent comme :

Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	30/06/2021	30/06/2022
Revenus locatifs	195.178	219.055
Autres revenus	5.258	11.030
Chiffre d'affaires	200.436	230.085
Charges d'exploitation	(47.961)	(59.644)
EBITDA	152.475	170.440
FFO (part groupe)	98.626	110.816

Bilan consolidé IFRS

En KMAD	31/12/2021	30/06/2022
Trésorerie et équivalent	495.965	380.310
Immeubles de placement	6.150.418	6.738.957
Capitaux propres (part groupe)	4.215.646	4.056.916
Passifs non courants	2.278.432	2.348.198
Dettes financières courantes	303.111	744.854
LTV	35,7%	40,5%

(*) Intégration en 2022 dans le périmètre de consolidation de la filiale Akdital Immo détenue à 51% par Aradei Capital et consolidée en intégration globale avec retraitement de la participation minoritaire.

- La **hausse du chiffre d'affaires de +29,6 MMAD** s'explique par la combinaison des impacts suivants :
 - La performance de la foncière sur le **périmètre constant contribuant pour +14,4 MMAD** (effet net des commercialisations, indexation, loyer variable et specialty leasing) ;
 - L'impact du **nouveau périmètre pour +9,5 MMAD** (acquisition des titres de Cleo Pierre SPI - RFA avec effet à fin janvier 2021, constatation des revenus locatifs de la clinique El Jadida) ;
 - L'augmentation des **autres revenus pour +5,7 MMAD**, incluant notamment l'activité loisirs.
- L'**augmentation des charges d'exploitation de +11,7 MMAD** s'explique notamment par la croissance des opex du fait du nouveau périmètre ainsi que par une certaine augmentation relative à l'inflation et la hausse des prix de l'énergie.
- Une **croissance du FFO de +12,2 MMAD** (+12%).
- L'évolution de la **trésorerie** provient principalement des revenus générés par l'activité, de l'effet net de l'endettement, des dépenses d'investissement et du paiement des dividendes au titre de 2021.
- Les **immeubles de placement ont augmenté de +588 MMAD** suite à l'intégration des actifs du périmètre Akdital Immo à hauteur de 546 MMAD.
- La hausse des **dettes financières (+478 MMAD)** résulte principalement de l'émission de billets de trésorerie pour 300 MMAD, et de l'effet net du financement bancaire de Akdital Immo dont l'activité est en phase de développement et des remboursements de crédits à moyen terme.

RATIOS

Ratio d'endettement Loan-To-Value

- Le Ratio Loan-To-Value** s'établit à 40,5% au 30/06/2022 comparé à 35,7% au 31/12/2021.

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 30/06/2022
Dettes Financières consolidées	2.847,5
Net Cash	380,3
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	6.645,3
Ratio	40,5 %

Ratio Valeur des Actifs Libres

- Le Ratio Valeur des Actifs Libres*** se situe à 297,6% au 30/06/2022 comparé à 287,1% au 31/12/2021.

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 30/06/2022
Total valeurs des Actifs Libre	2.891,4
Encours de l'Emprunt Obligataire	971,4
Ratio	297,6%

PERSPECTIVES

- Une **dynamique commerciale** et un **retour de la clientèle** au sein des actifs de la foncière
- Continuité de l'activité développement de la joint-venture Akdital Immo** : deux cliniques opérationnelles, trois cliniques en cours de finalisation et des études en cours pour la construction de deux nouvelles cliniques
- Un **pipeline identifié d'opportunités d'investissement** qui soutiendra la croissance de la foncière
- Une **réserve foncière stratégique**

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

(***) 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 obligataire sont considérés comme étant des Actifs Libres. Ce ratio doit demeurer supérieur à 130% (1,3x).

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2022

BILAN

Actif (En MAD)	PÉRIODE			PÉRIODE PRÉCÉDENTE
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 30/06/2022	Net 31/12/2021
IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	67.657.769,89	48.093.009,55	19.564.760,34	21.906.599,78
Frais préliminaires	20.787.207,83	10.423.957,92	10.363.249,91	12.440.455,69
Charges à répartir sur plusieurs exercices	46.870.562,06	37.669.051,63	9.201.510,43	9.466.144,09
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	71.203.270,63	4.305.521,73	66.897.748,90	66.912.655,99
Immobilisations en recherche et développement	170.503,57	170.503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	3.713.559,32	496.520,74	511.427,83
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	421.458,84	66.401.228,16	66.401.228,16
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	1.079.177.612,81	215.948.602,44	863.229.010,37	864.680.511,22
Terrains	392.778.831,02		392.778.831,02	392.778.831,02
Constructions	606.863.816,99	214.017.208,04	392.846.608,95	375.890.355,51
Installations techniques, matériel et outillage	1.279.642,91	338.745,48	940.897,43	912.217,12
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1.563.801,84	429.600,57	1.134.201,27	1.203.903,56
Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	1.163.048,35	353.727,06	429.565,83
Immobilisations corporelles en cours	75.174.744,64		75.174.744,64	93.465.638,18
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (d)	1.519.653.157,99		1.519.653.157,99	1.463.854.157,99
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165.935.378,03		165.935.378,03	165.926.378,03
Titres de participation	1.353.717.779,96		1.353.717.779,96	1.297.927.779,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de financement				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	2.737.691.811,32	268.347.133,72	2.469.344.677,60	2.417.353.924,98
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid.				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	1.538.810.415,58	9.311.965,88	1.529.498.449,70	1.263.372.618,78
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	12.206.931,62	670.007,90	11.536.923,72	10.560.099,25
Clients et comptes rattachés	230.788.445,65	8.058.487,98	222.729.957,67	186.399.076,67
Personnel				
Etat	146.640.451,25	0,00	146.640.451,25	157.044.244,21
Comptes d'associés	117.038.515,00	0,00	117.038.515,00	1.556.880,00
Autres débiteurs	773.601.394,37	583.470,00	773.017.924,37	672.084.198,14
Compte de régularisation actif	258.534.677,69	0,00	258.534.677,69	235.728.120,51
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	30.653.736,54	0,00	30.653.736,54	409.176.067,45
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	1.569.464.152,12	9.311.965,88	1.560.152.186,24	1.672.548.686,23
TRESORERIE - ACTIF	211.425.073,40		211.425.073,40	12.078.753,80
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	211.407.980,46		211.407.980,46	11.994.824,97
Caisses, régies d'avances et accreditifs	17.092,94		17.092,94	83.928,83
TOTAL III	211.425.073,40		211.425.073,40	12.078.753,80
TOTAL GENERAL I+II+III	4.518.581.036,84	277.659.099,60	4.240.921.937,24	4.101.981.365,01

