



aradei

CAPITAL

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

www.aradeicapital.com

ADVISED BY

REIM

PARTNERS



aradei

CAPITAL

SOMMAIRE

1. Communication Financière
2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020
3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020
4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020
5. État des honoraires versés aux contrôleurs des comptes
6. Rapport de gestion
7. Rapport ESG 2020
8. Liste des communiqués publiés en 2020



aradei

CAPITAL

1. Communication Financière

aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 2 mars 2021 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 31 décembre 2020.

« L'année 2020 a été pour Aradei Capital, comme pour le secteur, une année de crise sanitaire marquée par des restrictions d'activité d'environ trois mois et par une reprise encourageante. Nous avons également franchi une nouvelle étape avec l'introduction en bourse. Enfin, nous avons poursuivi notre plan de développement avec l'ouverture de trois retail parks. L'engagement des équipes, le partenariat renforcé avec nos locataires ainsi que la poursuite de projets structurants sont autant d'atouts pour placer Aradei Capital dans une position favorable pour la reprise. »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Impact de la pandémie Covid-19 sur les opérations

- Fermeture des commerces dits non essentiels pendant une période allant jusqu'à 97 jours
- 60% de la GLA* restée opérationnelle durant cette période de confinement (commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques)
- Un dispositif sanitaire rigoureux afin d'assurer la sécurité de toutes les parties prenantes
- Des mesures d'accompagnement pour les locataires les plus impactés par la crise sanitaire

Un core business résilient

- Une reprise encourageante de la fréquentation dès la levée du confinement en juin ; sur le 4^{ème} trimestre, la fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales a atteint 81% de son niveau de l'année dernière sur la même période
- Résilience de Aradei Capital grâce à son exposition à la distribution alimentaire et la force de son partenariat avec le Groupe LabelVie
- Des lieux de commerces de proximité, ancrés dans les territoires, qui constituent un atout en période de restriction d'activité
- Des visiteurs à la recherche d'interaction sociale tout en étant rassurés par le dispositif sanitaire rigoureux mis en place au sein des actifs de Aradei Capital
- Une commercialisation dynamique de plus de 30 000m² de surface GLA* signée

Introduction en bourse d'Aradei Capital et levées de fonds

- Deux opérations sur le capital réussies (dont une introduction en bourse) pour un montant total de plus de 1 Milliard MAD
- Emission de deux lignes de billets de trésorerie pour 250 MMAD dont 120 MMAD remboursés en 2020 (plafond de 500 MMAD)

Poursuite du programme de développement et d'ouvertures

- Inauguration de trois retail parks (Sela Park Agadir, Sela Park Temara et Atacadao Inezgane)
- Deux projets de développement lancés en 2020 : (i) le premier immeuble de bureaux (GLA de 6 500m²) à Casablanca en ligne avec la stratégie de diversification après l'industriel ; (ii) l'extension de LBG Rabat (GLA de 2 300m²)
- 217 MMAD de coûts de construction décaissés en 2020 faisant partie d'un plan d'investissement global de plus de 780 MMAD. Les 6 projets concernés sont : Sela Plaza Dar Bouazza, Sela Park Agadir, Sela Park Temara, Sela Plaza Targa, Sela Park El Jadida et Atacadao Inezgane.

Gouvernance et croissance durable

- Nomination de Madame Dayae Oudghiri, de Madame Natalie Braginsky Mounier et de Monsieur Emmanuel Blouin en qualité d'administrateurs indépendants
- Nomination de Madame Dayae Oudghiri en qualité de présidente du comité d'audit
- Lancement de la revue de la stratégie globale ESG (environnement, social, gouvernance) à travers la réalisation d'une étude de matérialité afin d'identifier les enjeux ESG majeurs de Aradei Capital

CHIFFRES CLÉS 2020

29 actifs

346 000m²
GLA*

15 villes

31 millions de visites

93% de taux d'occupation

95% de taux de recouvrement
(taux de recouvrement de 90% réajusté des avoirs Covid)

RESULTATS FINANCIERS

- Les principales données financières issues des comptes consolidés IFRS du Groupe Aradei Capital se présentent comme suit :

	2019	2020
Chiffre d'affaires	288 MMAD	271 MMAD
Marge d'EBITDA (Excédent Brut d'Exploitation EBE)**	82%	79%
Funds From Operations (FFO)	156 MMAD	131 MMAD
Taux de distribution des dividendes (en % FFO de l'année N)	97%	100%***
Dividendes (au titre de l'année N, versés en N+1)***	152 MMAD (15,5 MAD/Action)	131 MMAD (12,4 MAD/Action)

(*) Gross Leasable Area (surface commerciale utile)

(**) EBITDA / Chiffre d'affaires

(***) Proposition du Conseil d'Administration du 2 mars 2021 à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Retrouvez le rapport financier annuel sur : <https://aradeicapital.com/fr/communication-financiere/>

aradei

CAPITAL

Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	2019	2020
Revenus locatifs	269 340	263 633
Autres revenus	18 230	7 444
Chiffre d'affaires	287 570	271 077
Charges d'exploitation	(51 186)	(57 251)
EBITDA	236 384	213 826
Marge d'EBITDA	82%	79%
FFO	156 316	131 782

- La baisse du chiffre d'affaires de 16,5 MMAD (soit 5,7%) s'explique par la combinaison des impacts suivants :
 - La hausse des revenus liés aux nouveaux investissements pour 20,3 MMAD ;
 - L'augmentation des revenus du périmètre constant pour un impact net de 12,9 MMAD (nouvelles commercialisations, indexation, specialty leasing, etc.) ;
 - Des mesures d'accompagnement octroyés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire pour 36,7 MMAD ;
 - La baisse des autres revenus (loisirs) pour un impact de 10,8 MMAD.
- La marge d'EBITDA reste relativement stable par rapport à 2019, la variation de 3 points s'explique en grande partie par la baisse du chiffre d'affaires et la légère croissance des opex principalement du fait des nouvelles ouvertures.
- Le FFO est en retrait de 15,7% (-24,5 MMAD) par rapport à 2019 ce qui s'explique par la baisse du chiffre d'affaires. L'augmentation des charges financières résulte de la constatation des intérêts financiers en charges suite à la livraison des nouveaux projets.

Ratio d'endettement Loan-To-Value

- Le Ratio Loan-To-Value* s'établit à 31% au 31/12/2020 comparé à 35% au 30/06/2020, le calcul est présenté dans le tableau ci-après :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 31/12/2020
Dettes Financières consolidées	1 802,9
Net Cash	664,7
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	5 094,7
Ratio	31%

Ratio Valeur des Actifs Libres

- Le Ratio Valeur des Actifs Libres** se situe à 275% au 31/12/2020 comparé à 247% au 30/06/2020, le calcul est présenté dans le tableau ci-après :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 31/12/2020
Total valeurs des Actifs Libres	1 413,8
Encours de l'Emprunt Obligataire	514,3
Ratio	275%

(*) 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).

Bilan consolidé IFRS

En KMAD	31/12/2019	31/12/2020
Trésorerie et équivalent de trésorerie	124 536	664 722
Immeubles de placement	5 064 865	5 200 322
Capitaux propres	3 424 041	4 015 657
Passifs non courants	(1 653 236)	(1 604 778)
Dettes financières courantes	(184 613)	(393 580)
LTV	33%	31%

- L'augmentation de la trésorerie provient principalement de l'effet compensé des augmentations de capital pour 770,5 MMAD, du paiement des dividendes pour 151,6 MMAD et des dépenses de coûts de construction pour 217,2 MMAD.
- Les immeubles de placement ont augmenté de 135,5 MMAD suite aux investissements engagés qui compensent la baisse de valorisation de certains actifs opérationnels dans le contexte sanitaire actuel.
- L'augmentation des capitaux propres s'explique par les opérations réalisées sur le capital.
- La hausse des dettes financières résulte principalement des tirages de billets de trésorerie et des financements de projets.

Perspectives

- Des actifs intégralement ouverts, une reprise de la fréquentation qui sera encouragée par la campagne de vaccination débutée en janvier 2021 sur l'ensemble du Royaume
- Un niveau de fréquentation encourageant depuis le 4^{ème} trimestre qui se confirme sur le début d'année 2021
- Un partenariat renforcé avec les locataires grâce aux actions de soutien mises en oeuvre durant la crise sanitaire
- Une reprise du pipeline encourageante pour la croissance
- Focus sur la finalisation des enjeux ESG

Faits marquants post clôture

- Le 19 mars 2021, Aradei Capital et la BMCI ont signé un partenariat stratégique à deux volets : la BMCI entre au capital d'Aradei Capital et Aradei Capital acquiert les actions de l'OPCI « CLEO PIERRE SPI-RFA » qui détient un portefeuille d'agences bancaires exploitées par la BMCI.

Retrouvez le rapport financier annuel sur : <https://aradeicapital.com/fr/communication-financiere/>

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2020

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ

(En KMAD)	Notes	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs		263 633	269 340	251 314
Droits d'entrée				
Autres revenus		7 444	18 230	17 878
Chiffre d'affaires	6	271 077	287 570	269 192
Charges d'exploitation		(57 251)	(51 186)	(46 511)
Autres achats et charges externes	7	(39 894)	(31 861)	(30 922)
Charges de personnel		(19 218)	(17 646)	(14 941)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2 750)	(1 957)	(3 571)
Autres produits et charges opérationnels	11	4 611	278	2 923
Excédent brut d'exploitation		213 826	236 384	222 680
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 658)	(4 413)	(3 752)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(8 845)	9 101	3 454
Autres produits et charges exceptionnels		(11 824)	(11 896)	(26 664)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	(56 028)	99 446	286 401
Résultat des cessions d'actifs		24	-	-
Résultat opérationnel		132 494	328 621	482 118
Coût de l'endettement financier brut		(91 805)	(85 978)	(58 111)
Produits des placements		5 886	7 764	5 770
Coût de l'endettement financier net	12	(85 919)	(78 213)	(52 342)
Autres produits et charges financiers	14	21 075	26 678	2 582
Résultat courant avant impôt		67 651	277 086	432 359
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(50 054)	(63 396)	(52 107)
Résultat net des activités maintenues		17 596	213 690	380 252
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		17 596	213 690	380 252
Résultat Net – Part des propriétaires de la société mère		17 596	213 690	380 252
Résultat Net – Participations ne donnant pas le contrôle		0	0	0
Résultat net global		17 596	213 690	380 252
Résultat net par action (en MAD)	13	1,65	26,34	46,87
FFO		131 782	156 316	141 883

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (En KMAD)	Notes	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ecart d'acquisition		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		7 580	7 684	970
Immeubles de placement	17	5 200 322	5 064 865	4 325 980
Autres immobilisations corporelles	18	19 437	22 651	23 369
Autres actifs financiers	19	5 942	5 682	5 808
Impôts différés actifs	15	4 545	4 397	7 387
Total actifs non courants		5 237 826	5 105 279	4 363 513
Stock et En-cours	20	90 061	52 182	49 722
Clients	21	132 771	142 383	129 422
Créances d'impôt sur les sociétés		14 644	7 367	13 425
Autres actifs courants	23	292 107	261 317	190 633
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	664 722	124 536	580 700
Total actifs courants		1 194 304	587 785	963 902
Total actifs		6 432 130	5 693 065	5 327 415
CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 064 578	811 274	811 274
Primes liées au capital		1 036 191	541 111	541 111
Réserves		1 897 292	1 753 163	1 441 373
Réserve spéciale			104 803	104 803
Résultat de l'exercice		17 596	213 690	380 252
Capitaux propres part du groupe		4 015 657	3 424 041	3 278 813
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		-	-	-
Capitaux propres		4 015 657	3 424 041	3 278 813
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	1 409 360	1 487 429	1 349 099
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	88 394	82 606	56 715
Impôts différés passifs	15	104 409	80 587	49 829
Total passifs non courants		1 604 778	1 653 236	1 458 257
Dettes financières part courante	25	393 580	184 613	310 686
Dettes d'impôt sur les sociétés		1 194	3 149	3 662
Fournisseurs	28	199 533	240 188	110 447
Provisions part courante	27	19 718	19 803	11 530
Autres passifs courants	29	197 672	168 035	154 020
Total passifs courants		811 696	615 787	590 346
Total passifs		2 416 474	2 269 024	2 048 603
Total passifs et capitaux propres		6 432 130	5 693 065	5 327 415

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 2018	811 274	541 111	1 441 373	104 803	380 252	3 278 813
Affectation du résultat			255 869		(380 252)	(124 383)
Augmentation de capital			-			-
Résultat de l'exercice					213 690	213 690
Réserves			55 921			55 921
Special reserve account						-
Frais fusion & augmentation de capital						-
Situation nette au 31 décembre 2019	811 274	541 111	1 753 163	104 803	213 690	3 424 041
Affectation du résultat			62 064		(213 690)	(151 626)
Augmentation de capital	253 305	490 276				743 581
Résultat de l'exercice					17 596	17 596
Réserves		(100 000)	102 860			2 860
Special reserve account			104 803		(104 803)	-
Frais fusion & augmentation de capital						(20 796)
Situation nette au 31 décembre 2020	1 064 578	1 036 190	1 897 291	0	17 596	4 015 656

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE*

(En KMAD)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total consolidé		17 596	213 690
Amortissements et provisions	8-9	13 503	(4 688)
Impôts sur le résultat	15	50 055	63 396
Charges nettes d'impôts différés		(0)	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	85 919	78 213
Plus ou moins-valeur sur cessions d'immobilisations		(24)	-
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	56 028	(99 446)
Marge brute d'autofinancement		223 077	251 165
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(57 026)	(152 241)
Impôts payés	16	(48 523)	(32 054)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		117 528	66 871
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		9	488
Décassements concernant les immeubles de placement		(218 286)	(372 869)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		24	-
Réduction des autres immos financières		-	6
Prêts et avances consentis		(260)	-
Intérêts encaissés	12	5 886	7 764
Impact des entités acquises sur la période		-	(300)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(212 627)	(364 910)
Augmentations de capital de la société mère		722 561	(0)
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Dividendes versés aux minoritaires		14	-
Emissions d'emprunts	26	244 612	347 444
Remboursements d'emprunts	26	(264 700)	(299 346)
Variation nette des concours bancaires		130 000	-
Intérêts versés	13	(71 898)	(73 181)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(151 639)	(124 383)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		608 949	(149 467)
Variation de la trésorerie (A+B+C)		513 850	(447 506)
Trésorerie nette d'ouverture (a)		123 712	571 218
Titres et valeurs de placement		568 068	50 900
Chèques et valeurs à encaisser		-	-
Banques (soldes débiteurs)		95 905	72 523
Caisses		749	1 113
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	664 722	124 536
Banques (soldes créditeurs)		(27 159)	(824)
Trésorerie nette de clôture (b)		637 562	123 712
VARIATION DE TRÉSORERIE (b-a)		513 850	(447 506)

* 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 14 décembre 2020 de 10 645 783 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de Aradei Capital au 31 décembre 2020 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 14 décembre 2020	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A.	4 659 988	43,77%
Government Employees Pension Fund (GEPF)	1 228 174	11,54%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	921 748	8,66%
BEST FINANCIERE S.A.	845 324	7,94%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L.	776 931	7,30%
Real Estate Investment Management International Limited	638 964	6,00%
KASBA RESORT S.A.R.L.	74 624	0,70%
Autres actionnaires	30	0,0%
Flottant	1 500 000	14,1%
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 Financières (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

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

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2020 sont ceux de l'exercice 2019.

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

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

aradei

CAPITAL

■ La constatation des revenus locatifs nets des charges refacturées aux locataires.

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

NOTE 3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Les principaux événements ayant eu lieu lors de l'exercice 2020 sont :

- Entrée au capital du fonds de pension sud-africain PIC en mai, pour le compte de GEPP
- Introduction en bourse de Aradei Capital pour un montant de 600 MMAD avec une première cotation le 14 décembre 2020
- Impact de la Covid-19 sur l'activité d'Aradei Capital : (i) Une fermeture partielle des actifs pendant la période de confinement (allant jusqu'à 97 jours) avec maintien des activités de première nécessité (distribution alimentaire, banques, services, pharmacie principalement), soit 60% de la GLA restée ouverte pendant le confinement (ii) Décalage d'ouverture des projets de développement (Sela Park Temara et Sela Park Agadir) suite à l'arrêt des chantiers pendant 2 mois
- Ouverture d'un retail park à Inezgane en janvier 2020.
- Ouverture en soft opening des retail parks Sela Park Temara en septembre 2020 et Sela Park Agadir en octobre 2020.

NOTE 4. PRINCIPES ET MÉTHODES APPLIQUÉS

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

1. Référentiel IFRS

La société Aradei Capital a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

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

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

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

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 financières opérationnelles des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

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

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2020 comme suit :

Société	31/12/2020			31/12/2019		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
Vecteur LV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf I	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Metro Cash	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	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	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BREG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY	100%	100%	IG	100%	100%	IG

* IG = Intégration globale

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

4. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

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

aradei

CAPITAL

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 requalifiée en location financement (Site de Meknès). Ces actifs sont comptabilisés en tant qu'immeubles de placement en application d'IAS 40.