Passif (En MAD)	PÉRIODE 30/06/2022	PÉRIODE PRÉCÉDENTE 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	2.038.259.742,40	2.156.239.168,35
Capital social ou personnel (1)	1.064.578.300,00	1.064.578.300,00
moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé		
Prime d'émission, de fusion, d'apport	850.581.074,82	850.581.074,82
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	37.403.175,33	36.813.507,54
Autres réserves	9.710.451,94	192.472.930,19
Report à nouveau (2)		
Résultat net en instance d'affectation (2)		
Résultat net de l'exercice (2)	75.986.740,31	11.793.355,80
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	2.038.259.742,40	2.156.239.168,35
CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (b)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	1.600.507.970,05	1.578.744.971,13
Emprunts obligataires	971.428.571,45	971.428.571,45
Autres dettes de financement	629.079.398,60	607.316.399,68
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)	2.614.161,58	2.614.161,58
Provisions pour risques	2.614.161,58	2.614.161,58
Provisions pour charges		
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)		
Augmentation des créances immobilisées		
Diminution des dettes de financement		
TOTAL I (a+b+c+d+e)	3.641.381.874,03	3.737.598.301,06
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	281.974.909,70	297.936.376,62
Fournisseurs et comptes rattachés	69.011.525,98	88.172.920,38
Clients créditeurs, avances et acomptes	713.563,26	287.774,21
Personnel	250.000,00	
Organismes sociaux		
Etat	27.841.194,02	20.105.175,03
Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09
Autres créanciers	94.351.204,05	117.486.718,59
Comptes de régularisation - passif	89.169.118,30	71.245.484,32
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	5.579.754,73	5.579.754,73
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)	0,00	0,00
TOTAL II (f+g+h)	287.554.664,43	303.516.131,35
TRESORERIE PASSIF	311.985.398,78	60.866.932,60
Credits d'escompte		
Credit de trésorerie	300.000.000,00	50.000.000,00
Banques (soldes créditeurs)	11.985.398,78	10.866.932,60
TOTAL III	311.985.398,78	60.866.932,60
TOTAL I+II+III	4.240.921.937,24	4.101.981.365,01

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

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de la période 30/06/2022 3=1+2	Totaux période précédente 30/06/2021
	Propres à la période	Période précédente 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
E Ventes de biens et services produits	79.726.316,69		79.726.316,69	65.928.477,49
X Chiffres d'affaires	79.726.316,69		79.726.316,69	65.928.477,49
P Variation de stock de produits				
L Immobilisations produites pour l'Espe p/elle-même				
O Subvention d'exploitation				
O Autres produits d'exploitation				
I Reprises d'exploitation; transfert de charges	6.734.238,94		6.734.238,94	3.578.376,88
TOTAL I	86.460.555,63		86.460.555,63	69.506.854,37
II CHARGES D'EXPLOITATION				
A Achats revendus de marchandises				
T Achat consommables de matières et de fournitures	35.762.346,85		35.762.346,85	34.687.497,90
I Autres charges externes	23.440.540,34		23.440.540,34	21.053.449,66
O Impôts et taxes	1.836.100,25	162.086,00	1.998.186,25	1.965.852,26
O Charges de personnel				
N Autres charges d'exploitation	481.512,60		481.512,60	298.289,78
Dotations d'exploitation	19.802.501,85		19.802.501,85	20.522.561,24
TOTAL II	81.323.001,89	162.086,00	81.485.087,89	78.527.650,84
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			4.975.467,74	-9.020.796,47
IV PRODUITS FINANCIERS				
I Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	80.972.616,40		80.972.616,40	28.599.695,00
N Gains de change	73.601,28		73.601,28	9.358,87
A Intérêts et autres produits financiers	26.908.381,54		26.908.381,54	30.461.413,86
TOTAL IV	107.954.599,22		107.954.599,22	59.070.467,73
V CHARGES FINANCIÈRES				
C Charges d'intérêts	35.235.924,66		35.235.924,66	27.129.569,90
I Pertes de changes	828,55		828,55	2.443,89
E Autres charges financières			0,00	0,00
R Dotations financières			0,00	0,00
TOTAL V	35.236.753,21		35.236.753,21	27.132.013,79
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			72.717.846,01	31.938.453,94
VII RESULTAT COURANT (III - VI)			77.693.313,75	22.917.657,47
VIII PRODUITS NON COURANTS				
N Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
C Reprises sur subventions d'investissement				
O Autres produits non courants	283.674,34		283.674,34	147.755,81
U Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	283.674,34	0,00	283.674,34	147.755,81
IX CHARGES NON COURANTES				
A Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
N Autres charges non courantes	1.238.388,78		1.238.388,78	37.907,07
T Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
TOTAL IX	1.238.388,78	0,00	1.238.388,78	37.907,07
X RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)			-954.714,44	109.848,74
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII + X)			76.738.599,31	23.027.506,21
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS			751.859,00	625.734,00
XIII RESULTAT NET (XI - XII)			75.986.740,31	22.401.772,21
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			194.698.829,19	128.725.077,91
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			118.712.088,88	106.323.305,70
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)			75.986.740,31	22.401.772,21

ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE AU 30 JUIN 2022



ARADEI CAPITAL S.A

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE DES COMPTES SOCIAUX

PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société ARADEI CAPITAL S.A. comprenant le bilan et le compte de produits et charges relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 2.038.259.742,40 dont un bénéfice net de MAD 75.986.740,31, relève de la responsabilité des organes de gestion de la société. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 22 septembre 2022, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société ARADEI CAPITAL S.A. arrêtés au 30 juin 2022, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 23 septembre 2022

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
7, Boulevard Oriss Slaoui
Casablanca
Maroc

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
101, Boulevard Abdelmoumen
Casablanca
Maroc

Faïçal MEKOUAR
Associé

Mounaim AMRAOUI
Associé

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2022

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

I - TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (T.F.R)

	Eléments	Période au 30/06/2022	Période Précédent au 30/06/2021
1	Ventes de marchandises (en l'état)	0,00	0,00
2	- Achats revendus de marchandises	0,00	0,00
I	= MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT	0,00	0,00
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	79.726.316,69	65.928.477,49
3	Ventes de biens et services produits	79.726.316,69	65.928.477,49
4	Variation de stocks de produits	0,00	0,00
5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	0,00	0,00
III	- CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	59.202.887,19	55.740.947,56
6	Achats consommés de matières et fournitures	35.762.346,85	34.687.497,90
7	Autres charges externes	23.440.540,34	21.053.449,66
IV	= VALEUR AJOUTEE (II-III)	20.523.429,50	10.187.529,93
8	+ Subventions d'exploitation	0,00	0,00
V	9 - Impôts et taxes	1.998.186,25	1.965.852,26
10	- Charges de personnel	0,00	0,00
	= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)	18.525.243,25	8.221.677,67
11	+ Autres produits d'exploitation	0,00	0,00
12	- Autres charges d'exploitation	481.512,60	298.289,78
13	+ Reprises d'exploitation: transfert de charges	6.734.238,94	3.578.376,88
14	- Dotations d'exploitation	19.802.501,85	20.522.561,24
VI	= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	4.975.467,74	-9.020.796,47
VII	RESULTAT FINANCIER	72.717.846,01	31.938.453,94
VIII	= RESULTAT COURANT (+ ou -)	77.693.313,75	22.917.657,47
IX	RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-954.714,44	109.848,74
15	- Impôts sur les résultats	751.859,00	625.734,00
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	75.986.740,31	22.401.772,21

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

	Eléments	Période au 30/06/2022	Période Précédent au 30/06/2021
1	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	75.986.740,31	22.401.772,21
	- Bénéfice (+)	75.986.740,31	22.401.772,21
	- Perte (-)	0,00	0,00
2	+ Dotations d'exploitation	19.375.642,71	20.051.287,44
3	+ Dotations financières	0,00	0,00
4	+ Dotations non courantes	0,00	0,00
5	- Reprises d'exploitation	0,00	0,00
6	- Reprises financières	0,00	0,00
7	- Reprises non courantes	0,00	0,00
8	- Produits des cessions des immobilisations	0,00	0,00
9	+ Valeurs nettes des immobilisations cédées	0,00	0,00
I	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	95.362.383,02	42.453.059,65
10	- Distributions de bénéfices	193.966.166,26	131.475.420,05
II	AUTOFINANCEMENT	-98.603.783,24	-89.022.360,40

TABLEAU DE FINANCEMENT DE LA PERIODE

I- SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

	Masses	Période 30/06/2022 a	Exercice précédent 31/12/2021 b	Variations a-b	
				Emplois c	Ressources d
1	Financement Permanent	3.641.381.874,03	3.737.598.301,06	96.216.427,03	0,00
2	Moins actif immobilisé	2.469.344.677,60	2.417.353.924,98	51.990.752,62	0,00
3	= Fonds de roulement fonctionnel (1-2) (A)	1.172.037.196,43	1.320.244.376,08	148.207.179,65	0,00
4	Actif circulant	1.560.152.186,24	1.672.548.686,23	0,00	112.396.499,99
5	Moins passif circulant	287.554.664,43	303.516.131,35	15.961.466,92	0,00
6	= Besoin de financement global (4-5) (B)	1.272.597.521,81	1.369.032.554,88	0,00	96.435.033,07
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	-100.560.325,38	-48.788.178,80	0,00	51.772.146,58

II- EMPLOIS ET RESSOURCES

	Période		Exercice précédent	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
I- RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Autofinancement (A)		-98.603.783,24		-89.022.360,40
+ Capacité d'autofinancement		95.362.383,02		42.453.059,65
- Distributions de bénéfices		193.966.166,26		131.475.420,05
Cessions et réductions d'immobilisations (B)		0,00		34.363,00
+ Cessions d'immobilisations incorporelles		0,00		0,00
+ Cessions d'immobilisations corporelles		0,00		0,00
+ Cessions d'immobilisations financières		0,00		0,00
+ Récupérations sur créances immobilisées				34.363,00
Augmentation des capitaux propres et assimilés (C)		0,00		0,00
+ Augmentation du capital, apports				0,00
+ Subventions d'investissement		0,00		0,00
Augmentation des dettes de financement (D) (I)		100.563.350,16		808.633.926,87
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)	0,00	1.959.566,92	0,00	719.645.929,47
II- EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Acquisitions et augmentations d'immobilisations (E)	68.447.638,29		578.123.304,41	
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,00			
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	12.648.638,29		21.084.889,41	
+ Acquisitions d'immobilisation financières	55.799.000,00		557.038.415,00	
+ Augmentation des créances immobilisées	9.000,00			
Remboursement des capitaux propres (F)				
Remboursements des dettes de financement (G)	78.800.351,24		102.451.790,10	
Emplois en non valeurs (H)	2.918.757,04		4.020.550,01	
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	150.166.746,57		684.595.644,52	
III- VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)	0,00	96.435.033,07	0,00	39.945.307,97
IV- VARIATION DE LA TRESORERIE	0,00	51.772.146,58	84.659.021,79	0,00
TOTAL GENERAL	150.166.746,57	150.166.746,57	769.254.666,31	759.591.237,44