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

L'activité d'Aradei Capital porte sur la location d'immeubles de placements productifs de loyer et non destinés à la cession (cf note 16 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 2020, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

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

- Une méthodologie par l'actualisation des flux futurs ;

- Une méthodologie par le rendement.

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

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

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

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

8. Autres immobilisations corporelles

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

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

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

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

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

10. Chiffre d'affaires

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

- Loyers d'immeubles de placement

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

- Activités promotion

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

11. Créances clients

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

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

aradei

CAPITAL

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.

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 et de retail parks répartis sur l'ensemble du territoire marocain. A ce titre, Aradei Capital est exposée 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 31.4%, 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 consolidées 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 indirectes.

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 31 décembre 2020, le groupe Best Financière détient 51.7% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

NOTE 6. CHIFFRE D'AFFAIRES.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs bruts	309 889	309 909
Charges locatives refacturées	(46 256)	(40 569)
Revenus locatifs nets	263 633	269 340
Droits d'entrée	0	0
Autres revenus	7 444	18 230
Total	271 077	287 570

La baisse du chiffre d'affaires est due à l'impact de la Covid-19 sur l'activité d'Aradei Capital suite à la fermeture partielle des actifs pendant la période de confinement (allant jusqu'à 97 jours) avec maintien des activités de première nécessité (distribution alimentaire, banques, services, pharmacie principalement), soit 60% de la GLA restée ouverte pendant le confinement, cette baisse s'explique par : (i) octroi d'avoirs sur loyer en 2020 pour les preneurs concernés par la fermeture; (ii) baisse des revenus générée par les activités de specialty leasing et de loisirs.

NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Services bancaires	(762)	(855)
Frais postaux & de télécommunications	(470)	(258)
Achats de prestations de services	(6 566)	(8 500)
Honoraires, prestations extérieures	(14 250)	(8 555)
Maintenance, entretien & assurances	(1 489)	(1 950)
Loyers locations	(657)	(1 095)
Achats non stockés	(1 989)	(4 429)
Autres achats et charges externes	(13 711)	(6 219)
Total	(39 894)	(31 861)

NOTE 8. DOTATIONS/REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 658) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : (8 845) KMAD.

NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 658	4 413
Variation des autres provisions (2)	8 845	(9 101)
Amortissements et provisions	13 503	(4 688)

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

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

NOTE 10. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur des immeubles de placement	(56 028)	99 446
Total	(56 028)	99 446

La variation de la juste valeur de l'exercice 2020 provient essentiellement des éléments suivants :

- L'impact de la mise à juste valeur des centre commerciaux : SCCD (Socco

Alto) pour un montant de (3'709)KMAD, SCCS (almazar) pour un montant de (3'822)KMAD et SCCF (Borj Fez) pour un montant de (34'974)KMAD.

- L'impact de la mise à juste valeur des galeries : SPI (Galerie Rabat) de (2'786)KMAD, FCE JAD (Galerie El Jadida) de (4'740)KMAD, SCCM (Galerie Meknes) de 1'330KMAD et FCE SAF (Galerie Safi) de 1'043KMAD.

- L'impact de la mise à juste valeur de Carrefour Targa pour un montant de (4'322)KMAD, Carrefour Sidi Maarouf pour un montant de (3'428) KMAD, Carrefour Panoramique pour un montant de (9)KMAD et Carrefour Berkane pour un montant de 257KMAD

- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Inzegane pour un montant de (33'434)KMAD, Atacadao Ain Sebaâ pour un montant de 14'444KMAD, Atacadao Salé pour un montant de (17'092)KMAD, Atacadao Fès pour un montant de (13'231)KMAD, Atacadao Oujda pour un montant de 4'368KMAD, Atacadao Tanger de 4'662KMAD, Atacadao Marrakech de (9'730)KMAD, Atacadao Meknes de (1'045)KMAD, et Atacadao Taza de 2'788KMAD

- L'impact de la mise à juste valeur de Sela Piazza Dar Bouazza pour un montant de 6'569KMAD, de Sela Park Agadir pour un montant de 37'935KMAD, de Sela Park El Jadida pour un montant de 5'588KMAD

- Le projet de Sela Park Temara a été évalué à son coût d'acquisition du fait que la livraison a été faite partiellement en fin de l'exercice 2020

NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Autres produits opérationnels courants (a)	4 620	278
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	4 620	278
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(10)	0
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	(10)	0
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	4 611	278

NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Charge d'intérêts	(91 805)	(85 978)
Coût de l'endettement brut	(91 805)	(85 978)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5 886	7 764
Coût de l'endettement net	(85 919)	(78 213)

NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts versés	(71 898)	(73 181)

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

NOTE 14. AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Autres produits financiers (a)	151	150
Gains de change	151	150
Autres charges financières (b)	20 924	26 528
Pertes de change	(86)	(6)
Transfert de charges financières	21 016	26 534
Autres charges financières	(6)	(0)
Autres produits et charges financiers (a+b)	21 075	26 678

NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

■ Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2020 s'élève à 50 055 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'impôt exigible	(17 224)	(28 532)
Charges d'impôt différé	(32 831)	(34 864)
Total	(50 054)	(63 396)

aradei

CAPITAL

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	200	745
Impôts différés retraitement du crédit bail	7 144	11 890
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(105 877)	(85 622)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(3 484)	(4 936)
Autres	(812)	(1 231)
Total des impôts différés nets	(99 864)	(76 190)

■ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2020 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	5 628
Impôts différés passifs à l'ouverture	80 587
Impôts différés nets au 31 décembre 2019	(74 958)
Charge de l'exercice	(32 831)
Impact IFRIC 23	7 925
Impôts différés nets au 31 décembre 2020	(99 864)
Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2020	4 545
Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2020	(104 409)

■ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des sociétés intégrées	17 596	213 690
Impôts comptabilisés (A)	(50 055)	(63 396)
Résultat consolidé avant impôt	67 651	277 086
Taux d'impôt constaté	73,99%	22,88%
Taux de droit commun	31,00%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	(20 972)	(85 897)
Ecart (B) - (A) à expliquer	29 083	(22 501)
ID non constatés sur variation JV	(17 369)	30 828
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(11 714)	(8 328)
Total	(29 083)	22 501

■ Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2020.

NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts sur les bénéfices	(17 224)	(28 532)
Impôts différés	(32 831)	(34 864)
Charge d'impôt (a) (1)	(50 055)	(63 396)
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	1 532	31 342
Impôts payés (a) + (b)	(48 523)	(32 054)

(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)	31/12/2019	Augmen- tations	Variation de juste valeur	Reclas- sement immeubles en cours	Reclasse- ment en stocks	31/12/2020
Immeubles de placement en cours	1.118.282	125.661		(455.534)		788.409
Immeubles de placement en cours de construction	1.118.282	125.661		(455.534)		788.409
Immeubles de placement	3.946.583	93.872	(56.028)	455.534	(28.048)	4.411.913
Immeubles de placement	3.946.583	93.872	(56.028)	455.534	(28.048)	4.411.913
Total	5.064.865	219.534	(56.028)		(28.048)	5.200.322

(*) Le projet de Sela Park Temara a été évalué à son coût d'acquisition du fait que la livraison a été faite partiellement en fin de l'exercice 2020.

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

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

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

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

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

NOTE 18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

Valeurs brutes	31/12/2019	Entrée de périmètre (1)	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	46 478	-	730	-	-	47 208
Autres immobilisations corporelles	3 063	-	9	-	-	3 073
Total Autres immobilisations (brut)	49 541	0	740	0	0	50 281

Amortissements	31/12/2019	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouve- ments	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	(25 285)	-	(3 619)	-	-	(28 905)
Autres immobilisations corporelles	(1 605)	-	(334)	-	-	(1 939)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(26 890)	0	(3 954)	0	0	(30 844)

Valeurs nettes	31/12/2019	Entrée de périmètre	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	21 192	-	(2 889)	-	-	18 303
Autres immobilisations corporelles	1 459	-	(325)	-	-	1 134
Total Autres immobilisations (net)	22 651	0	(3 214)	0	0	19 437

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

aradei

CAPITAL

NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées à des participations	270	270	270
Titres de participations non consolidés	54	54	174
Dépôts & cautionnements	5 619	5 359	5 364
Total	5 942	5 682	5 808

NOTE 20. STOCKS ET EN-COURS

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Biens et services en cours	90 061	52 182	49 722
Total en-cours	90 061	52 182	49 722

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
FCE SAF		30 196	30 196
SCCS	20 334	19 526	19 526
BREG		2 461	
DBCC	41 731		
Total	62 064	52 182	49 722

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
FCE SAF	27 997		
Total	27 997		

NOTE 21. CLIENTS

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs brutes	196 957	198 737	191 964
Dépréciations	(64 186)	(56 354)	(62 541)
Créances clients (net)	132 771	142 383	129 422

NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2020	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0	0	0
Emission obligataire	557 143	0	(42 857)	0	514 286	42 857	471 429
Emprunts auprès des établissements de crédit	878 242	236 566	(202 301)	-	912 507	172 665	739 843
Dettes location financement	232 625	-	(17 059)	-	215 565	17 476	198 089
Total emprunts auprès des établissements de crédit	1 110 867	236 566	(219 360)	0	1 128 072	190 141	937 931
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	3 208	-	-	214	3 423	3 423	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	824	156 335	-	-	157 159	157 159	-
Total autres dettes financières	4 032	156 335	0	214	160 582	160 582	0
Total dettes financières	1 672 042	392 901	(262 217)	214	1 802 940	393 580	1 409 360

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

Aradei Capital a clôturé son émission obligataire portant sur 600 MDH en novembre 2018, la demande a atteint 8,99Mdhs, soit un taux de souscription de 15 fois.

Les caractéristiques sont les suivants :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2020	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	92 214	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	122 071	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 3.23%

Emprunts obligataires convertibles 600 000 514 286

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

Le détail des emprunts au 31 décembre 2020 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant débloqué	Montant restant à rembourser au 31 Décembre 2020	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
BMCE	Site Berkane	17/07/2014	33 000	13 750	3 667	10 083	31/07/2024
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857	10 207	1 856	8 351	11/03/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643	7 318	1 331	5 988	11/03/2026
BP	Site Marrakech Targa	01/04/2015	56 000	25 164	7 181	17 983	01/01/2024
BP	Site Marrakech Targa Extension	29/12/2017	35 063	32 176	5 775	26 400	01/07/2025
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	121 625	12 803	108 822	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	61 665	7 137	54 528	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	54 972	52 312	5 770	46 542	22/06/2027
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	27 230	27 230	4 038	23 192	04/11/2026
BMCI	AGADIR	12/07/2017	100 000	91 366	11 889	79 477	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000	102 774	11 895	90 880	21/12/2025
BMCE	MEKNES	11/11/2016	36 960	28 747	4 107	24 640	31/10/2027
BCP	SCCF	23/01/2012	210 000	52 500	28 000	24 500	30/09/2022
BP	CMT KECH	27/03/2015	5 300	0	0	0	27/06/2020
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	3 307	2 022	583	1 440	01/01/2024
BCP	SCCS	31/01/2013	213 800	53 450	21 380	32 070	31/05/2023
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	108 783	108 783	18 131	90 653	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	29 617	29 617	16 924	12 693	05/07/2022
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	102 000	91 800	10 200	81 600	28/10/2026
Total emprunts bancaires			1 374 559 035	912 507 040	172 664 503	739 842 537	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et au-delà	Total
Principal	172 665	174 167	128 581	113 447	235 346	70 293	18 009	0	0	912 507
Intérêts	37 874	30 905	23 201	17 686	12 574	3 299	456	0	0	125 995
Total Groupe (Principal + intérêts)	210 538	205 072	151 782	131 133	247 920	73 592	18 465	0	0	1 038 502

NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Variation nette des stocks	283	2 461
Variation des clients	(9 612)	12 960
Variation des fournisseurs	49 510	(21 396)
Variation des créances diverses	40 321	63 049
Variation des dettes diverses	(47 873)	6 137
Variation des comptes de régularisation - actif	(2 479)	1 813
Variation des comptes de régularisation - passif	26 876	87 217
Variation du Besoin en fonds de roulement	57 026	152 241

NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Créances sociales et fiscales	201 001	162 213	139 926
Autres créances liées à l'exploitation	64 748	70 267	23 446
Comptes de régularisation	28 196	30 675	29 098
Total autres actifs courants	293 945	263 155	192 471
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	292 107	261 317	190 633

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

NOTE 24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement	568 068	50 900	312 753
Disponibilités	96 654	73 636	267 946
Trésorerie et équivalents de trésorerie	664 722	124 536	580 700

NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	236 566	209 405
Dettes de location financement (1)	-	109 703
Dépôts de garantie (2)	8 046	28 336
Emission d'emprunts	244 612	347 443

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

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

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts auprès des établissements de crédit et emprunt obligataire (1)	(245 158)	(280 864)
Dettes de location financement (1)	(17 059)	(16 038)
Dépôts de garantie (2)	(2 483)	(2 444)
Remboursement d'emprunts	(264 700)	(299 345)

(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)	31/12/2018	31/12/2019	Dota-tion	Reprise	Autres varia-tions	31/12/2020	Courant	Non courant
Provisions	14 144	22 417	1 710	(300)	(1 496)	22 332	19 718	2 614
Total provisions	14 144	22 417	1 710	(300)	(1 496)	22 332	19 718	2 614

NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	199 533	240 188	110 447
Total fournisseurs	199 533	240 188	110 447

NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	26 813	8 034	6 435
Dettes fiscales	95 078	84 160	84 119
Produits constatés d'avance	1 189	1 393	1 097
Autres dettes diverses	74 592	74 449	62 370
Total autres passifs courants	197 672	168 035	154 021

NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Autres emprunts et dettes assimilées > 1 an	88 394	82 606	56 715
Total autres passifs non courants	88 394	82 606	56 715

NOTE 31. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties sur immeubles

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

Entité	Engagements donnés	
	Hypothèques	Avals et Cautions
Aradei Capital	748 366	
GOLF	100 000	
GOLF 2	125 000	
CENTRE K	60 015	
SCCF	210 000	
SCCS	299 000	
DBCC	217 000	
SPI	120 000	
Total	1 879 381	

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

L'effectif au 31 décembre 2020 est composé de 72 salariés, dont 68 l'ancienneté est inférieure à dix ans contre 82 salariés en 2019.

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

NOTE 33. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

(En KMAD)	Total au 31/12/2020	MAXI LV	Label' Vie	Hyper LV	Service LV	GFSS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Fi-nancière
Créances clients	17 272	1 289	7 513	1 968	624	2 300	2 002	1 576	0
Dettes fournisseurs	3 148	369	926	0	0	0	53	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	169 572	65 259	14 364	72 743	1 583	2 542	1 638	11 442	0
Charges externes	0	-	0	-	-	-	-	-	-

NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Les principaux événements ayant eu lieu après le 31 décembre 2020 sont :

- L'opération à deux volets entre BMCI et Aradei Capital en mars 2021 : l'entrée de la BMCI au capital d'Aradei Capital et l'acquisition par Aradei Capital des actions de l'OPCI « CLEO PIERRE SPI-RFA » qui détient un portefeuille d'une centaine d'agences bancaires exploitées par la BMCI.

RAPPORT D'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat - Maroc

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

Fidarc

Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1^{er} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** et de ses filiales (Le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de **4.015.657 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **17.596 milliers de dirhams**. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 02 mars 2021 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée au Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date. Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2020, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Maroc et nous sommes acquiescés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

EVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à 5.200 MMAD dont 1.386 MMAD sont détenus par Aradei Capital et 3.814 MMAD par les entités consolidées. Ces immeubles de placement représentent 81% du total actif consolidé du groupe et incluent des immeubles de placement en cours de construction évalués au coût pour un montant total de 788 MMAD.

La détermination de la juste valeur s'appuie sur des évaluations externes indépendantes. Ces évaluations font appel à un jugement professionnel pour les méthodes et hypothèses utilisées et tiennent compte principalement des caractéristiques intrinsèques des actifs, en l'occurrence, les états locaux, données commerciales des loyers, taux de recouvrement des loyers et taux de rendement. Ce taux de rendement tient compte des caractéristiques de l'actif ainsi que des termes des contrats de bail.

Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à leur achèvement. L'évaluation des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement en cours de construction, constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par l'expert indépendant pour ces évaluations et de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et l'état du résultat global consolidé.