(I) nettes de primes de remboursement

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

	Poste	Période au 30/06/2022	Période Précédent au 30/06/2021
	CHARGES D'EXPLOITATION	0,00	0,00
611	Achats revenus de marchandises	0,00	0,00
	- Achats de marchandises	0,00	0,00
	- Variation des stocks de marchandises	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
612	Achats consommés de matières et fournitures		
	- Achats de matières premières	0,00	0,00
	- Variation des stocks de matières premières	0,00	0,00
	- Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages	1.905,00	1.800,00
	- Variation des stocks de matières, fournitures et emballages	0,00	0,00
	- Achats non stockés de matières et de fournitures	580.893,48	676.299,26
	- Achats de travaux, études et prestation de services	35.179.548,37	34.011.198,64
	- Achats consommés de matières et fournitures des Exerc. Ant.	0,00	0,00
	Total	35.762.346,85	34.687.497,90
613/614	Autres charges externes		
	- Locations et charges locatives	156.000,00	156.000,00
	- Redevances de crédit-bail	13.997.004,66	13.997.004,66
	- Entretien et réparations	101.600,00	61.012,00
	- Primes d'assurances	667.969,46	494.542,13
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise	0,00	0,00
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	7.364.018,62	4.837.266,07
	- Redevances pour brevets, marque, droits ...	73.250,79	26.100,00
	- Transports	0,00	0,00
	- Déplacements, missions et réceptions	18.561,25	7.288,60
	- Reste du poste des autres charges externes	1.062.135,56	1.474.236,20
	Total	23.440.540,34	21.053.449,66
617	Charges de personnel	0,00	0,00
	- Rémunération du personnel	0,00	0,00
	- Charges sociales	0,00	0,00
	- Reste du poste des charges de personnel	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
618	Autres charges d'exploitation	0,00	0,00
	- Jetons de présence	481.512,60	298.289,78
	- Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation	0,00	0,00
	Total	481.512,60	298.289,78
638	CHARGES FINANCIERES		
	Autres charges financières	0,00	0,00
	- Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges financières	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
658	CHARGES NON COURANTES		
	Autres charges non courantes		
	- Pénalités sur marchés et débits	25.077,25	0,00
	- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)	0,00	0,00
	- Pénalités et amendes fiscales et pénales	684.071,15	0,00
	- Créances devenues irrécouvrables	529.240,38	0,00
	- Reste du poste des autres charges non courantes	0,00	37.907,07
	Total	1.238.388,78	37.907,07
	PRODUITS D'EXPLOITATION		
711	Ventes de marchandises	0,00	0,00
	- Ventes de marchandises au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de marchandises à l'étranger	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de marchandises	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
712	Ventes des biens et services produits		
	- Ventes de biens au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de biens à l'étranger	0,00	0,00
	- Ventes des services au Maroc	79.759.061,49	66.161.443,97
	- Ventes des services à l'étranger	0,00	0,00
	- Redevances pour brevets, marques, droits ...	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes et services produits	-32.744,80	-232.966,48
	Total	79.726.316,69	65.928.477,49
713	Variation des stocks de produits		
	- Variation des stocks de produits de produits en cours	0,00	0,00
	- Variation des stocks de biens produits	0,00	0,00
	- Variation des stocks de services en cours	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
718	Autres produits d'exploitation		
	- Jetons de présence reçus	0,00	0,00
	- Reste du poste (produits divers)	0,00	3.189.610,50
	Total	0,00	3.189.610,50
719	Reprises d'exploitation, transferts de charges		
	- Reprises	1.155.744,09	201.063,27
	- Transferts de charges	5.578.494,85	3.377.313,61
	Total	6.734.238,94	3.578.376,88
	PRODUITS FINANCIERS		
738	Intérêts et autres produits financiers		
	- Intérêt et produits assimilés	4.476.165,02	4.476.165,02
	- Revenus des créances rattachées à des participations	0,00	0,00
	- Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	22.432.216,52	25.985.248,84
	Total	26.908.381,54	30.461.413,86

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2022

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

Nature	Montant brut début de la période	Augmentation			Diminution			Montant brut fin de la période
		Acquisition	Production par l'Etps pour elle même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	64.739.012,85	2.918.757,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.657.769,89
- Frais préliminaires	20.787.207,83	0,00						20.787.207,83
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	43.951.805,02	2.918.757,04						46.870.562,06
- Primes de remboursement obligations	0,00	0,00						0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71.203.270,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.203.270,63
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57	0,00						170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	0,00						4.210.080,06
- Fonds commercial	0,00	0,00						0,00
- Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	0,00						66.822.687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.066.528.974,52	12.648.638,29	28.309.400,53	0,00	0,00	0,00	28.309.400,53	1.079.177.612,81
- Terrains	392.778.831,02	0,00						392.778.831,02
- Constructions	576.013.285,16	2.541.131,30	28.309.400,53					606.863.816,99
- Installations techniques, matériel et outillage	1.190.642,91	89.000,00						1.279.642,91
- Matériel de transport	0,00	0,00						0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.563.801,84	0,00						1.563.801,84
- Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	0,00						1.516.775,41
- Immobilisations corporelles en cours	93.465.638,18	10.018.506,99					28.309.400,53	75.174.744,64
Total	1.202.471.258,00	15.567.395,33	28.309.400,53	0,00	0,00	0,00	28.309.400,53	1.218.038.653,33

TABLEAU DES PROVISIONS

Nature	Montant brut début de la période	Dotations			Reprises			Montant brut fin de la période
		d'exploitation	financières	non courantes	d'exploitation	financières	non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Provisions réglementées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Provisions durables pour risques et charges	2.614.161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.614.161,58
Sous-Total (A)	2.614.161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.614.161,58
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant	10.040.850,83	426.859,14	0,00	0,00	1.155.744,09	0,00	0,00	9.311.965,88
- Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Créances	10.040.850,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.311.965,88
- Titres et valeurs de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Autres Provisions pour risques et charges	5.579.754,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.579.754,73
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-Total (B)	15.620.605,56	0,00	0,00	0,00	1.155.744,09	0,00	0,00	14.891.720,61
Total (A + B)	18.234.767,14	0,00	0,00	0,00	1.155.744,09	0,00	0,00	17.505.882,19

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Nature	Cumul début de la période 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin de la période 4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	42.832.413,07	5.260.596,48	0,00	48.093.009,55
- Frais préliminaires	8.346.752,14	2.077.205,78		10.423.957,92
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	34.485.660,93	3.183.390,70		37.669.051,63
- Primes de remboursement obligations	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4.290.614,64	14.907,09	0,00	4.305.521,73
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57	0,00		170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.698.652,23	14.907,09		3.713.559,32
- Fonds commercial	0,00	0,00		0,00
- Autres immobilisations incorporelles	421.458,84	0,00		421.458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	201.848.463,30	14.100.139,14	0,00	215.948.602,44
- Terrains	0,00	0,00		0,00
- Constructions	200.122.929,65	13.894.278,39		214.017.208,04
- Installations techniques, matériel et outillage	278.425,79	60.319,69		338.745,48
- Matériel de transport	0,00	0,00		0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	359.898,28	69.702,29		429.600,57
- Autres immobilisations corporelles	1.087.209,58	75.838,77		1.163.048,35
- Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00		0,00
Total	248.971.491,01	19.375.642,71	0,00	268.347.133,72

PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES A L'ENTREPRISE

I. ACTIF IMMOBILISE

A. EVALUATION A L'ENTREE

1. Immobilisation en non-valeurs	Coût d'acquisition
2. Immobilisation incorporelles	Coût d'acquisition
3. Immobilisations corporelles	Coût d'acquisition
4. Immobilisations financières	Coût d'acquisition

B. CORRECTIONS 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. CORRECTIONS DE VALEUR

1. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	Evaluation par client en fonction du risque de non recouvrement
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 de détermination 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	