Réponse d'audit :

Dans le cadre de nos travaux de revue de la juste valeur des immeubles de placement du groupe Aradei Capital, nous avons procédé principalement aux procédures d'audit suivantes :

- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe Aradei Capital.
- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe.
- Appréciation de la permanence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses de valorisation retenues en comparant les données des exercices 2019 et 2020.
- Réalisation de tests par échantillonnage sur la conformité des hypothèses retenues en matière de recouvrement et de taux d'occupation par rapport aux états locaux.
- Approche des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant.
- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement.
- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.
- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle. Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités de l'auditeur pour l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

KPMG

11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : +212 5 37 53 37 11
Téléfax : +212 5 37 53 37 11

Redouane M. RHALIB
Associé

Rabat et Casablanca, le 2 avril 2021

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

Membre du Réseau Grant Thornton International
47, Rue Allal Bey Abdallah - Casablanca
Tél. : +212 5 22 54 49 00 Fax : +212 5 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2020

BILAN

Actif (En MAD)	EXERCICE			EX. PRECEDENT
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	122.920.281,24	92.704.408,92	30.215.872,32	27.376.644,82
Frais préliminaires	27.262.579,84	10.664.682,57	16.597.897,27	1.278.355,41
Charges à répartir sur plusieurs exercices	95.657.701,40	82.039.726,35	13.617.975,05	26.098.289,41
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	71.203.270,63	4.045.694,04	67.157.576,59	67.316.264,96
Immobilisations en recherche et développement	170.503,57	170.503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	3.455.094,43	754.985,63	912.311,20
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	420.096,04	66.402.590,96	66.403.953,76
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	1.045.444.085,11	174.100.073,72	871.344.011,39	796.756.102,58
Terrains	276.004.530,02	0,00	276.004.530,02	276.004.530,02
Constructions	569.799.760,23	172.773.685,71	397.026.074,52	257.397.501,85
Installations techniques, matériel et outillage	1.051.562,91	167.286,58	884.276,33	81.293,72
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1.494.718,51	223.569,39	1.271.149,12	1.216.888,42
Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	935.532,04	581.243,37	732.920,90
Immobilisations corporelles en cours	195.576.738,03	0,00	195.576.738,03	261.322.967,67
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	906.850.105,99	0,00	906.850.105,99	833.624.605,99
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165.960.741,03	0,00	165.960.741,03	165.700.741,03
Titres de participation	740.889.364,96	0,00	740.889.364,96	667.923.864,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de finance				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	2.146.417.742,97	270.850.176,68	1.875.567.566,29	1.725.073.618,35
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid.				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	1.160.032.931,97	7.573.235,77	1.152.459.696,20	1.080.104.297,98
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	13.141.809,09	670.007,90	12.471.801,19	8.325.604,12
Clients et comptes rattachés	143.113.981,77	6.319.757,87	136.794.223,90	97.357.249,13
Personnel				
Etat	140.192.060,42		140.192.060,42	114.937.795,30
Comptes d'associés	1.556.880,00		1.556.880,00	1.556.880,00
Autres débiteurs	668.813.168,33	583.470,00	668.229.698,33	710.667.669,15
Compte de régularisation actif	193.215.032,36		193.215.032,36	147.259.100,28
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	563.465.569,17		563.465.569,17	46.297.669,18
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	1.723.498.501,14	7.573.235,77	1.715.925.265,37	1.126.401.967,16
TRESORERIE - ACTIF				
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	23.685.305,06		23.685.305,06	106.516.822,13
Caisses, régies d'avances et accreditifs	15.068,33		15.068,33	29.758,75
TOTAL III	23.700.373,39		23.700.373,39	106.546.580,88
TOTAL GENERAL I+II+III	3.893.616.617,50	278.423.412,45	3.615.193.205,05	2.958.022.166,39

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de l'exercice 31/12/2020 3 = 1 + 2	Totaux Exercice Précédent 31/12/2019
	Propres à l'exercice 1	Exercices précédents 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	108.251.531,97		108.251.531,97	86.159.736,77
Chiffres d'affaires	108.251.531,97		108.251.531,97	86.159.736,77
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Espe p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation	3.707.704,00		3.707.704,00	
Reprises d'exploitation; transfert de charges	18.087.283,25		18.087.283,25	
TOTAL I	130.046.519,22		130.046.519,22	86.159.736,77
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises				
Achat consommés de matières et de fournitures	55.272.800,76	121.850,01	55.394.650,77	10.451.060,95
Autres charges externes	43.109.041,92	165.440,63	43.274.482,55	36.525.902,34
Impôts et taxes	2.816.759,19	259.397,92	3.076.157,11	3.062.736,72
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation				
Dotations d'exploitation	42.084.265,75		42.084.265,75	30.403.992,74
TOTAL II	143.282.867,62	546.688,56	143.829.556,18	80.443.692,75
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-13.783.036,96	5.716.044,02
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	53.986.296,67		53.986.296,67	56.000.000,00
Gains de change	131.021,84		131.021,84	69.715,61
Intérêts et autres produits financiers	54.401.041,31		54.401.041,31	55.173.615,02
Reprises financières; transfert de charges	7.366.944,04		7.366.944,04	13.723.925,27
TOTAL IV	115.885.303,86		115.885.303,86	124.967.255,90
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	55.793.097,54		55.793.097,54	52.650.229,27
Pertes de changes	57.931,36		57.931,36	-3.096,09
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	55.851.028,90		55.851.028,90	52.647.133,18
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			60.034.274,96	72.320.122,72
VII RESULTAT COURANT (III - VI)			46.251.238,00	78.036.166,74
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	4.561,97		4.561,97	12.934,73
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	4.561,97		4.561,97	12.934,73
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	329.506,22		329.506,22	89.019,27
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
TOTAL IX	329.506,22		329.506,22	89.019,27
X RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)			-324.944,25	-76.084,54
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII + X)			45.926.293,75	77.960.082,20
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS	1.102.411,00		1.102.411,00	6.676.696,00
XIII RESULTAT NET (XI - XII)			44.823.882,75	71.283.386,20
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			245.936.385,05	211.139.927,40
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			201.112.502,30	139.856.541,20
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)			44.823.882,75	71.283.386,20

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

(En MAD)	EXERCICE 31/12/2020	EXERCICE PRECEDENT 31/12/2019
1 Ventes de marchandises (en l'état)		
2 - Achats revendus de marchandises		
I = MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT		
II + PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	108.251.531,97	86.159.736,77
3 Ventes de biens et services produits	108.251.531,97	86.159.736,77
4 Variation de stocks de produits		
5 Immobilisations produites par l'Espe pour elle-même		
III - CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	98.669.133,32	46.976.963,29
6 Achats consommés de matières et fournitures	55.394.650,77	10.451.060,95
7 Autres charges externes	43.274.482,55	36.525.902,34
IV = VALEUR AJOUTEE (II+III)	9.582.398,65	39.182.773,48
8 + Subventions d'exploitation		
9 - Impôts et taxes	3.076.157,11	3.062.736,72
10 - Charges de personnel		
= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)	6.506.241,54	36.120.036,76
11 + Autres produits d'exploitation	3.707.704,00	
12 - Autres charges d'exploitation		
13 + Reprises d'exploitation; transfert de charges	18.087.283,25	
14 - Dotations d'exploitation	42.084.265,75	30.403.992,74
VI = RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	-13.783.036,96	5.716.044,02
VII RESULTAT FINANCIER	60.034.274,96	72.320.122,72
VIII = RESULTAT COURANT (+ ou -)	46.251.238,00	78.036.166,74
IX RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-324.944,25	-76.084,54
15 - Impôts sur les résultats	1.102.411,00	6.676.696,00
X = RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	44.823.882,75	71.283.386,20
II - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT		
1 RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)		
* Bénéfice +	44.823.882,75	71.283.386,20
* Perte -		
2 + Dotations d'exploitation	40.000.907,41	29.952.438,54
3 + Dotations financières		
4 + Dotations non courantes		
5 - Reprises d'exploitation		
6 - Reprises financières		
7 - Reprises non courantes		
8 - Produits des cession des immobilisation		
9 + Valeurs nettes des immobilisations cédées		
I CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	84.824.790,16	101.235.824,74
10 - Distributions de bénéfices	151.626.000,00	124.383.040,00
II AUTOFINANCEMENT	-66.801.209,84	-23.147.215,26
III . CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) «METHODE SOUSTRACTIVE»		
EBE / IBE	6.506.241,54	36.120.036,76
1 + Transfert de charge	18.004.816,99	
2 + Autres produits d'exploitation	3.707.704,00	
3 - Autres charges d'exploitation		
4 + Reprise d'exploitation actif circulant	82.466,26	451.554,20
5 - Dotation d'exploitation actif circulant	2.083.358,34	124.967.255,90
6 + Produits financiers	115.885.303,86	124.967.255,90
7 - Charges financières	55.851.028,90	52.647.133,18
8 + Produits non courants	4.561,97	12.934,73
9 - Charges non courantes	329.506,22	89.019,27
10 - Impôts sur les résultats	1.102.411,00	6.676.696,00
I 11 = CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	84.824.790,16	101.235.824,74
12 - Distribution des bénéfices	151.626.000,00	124.383.040,00
II = AUTOFINANCEMENT	-66.801.209,84	-23.147.215,26

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

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2020

TABLEAU DE FINANCEMENT (En MAD)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
			Emplois C	Ressources D
1 Financement permanent	3.151.098.228,55	2.519.007.384,88		632.090.843,67
2 Moins actif immobilisé	1.875.567.566,29	1.725.073.618,35	150.493.947,94	
3 = FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	1.275.530.662,26	793.933.766,53		481.596.895,73
4 Actif circulant	1.715.925.265,37	1.126.401.967,16	589.523.298,21	
5 Moins Passif circulant	306.947.402,52	356.834.972,73	49.887.570,21	
6 = BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	1.408.977.862,85	769.566.994,43	639.410.868,42	
7 TRESORERIE NETTE (ACTIF -PASSIF) (A-B)	-133.447.200,59	24.366.772,10		157.813.972,69

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE				
* AUTOFINANCEMENT (A)		-66.801.209,84		-23.147.215,26
* Capacité d'autofinancement		84.824.790,16		101.235.824,74
- Distributions de bénéfices		151.626.000,00		124.383.040,00
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)				
* Cessions d'immobilisations incorporelles				
* Cessions d'immobilisations corporelles				
* Cessions d'immobilisations financières				
* Récupérations sur créances immobilisées				
* AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS (C)		1.013.218.000,00		
* Augmentations de capital, apports		1.013.218.000,00		
* Subvention d'investissement				
* AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		180.990.495,41		58.101.963,81
TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		1.127.407.285,57		34.954.748,55
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE				
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	169.613.947,52		255.892.779,36	
* Acquisitions d'immobilisations incorporelles	77.400,00		66.864.217,74	
* Acquisitions d'immobilisations corporelles	96.311.047,52		188.728.961,62	
* Acquisitions d'immobilisations financières	73.225.500,00		299.600,00	
* Augmentation des créances immobilisées				
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)	269.637.200,00			
* REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)	185.678.334,49		213.331.623,64	
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	20.880.907,83		1.066.705,04	
TOTAL II. EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	645.810.389,84		470.291.108,04	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL	639.410.868,42			352.355.911,73
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE		157.813.972,69		82.980.447,76
TOTAL GENERAL	1.285.221.258,26	1.285.221.258,26	470.291.108,04	470.291.108,04

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (En MAD)

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin exercice 4=1+2-3
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	74.662.728,59	18.041.680,33		92.704.408,92
* Frais préliminaires	5.212.166,60	5.452.515,97		10.664.682,57
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	69.450.561,99	12.589.164,36		82.039.726,35
* Primes de remboursement obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3.809.605,67	236.088,37		4.045.694,04
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57			170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.220.368,86	234.725,57		3.455.094,43
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles	418.733,24	1.362,80		420.096,04
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	152.376.935,01	21.723.138,71		174.100.073,72
* Terrains				
* Constructions	151.402.474,81	21.371.210,90		172.773.685,71
* Installations techniques, matériel et outillage	86.661,28	80.625,30		167.286,58
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	103.944,41	119.624,98		223.569,39
* Autres immobilisations corporelles Informatique	783.854,51	151.677,53		935.532,04
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	230.849.269,27	40.000.907,41		270.850.176,68

DETAIL DES NON-VALEURS (En MAD)

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT AU 31/12/2020
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalable au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	22.496.019,83
2114	Frais sur opérations de fusions, de cessions et de transformation	4.168.560,00
2116	Frais de prospection	598.000,01
2117	Frais de publicité	
2118	Autres frais préliminaires	
2121	Frais d'acquisition des immobilisations	18.385.395,00
2125	Frais d'émission des emprunts	10.301.361,00
2128	Autres charges à répartir	66.970.945,40
2130	Primes de remboursement des obligations :	
TOTAL		122.920.281,24

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

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

NEANT

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES (En MAD)

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production pour elle-même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	102.039.373,41	20.880.907,83						122.920.281,24
* Frais préliminaires	6.490.522,01	20.772.057,83						27.262.579,84
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	95.548.851,40	108.850,00						95.657.701,40
* Primes de remboursement obligations								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71.125.870,63	77.400,00						71.203.270,63
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57							170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.132.680,06	77.400,00						4.210.080,06
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00							66.822.687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	949.133.037,59	96.311.047,52	154.474.680,99			154.474.680,99		1.045.444.085,11
* Terrains	276.004.530,02							276.004.530,02
* Constructions	408.799.976,66	6.525.102,58	154.474.680,99					569.799.760,23
* Installations techniques, matériel et outillage	167.955,00	883.607,91						1.051.562,91
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.320.832,83	173.885,68						1.494.718,51
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1.516.775,41							1.516.775,41
* Immobilisations corporelles ENCOURS	261.322.967,67	88.728.451,35				154.474.680,99		195.576.738,03
* Matériel informatique								
TOTAL GENERAL	1.122.298.281,63	117.269.355,35	154.474.680,99			154.474.680,99		1.239.567.636,98

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION (En MAD)

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice
						Date Clôture	Situation nette	Résultat net	
BREG	GESTION	300.000,00	100%	300.000,00	300.000,00	31/12/2020	-1.977.092,85	-2.630.651,27	986.666,67
GF DU GOLF I	IMMOBILIER	50.000.000,00	100%	62.442.875,00	62.442.875,00	31/12/2020	65.732.694,95	10.973.582,68	16.800.000,00
GF DU GOLF II	IMMOBILIER	40.000.000,00	100%	72.122.898,00	72.122.898,00	31/12/2020	59.830.778,19	15.351.920,29	16.499.670,00
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2.500.000,00	100%	5.287.000,00	5.287.000,00	31/12/2020	2.783.234,40	138.440,82	2.200.000,00
CASH AND CARRY WHOLE	COMMERCE	630.000,00	100%	630.000,00	630.000,00	31/12/2020	1.273.376,20	473.427,46	4.900.000,00
CENTRE K	IMMOBILIER	3.000.000,00	100%	13.834.800,00	13.834.800,00	31/12/2020	4.157.313,78	1.764.801,51	
SPI HSC	CENTRE COM	2.000.000,00	100%	48.740.221,40	48.740.221,40	31/12/2020	-9.389.355,16	-7.161.774,63	
SCCM	CENTRE COM	100.000,00	100%	58.750.560,34	58.750.560,34	31/12/2020	525.656,51	274.592,08	
SCCRC	PI	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2020	-18.959,92	-7.129,12	
SCCD	CENTRE COM	80.500.000,00	100%	59.348.048,35	59.348.048,35	31/12/2020	78.657.532,50	903.271,14	
FCE JAD	CENTRE COM	10.000.000,00	100%	41.029.233,67	41.029.233,67	31/12/2020	11.631.920,53	744.101,99	2.600.000,00
FCE SAF	CENTRE COM	15.000.000,00	100%	22.077.753,72	22.077.753,72	31/12/2020	10.061.037,17	-2.161.071,68	
SCCS SA	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	107.310.926,64	107.310.926,64	31/12/2020	30.364.013,71	-10.480.300,50	
SCCF	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	194.380.253,75	194.380.253,75	31/12/2020	55.645.158,46	1.373.389,29	9.999.960,00
BEST LEISURE	LOISIRS	3.800.000,00	100%	7.003.194,09	7.003.194,09	31/12/2020	-7.901.659,73	-11.554.937,83	
SCCFOUNTY	CENTRE COM	12.000.000,00	100%	26.311.200,00	26.311.200,00	31/12/2020	9.154.168,88	-545.474,34	
SCCCBOUSKOURA	CENTRE COM	11.510.000,00	100%	20.820.800,00	20.820.800,00	31/12/2020	7.041.405,73	-1.012.118,12	
DBCC	CENTRE COM	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2020	-17.865.011,23	-6.601.471,90	
SAND BAY REAL ETATE	IMMOBILIER	300.000,00	99,87%	299.600,00	299.600,00	31/12/2020	75.000,00		
TOTAL		331.840.000,00		740.889.364,96	740.889.364,96		299.781.212,12	-10.157.402,13	53.986.296,67

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2020

TABLEAU DES PROVISIONS (En MAD)

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		Exploitation	Financières	Non courantes	Exploitation	Financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé								
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges	2.614.161,58							2.614.161,58
SOUS TOTAL (A)	2.614.161,58							2.614.161,58
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	7.282.567,42	373.134,61			82.466,26			7.573.235,77
5. Autres Provisions pour risques & charges		1.710.223,73						1.710.223,73
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	7.282.567,42	2.083.358,34			82.466,26			9.283.459,50
TOTAL (A + B)	9.896.729,00	2.083.358,34			82.466,26			11.897.621,08

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES (En MAD)

TIERS CREDITEURS OU TIERS DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée au
- Sûretés données					
NEANT					
- Sûretés reçues					

(1) Gage : 1 - Hypothèque : 2 - Nantissement : 3 - Warrant : 4 - Autres : 5 - (à préciser)
 (2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) [entreprises liées, associés, membres du personnel]
 (3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues)

TABLEAU DES CREANCES (En MAD)

CREANCES	TOTAL AU	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			Montants représentés par effets
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	165.960.741,03							
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	165.960.741,03							
DE L'ACTIF CIRCULANT	1.160.032.931,97	648.937.458,70	496.396.784,18			140.192.060,42	668.813.168,33	
- Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	13.141.809,09							
- Clients et comptes rattachés	143.113.981,77	70.993.318,68	72.120.663,09					
- Personnel								
- Etat	140.192.060,42	106.389.561,96	33.802.498,46			140.192.060,42		
- Comptes d'associés	1.556.880,00							
- Autres débiteurs	668.813.168,33	471.554.578,06	197.258.590,27				668.813.168,33	
- Comptes de régularisation - Actif	193.215.032,36		193.215.032,36					
TOTAUX	1.325.993.673,00	648.937.458,70	496.396.784,18			140.192.060,42	668.813.168,33	

TABLEAU DES DETTES (En MAD)

DETTES	TOTAL AU	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			Montants représentés par effets
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en devises	Montants vis-à-vis de l'Etat et organismes publics	Montants vis-à-vis des entreprises liées	
DE FINANCEMENT	872.562.834,37							
- Emprunts obligataires	514.285.714,30							
- Autres dettes de financement	358.277.120,07							
DU PASSIF CIRCULANT	305.237.178,79	175.712.342,84	128.163.095,37			5.742.807,24	114.175.993,10	6.501.078,12
- Fournisseurs et comptes rattachés	110.522.765,45	6.195.747,15	104.327.018,30					6.501.078,12
- Clients créditeurs, avances et acomptes	1.361.740,58							
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	5.742.807,24	4.845.622,83	897.184,41			5.742.807,24		
- Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09						
- Autres créanciers	114.175.993,10	98.705.209,48	15.470.783,62				114.175.993,10	
- Comptes de régularisation - Passif	72.795.568,33	65.327.459,29	7.468.109,04					
TOTAUX	1.177.800.013,16	175.712.342,84	128.163.095,37			5.742.807,24	114.175.993,10	6.501.078,12

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
. Avals et cautions		
Emprunt obligataire	200.000.000,00	200.000.000,00
BCP	35.140.000,00	35.140.000,00
BCP	56.000.000,00	56.000.000,00
AWB	30.500.000,00	30.500.000,00
BMCE	33.000.000,00	33.000.000,00
CFG	56.700.000,00	41.800.000,00
DOUANE	1.000.000,00	1.000.000,00
CIH	75.000.000,00	75.000.000,00
BMCI	128.026.000,00	128.026.000,00
SG	33.000.000,00	
BCP	100.000.000,00	
TOTAL	748.366.000,00	600.466.000,00

(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
. Avals et cautions		
Caution hypothécaire SCCD	469.000.000,00	469.000.000,00
Caution hypothécaire GF GOLF II	228.100.000,00	228.100.000,00
TOTAL	697.100.000,00	697.100.000,00

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

NATURE	Solde au début de l'exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclarations TVA de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1 + 2 - 3 = 4)
A. T.V.A. Facturée		50.610.716,00	50.610.716,00	
B. T.V.A. Récupérable	28.482.231,16	75.236.882,46	74.224.859,77	29.494.253,85
* sur charges	9.942.030,90	35.350.404,66	15.971.161,04	29.321.274,52
* sur immobilisations	18.540.200,26	39.886.477,80	58.253.698,73	172.979,33
C. T.V.A. due ou crédit de T.V.A = (A - B)	-28.482.231,16	-24.626.166,46	-23.614.143,77	-29.494.253,85

PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2016 à 2019 ne sont pas encore prescrits. Les déclarations fiscales de la société ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) SA relatives auxdits exercices peuvent faire l'objet de contrôle par l'administration fiscale et de rappels éventuels d'impôts, taxes et CNSS. Au titre de la période non prescrite, les impôts émis par voie de rôles peuvent également faire l'objet de révision.

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2020

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL (En MAD)

Rubriques 1	Date de la 1 ^{ère} échéance 2	Durée du contrat en mois 3	Valeur estimée du bien à la date du contrat 4	Durée théorique d'amortissement du bien 5	Cumul des exercices précédents des redevances 6	Montant de l'exercice des redevances 7	Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin de contrat 10	Observations 11
							A moins d'un an 8	A plus d'un an 9		
TERRAIN	01/11/2012	240	150.000.000,00	20	89.830.787,95	12.390.565,68	12.390.565,68	148.198.581,06	15.000.000,00	TF N°134,965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109.254.127,35	20	15.603.443,64	15.603.443,64	15.603.443,64	66.314.635,47	30.000.000,00	TF N°127401/05

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

POSTE	PRODUITS D'EXPLOITATION	Exercice	Exercice Précédent
611 Achats revenus de marchandises			
- Achats de marchandises			
- Variation des stocks de marchandises			
Total			
612 Achats consommés de matières et fournitures			
- Achats de matière premières			
- Variation des stocks de matières premières			
- Achats matières, fournitures consommables		30.013,44	
- Variation des stocks de matières, fournitures			
- Achats d'emballages			
- Variation des stocks d'emballages			
- Achats non stockés de matières et de fournitures		577.442,93	289.203,28
- Achats de travaux, études et prestation de services		54.665.344,39	10.161.857,67
- Achats consommés de matières et fournitures des Exerc. Ant.		121.850,01	
Total		55.394.650,77	10.451.060,95
613 Autres charges externes			
- Locations et charges locatives		312.000,00	312.000,00
- Redevances de crédit-bail		27.994.009,32	28.466.509,32
- Entretien et réparations		128.950,55	71.877,76
- Primes d'assurances		798.673,84	615.589,47
- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise			
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		9.426.976,16	5.951.554,09
- Redevances pour brevets, marque, droits		162.450,00	30.000,00
614			
- Transports			
- Déplacements, missions et réceptions		135.607,80	52.739,30
- Reste du poste des autres charges externes		4.315.814,88	1.025.632,40
Total		43.274.482,55	36.525.902,34
617 Charges de personnel			
- Rémunération du personnel			
- Charges sociales			
- Reste du poste des charges de personnel			
Total			
618 Autres charges d'exploitation			
- Jetons de présence			
- Pertes sur créances irrécouvrables			
- Reste du poste des autres charges d'exploitation			
Total			
638 Autres charges financières			
- Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement			
- Reste du poste des autres charges financières			
Total			
658 Autres charges non courantes			
- Pénalités sur marchés et débits			
- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)			
- Pénalités et amendes fiscales et pénales		6.685,86	29.015,00
- Créances devenues irrécouvrables		2.658,00	
- Reste du poste des autres charges non courantes		320.162,36	60.004,27
Total		329.506,22	89.019,27
711 Ventes de marchandises			
- Ventes de marchandises au Maroc			
- Ventes de marchandises à l'étranger			
- Reste du poste des ventes de marchandises			
Total			
712 Ventes de biens et services produits			
- Ventes de biens au Maroc			
- Ventes de biens à l'étranger			
- Ventes de services au Maroc		104.966.439,06	76.762.106,77
- Ventes de services à l'étranger			
- Redevances pour brevets, marques, droits			
- Reste du poste des ventes de biens et services produits		3.285.092,91	9.397.630,00
Total		108.251.531,97	86.159.736,77
713 Variation des stocks de produits			
- Variation des stocks de produits en cours			
- Variation des stocks de biens produits			
- Variation des stocks de services en cours			
Total			
718 Autres produits d'exploitation			
- Jetons de présence reçus			
- Reste du poste (produits divers)		3.707.704,00	
Total		3.707.704,00	
719 Reprises d'exploitation & transf. de charges			
- Reprises		82.466,26	
- Transferts de charges		18.004.816,99	
Total		18.087.283,25	
738 Intérêts et autres produits financiers			
- Intérêts et produits assimilés		8.901.103,75	
- Revenus des créances rattachées à des participations			
- Revenus des titres et valeurs de placement		5.883.146,33	7.750.757,80
- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement			
- Reste du poste intérêts et autres produits financiers		39.616.791,23	47.422.857,22
Total		54.401.041,31	55.173.615,02

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

PRODUITS D'EXPLOITATION	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net		44.823.882,75
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES		2.056.678,01
1. Courantes		
- Achats des exercices antérieurs		121.850,01
- RRR obtenus des exercices antérieurs		
- Autres charges des exercices antérieurs		165.440,63
- Impôts et taxes des exercices antérieurs		259.397,92
- Charges de personnel exercices antérieurs		
- Dotation d'exploitation exercices antérieurs		
- Charges d'intérêt des exercices antérieurs		
- Pertes de changes exercices antérieurs		
- Autres charges financières exercices antérieurs		
- Dotation financières des exercices antérieurs		
- Redevances crédit-bail		
- Cadeaux non déductibles		
- Dons non déductible		
2. Non courantes		
- CM 2020		1.102.411,00
- V.N.A des immo cédées exercices antérieurs		
- Provisions pour clients douteux		78.072,23
- Pénalités et amendes fiscales		6.685,86
- Autres charges non courantes		320.162,36
- Créances devenues irrécouvrables		2.658,00
- Rappels et dégrèvements d'impôts sur les résultats		
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes		
- Dividendes et produits de participation		-53.986.296,67
2. Non courantes		
Total		-7.105.735,91
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
- Bénéfice brut (A)		
- Déficit brut (B)		-7.105.735,91
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (I)		
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1		
- Amort fiscalement différés imputés		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
- Bénéfice net fiscal (A - C)		
- Déficit net fiscal (B)		-7.105.735,91
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1		

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

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS (En MAD)

I. DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C. (+/-)	46.251.238,00
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes (+)	-555.722,44
- Déductions fiscales sur opérations courantes (-)	53.986.296,67
- Résultat courant théoriquement imposable (=)	-8.290.781,11
- Impôt théorique sur résultat courant (-)	1.102.411,00
- Résultat courant après impôts (=)	-9.393.192,11

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

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2020

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

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

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

I-ACTIF IMMOBILISE

A-EVALUATION A L'ENTREE

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

Lors de leur entrée dans le patrimoine de l'entreprise, les immobilisations sont enregistrées :
- à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) pour celles acquises à titre onéreux
- à leur valeur vénale pour celles acquises à titre gratuit
- à leur coût de production pour celles produites par l'entreprise

B- CORRECTION DE VALEUR

1. Méthodes d'amortissements Linéaire

L'amortissement des immobilisations est effectué sur la durée normale d'utilisation du bien. Les taux sont fixés en conformité avec l'expérience et les usages du secteur d'activité.

2. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

Une provision pour dépréciation est constatée dès qu'une moins-value est constatée ou est probable sur une immobilisation qui reste dans le patrimoine. Le niveau de la provision est évalué avec une certaine précision. Il est déterminé par rapport à un référentiel qui est la valeur actuelle du bien concerné.

3. Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Actif

Ils sont déterminés par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice.

II-ACTIF CIRCULANT (hors trésorerie)

A-EVALUATION A L'ENTREE

1. Stocks Coût de revient

Le stock de matières premières est valorisé au dernier coût d'achat et le stock de produits finis au coût de production.

2. Créances Valeur Nominale

Les créances sont retenues en comptabilité pour leur valeur nominale et, par prudence, une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'il apparaît une perte probable.

3. Titres et valeurs de placement Coût d'acquisition

Les titres et valeurs de placement sont tenus en comptabilité pour leur valeur d'achat.

B-CORRECTION DE VALEUR

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

Les créances certaines dans leur principe mais dont le recouvrement (en partie ou en totalité) apparaît incertain pour des raisons diverses, font l'objet d'une provision. La provision est constatée dès qu'apparaît une perte probable. Le montant de cette provision est apprécié compte tenu des circonstances et du principe de prudence. Il est déterminé hors TVA.

2. Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

Ils sont déterminés par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice.

III-FINANCEMENT PERMANENT

- Dettes de financement :

Les dettes de financement sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Une augmentation de valeur des dettes de financement jugée irréversible est un complément de dette comptabilisé comme tel.

Lorsque l'augmentation n'est pas définitive, elle est constatée sous forme de provision.

La diminution de valeur, lorsqu'elle est jugée irréversible, est une réduction de dette comptabilisée comme telle.

Lorsque la diminution n'est pas définitive, elle n'affecte pas l'évaluation dudit élément qui est maintenu en comptabilité pour sa valeur nominale.

IV-PASSIF CIRCULANT (hors trésorerie)

1. Dettes du passif circulant Valeur Nominale

Les dettes du passif circulant sont comptabilisées à leur valeur nominale de remboursement. Les dettes libellées en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en dirhams sur la base du cours de change du jour à pour effet de modifier les montants en dirhams de réalisation de l'opération. Lorsque l'application du taux de conversion à la date de clôture des comptes précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites dans des comptes transitoires.

Les pertes latentes entraînent la constitution de provisions pour risques.

Les règlements relatifs à ces dettes sont comparés aux valeurs historiques originales et entraînent la constitution de pertes ou de gains de change.

2. Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges

Les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et que des événements survenus ou en cours

Pour la présentation du bilan, les provisions sont distinguées des charges à payer.

Les montants à provisionner sont à apprécier compte tenu des circonstances et du principe de prudence.

ETAT DES DEROGATIONS (En MAD)

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

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES (En MAD)

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

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

	MONTANT		MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER		B. AFFECTATION DES RESULTATS	
- Décision du : 28/06/2017			
- Report à nouveau	24.831.417,75	- Réserve légale	3.564.169,31
- Résultats nets en instance d'affectation		- Autres réserves	81.365.661,63
- Résultat net de l'exercice N-1	71.283.386,20	- Tantièmes	
- Prélèvements sur les réserves		- Dividendes	151.626.000,00
- Autres prélèvements	140.441.027,00	- Autres affectations	
		- Report à nouveau	
TOTAL A	236.555.830,95	TOTAL B	236.555.830,95

TOTAL A = TOTAL B

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	1.651.302.310,18	1.611.765.905,04	2.245.705.360,28
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	77.150.141,11	86.159.736,77	108.251.531,97
2. Résultat avant impôts	66.456.518,57	77.960.082,20	45.926.293,75
3. Impôts sur les résultats	1.767.918,00	6.676.696,00	1.102.411,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent	118.407.000,00	124.383.040,00	151.626.000,00
5. Résultats non distribués (mis en réserves ou en instance d'affectation)			
RESULTAT PAR TITRE (Pour les sociétés par actions et SARL)			
Résultat net par action ou part sociale de l'exercice	7,97	8,79	4,21
Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent	14,60	15,33	14,24
PERSONNEL			
Montant des salaires bruts de l'exercice			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL (En MAD)

Nom, prénom des principaux associés (1)	Raison sociale des principaux associés (1)	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	MONTANT DU CAPITAL		
		Exercice précédent	Exercice actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie S,A	4 659 988	4 659 988	100,00	465 998 800,00	465 998 800,00	465 998 800,00
	Government Employees Pension Fund (GEPF)	0	1 228 174	100,00	122 817 400,00	122 817 400,00	122 817 400,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le développement	1 723 561	921 749	100,00	92 174 900,00	92 174 900,00	92 174 900,00
	BEST FINANCIERE S,A	845 324	845 324	100,00	84 532 400,00	84 532 400,00	84 532 400,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S,	776 931	776 931	100,00	77 693 100,00	77 693 100,00	77 693 100,00
	KASBA RESORT S,A,R,L	74 624	74 624	100,00	7 462 400,00	7 462 400,00	7 462 400,00
	Real Estate Investment Management Internation	32 281	638 964	100,00	63 896 400,00	63 896 400,00	63 896 400,00
	Flotant Bourse	0	1 500 000	100,00	150 000 000,00	150 000 000,00	150 000 000,00
	M, Zouhair BENNANI	12	12	100,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
	M, Rachid HADNI	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
	M, Nawfal BENEDEFA	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	M, Riad LAISSAOUI	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	M, Adil BENNANI	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	M, Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	M. Mehdi ALJ	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	Totaux	8 112 738	10 645 783	-	1 064 578 300,00	1 064 578 300,00	1 064 578 300,00

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



aradei

CAPITAL

2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

Groupe Aradei Capital

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR

LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2020

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2020

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** et de ses filiales (Le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2020, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de **4.015.657 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **17.596 milliers de dirhams**. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 02 mars 2021 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée au Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2020, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

EVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à 5.200 MMAD dont 1.386 MMAD sont détenus par Aradei Capital et 3.814 MMAD par les entités consolidées. Ces immeubles de placement représentent 81% du total actif consolidé du groupe et incluent des immeubles de placement en cours de construction évalués au coût pour un montant total de 788 MMAD.