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 30/06/2022

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs		219 055	195 178	120 060
Autres revenus		11 030	5 258	3 915
Chiffre d'affaires	6	230 085	200 436	123 976
Charges d'exploitation		(59 644)	(47 961)	(22 571)
Autres achats et charges externes	7	(50 761)	(39 745)	(11 888)
Charges de personnel		(9 169)	(9 342)	(9 031)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2 270)	(4 229)	(1 438)
Autres produits et charges opérationnels	11	2 556	5 354	(214)
Excédent brut d'exploitation		170 440	152 475	101 404
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(2 027)	(2 122)	(2 429)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	3 647	(9 475)	(10 731)
Autres produits et charges exceptionnels		(9 454)	(1 175)	(4 873)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	(8 607)	(12 753)	(3 754)
Résultat opérationnel		153 999	126 951	79 618
Coût de l'endettement financier brut		(53 715)	(44 511)	(39 444)
Produits des placements		1 736	8 474	1 820
Coût de l'endettement financier net	12	(51 980)	(36 037)	(37 625)
Autres produits et charges financiers	14	9 822	1 992	4 835
Résultat courant avant impôt		111 841	92 906	46 828
Impôts sur les résultats	15	(44 184)	(31 551)	(23 419)
Résultat net des activités maintenues		67 657	61 355	23 409
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		67 657	61 355	23 409
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		69 025	61 355	23 409
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		(1 369)	0	0
Résultat net global		67 657	61 355	23 409
Droit d'entrée		0	0	0
Depreciation		2 027	2 122	2 429
Provisions (net)		(3 647)	5 068	10 731
Other non cash items		8 607	12 753	3 754
Non recurring income		9 454	1 175	4 873
Transfert de charges financières		-	-	(4 848)
Impôt différé		26 775	16 153	16 006
FFO (Funds From Operations)		110 873	98 626	56 353
FFO PART GROUPE		110 816	98 626	56 353
FFO PART MINORITAIRE		57	0	0

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)	Notes	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS				
Ecart d'acquisition		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		7 269	7 314	7 580
Immeubles de placement	17	6 738 957	6 150 418	5 200 322
Autres immobilisations corporelles	18	16 109	17 622	19 437
Autres actifs financiers	19	5 665	5 652	5 942
Impôts différés actifs	15	4 692	4 537	4 545
Total actifs non courants		6 772 692	6 185 543	5 237 826
Stock et En-cours	20	105 087	102 109	90 061
Clients	21	138 822	116 541	132 771
Créances d'impôt sur les sociétés		16 194	7 941	14 644
Autres actifs courants	23	456 181	305 343	292 107
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	380 310	495 965	664 722
Total actifs courants		1 096 594	1 027 900	1 194 304
Total actifs		7 869 286	7 213 443	6 432 130
CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 064 578	1 064 578	1 064 578
Primes liées au capital		836 191	836 191	1 036 191
Réserves		2 087 122	1 970 808	1 897 292
Special reserve account		-	-	-
Résultat de l'exercice		69 025	344 069	17 596
Capitaux propres part du groupe		4 056 916	4 215 646	4 015 657
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		20 041	-	-
Capitaux propres		4 076 957	4 215 646	4 015 657
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	2 102 610	2 066 038	1 409 360
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	86 007	71 650	88 394
Impôts différés passifs	15	156 967	138 129	104 409
Total passifs non courants		2 348 198	2 278 432	1 604 778
Dettes financières part courante	25	744 854	303 111	393 580
Dettes d'impôt sur les sociétés		17 413	10 765	1 194
Fournisseurs	28	296 243	179 474	199 533
Provisions part courante	27	36 433	29 710	19 718
Autres passifs courants	29	349 187	196 306	197 672
Total passifs courants		1 444 131	719 365	811 696
Total passifs		3 792 329	2 997 797	2 416 474
Total passifs et capitaux propres		7 869 286	7 213 443	6 432 130

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 2020	1 064 578	1 036 190	1 897 291	0	17 596	4 015 656
Affectation du résultat	-	-	(113 879)	-	(17 596)	(131 475)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	344 069	344 069
Réserves	-	-	(12 605)	-	-	(12 605)
Special reserve account	-	-	-	-	-	-
Frais fusion & augmentation de capital	(200 000)	200 000	-	-	-	-
Situation nette au 31 décembre 2021	1 064 578	836 190	1 970 808	0	344 069	4 215 645
Affectation du résultat	-	-	150 103	-	(344 069)	(193 966)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	69 025	69 025
Réserves	-	-	(33 789)	-	-	(33 789)
Special reserve account	-	-	-	-	-	-
Frais fusion & augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Situation nette au 30 juin 2022	1 064 578	836 190	2 087 121	0	69 025	4 056 915

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE*

(En KMAD)	Notes	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net total consolidé		67 657	61 355
Amortissements et provisions	8-9	(1 621)	11 596
Impôts sur le résultat	15	44 184	32 421
Charges nettes d'impôts différés		-	-
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	51 980	36 037
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	(8 607)	(12 753)
Marge brute d'autofinancement		153 593	128 656
Variation du besoin en fonds de roulement	22	24 806	(103 929)
Impôts payés	16	(24 246)	(7 219)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		154 153	17 509
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		34	17
Décassements concernant les immeubles de placement		(381 124)	(636 966)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Réduction des autres immos financières		-	34
Prêts et avances consentis		(13)	-
Intérêts encaissés	12	1 736	8 474
Impact des entités acquises sur la période		13 272	476
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(366 094)	(627 965)
Augmentations de capital de la sociétés mère		-	-
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	123 044	384 316
Remboursements d'emprunts	26	(170 294)	(83 609)
Variation nette des concours bancaires		361 000	(100 000)
Intérêts versés	13	(24 595)	(23 810)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(193 966)	(131 476)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		95 188	45 423
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(116 753)	(565 034)
Trésorerie nette d'ouverture (a)		485 038	637 562
Titres et valeurs de placement		55 247	32 197
Chèques et valeurs à encaisser		-	-
Banques (soldes débiteurs)		324 183	39 323
Caisse		880	1 059
Trésorerie et équivalent de trésorerie		380 310	72 579
Banques (soldes créditeurs)		(12 025)	(51)
Trésorerie nette de clôture (b)	24	368 286	72 528
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(116 753)	(565 034)

* 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. Aradei Capital est une foncière marocaine cotée sur le marché de la Bourse de Casablanca. Son activité principale s'articule autour de l'acquisition et du développement d'actifs immobiliers en vue de générer des revenus locatifs à long terme.

Le capital social est composé au 19 avril 2022 de 10 645 783 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 19 avril 2022 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 30.06.2022	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 261 775	40,03%
PIC-GEPIF	1 228 164	11,54%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	550 722	5,17%
BEST FINANCIERE S.A	845 324	7,94%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	776 931	7,30%
KASBA RESORT S.A.R.L	74 624	0,70%
Real Estate Investment Management International Limited	51 964	0,49%
BMCI	428 451	4,02%
Autres actionnaires (dont flottant)	2 427 828	22,81%
Total	10 645 783	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 2022 sont ceux de l'exercice 2021.