La détermination de la juste valeur s'appuie sur des évaluations externes indépendantes. Ces évaluations font appel au jugement professionnel pour les méthodes et hypothèses utilisées et tiennent compte principalement des caractéristiques intrinsèques des actifs, en l'occurrence, les états locatifs, données commerciales des loyers, taux de recouvrement des loyers et taux de rendement. Ce taux de rendement tient compte des caractéristiques de l'actif ainsi que des termes des contrats de bail.

Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à leur achèvement.

L'évaluation des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement en cours de construction, constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par l'expert indépendant pour ces évaluations et de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et l'état du résultat global consolidé.

Réponse d'audit :

Dans le cadre de nos travaux de revue de la juste valeur des immeubles de placement du groupe Aradei Capital, nous avons procédé principalement aux procédures d'audit suivantes :

- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe Aradei Capital.
- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe.
- Appréciation de la permanence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses de valorisation retenues en comparant les données des exercices 2019 et 2020.
- Réalisation de tests par échantillonnage sur la conformité des hypothèses retenues en matière de recouvrement et de taux d'occupation par rapport aux états locatifs.
- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant.
- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement.
- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.
- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative

résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rabat et Casablanca, le 2 avril 2021

Les Commissaires aux Comptes

KPMG

KPMG
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone 212 5 37 6637 02 (8 06)
Télécopie 212 5 37 6637 11
ICE 001529604000191

Redouane M. RHALIB
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 2254 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70
Faïçal MEKOUAR
Associé

COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS IFRS

GROUPE Aradei Capital

31 décembre 2020

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE.....	4
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	7

Note 1. Informations générales.....	7
Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS.....	7
Note 3. Faits marquants de l'exercice.....	8
Note 4. Principes et méthodes appliqués.....	8
Note 5. Gestion des risques financiers.....	14
Note 6. Chiffre d'affaires.....	177
Note 7. Autres achats et charges externes.....	17
Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions.....	17
Note 9. Variation des amortissements et provisions.....	18
Note 10. Variation de juste valeur des immeubles de placement.....	18
Note 11. Autres produits et charges opérationnels.....	18
Note 12. Coût de l'endettement financier net.....	19
Note 13. Intérêts versés.....	19
Note 14. Autres produits et charges financiers.....	19
Note 15. Impôts sur les résultats.....	19
Note 16. Impôts et taxes payés.....	21
Note 17. Immeubles de placement.....	21
Note 18. Autres immobilisations corporelles.....	23
Note 19. Autres actifs financiers.....	255
Note 20. Stocks et en-cours.....	25
Note 21. Clients.....	25
Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement.....	26
Note 23. Autres actifs courants.....	26
Note 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	26
Note 25. Dettes financières.....	27
Note 26. Emission et remboursement des emprunts.....	31
Note 27. Provisions.....	31
Note 28. Dettes fournisseurs.....	31
Note 29. Autres passifs courants.....	32
Note 30. Autres passifs non courants.....	32
Note 31. Engagements hors bilan.....	32
Note 32. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel.....	33
Note 33. Informations relatives aux parties liées.....	33
Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2020.....	33

OR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Revenus localifs		263 633	269 340	251 314
Droits d'entrée				
Autres revenus		7 444	18 230	17 878
Chiffre d'affaires	6	271 077	287 570	269 192
Charges d'exploitation		(57 251)	(51 186)	(46 511)
Autres achats et charges externes	7	(39 894)	(31 861)	(30 922)
Charges de personnel		(19 218)	(17 646)	(14 941)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2 750)	(1 957)	(3 571)
Autres produits et charges opérationnels	11	4 611	278	2 923
Excédent brut d'exploitation		213 826	236 384	222 680
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 658)	(4 413)	(3 752)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(8 845)	9 101	3 454
Autres produits et charges exceptionnels		(11 824)	(11 896)	(26 664)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	(56 028)	99 446	286 401
Résultat des cessions d'actifs		24	-	-
Résultat opérationnel		132 494	328 621	482 118
Coût de l'endettement financier brut		(91 805)	(85 978)	(58 111)
Produits des placements		5 886	7 764	5 770
Coût de l'endettement financier net	12	(85 919)	(78 213)	(52 342)
Autres produits et charges financiers	14	21 075	26 678	2 582
Résultat courant avant impôt		67 651	277 086	432 359
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(50 054)	(63 396)	(52 107)
Résultat net des activités maintenues		17 596	213 690	380 252
Résultat net des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		17 596	213 690	380 252
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		17 596	213 690	380 252
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		0	0	0
Résultat net global		17 596	213 690	380 252
Résultat net par action (en MAD)		1,65	26,34	46,87
FFO		131 782	156 316	141 883

FOR IDENTIFICATION
EDBAC GRANT THORNTONFOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)

ACTIFS	Notes	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ecart d'acquisition		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		7 580	7 684	970
Immeubles de placement	17	5 200 322	5 064 865	4 325 980
Autres immobilisations corporelles	18	19 437	22 651	23 369
Autres actifs financiers	19	5 942	5 682	5 808
Impôts différés actifs	15	4 545	4 397	7 387
Total actifs non courants		5 237 826	5 105 279	4 363 513
Stock et En-cours	20	90 061	52 182	49 722
Clients	21	132 771	142 383	129 422
Créances d'impôt sur les sociétés		14 644	7 367	13 425
Autres actifs courants	23	292 107	261 317	190 633
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	664 722	124 536	580 700
Total actifs courants		1 194 304	587 785	963 902
Total actifs		6 432 130	5 693 065	5 327 415

CAPITAUX PROPRES

Capital		1 064 578	811 274	811 274
Primes liées au capital		1 036 191	541 111	541 111
Réserves		1 897 292	1 753 163	1 441 373
Special reserve account			104 803	104 803
Résultat de l'exercice		17 596	213 690	380 252
Capitaux propres part du groupe		4 015 657	3 424 041	3 278 813
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		-	-	-
Capitaux propres		4 015 657	3 424 041	3 278 813

PASSIFS

Dettes financières part non courante	25	1 409 360	1 487 429	1 349 099
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	88 394	82 606	56 715
Impôts différés passifs	15	104 409	80 587	49 829
Total passifs non courants		1 604 778	1 653 236	1 458 257
Dettes financières part courante	25	393 580	184 613	310 686
Dettes d'impôt sur les sociétés		1 194	3 149	3 662
Fournisseurs	28	199 533	240 188	110 447
Provisions part courante	27	19 718	19 803	11 530
Autres passifs courants	29	197 672	168 035	154 020
Total passifs courants		811 696	615 787	590 346
Total passifs		2 416 474	2 269 024	2 048 603

Total passifs et capitaux propres

Total passifs et capitaux propres		6 432 130	5 693 065	5 327 415
--	--	------------------	------------------	------------------

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *

(En KMAD)

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total consolidé		17 596	213 690
Amortissements et provisions	8-9	13 503	(4 688)
Impôts sur le résultat	15	50 055	63 396
Charges nettes d'impôts différés		(0)	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	85 919	78 213
Plus ou moins-valeur sur cessions d'immobilisations		(24)	-
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	56 028	(99 446)
Marge brute d'autofinancement		223 077	251 165
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(57 026)	(152 241)
Impôts payés	16	(48 523)	(32 054)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		117 528	66 871
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		9	488
Décassements concernant les immeubles de placement		(218 286)	(372 869)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		24	-
Réduction des autres immos financières		-	6
Prêts et avances consentis		(260)	-
Intérêts encaissés	12	5 886	7 764
Impact des entités acquises sur la période		-	(300)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(212 627)	(364 910)
Augmentations de capital de la société mère		722 561	(0)
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Dividendes versés aux minoritaires	14		
Emissions d'emprunts	26	244 612	347 444
Remboursements d'emprunts	26	(264 700)	(299 346)
Variation nette des concours bancaires		130 000	-
Intérêts versés	13	(71 898)	(73 181)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(151 639)	(124 383)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		608 949	(149 467)
Variation de la trésorerie (A+B+C)		513 850	(447 506)
Trésorerie nette d'ouverture (a)		123 712	571 218
Titres et valeurs de placement		568 068	50 900
Chèques et valeurs à encaisser		-	-
Banques (soldes débiteurs)		95 905	72 523
Caisses		749	1 113
Trésorerie et équivalent de trésorerie		664 722	124 536
Banques (soldes créditeurs)		(27 159)	(824)
Trésorerie nette de clôture (b)	24	637 562	123 712
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		513 850	(447 506)

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(En kmad)</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Special reserve account	Résultat	Total Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2018	811 274	541 111	1 441 373	104 803	380 251	3 278 812
Affectation du résultat			255 869		(380 252)	(124 383)
Augmentation de capital		-				-
Résultat de l'exercice					213 690	213 690
Réserves			55 921			55 921
Special reserve account				-		-
Frais fusion & augmentation de capital		-				-
Situation nette au 31 décembre 2019	811 274	541 111	1 753 163	104 803	213 690	3 424 041
Affectation du résultat			62 064		(213 690)	(151 626)
Augmentation de capital	253 305	490 276				743 581
Résultat de l'exercice					17 596	17 596
Réserves		(100 000)	102 860			2 860
Special reserve account		104 803		(104 803)		-
Frais fusion & augmentation de capital			(20 796)			(20 796)
Situation nette au 31 décembre 2020	1 064 578	1 036 190	1 897 291	0	17 596	4 015 656

FOR IDENTIFICATION
 KPMG

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

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

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

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

Le capital social est composé au 31 décembre 2020 de 10 645 783 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionariat de la Société au 31 Décembre 2020 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 31.12.2020	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 659 988	43,77%
PIC-GEPF	1 228 174	11,54%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	921 749	8,66%
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	638 964	6,00%
Autres actionnaires	1 500 029	14,09%
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 Financières (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

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

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2020 sont ceux de l'exercice 2019.

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

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

Note 3. Faits marquants de l'exercice

Les principaux événements ayant eu lieu lors de l'exercice 2020 sont :

- Entrée au capital du fonds de pension sud-africain PIC en mai, pour le compte de GEPF.
- Introduction en bourse de Aradei Capital pour un montant de 600 MMAD avec une première cotation le 14 décembre 2020.
- Impact de la Covid-19 sur l'activité d'Aradei Capital : (i) Une fermeture partielle des actifs pendant la période de confinement (allant jusqu'à 97 jours) avec maintien des activités de première nécessité (distribution alimentaire, banques, services, pharmacie principalement), soit 60% de la GLA restée ouverte pendant le confinement (ii) Décalage d'ouverture des projets de développement (Sela Park Temara et Sela Park Agadir) suite à l'arrêt des chantiers pendant 2 mois.
- Ouverture du projet Inezgane en janvier 2020.
- Ouverture en soft opening des projets Sela Park Temara en septembre 2020 et Sela Park Agadir en octobre 2020.

Note 4. Principes et méthodes appliqués

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

1. Référentiel IFRS

La société Aradei Capital a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

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

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

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 financières et opérationnelles des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

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

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2020 comme suit :

Société	31/12/2020			31/12/2019		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
Vecteur LV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf I	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Metro Cash	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	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	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BREG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY	100%	100%	IG	100%	100%	IG

* 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 ».

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

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

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

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

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

5. Information sectorielle

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
KPMG

6. Opérations réciproques

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

7. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
FOR IDENTIFICATION

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.

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

HIDAROC GRANT THORNTON
FOR IDENTIFICATION

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.

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 exposée 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.

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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-entendé avec une Loan to Value (ou LTV) de 31.4%, afin d'améliorer la rentabilité des capitaux, le groupe fera appel à l'endettement dans le cadre du financement de son programme de développement et sera ainsi sujet à un risque de liquidité. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

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

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

- **Risques de taux d'intérêt**

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

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

- **Autres risques**

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risques fiscaux :

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

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

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 31 décembre 2020, le groupe Best Financière détient 51.7% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En Kmad)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs bruts	309 889	309 909
Charges locatives refacturées	(46 256)	(40 569)
Revenus locatifs nets	263 633	269 340
Droits d'entrée	0	0
Autres revenus	7 444	18 230
Total	271 077	287 570

La baisse du chiffre d'affaires est due à l'impact de la Covid-19 sur l'activité d'Aradei Capital suite à la fermeture partielle des actifs pendant la période de confinement (allant jusqu'à 97 jours) avec maintien des activités de première nécessité (distribution alimentaire, banques, services, pharmacie principalement), soit 60% de la GLA restée ouverte pendant le confinement, cette baisse s'explique par : (i) octroi d'avoirs sur loyer en 2020 pour les preneurs concernés par la fermeture; (ii) baisse des revenus générée par les activités de specialty leasing et de loisirs.

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En Kmad)	31/12/2020	31/12/2019
Services bancaires	(762)	(855)
Frais postaux & de télécommunications	(470)	(258)
Achats de prestations de services	(6 566)	(8 500)
Honoraires, prestations extérieures	(14 250)	(8 555)
Maintenance, entretien & assurances	(1 489)	(1 950)
Loyers locations	(657)	(1 095)
Achats non stockés	(1 989)	(4 429)
Autres achats et charges externes	(13 711)	(6 219)
Total	(39 894)	(31 861)

Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 658) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : (8 845) KMAD.

Note 9. Variation des amortissements et provisions

(En Kmad)	31/12/2020	31/12/2019
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 658	4 413
Variation des autres provisions (2)	8 845	(9 101)
Amortissements et provisions	13 503	(4 688)

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

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

Note 10. Variation de juste valeur des immeubles de placement

(En Kmad)	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur des immeubles de placement	(56 028)	99 446
Total	(56 028)	99 446

La variation de la juste valeur de l'exercice 2020 provient essentiellement des éléments suivants :

- L'impact de la mise à juste valeur des centre commerciaux : SCCD (Socco Alito) pour un montant de (3'709)KMAD, SCCS (almazar) pour un montant de (3'822)KMAD et SCCF (Borj Fez) pour un montant de (34'974)KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des galeries : SPI (Galerie Rabat) de (2'786)KMAD, FCE JAD (Galerie El Jadida) de (4'740)KMAD, SCCM (Galerie Meknes) de 1'330KMAD et FCE SAF (Galerie Safi) de 1'043KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Carrefour Targa pour un montant de (4'322)KMAD, Carrefour Sidi Maarouf pour un montant de (3'428)KMAD, Carrefour Panoramique pour un montant de (9)KMAD et Carrefour Berkane pour un montant de 257KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Inzegane pour un montant de (33'434)KMAD, Atacadao Ain Sebaâ pour un montant de 14'444KMAD, Atacadao Salé pour un montant de (1'7092)KMAD, Atacadao Fès pour un montant de (13'231)KMAD, Atacadao Oujda pour un montant de 4'368KMAD, Atacadao Tanger de 4'662KMAD, Atacadao Marrakech de (9'730)KMAD, Atacadao Meknes de (1'045)KMAD, et Atacadao Taza de 2'788KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Sela Plaza Dar Bouazza pour un montant de 6'569KMAD, de Sela Park Agadir pour un montant de 37'935KMAD, de Sela Park El Jadida pour un montant de 5'588KMAD
- Le projet de Sela Park Temara a été évalué à son coût d'acquisition du fait que la livraison a été faite partiellement en fin de l'exercice 2020

Note 11. Autres produits et charges opérationnels

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

(En Kmad)	31/12/2020	31/12/2019
Autres produits opérationnels courants (a)	4 620	278
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	4 620	278
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(10)	0
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	(10)	0
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	4 611	278

FIDAROC GRANT TRUST OR
POUR IDENTIFICATION

Note 12. Coût de l'endettement financier net

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

(En Kmad)	31/12/2020	31/12/2019
Charge d'intérêts	(91 805)	(85 978)
Coût de l'endettement brut	(91 805)	(85 978)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5 886	7 764
Coût de l'endettement net	(85 919)	(78 213)

Note 13. Intérêts versés

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts versés	(71 898)	(73 181)

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

Note 14. Autres produits et charges financiers

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

(En Kmad)	31/12/2020	31/12/2019
Autres produits financiers (a)	151	150
Gains de change	151	150
Autres charges financières (b)	20 924	26 528
Pertes de change	(86)	(6)
Transfert de charges financières	21 016	26 534
Autres charges financières	(6)	(0)
Autres produits et charges financiers (a+b)	21 075	26 678

Note 15. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2020 s'élève à 50 055 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'impôt exigible	(17 224)	(28 532)
Charges d'impôt différé	(32 831)	(34 864)
Total	(50 055)	(63 396)

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	200	745
Impôts différés retraitement du crédit bail	7 144	11 890
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(105 877)	(85 622)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(3 484)	(4 936)
Autres	(812)	(1 231)
Total des impôts différés nets	(99 864)	(76 190)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2020 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	5 628
Impôts différés passifs à l'ouverture	80 587
Impôts différés nets au 31 décembre 2019	(74 958)

Charge de l'exercice	(32 831)
Impact IFRIC 23	7 925

Impôts différés nets au 31 décembre 2020 (99 864)

Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2020 4 545

Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2020 (104 409)

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net des sociétés intégrées	17 596	213 690
Impôts comptabilisés (A)	(50 055)	(63 396)
Résultat consolidé avant impôt	67 651	277 086
Taux d'impôt constaté	73,99%	22,88%
taux de droit commun	31,00%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	(20 972)	(85 897)
Ecart (B) - (A) à expliquer	29 083	(22 501)
ID non constatés sur variation JV	(17 369)	30 828
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(11 714)	(8 328)
Total	(29 083)	22 501

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

- Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2020.

Note 16. Impôts et taxes payés

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts sur les bénéfices	(17 224)	(28 532)
Impôts différés	(32 831)	(34 864)
Charge d'impôt (a)	(50 055)	(63 396)
Variation des créances/dettes d'impôts (b)	1 532	31 342
Impôts payés (a) + (b)	(48 523)	(32 054)

(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)	31/12/2019	Augmentations	Variation de juste valeur	Reclassement immeubles en cours	Reclassement en stocks	31/12/2020
Immeubles de placement en cours	1 118 282	125 661		(455 534)		788 409
Immeubles de placement en cours de construction	1 118 282	125 661	0	(455 534)	0	788 409
Immeubles de placement	3 946 583	93 872	(56 028)	455 534	(28 048)	4 411 913
Immeubles de placement	3 946 583	93 872	(56 028)	455 534	(28 048)	4 411 913
Total	5 064 865	219 534	(56 028)	0	(28 048)	5 200 322

(*) Le projet de Sela Park Temara a été évalué à son coût d'acquisition du fait que la livraison a été faite partiellement en fin de l'exercice 2020.

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

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

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

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du groupe, Aradei

Capital a considéré, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du groupe.

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

EDUARDO GARAYTORRES
FOUR IDENTIFICATION

Note 18. Autres immobilisations corporelles

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

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

FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Valeurs brutes	31/12/2019	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	46 478	-	730	-	-	47 208
Autres immobilisations corporelles	3 063	-	9	-	-	3 073
Total Autres immobilisations (brut)	49 541	0	740	0	0	50 281
Amortissements	31/12/2019	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	(25 285)	-	(3 619)	-	-	(28 905)
Autres immobilisations corporelles	(1 605)	-	(334)	-	-	(1 939)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(26 890)	0	(3 954)	0	0	(30 844)
Valeurs nettes	31/12/2019	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	21 192	-	(2 889)	-	-	18 303
Autres immobilisations corporelles	1 459	-	(325)	-	-	1 134
Total Autres immobilisations (net)	22 651	0	(3 214)	0	0	19 437

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

REAROC GRANT THORNTON
FOR IDENTIFICATION

Note 19. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Créances rattachées à des participations	270	270	270
Titres de participations non consolidés	54	54	174
Dépôts & cautionnements	5 619	5 359	5 364
Total	5 942	5 682	5 808

Note 20. Stocks et en-cours

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Biens et services en cours	90 061	52 182	49 722
Total en-cours	90 061	52 182	49 722

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
FCE SAF	-	30 196	30 196
SCCS	20 334	19 526	19 526
BREG	-	2 461	-
DBCC	41 731	-	-
Total	62 064	52 182	49 722

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
FCE SAF	27 997	-	-
Total	27 997	0	0

Note 21. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En kmad)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs brutes	196 957	198 737	191 964
Dépréciations	(64 186)	(56 354)	(62 541)
Créances clients (net)	132 771	142 383	129 422

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Variation nette des stocks	283	2 461
Variation des clients	(9 612)	12 960
Variation des fournisseurs	49 510	(21 396)
Variation des créances diverses	40 321	63 049
Variation des dettes diverses	(47 873)	6 137
Variation des comptes de régularisation - actif	(2 479)	1 813
Variation des comptes de régularisation - passif	26 876	87 217
Variation du Besoin en fonds de roulement	57 026	152 241

Note 23. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Créances sociales et fiscales	201 001	162 213	139 926
Autres créances liées à l'exploitation	64 748	70 267	23 446
Comptes de régularisation	28 196	30 675	29 098
Total autres actifs courants	293 945	263 155	192 471
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	292 107	261 317	190 633

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

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

Note 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valeurs mobilières de placement	568 068	50 900	312 753
Disponibilités	96 654	73 636	267 946
Trésorerie et équivalents de trésorerie	664 722	124 536	580 700

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 25. Dettes financières

		(En Kmad)				
		31/12/2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2020
		Part courante	Part courante	Part non courante		
Emprunt obligataire		0	0	0	0	0
Emission obligataire		557 143	0	(42 857)	514 286	42 857
Emprunts auprès des établissements de crédit		878 242	236 566	(202 301)	-	912 507
Dettes location financement		232 625	-	(17 059)	-	215 565
Total emprunts auprès des établissements de crédit		1 110 867	236 566	(219 360)	0	1 128 072
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit		3 208	-	-	214	3 423
Découverts et soldes créditeurs de banque		824	156 335	-	-	157 159
Total autres dettes financières		4 032	156 335	0	214	160 582
Total dettes financières		1 672 042	392 901	(262 217)	214	1 802 940
						393 580
						1 409 360

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

RIJANOC GRANT THORNTON
FOR IDENTIFICATION

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

Les caractéristiques sont les suivants :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2020	Devise d'émission	Echéance	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	92 214	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	122 071	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 3.23%
Emprunts obligataires convertibles				514 286	600 000			

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

EMMANUEL GAULT THORNTON
FOR IDENTIFICATION

Le détail des emprunts au 31 décembre 2020 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant débloqué	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2020	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Echéance contractuelle
BMCE	Site Berkane	17/07/2014	33 000	13 750	3 667	10 083	31/07/2024
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857	10 207	1 856	8 351	11/03/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643	7 318	1 331	5 988	11/03/2026
BP	Site Marrakech Targa	01/04/2015	56 000	25 164	7 181	17 983	01/01/2024
BP	Site Marrakech Targa Extension	29/12/2017	35 063	32 176	5 775	26 400	01/07/2025
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	121 625	12 803	108 822	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	61 665	7 137	54 528	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	54 972	52 312	5 770	46 542	22/06/2027
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	27 230	27 230	4 038	23 192	04/11/2026
BMCI	AGADIR	12/07/2017	100 000	91 366	11 889	79 477	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000	102 774	11 895	90 880	21/12/2025
BMCE	MEKNES	11/11/2016	36 960	28 747	4 107	24 640	31/10/2027
BCP	SCCF	23/01/2012	210 000	52 500	28 000	24 500	30/09/2022
BP	CMT KECH	27/03/2015	5 300	0	0	0	27/06/2020
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	3 307	2 022	583	1 440	01/01/2024
BCP	SCCS	31/01/2013	213 800	53 450	21 380	32 070	31/05/2023
BMCI - CMT	Site Dar Bouazza	05/07/2018	108 783	108 783	18 131	90 653	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouazza	05/07/2018	29 617	29 617	16 924	12 693	05/07/2022
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	102 000	91 800	10 200	81 600	28/10/2026
Total emprunts bancaires			1 374 559 035	912 507 040	172 664 503	739 842 537	

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

REDACTED GRANT INFORMATION
FOR IDENTIFICATION

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et au-delà	Total
Principal	172 665	174 167	128 581	113 447	235 346	70 293	18 009	0	0	912 507
Intérêts	37 874	30 905	23 201	17 686	12 574	3 299	456	0	0	125 995
Total Groupe (Principal + Intérêts)	210 538	205 072	151 782	131 133	247 920	73 592	18 465	0	0	1 038 502

THAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Note 26. Emission et remboursement des emprunts

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

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	236 566	209 405
Dettes de location financement (1)	-	109 703
Dépôts de garantie (2)	8 046	28 336
Emission d'emprunts	244 612	347 443

- (1) Ce montant correspond aux emprunts débloqués au cours de l'exercice.
 (2) Cette variation correspond aux dépôts de garantie afférents aux contrats de location conclus au cours de l'exercice.

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	(245 158)	(280 864)
Dettes de location financement (1)	(17 059)	(16 038)
Dépôts de garantie (2)	(2 483)	(2 444)
Remboursement d'emprunts	(264 700)	(299 345)

- (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)	31/12/2018	31/12/2019	Dotation	Reprise	autres variations	31/12/2020	Courant	Non courant
Provisions	14 144	22 417	1 710	(300)	(1 496)	22 332	19 718	2 614
Total provisions	14 144	22 417	1 710	(300)	(1 496)	22 332	19 718	2 614

Note 28. Dettes fournisseurs

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En kmad)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs	199 533	240 188	110 447
Total fournisseurs	199 533	240 188	110 447

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FDAROC CRAFT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 29. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	26 813	8 034	6 435
Dettes fiscales	95 078	84 160	84 119
Produits constatés d'avance	1 189	1 393	1 097
Autres dettes diverses	74 592	74 449	62 370
Total autres passifs courants	197 672	168 035	154 021

Note 30. Autres passifs non courants

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	88 394	82 606	56 715
Total autres passifs non courants	88 394	82 606	56 715

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

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

Entité	Engagements donnés	
	Hypothèques	Avals et Cautions
Aradei Capital	748 366	
GOLF	100 000	
GOLF 2	125 000	
CENTRE K	60 015	
SCCF	210 000	
SCCS	299 000	
DBCC	217 000	
SPI	120 000	
Total	1 879 381	

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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

L'effectif au 31 décembre 2020 est composé de 72 salariés, dont 68 l'ancienneté est inférieure à dix ans contre 82 salariés en 2019.

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

Note 33. Informations relatives aux parties liées

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

(En KMAD)	Total au									
	31/12/2020	MAXI LV	LabelVie	Hyper LV	Service LV	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière	re
Créances clients	17 272	1 289	7 513	1 968	624	2 300	2 002	1 576	0	0
Dettes fournisseurs	3 148	369	926	0	0	0	53	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	169 572	65 259	14 364	72 743	1 583	2 542	1 638	11 442	0	0
Charges externes	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-

Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2020

Les principaux événements ayant eu lieu après le 31 décembre 2020 sont :

- L'opération à deux volets entre BMCI et Aradei Capital en mars 2021 : l'entrée de la BMCI au capital d'Aradei Capital et l'acquisition par Aradei Capital des actions de l'OPCI « CLEO PIERRE SPI-RFA » qui détient un portefeuille d'une centaine d'agences bancaires exploitées par la BMCI.

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION



aradei

CAPITAL

3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes :

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

ARADEI CAPITAL S.A.

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2020



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2020

Audit des états de synthèse

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** (la « société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2020, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **2.275.921.232,60 MAD** dont un bénéfice net de **44.823.882,75 MAD**. Ces états de synthèse ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 02 mars 2021 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée au Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** au 31 décembre 2020, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Risque identifié

La société Aradei Capital S.A. détient des titres de participation de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers. Ces titres de participation totalisent un montant de 740 889 KMAD et représentent au total 20% de l'actif au 31 décembre 2020.

L'évaluation des titres de participation, déterminée en application des principes du Code Général de la Normalisation Comptable, requiert une part de jugement de la Direction en matière notamment des perspectives prévisionnelles de développement des projets détenus par les filiales.

En conséquence, l'évaluation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du poste dans les états financiers et du niveau de jugement requis par la direction pour la détermination de leur valeur d'utilité.

Réponse d'audit :

Nos travaux de validation de la valeur d'utilité des titres de participation ont consisté principalement à :

- S'assurer que les quotes-parts des situations nettes des participations détenues ne sont pas inférieures à la valeur des participations comptabilisées, dans le cas contraire procéder à l'appréciation des plans d'affaires établis sous la responsabilité du management, en vue de s'assurer du caractère raisonnable justifiant la valorisation de ces participations.
- Vérifier la cohérence des hypothèses retenues pour la détermination des perspectives prévisionnelles de développement des projets et des plans d'affaires des participations avec les réalisations historiques.
- Vérifications des calculs arithmétiques et revue de cohérence d'ensemble des plans d'affaires relatifs aux participations.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Rabat et Casablanca, le 2 avril 2021

Les Commissaires aux Comptes

KPMG


KPMG
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (à 06)
Télécopie : 212 5 37 63 37 11
ICE : 001529604060091

Redouane M. RHALIB
Associé


FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International (S3)
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tel : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70
Faïçal MEKOUAR
Associé

BILAN - ACTIF (MODEL NORMAL)

	ACTIF	EXERCICE			PRECEDENT
		Brut	Amort - Prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATION EN NON VALEUR (A)	122 920 281,24	92 704 408,92	30 215 872,32	27 376 644,82
	Frais préliminaires	27 262 579,84	10 664 682,57	16 597 897,27	1 278 355,41
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	95 657 701,40	82 039 726,35	13 617 975,05	26 098 289,41
	Primes de remboursement des obligations				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	71 203 270,63	4 045 694,04	67 157 576,59	67 316 264,96
	Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	170 503,57		
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 210 080,06	3 455 094,43	754 985,63	912 311,20
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00	420 096,04	66 402 590,96	66 403 953,76
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	1 045 444 085,11	174 100 073,72	871 344 011,39	796 756 102,58
	Terrains	276 004 530,02		276 004 530,02	276 004 530,02
	Constructions	569 799 760,23	172 773 685,71	397 026 074,52	257 397 501,85
	Installations techniques, matériel et outillage	1 051 562,91	167 286,58	884 276,33	81 293,72
	Matériel transport				
	Mobilier, matériel de bureau, aménagements divers	1 494 718,51	223 569,39	1 271 149,12	1 216 888,42
	Autres immobilisations corporelles	1 516 775,41	935 532,04	581 243,37	732 920,90
	Immobilisations corporelles en cours	195 576 738,03		195 576 738,03	261 322 967,67
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	906 850 105,99		906 850 105,99	833 624 605,99
	Prêts immobilisés				
	Autres créances financières	165 960 741,03		165 960 741,03	165 700 741,03
Titres de participation	740 889 364,96		740 889 364,96	667 923 864,96	
Autres titres immobilisés					
ECARTS DE CONVERSION ACTIF (E)					
Diminution des créances immobilisées					
Augmentation des dettes de financement					
TOTAL I (A+B+C+D+E)	2 146 417 742,97	270 850 176,68	1 875 567 566,29	1 725 073 618,35	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS (F)				
	Marchandises				
	Matières et fournitures consommables				
	Produits en cours				
	Produits intermédiaires et produits résiduels				
	Produits finis				
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	1 160 032 931,97	7 573 235,77	1 152 459 696,20	1 080 104 297,98
	Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	13 141 809,09	670 007,90	12 471 801,19	8 325 604,12
	Clients et comptes rattachés	143 113 981,77	6 319 757,87	136 794 223,90	97 357 249,13
	Personnel				
	Etat	140 192 060,42		140 192 060,42	114 937 795,30
	Comptes d'associés	1 556 880,00		1 556 880,00	1 556 880,00
	Autres débiteurs	668 813 168,33	583 470,00	668 229 698,33	710 667 669,15
Comptes de régularisation Actif	193 215 032,36		193 215 032,36	147 259 100,28	
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	563 465 569,17		563 465 569,17	46 297 669,18	
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)					
TOTAL II (F+G+H+I)	1 723 498 501,14	7 573 235,77	1 715 925 265,37	1 126 401 967,16	
TRESOR	TRÉSORERIE - ACTIF				
	Chèques et valeurs à encaisser				
	Banque, T.G. et C.C.P.	23 685 305,06		23 685 305,06	106 516 822,13
	Caisse, Régies d'avances et accreditifs	15 068,33		15 068,33	29 758,75
TOTAL III	23 700 373,39		23 700 373,39	106 546 580,88	
TOTAL ACTIF (I + II + III)		3 893 616 617,50	278 423 412,45	3 615 193 205,05	2 958 022 166,39

EDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

BILAN - PASSIF (MODEL NORMAL)