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).
- La constatation des revenus locatifs nets des charges facturées aux locataires.

aradei

CAPITAL

■ 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 DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

Les principaux événements ayant eu lieu lors du 1^{er} Semestre 2022 sont :

■ Performance des indicateurs opérationnels : (i) un niveau de fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales qui atteint, sur ce 1^{er} semestre 2022, 108% de son niveau de l'année dernière sur la même période et 89% de son niveau pré-crise de 2019 ; (ii) un taux d'occupation de 97% au 30 juin 2022

■ Diversification sur le secteur de la santé privée au Maroc avec la prise de participation majoritaire par Aradei Capital de 51% dans Akdital Immo aux côtés de Akdital Holding (31%) et BFO Partners (17%) le 6 janvier 2022. Akdital Immo a pour vocation de développer un programme d'investissement de cliniques privées de près de 1 milliard de dirhams sur 7 villes à travers le Maroc, incluant la clinique située à El Jadida ouverte en juin 2021.

■ Poursuite des travaux de développement des cliniques à Agadir, Tanger, Safi et Salé, représentant une surface SHO (surface hors œuvre) d'environ 63.000 m² pour la foncière Akdital Immo ; études en cours pour le développement de deux autres cliniques privées à Khouribga et Kenitra et ouverture de la clinique d'Agadir en septembre.

NOTE 4. PRINCIPES ET METHODES APPLIQUES

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 du 1^{er} Semestre clos le 30 Juin 2022 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.

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 des experts indépendants (Colliers international, Dexa et Capital Realty) selon les méthodes décrites en note 17. Immeuble de placement. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux de rendement qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

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%.

Au 30 juin 2022, aucune société n'est consolidée en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 30 Juin 2022 comme suit :

Société	30/06/2022			31/12/2021		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
ARADEI CAPITAL	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CASH&CARRY	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	100%	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 HSC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST REAL ESTATE GESTION	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 REAL ESTATE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE SPI - RFA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
AKDITAL IMMO	51%	51%	IG	NA	NA	NA
TAJAK SARLAU	51%	51%	IG	NA	NA	NA
AGADIR SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA
STE KAZAK SARL	51%	51%	IG	NA	NA	NA
SALE INVEST	51%	51%	IG	NA	NA	NA
KHOURIBGA IMMO	51%	51%	IG	NA	NA	NA
KENITRA SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA
ASFI INVEST	51%	51%	IG	NA	NA	NA
KHOURIBGA HOTEL INVEST	51%	51%	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 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 ».

aradei

CAPITAL

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 :

- 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 étant un Groupe coté sur un marché financier, l'application de la norme IFRS 8 «Secteurs opérationnels» est 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 qualifiée 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 2021, 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.

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 étant un Groupe coté sur un marché financier, cette information est communiquée dans les états financiers IFRS comme 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 :

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 40,53%, 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.

aradei

CAPITAL

Risques fiscaux :

Conformément à la législation fiscale au Maroc, des redressements peuvent découler d'un contrôle éventuel des sociétés 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 30 juin 2022, le groupe Best Financière détient 47.97% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires.

NOTE 6. CHIFFRE D'AFFAIRES.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Revenus locatifs bruts	244 850	218 820
Charges locatives refacturées	(25 795)	(23 642)
Revenus locatifs nets	219 055	195 178
Autres revenus	11 030	5 258
Total	230 085	200 436

Le chiffre d'affaires consolidé IFRS d'Aradei Capital au titre du 1^{er} semestre 2022 s'établit à 230,1 MMAD contre 200,4 MMAD à la même période de l'année précédente, soit une progression de +14,8%. Cette évolution s'explique principalement par : (i) la performance de la foncière sur le périmètre constant (contribution des nouvelles commercialisations, indexation, loyer variable et progression des autres revenus) pour 20.1MMAD ; (ii) ainsi que l'impact du nouveau périmètre sur les revenus de ce 1^{er} semestre (acquisition des titres de Cleo Pierre SPI -RFA avec effet à fin janvier 2021, constatation des revenus locatifs de la clinique El Jadida) pour 9.5MMAD.

NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Services bancaires	(1 400)	(827)
Frais postaux & de télécommunications	(411)	(163)
Achats de prestations de services	(33 909)	(28 926)
Honoraires, prestations extérieures	(9 582)	(4 911)
Maintenance, entretien & assurances	(813)	(907)
Loyers locations	(1 204)	(797)
Achats non stockés	(857)	(1 051)
Autres achats et charges externes	(2 586)	(2 162)
Total	(50 761)	(39 745)

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 : (2 027) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : 3 647 KMAD.

NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	(2 027)	(2 122)
Variation des autres provisions (2)	3 647	(9 475)
Amortissements et provisions	1 621	(11 596)

(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)	30/06/2022	30/06/2021
Juste valeur des immeubles de placement	(8 607)	(12 753)
Total	(8 607)	(12 753)

La variation de la juste valeur du 1^{er} Semestre 2022 provient essentiellement :

- L'impact de la mise à juste valeur des centres commerciaux pour un montant de (1 580) KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des galeries pour un montant de 3 639 KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des monolocataires pour un montant de (2 467) KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des retail Parks pour un montant de (8 200).

NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Autres produits opérationnels courants (a)	3 081	6 299
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	3 081	6 299
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(525)	(945)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	(525)	(945)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	2 556	5 354

NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Charge d'intérêts	(53 715)	(44 511)
Coût de l'endettement brut	(53 715)	(44 511)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 736	8 474
Coût de l'endettement net	(51 980)	(36 037)

NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Intérêts versés	(24 595)	(23 810)

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)	30/06/2022	30/06/2021
Autres produits financiers (a)	109	85
Gains de change	109	85
Autres charges financières (b)	9 713	1 907
Pertes de change	(1)	(22)
Transfert de charges financières	9 819	2 119
Autres charges financières	(105)	(190)
Autres produits et charges financiers (a+b)	9 822	1 992

NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

■ Charge d'impôt

La charge d'impôt du 1^{er} Semestre 2022 s'élève à 44 184 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Charges d'impôt exigible	(17 409)	(15 398)
Charges d'impôt différé	(26 775)	(16 153)
Total	(44 184)	(31 551)

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(3 810)	(2 387)
Impôts différés retraitement du crédit bail	(427)	2 132
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(148 816)	(133 416)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(1 765)	(2 277)
Autres	(422)	(610)
Total des impôts différés nets	(152 275)	(133 592)

■ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 30 Juin 2022 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	4 537
Impôts différés passifs à l'ouverture	(138 129)
Impôts différés nets au 31 décembre 2021	(133 592)
Charge de l'exercice	(26 775)
Impact IFRIC 23 /autres	8 092
Impôts différés nets au 30 juin 2022	(152 275)
Dont impôts différés actifs au 30 juin 2022	4 692
Dont impôts différés passifs au 30 juin 2022	(156 967)

aradei

CAPITAL

■ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net des sociétés intégrées	67 657	61 355
Impôts comptabilisés (A)	(44 184)	(31 551)
Résultat consolidé avant impôt	111 841	92 906
Taux d'impôt constaté	39,51%	33,96%
Taux de droit commun	31,00%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	(34 671)	(28 801)
Ecart (B) - (A) à expliquer	9 514	2 750
ID non constatés sur variation JV	(2 668)	(3 953)
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(6 845)	1 203
Total	(9 514)	(2 750)

■ Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession, 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 2022.

NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	30/06/2022	30/06/2021
Impôts sur les bénéfices	(17 409)	(15 398)
Impôts différés	(26 775)	(16 153)
Charge d'impôt (a) (1)	(44 184)	(31 551)
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	19 938	24 332
Impôts payés (a) + (b)	(24 246)	(7 219)

(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)	31/12/2021	Augmen- tations	Variation de juste valeur	Reclasse- ment im- meubles en cours	Mises en service	30/06/2022
Immeubles de placement en cours	585 571	440 930		(345 8)		1 018 157
Immeubles de placement en cours de construction	585 571	440 930	0	(8 345)	0	1 018 157
Immeubles de placement	5 564 846	156 217	(8 607)	8 345		5 720 801
Immeubles de placement	5 564 846	156 217	(8 607)	8 345	0	5 720 801
Total	6 150 418	597 147	(8 607)	0	0	6 738 957

Il est rappelé que la société a recours à des experts indépendants (Colliers international, Dexa, Capital Realty) 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 au 31/12/2018 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	31/12/2020	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	47 208	1 928	-	47	49 183
Autres immobilisations corporelles	3 073	118	-	-	3 190
Total Autres immobilisations (brut)	50 281	2 046	0	47	52 374

Amortissements	31/12/2020	Dotations	Reprises	Autres mou- vements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	(28 905)	(3 530)	-	-	(32 434)
Autres immobilisations corporelles	(1 939)	(379)	-	-	(2 318)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(30 844)	(3 908)	0	0	(34 752)

Valeurs nettes	31/12/2020	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	18 303	(1 601)	-	47	16 749
Autres immobilisations corporelles	1 134	(261)	-	-	872
Total Autres immobilisations (net)	19 437	(1 862)	0	47	17 622

Valeurs brutes	31/12/2021	Entrée de périmètre (1)	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouvements	30/06/2022
Installations techniques, matériel & outillage	49 183	-	328	-	60	49 571
Autres immobilisations corporelles	3 190	47	34	-	-	3 271
Total Autres immobilisations (brut)	52 374	47	362	0	60	52 843

Amortissements	31/12/2021	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	30/06/2022
Installations techniques, matériel & outillage	(32 434)	-	(1 823)	-	-	(34 257)
Autres immobilisations corporelles	(2 318)	(0)	(158)	-	-	(2 477)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(34 752)	(0)	(1 981)	0	0	(36 734)

Valeurs nettes	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouvements	30/06/2022
Installations techniques, matériel & outillage	16 749	-	(1 495)	-	60	15 314
Autres immobilisations corporelles	872	46	(124)	-	-	795
Total Autres immobilisations (net)	17 622	46	(1 619)	0	60	16 109

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles du pallier AKDITAL.

NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Créances rattachées à des participations	-	-	270
Titres de participations non consolidés	54	54	54
Dépôts & cautionnements	5 611	5 599	5 619
Total	5 665	5 652	5 942

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)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Biens et services en cours	105 087	102 109	90 061
Total en-cours	105 087	102 109	90 061

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
SCCS	20 334	20 334	20 334
DBCC	61 212	55 154	41 731
Total	81 545	75 488	62 064

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
FCE SAF	23 541	26 622	27 997
Total	23 541	26 622	27 997

NOTE 21. CLIENTS

aradei

CAPITAL

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs brutes	208 011	191 358	196 957
Dépréciations	(69 189)	(74 816)	(64 186)
Créances clients (net)	138 822	116 541	132 771

NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021
Variation nette des stocks	2 977	12 048
Variation des clients	22 258	(16 229)
Variation des fournisseurs	(120 693)	66 258
Variation des créances diverses	91 985	9 287
Variation des dettes diverses	(9 000)	23 231
Variation des comptes de régularisation - actif	6 272	(2 754)
Variation des comptes de régularisation - passif	(18 605)	21 377
Variation du Besoin en fonds de roulement	(24 806)	113 218

NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	30/06/2022	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire							
Emission obligataire	971 429	0	0		971 429	46 429	925 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 133 079	106 845	(160 024)	75 000	1 154 900	149 326	1 005 574
Dettes location financement	198 089	-	(8 428)	-	189 661	17 625	172 036
Total emprunts auprès des établissements de crédit	1 331 168	106 845	(168 452)	75 000	1 344 562	166 951	1 177 610
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	5 625	-	-	17 824	23 449	23 449	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	60 926	396 000	(47 497)	98 595	508 025	508 025	-
Total autres dettes financières	66 552	396 000	(47 497)	116 419	531 474	531 474	0
Total dettes financières	2 369 148	502 845	(215 949)	191 419	2 847 464	744 854	2 102 610

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

■ Aradei Capital a réalisé une 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 30 Juin 2022	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	73 771	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	97 657	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.04%
Emprunts obligataires convertibles			600 000	471 429				

■ Aradei Capital a réalisé en 2021 une émission obligataire garantie par placement privé pour un montant de 500 MDH, auprès d'investisseurs qualifiés.

Les caractéristiques sont les suivants :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 Juin 2022	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	04/11/2021	245 000	245 000	MAD	04/11/2026	In fine	Fixe 3.35%
Aradei Capital	Tranche B	04/11/2021	230 000	230 000	MAD	04/11/2026	In fine	Variable 2.87%
Aradei Capital	Tranche C	04/11/2021	25 000	25 000	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Variable 2.87%
Emprunts obligataires convertibles			500 000	500 000				

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

Le détail des emprunts au 30 Juin 2022 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 30 Juin 2022	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857	7 423	1 856	5 568	11/03/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643	5 323	1 331	3 992	11/03/2026
CFG	Site Marrakech Targa	28/04/2022	100 000	100 000	6 864	93 136	28/04/2029
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	102 421	12 803	89 618	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	50 836	7 641	43 195	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	44 772	7 216	37 555	22/06/2027
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	32 928	26 165	5 355	20 810	04/11/2026
BMCI	Aradei	22/03/2021	300 239	283 847	13 113	270 733	22/03/2031
BMCI	AGADIR	12/07/2017	100 000	76 635	15 643	60 992	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000	84 726	12 735	71 991	21/12/2025
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	566	316	249	01/04/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	570	319	251	01/04/2024
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	108 783	95 185	10 878	84 307	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	29 617	29 617	29 617	0	05/07/2022
BMCI	LBC Rabat	28/10/2019	102 000	500 76	200 10	300 66	28/10/2026
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	65 154	5 500	59 654	10/03/2031
BPC	Prism	17/05/2021	32 086	32 086	0	32 086	16/05/2028
CIH	TAJAK	22/01/2020	75 000	73 075	7 939	65 136	31/01/2030
Total emprunts bancaires			1 371 215 540	1 154 900 628	149 326 081	1 005 574 535	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et au-delà	Total
Principal	149 326	122 779	124 946	288 692	99 781	59 115	83 204	26 964	200 094	1 154 901
Intérêts	46 723	40 687	35 335	25 365	17 769	14 674	12 325	9 072	6 078	208 029
Total Groupe (Principal + intérêts)	196 049	163 467	160 281	314 057	117 550	73 789	95 529	36 036	206 172	1 362 930

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Créances sociales et fiscales	261 533	236 419	201 001
Autres créances liées à l'exploitation	162 829	45 320	64 748
Comptes de régularisation	33 657	25 442	28 196
Total autres actifs courants	458 019	307 180	293 945
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	456 181	305 343	292 107

(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)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	55 247	450 002	568 068
Disponibilités	325 063	45 963	96 654
Trésorerie et équivalents de trésorerie	380 310	495 965	664 722

aradei

CAPITAL

NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

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

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	106 845	904 935
Dettes de location financement (1)	-	-
Dépôts de garantie (2)	16 198	6 158
Emission d'emprunts	123 044	911 093

(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)	30/06/2022	31/12/2021
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	(160 024)	(227 219)
Dettes de location financement (1)	(8 428)	(17 476)
Dépôts de garantie (2)	(1 842)	(22 917)
Remboursement d'emprunts	(170 294)	(267 613)

(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)	31/12/2020	31/12/2021	Dota- tion	Reprise	Autres variations	30/06/2022	Courant	Non courant
Provisions	22 332	32 324	1 980	-	4 743	39 047	36 433	2 614
Total provisions	22 332	32 324	1 980	0	4 743	39 047	36 433	2 614

NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	296 243	179 474	199 533
Total fournisseurs	296 243	179 474	199 533

NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	11 762	8 669	26 813
Dettes fiscales	123 034	109 178	95 078
Produits constatés d'avance	3 366	3 602	1 189
Autres dettes diverses	211 025	74 857	74 592
Total autres passifs courants	349 187	196 306	197 672

NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	86 006	71 650	88 394
Total autres passifs non courants	86 006	71 650	88 394

NOTE 31. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties sur immeubles

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

Entité	Engagements donnés		Engagements reçus
	Hypothèques	Avals et Cautions	
Aradei Capital	400 239	624 226	1 197 100
GF DU GOLF		100 000	
GF DU GOLF II		353 100	
SCCF		500 000	
DBCC		217 000	
SPI		120 000	
SCCD		469 000	
BEST LEISURE	5 000		
SCCCB	117 100		
AGADIRSANTE	99 749		
SALE INVEST	106 496		
ASFI INVEST	53 377		299 000
Total	781 960	2 383 326	1 197 100

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

L'effectif au 30 Juin 2022 est composé de 71 salariés, dont 65 représentent une ancienneté inférieure à dix ans, contre 70 salariés en 2021.

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 30/06/2022	MAXI LV	Label' Vie	Hyper LV	Service LV	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Finan- cière
Créances clients	17 290	768	7 478	1 319	993	4 468	2 131	132	0
Dettes fournisseurs	2 609	30	662	0	0	0	115	0	1 801
Autres débiteurs	1 710	0	1 710	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	0	1 557	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Chiffres d'affaires*	103 494	39 523	10 976	40 253	1 491	3 131	1 877	6 243	0
Charges externes	0	-	0	-	-	-	-	-	-

(*) Chiffre d'affaires avant retraitement IFRS

NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 30 JUIN 2022

Les actionnaires de la société Aradei Capital SA se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 05 septembre 2022, à 10 heures, par visioconférence, sous la présidence de Monsieur Nawfal BENDEFA, Président Directeur Général.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes, a autorisé à l'unanimité une augmentation du capital social de la société à hauteur d'un montant maximum, prime d'émission incluse, de cinq cents millions de dirhams (500.000.000 MAD) réservée au public avec suppression des droits préférentiels de souscription des actionnaires existants, à réaliser dans le respect des délais légaux, en une ou plusieurs tranches, par émission d'actions à un prix de souscription compris dans une fourchette entre quatre cent quarante dirhams (440 MAD) et quatre cent quatre-vingts dirhams (480 MAD) par action (prime d'émission incluse).

L'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs les plus étendus à l'effet notamment de fixer les modalités et caractéristiques de l'augmentation du capital social susvisée et d'en constater la réalisation définitive.

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2022



7, Boulevard Driss Slaoui
Casablanca
Maroc

mazars

101, Boulevard Abdelmoumen
Casablanca
Maroc

GRUPE ARADEI CAPITAL

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE DES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2022

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société ARADEI CAPITAL S.A et de ses filiales (Groupe ARADEI CAPITAL) comprenant l'état de la situation financière, le compte de résultat consolidé, l'état des variations des capitaux propres consolidés, l'état des flux de trésorerie consolidés et une sélection des notes annexes au terme du semestre couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 4.076.957 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 67.657. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 22 septembre 2022, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire de l'état de la situation financière, du compte de résultat consolidé, de l'état des variations des capitaux propres consolidés, de l'état des flux de trésorerie consolidés ainsi que de la sélection des notes annexes, ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la Société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine du Groupe ARADEI CAPITAL arrêtés au 30 juin 2022, conformément aux Normes Comptables Internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 23 septembre 2022

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél: 05 22 54 49 01 - Fax: 05 22 29 06 70
Faïçal MEKOUAR
Associé

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
101, Boulevard Abdelmoumen
20100 Casablanca
Tél: 05 22 42 34 23 (L.G.)
Mounaim AMRAOUI
Associé