	PASSIF	EXERCICE	PRECEDENT
FINANCEMENT PERMANENT	CAPITAUX PROPRES (A)	2 275 921 232,60	1 639 142 549,86
	Capital social ou personnel (1)	1 064 578 300,00	811 273 800,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appele		
	Capital appele dont verse :		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 050 581 074,82	660 304 774,82
	Ecarts de réévaluation		
	Réserve légale	34 572 313,40	31 008 144,09
	Autres réserves	81 365 661,63	40 441 027,00
	Report à nouveau (2)		24 831 417,75
	Résultat en instance d'affectation (2)		
	Résultat net de l'exercice (2)	44 823 882,75	71 283 386,20
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)		
	Subventions d'investissements		
	Provisions réglementées		
	DETTES DE FINANCEMENT (C)	872 562 834,37	877 250 673,44
	Emprunts obligataires	514 285 714,30	557 142 857,15
Autres dettes de financement	358 277 120,07	320 107 816,29	
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)	3 151 098 228,55	2 519 007 384,88	
PASSIF CIRCULANT	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	305 237 178,79	356 834 972,73
	Fournisseurs et comptes rattachés	110 522 765,45	147 068 624,88
	Clients créditeurs, avances et acomptes	1 361 740,58	232 784,18
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	5 742 807,24	10 210 634,85
	Comptes d'associés	638 304,09	637 907,00
	Autres créanciers	114 175 993,10	133 357 562,53
	Comptes de régularisation - passif	72 795 568,33	65 327 459,29
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	1 710 223,73	
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Éléments circulants) (H)			
TOTAL II (F+G+H)	306 947 402,52	356 834 972,73	
TRESO	TRÉSORERIE - PASSIF		
	Crédits d'escompte		
	Crédits de trésorerie	130 000 000,00	
	Banques (soldes créditeurs)	27 147 573,98	82 179 808,78
TOTAL III	157 147 573,98	82 179 808,78	
	TOTAL PASSIF (I + II + III)	3 615 193 205,05	2 958 022 166,39

NDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors taxes)

	(MODEL NORMAL)	OPERATIONS		TOTAUX	
		Propres à L'exercice 1	Exercices précédants 2	Exercice 1 + 2 = 3 3	Exercice Précédant 4
EXPLOITATION	I - PRODUITS D'EXPLOITATION				
	Ventes de marchandises (en l'état)				
	Ventes de biens et services produits	108 251 531,97		108 251 531,97	86 159 736,77
	Chiffres d'affaires	108 251 531,97		108 251 531,97	86 159 736,77
	Variation de stock de produits (±)				
	Immobilisations produites par l'Ese pour elle même				
	Subvention d'exploitation				
	Autres produits d'exploitation	3 707 704,00		3 707 704,00	
	Reprises d'exploitation; transfert de charges	18 087 283,25		18 087 283,25	
	TOTAL I	130 046 519,22		130 046 519,22	86 159 736,77
EXPLOITATION	II - CHARGES D'EXPLOITATION				
	Achats revendus de marchandises				
	Achats consommés de matières et de fournitures	55 272 800,76	121 850,01	55 394 650,77	10 451 060,95
	Autres charges externes	43 109 041,92	165 440,63	43 274 482,55	36 525 902,34
	Impôts et taxes	2 816 759,19	259 397,92	3 076 157,11	3 062 736,72
	Charges de personnel				
	Autres charges d'exploitation				
	Dotations d'exploitation	42 084 265,75		42 084 265,75	30 403 992,74
	TOTAL II	143 282 867,62	546 688,56	143 829 556,18	80 443 692,75
	III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-13 783 036,96	5 716 044,02
FINANCIER	IV - PRODUITS FINANCIERS				
	Produits des titres de participation et autres t. immo	53 986 296,67		53 986 296,67	56 000 000,00
	Gains de change	131 021,84		131 021,84	69 715,61
	Intérêts et autres produits financiers	54 401 041,31		54 401 041,31	55 173 615,02
	Reprises financières; transferts de charges	7 366 944,04		7 366 944,04	13 723 925,27
	TOTAL IV	115 885 303,86		115 885 303,86	124 967 255,90
	V - CHARGES FINANCIERES				
	Charges d'intérêts	55 793 097,54		55 793 097,54	52 650 229,27
	Pertes de change	57 931,36		57 931,36	-3 096,09
	Autres charges financières				
Dotations financières					
TOTAL V	55 851 028,90		55 851 028,90	52 647 133,18	
VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)			60 034 274,96	72 320 122,72	
VII - RESULTAT COURANT (III + V I)			46 251 238,00	78 036 166,74	
NON COURANT	VIII - PRODUITS NON COURANTS				
	Produits des cessions d'immobilisations				
	Subventions d'équilibre				
	Reprises sur subventions d'investissement				
	Autres produits non courants	4 561,97		4 561,97	12 934,73
	Reprises non courantes; transferts de charges				
	TOTAL VIII	4 561,97		4 561,97	12 934,73
	IX - CHARGES NON COURANTES				
	Valeurs nettes d'amort. des immo. cédées				
	Subventions accordées				
Autres charges non courantes	329 506,22		329 506,22	89 019,27	
Dotations non courantes aux amort. et provisions					
TOTAL IX	329 506,22		329 506,22	89 019,27	
X - RESULTAT NON COURANT (VIII- IX)			-324 944,25	-76 084,54	
XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)			45 926 293,75	77 960 082,20	
XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS		1 102 411,00	1 102 411,00	6 676 696,00	
XIII - RESULTAT NET (XI - XII)			44 823 882,75	71 283 386,20	
XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			245 936 385,05	211 139 927,40	
XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			201 112 502,30	139 856 541,20	
XVI - RESULTAT NET (XIV - XV)			44 823 882,75	71 283 386,20	

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

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

I. TABLEAU DE FORMATION DES RESULTATS (T.F.R)

		ELEMENTS	EXERCICE	PRECEDENT
	1	Ventes de marchandises (en l'état)		
	2	- Achats revendus de marchandises		
I	=	MARGE BRUTE SUR VENTE EN L 'ETAT		
II	+	PRODUCTION DE L'EXERCICE : (3+4+5)	108 251 531,97	86 159 736,77
	3	Ventes de biens et services produits	108 251 531,97	86 159 736,77
	4	Variation stocks de produits (+ ou -)		
	5	Immobilisation produite par l'ese pour elle même		
III	-	CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)	98 669 133,32	46 976 963,29
	6	Achats consommés de matières et fournitures	55 394 650,77	10 451 060,95
	7	Autres charges externes	43 274 482,55	36 525 902,34
IV	=	VALEUR AJOUTEE : I+II-III	9 582 398,65	39 182 773,48
	8	+ Subvention d'exploitation		
	9	- Impôts et taxes	3 076 157,11	3 062 736,72
	10	- Charges de personnel		
V	=	EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	6 506 241,54	36 120 036,76
	=	INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)		
	11	+ Autres produits d'exploitation	3 707 704,00	
	12	- Autres charges d'exploitation		
	13	+ Reprise d'exploitation ; transfert de charges	18 087 283,25	
	14	- Dotations d'exploitation	42 084 265,75	30 403 992,74
VI	=	RESULTAT D'EXPLOITATION (+ou -)	-13 783 036,96	5 716 044,02
VII	±	RESULTAT FINANCIER	60 034 274,96	72 320 122,72
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ou -)	46 251 238,00	78 036 166,74
IX	±	RESULTAT NON COURANT	-324 944,25	-76 084,54
	15	- Impôt sur les résultats	1 102 411,00	6 676 696,00
X	=	RESULTAT NET	44 823 882,75	71 283 386,20

II . CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) "METHODE ADDITIVE"

		Resultat net de l'exercice	EXERCICE	PRECEDENT
	1	. Bénéfice	44 823 882,75	71 283 386,20
	1	. Perte		
	2	+ Dotations d'exploitation	40 000 907,41	29 952 438,54
	3	+ Dotations financières		
	4	+ Dotations non courantes		
	5	- Reprises d'exploitation		
	6	- Reprises financières		
	7	- Reprises non courantes		
	8	- Produits des cession d'immobilisation		
	9	+ Valeur nette d'amortissement des immo. cedées		
I	=	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	84 824 790,16	101 235 824,74
	10	- Distribution des bénéfices	151 626 000,00	124 383 040,00
II	=	AUTOFINANCEMENT	-66 801 209,84	-23 147 215,26

MEARIK GRANT THORNTON
YOUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

III . CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) "METHODE SOUSTRACTIVE"

		EBE / IBE	6 506 241,54	36 120 036,76
	1 +	Transfert de charge	18 004 816,99	0,00
	2 +	Autres produits d'exploitation	3 707 704,00	0,00
	3 -	Autres charges d'exploitation	0,00	0,00
	4 +	Reprise d'exploitation actif circulant	82 466,26	0,00
	5 -	Dotation d'exploitation actif circulant	2 083 358,34	451 554,20
	6 +	Produits financiers	115 885 303,86	124 967 255,90
	7 -	Charges financières	55 851 028,90	52 647 133,18
	8 +	Produits non courants	4 561,97	12 934,73
	9 -	Charges non courantes	329 506,22	89 019,27
	10 -	Impôts sur les résultat	1 102 411,00	6 676 696,00
I	11 =	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	84 824 790,16	101 235 824,74
	12 -	Distribution des bénéfices	151 626 000,00	124 383 040,00
II	=	AUTOFINANCEMENT	-66 801 209,84	-23 147 215,26

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE

I - SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE (N)	EXERCICE (N-1)	VARIATION (a - b)	
	(a)	(b)	Emplois (c)	Ressources (d)
1 Financement permanent	3 151 098 228,55	2 519 007 384,88		632 090 843,67
2 Moins Actif immobilisé	1 875 567 566,29	1 725 073 618,35	150 493 947,94	
3 = Fonds de roulement fonctionnel (A)(1-2)	1 275 530 662,26	793 933 766,53		481 596 895,73
4 Actif circulant	1 715 925 265,37	1 126 401 967,16	589 523 298,21	
5 Moins Passif circulant	306 947 402,52	356 834 972,73	49 887 570,21	
6 = Besoin de financement global (B)(4-5)	1 408 977 862,85	769 566 994,43	639 410 868,42	
7 Trésorerie nette (Actif-Passif) = A - B	-133 447 200,59	24 366 772,10		157 813 972,69

II - EMPLOIS ET RESSOURCES

RUBRIQUES	EXERCICE ACTUEL		EXERCICE PRÉCÉDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I. RESSOURCE STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Autofinancement (A)		-66 801 209,84		-23 147 215,26
. Capacité d'autofinancement		84 824 790,16		101 235 824,74
. Distribution de bénéfices		-151 626 000,00		-124 383 040,00
Cession et réduction des immobilisations (B)		0,00		0,00
. Cession immobilisations incorp.		0,00		0
. Cession immobilisations corpor.		0,00		0,00
. Cession immobilisations financ.		0,00		0
. Récupération /créances immob.		0,00		0,00
Augment. des capitaux propres et assim (C)		1 013 218 000,00		
. Augmentation de capital, apports		1 013 218 000,00		
. Subventions d'investissements		0,00		
Augment. Des dettes de financement (D)		180 990 495,41		58 101 963,81
. (nettes de primes de remboursement)		0,00		
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		1 127 407 285,57		34 954 748,55
II. EMPLOIS STABLES EXERCICE (FLUX)				
Acquisitions, augmentation d'immobilisation (E)	169 613 947,52		255 892 779,36	
. Acquisitions d'immo. incorporelles	77 400,00		66 864 217,74	
. Acquisitions d'immo. corporelles	96 311 047,52		188 728 961,62	
. Acquisitions d'immo. financières	73 225 500,00		299 600,00	
. Augmentation des créances imm.	0,00		-	
Remboursement des capitaux propres (F)	269 637 200,00			
Remboursement dettes de financement (G)	185 678 334,49		213 331 623,64	
Emplois en non valeurs (H)	20 880 907,83		1 066 705,04	
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	645 810 389,84	0,00	470 291 108,04	0,00
III. VAR. BESOIN FINANCE GLOBAL	639 410 868,42	0,00		352 355 911,73
IV. VARIATION DE LA TRÉSORERIE	0,00	157 813 972,69		82 980 447,76
TOTAL GENERAL	1 285 221 258,26	1 285 221 258,26	470 291 108,04	470 291 108,04

BAROC GRAN THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Des immo sorties 3	Cumul fin exercice 4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	74 662 728,59	18 041 680,33	0,00	92 704 408,92
- Frais préliminaires	5 212 166,60	5 452 515,97		10 664 682,57
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	69 450 561,99	12 589 164,36		82 039 726,35
- Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 809 605,67	236 088,37	0,00	4 045 694,04
- Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	0,00	0,00	170 503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3 220 368,86	234 725,57		3 455 094,43
- Fonds commercial	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres immobilisations incorporelles	418 733,24	1 362,80	0,00	420 096,04
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	152 376 935,01	21 723 138,71	0,00	174 100 073,72
- Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
- Constructions	151 402 474,81	21 371 210,90		172 773 685,71
- Installations techniques, matériel et outillage	86 661,28	80 625,30		167 286,58
- Matériel de transport	0,00	0,00		0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	103 944,41	119 624,98		223 569,39
- Autres immobilisations corporelles	783 854,51	151 677,53	0,00	935 532,04
- Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	230 849 269,27	40 000 907,41	0,00	270 850 176,68

FEDAROC GRANIT ICHON
 POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

DETAIL DES NON VALEURS

COMPTE	INTITULE	MONTANT
2111	Frais de constitution.....	
2112	Frais préalables au démarrage.....	
2113	Frais d'augmentation du capital.....	22 496 019,83
2114	Frais / fusions, scissions et transformations.....	4 168 560,00
2116	Frais de prospection.....	598 000,01
2117	Frais de publicité.....	
2118	Autres frais préliminaires.....	
2121	Frais d'acquisition des immobilisations.....	18 385 395,00
2125	Frais d'émission des emprunts.....	10 301 361,00
2128	Autres charges à répartir.....	66 970 945,40
2130	Primes de remboursement des obligations.....	
TOTAL		122 920 281,24

GRANT THORNTON
 FOR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

TABEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

NATURE	BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	102 039 373,41	20 880 907,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122 920 281,24
- Frais préliminaires	6 490 522,01	20 772 057,83						27 262 579,84
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	95 548 851,40	108 850,00						95 657 701,40
- Primes de remboursement								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71 125 870,63	77 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71 203 270,63
- Immobilisation en recherche et développement	170 503,57							170 503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 132 680,06	77 400,00						4 210 080,06
- Fonds commercial								
- Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00							66 822 687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	949 133 037,59	96 311 047,52	154 474 680,99	0,00	0,00	0,00	154 474 680,99	1 045 444 085,11
- Terrains	276 004 530,02							276 004 530,02
- Constructions	408 799 976,66	6 525 102,58	154 474 680,99					569 799 760,23
- Installations techniques, matériel et outillage	167 955,00	883 607,91						1 051 562,91
- Matériel de transport								
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1 320 832,83	173 885,68						1 494 718,51
- Autres immobilisations corporelles	1 516 775,41							1 516 775,41
- Immobilisations corporelles en cours	261 322 967,67	88 728 451,35					154 474 680,99	195 576 738,03
TOTAL	1 122 298 281,63	117 269 355,35	154 474 680,99	0,00	0,00	0,00	154 474 680,99	1 239 567 636,98

FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au CPC de l'exercice
						Date Clôture	Situation Nette	Résultat Net	
BREG	GESTION	300 000,00	100%	300 000,00	300 000,00	31/12/2020	-1 977 092,85	-2 630 651,27	986 666,67
GF DU GOLF I	IMMOBILIER	50 000 000,00	100%	62 442 875,00	62 442 875,00	31/12/2020	65 732 694,95	10 973 582,68	16 800 000,00
GF DU GOLF II	IMMOBILIER	40 000 000,00	100%	72 122 898,00	72 122 898,00	31/12/2020	59 830 778,19	15 351 920,29	16 499 670,00
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2 500 000,00	100%	5 287 000,00	5 287 000,00	31/12/2020	2 783 234,40	138 440,82	2 200 000,00
CASH AND CARRY WHOLE	COMMERCE	630 000,00	100%	630 000,00	630 000,00	31/12/2020	1 273 376,20	473 427,46	4 900 000,00
CENTRE K	IMMOBILIER	3 000 000,00	100%	13 834 800,00	13 834 800,00	31/12/2020	4 157 313,78	1 764 801,51	
SPI HSC	CENTRE COM	2 000 000,00	100%	48 740 221,40	48 740 221,40	31/12/2020	-9 389 355,16	-7 161 774,63	
SCCM	CENTRE COM	100 000,00	100%	58 750 560,34	58 750 560,34	31/12/2020	525 656,51	274 592,08	
SCCRC	PI	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2020	-18 959,92	-7 129,12	
SCCD	CENTRE COM	80 500 000,00	100%	59 348 048,35	59 348 048,35	31/12/2020	78 657 532,50	903 271,14	
FCE JAD	CENTRE COM	10 000 000,00	100%	41 029 233,67	41 029 233,67	31/12/2020	11 631 920,53	744 101,99	2 600 000,00
FCE SAF	CENTRE COM	15 000 000,00	100%	22 077 753,72	22 077 753,72	31/12/2020	10 061 037,17	-2 161 071,68	
SCCS SA	CENTRE COM	50 000 000,00	100%	107 310 926,64	107 310 926,64	31/12/2020	30 364 013,71	-10 480 300,50	
SCCF	CENTRE COM	50 000 000,00	100%	194 380 253,75	194 380 253,75	31/12/2020	55 645 158,46	1 373 389,29	9 999 960,00
BEST LEISURE	LOISIRS	3 800 000,00	100%	7 003 194,09	7 003 194,09	31/12/2020	-7 901 659,73	-11 554 937,83	
SCCFOUNTY	CENTRE COM	12 000 000,00	100%	26 311 200,00	26 311 200,00	31/12/2020	9 154 168,88	-545 474,34	
SCCCBOUSKOURA	CENTRE COM	11 510 000,00	100%	20 820 800,00	20 820 800,00	31/12/2020	7 041 405,73	-1 012 118,12	
DBCC	CENTRE COM	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2020	-17 865 011,23	-6 601 471,90	
SAND BAY REAL ETATE	IMMOBILIER	300 000,00	99,87%	299 600,00	299 600,00	31/12/2020	75 000,00	0,00	
TOTAL		331 840 000,00		740 889 364,96	740 889 364,96		299 781 212,12	-10 157 402,13	53 986 296,67

FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE	Début Exercice	DOTATIONS		REPRISES		Fin Exercice
		Exploitation	Financières	Exploitation	Financières	
1. Provi. pour dépréciation actif immobilisé						
2. Provisions réglementées						
3. Provi. durables pour risques et charges	2 614 161,58					2 614 161,58
SOUS TOTAL (A)	2 614 161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2 614 161,58
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	7 282 567,42	373 134,61		82 466,26		7 573 235,77
5. Autres Provisions pour risques & charges		1 710 223,73				1 710 223,73
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorie						
SOUS TOTAL (B)	7 282 567,42	2 083 358,34		82 466,26		9 283 459,50
TOTAL (A + B)	9 896 729,00	2 083 358,34		82 466,26		11 897 621,08

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE				AUTRES ANALYSES				
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montant en devises	Montant sur l'Etat et Org. Publics	Montant sur entreprises liées	Montants représentés par effets		
DE L'ACTIF IMMOBILISE	165 960 741,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
. Prêts immobilisés	0,00									
. Autres créances financières	165 960 741,03									
DE L'ACTIF CIRCULANT	1 160 032 931,97	648 937 458,70	496 396 784,18	0,00	0,00	140 192 060,42	668 813 168,33	0,00	0,00	
. Fournisseurs débiteurs, AV & Ac	13 141 809,09									
. Clients et comptes rattachés	143 113 981,77	70 993 318,68	72 120 663,09							
. Personnel	0,00									
. Etat	140 192 060,42	106 389 561,96	33 802 498,46			140 192 060,42				
. Comptes d'associés	1 556 880,00									
. Autres débiteurs	668 813 168,33	471 554 578,06	197 258 590,27				668 813 168,33			
. Comptes de régularisation actif	193 215 032,36	0,00	193 215 032,36							
TOTAUX	1 325 993 673,00	648 937 458,70	496 396 784,18	0,00	0,00	140 192 060,42	668 813 168,33	0,00	0,00	

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

TABLEAU DES DETTES

DETTES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES				
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montant en devises	Montant sur l'Etat et Org. Publics	Montant sur entreprises liées	Montants représentés par effets	
DE FINANCEMENT	872 562 834,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
. Emprunts obligataires	514 285 714,30								
. Autres dettes de financement	358 277 120,07								
DU PASSIF CIRCULANT	305 237 178,79	175 712 342,84	128 163 095,37	0,00	0,00	5 742 807,24	114 175 993,10	6 501 078,12	
. Fournisseurs comptes rattachés	110 522 765,45	6 195 747,15	104 327 018,30					6 501 078,12	
. Clients créditeurs, Av & Ac	1 361 740,58								
. Personnel	0,00		0,00						
. Organismes sociaux	0,00		0,00						
. Etat	5 742 807,24	4 845 622,83	897 184,41			5 742 807,24			
. Comptes d'associés	638 304,09	638 304,09							
. Autres créanciers	114 175 993,10	98 705 209,48	15 470 783,62				114 175 993,10		
. Comptes de régularisation passif	72 795 568,33	65 327 459,29	7 468 109,04						
TOTAUX	1 177 800 013,16	175 712 342,84	128 163 095,37	0,00	0,00	5 742 807,24	114 175 993,10	6 501 078,12	

POUR IDENTIFICATION
THORNTON GALT THORNTON

OR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

TIERS CREDITEURS OU DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur compt. nette de la sûreté donnée à la clôture

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

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

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

EDAROC GRANT THORNTON
 FOR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL

27 994 009,32

Nature	Date 1ère échéance	Durée du contrat en mois	Valeur estimée du bien à la date du contrat	Durée théorique d'amortiss du bien	Redevances				Prix d'achat résiduel en fin de contrat	Observations
					Cumul exercices précédents	Montant de l'exercice	Restant à payer			
							A moins d'un an	A plus d'un an		
TERRAIN	01/11/2012	240	150 000 000,00	20	89 830 787,95	12 390 565,68	12 390 565,68	148 198 581,06	15 000 000,00	TF N°134,965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109 254 127,35	20	15 603 443,64	15 603 443,64	15 603 443,64	66 314 635,47	30 000 000,00	TF N°127401/05
Totaux			259 254 127,35		105 434 231,59	27 994 009,32	27 994 009,32	214 513 216,53	45 000 000,00	

FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION
KPMG

DETAIL DES POSTES DU C.P.C (LES CHARGES)

POSTE	INTITULE	EXERCICE	PRECEDENT
611	<u>Achats revenus de marchandises</u>		
	- Achats de marchandises.....	0,00	0,00
	- Variation des stocks de marchandises.....	0,00	0,00
		0,00	0,00
612	<u>Achats consommés de matières et fournitures</u>		
	- Achats de matière premières.....	0,00	0,00
	- Variation des stocks de matières premières.....	0,00	0,00
	- Achats matières, fournitures consommables.....	30 013,44	0,00
	- Variation des stocks de matières, fournitures.....	0,00	0,00
	- Achats d'emballages.....	0,00	0,00
	- Variation des stocks d'emballages.....	0,00	0,00
	- Achats non stockés de matières et de fournitures.....	577 442,93	289 203,28
	- Achats de travaux, études et prestation de services.....	54 665 344,39	10 161 857,67
		55 272 800,76	10 451 060,95
613	<u>Autres charges externes</u>		
	- Locations et charges locatives.....	312 000,00	312 000,00
	- Redevances de crédit-bail.....	27 994 009,32	28 466 509,32
	- Entretien et réparations.....	128 950,55	71 877,76
	- Primes d'assurances.....	798 673,84	615 589,47
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise.....	0,00	0,00
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....	9 426 976,16	5 951 554,09
	- Redevances pour brevets, marque, droits.....	162 450,00	30 000,00
614			
	- Transports.....	0,00	0,00
	- Déplacements, missions et réceptions.....	135 607,80	52 739,30
	- Reste du poste des autres charges externes.....	4 315 814,88	1 025 632,40
		43 274 482,55	36 525 902,34
617	<u>Charges de personnel</u>		
	- Rémunération du personnel.....	0,00	0,00
	- Charges sociales.....	0,00	0,00
	- Reste du poste des charges de personnel.....	0,00	0,00
		0,00	0,00
618	<u>Autres charges d'exploitation</u>		
	- Jetons de présence.....	0,00	0,00
	- Pertes sur créances irrécouvrables.....	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation.....	0,00	0,00
		0,00	0,00
638	<u>Autres charges financières</u>		
	- Charges nettes / cessions de titres et valeurs de placement.....	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges financières.....	0,00	0,00
		0,00	0,00
658	<u>Autres charges non courantes</u>		
	- Pénalités sur marchés et débits.....	0,00	0,00
	- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats).....	0,00	0,00
	- Pénalités et amendes fiscales et pénales.....	6 685,86	29 015,00
	- Créances devenues irrécouvrables.....	2 658,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges non courantes.....	320 162,36	60 004,27
		329 506,22	89 019,27

BEARDO GRANT THORNTON
 FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

DETAIL DES POSTES DU C.P.C (LES PRODUITS)

POSTE	INTITULE	EXERCICE	PRECEDENT
711	<u>Ventes de marchandises</u>		
	- Ventes de marchandises au Maroc.....	0,00	0,00
	- Ventes de marchandises a l'étranger.....	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de marchandises.....	0,00	0,00
		0,00	0,00
712	<u>Ventes de biens et services produits</u>		
	- Ventes de biens au Maroc.....	0,00	0,00
	- Ventes de biens a l'étranger.....	0,00	0,00
	- Ventes de services au Maroc.....	104 966 439,06	76 762 106,77
	- Ventes de services a l' étranger.....	0,00	0,00
	- Redevances pour brevets, marques, droits.....	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de biens et services produits.....	3 285 092,91	9 397 630,00
		108 251 531,97	86 159 736,77
713	<u>Variation des stocks de produits</u>		
	- Variation des stocks 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
		0,00	0,00
718	<u>Autres produits d'exploitation</u>		
	- Jetons de présence reçus.....	0,00	0,00
	- Reste du poste (produits divers).....	3 707 704,00	0,00
		3 707 704,00	0,00
719	<u>Reprises d'exploitation & transf. de charges</u>		
	- Reprises.....	82 466,26	0,00
	- Transferts de charges.....	18 004 816,99	0,00
		18 087 283,25	0,00
738	<u>Intérêts et autres produits financiers</u>		
	- Intérêts et produits assimilés.....	8 901 103,75	0,00
	- Revenus des créances rattachées à des participations.....	0,00	0,00
	- Revenus des titres et valeurs de placement.....	5 883 146,33	7 750 757,80
	- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement.....	0,00	0,00
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers.....	39 616 791,23	47 422 857,22
		54 401 041,31	55 173 615,02

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL

INTITULES	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
- Bénéfice net	44 823 882,75	
- Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	2 056 678,01	
1. Courantes		
- Achats des exercices antérieurs	121 850,01	
- RRR obtenus des exercices antérieurs		
- Autres charges des exercices antérieurs	165 440,63	
- Impôts et taxes des exercices antérieurs	259 397,92	
- Charges de personnel exercices antérieurs		
- Dotation d'exploitation exercices antérieurs		
- Charges d'intérêt des exercices antérieurs		
- Pertes de changes exercice antérieurs		
- Autres charges financières exercice antérieurs		
- Dotation financières des exercices antérieurs		
- Redevances crédit-bail		
- Cadeaux non déductibles		
- Dons non déductible		
2. Non courantes		
- CM 2020	1 102 411,00	
- V.N.A des immo cédées exercices antérieurs		
- Provisions pour clients douteux	78 072,23	
- Pénalités et amendes fiscales	6 685,86	
- Autres charges non courantes	320 162,36	
- Créances devenues irrécouvrables	2 658,00	
- Rappels et dégrèvements d'impôts sur les résultats		
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes		
- Dividendes et produits de participation	-53 986 296,67	
2. Non courantes		
Total	-7 105 735,91	
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
- Bénéfice brut (A)		
- Déficit brut (B)		-7 105 735,91
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1		
- Amort fiscalement différés imputés		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
- Bénéfice net fiscal (A - C)		
- Déficit net fiscal (B)		-7 105 735,91
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1		

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

TIBAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS

I. DETERMINATION DU RESULTAT		MONTANT
RESULTAT COURANT D'APRES C.P.C.	(=)	46 251 238,00
REINTEGRATIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(+)	-555 722,44
DEDUCTIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(-)	53 986 296,67
RESULTAT COURANT THEORIQUEMENT IMPOSABLE	(=)	-8 290 781,11
IMPOT THEORIQUE SUR RESULTAT COURANT	(-)	1 102 411,00
RESULTAT COURANT APRES IMPOTS	(=)	-9 393 192,11

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

WIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	Solde	début exercice	Opérations comptables de l'exercice	Déclarations TVA de l'exercice	Solde fin exercice
	1	2	3	1+2 - 3	
A) T.V.A. Facturée	0,00	50 610 716,00	50 610 716,00		0,00
B) T.V.A. Récupérable	28 482 231,16	75 236 882,46	74 224 859,77		29 494 253,85
- Sur Charges	9 942 030,90	35 350 404,66	15 971 161,04		29 321 274,52
- Sur Immobilisations	18 540 200,26	39 886 477,80	58 253 698,73		172 979,33
C) T.V.A. d'ûe / crédit de T.V.A = (A - B)	-28 482 231,16	-24 626 166,46	-23 614 143,77		-29 494 253,85

EDWARD GRANT THORNTON
 FOR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

B 15. PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2016 à 2019 ne sont pas encore prescrits. Les déclarations fiscales de la société ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) SA relatives auxdits exercices peuvent faire l'objet de contrôle par l'administration fiscale et de rappels éventuels d'impôts, taxes et CNSS.

Au titre de la période non prescrite, les impôts émis par voie de rôles peuvent également faire l'objet de révision.

FOR IDENTIFICATION
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

Etat A1

PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES A L'ENTREPRISE

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

I - ACTIF IMMOBILISE

A - Evaluation à l'entrée

- 1 - Immobilisation en non-valeurs
- 2 - Immobilisations incorporelles
- 3 - Immobilisations corporelles
- 4 - Immobilisations financières

Coût d'acquisition
Coût d'acquisition
Coût d'acquisition
Coût d'acquisition

Lors de leur entrée dans le patrimoine de l'entreprise, les immobilisations sont enregistrées:

- à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) pour celles acquises à titre onéreux
- à leur valeur vénale pour celles acquises à titre gratuit
- à leur coût de production pour celles produites par l'entreprise

B - Corrections de valeur

- 1 - Méthodes d'amortissements

Linéaire

L'amortissement des immobilisations est effectué sur la durée normale d'utilisation du bien.

Les taux sont fixés en conformité avec l'expérience et les usages du secteur d'activité.

- 2 - Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

Une provision pour dépréciation est constatée dès qu'une moins-value est constatée ou est probable sur une immobilisation qui reste dans le patrimoine.

Le niveau de la provision est évalué avec une certaine précision. Il est déterminé par rapport à un référentiel qui est la valeur actuelle du bien concerné.

- 3 - Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

Ils sont déterminés par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice.

II - ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

A - Evaluation à l'entrée

- 1 - Stocks

Coût de revient

Le stock de matières premières est valorisé au dernier coût d'achat et le stock de produits finis au coût de production.

- 2 - Créances

Valeur Nominale

Les créances sont retenues en comptabilité pour leur valeur nominale et, par prudence, une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'il apparaît une perte probable.

- 3 - Titres et valeurs de placement

Coût d'acquisition

Les titres et valeurs de placement sont tenus en comptabilité pour leur valeur d'achat.

B - Corrections de valeur

- 1 - Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

Evaluation par client en fonction
du risque de non recouvrement
des créances

Les créances certaines dans leur principe mais dont le recouvrement (en partie ou en totalité) apparaît incertain pour des raisons diverses, font l'objet d'une provision. La provision est constatée dès qu'apparaît une perte probable.

Le montant de cette provision est apprécié compte tenu des circonstances et du principe de prudence. Il est déterminé hors TVA.

- 2 - Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

Ils sont déterminés par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice.

III - FINANCEMENT PERMANENT

- Dettes de financement :

Les dettes de financement sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement.

Une augmentation de valeur des dettes de financement jugée irréversible est un complément de dette comptabilisé comme tel.

Lorsque l'augmentation n'est pas définitive, elle est constatée sous forme de provision.

La diminution de valeur, lorsqu'elle est jugée irréversible, est une réduction de dette comptabilisée comme telle.

Lorsque la diminution n'est pas définitive, elle n'affecte pas l'évaluation dudit élément qui est maintenu en comptabilité pour sa valeur nominale.

IV - PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

- 1 - Dettes du passif circulant

Valeur Nominale

Les dettes du passif circulant sont comptabilisées à leur valeur nominale de remboursement.

Les dettes libellées en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en dirhams sur la base du cours de change du jour à pour effet de modifier les montants en dirhams de réalisation de l'opération. Lorsque l'application du taux de conversion à la date de clôture des comptes précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites dans des comptes transitoires.

Les pertes latentes entraînent la constitution de provisions pour risques.

Les règlements relatifs à ces dettes sont comparés aux valeurs historiques originales et entraînent la constitution de pertes ou de gains de change.

- 2 - Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges

Les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et que des événements survenus ou en cours

Pour la présentation du bilan, les provisions sont distinguées des charges à payer.

Les montants à provisionner sont à apprécier compte tenu des circonstances et du principe de prudence.

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

JARAC GRANT THORNTON
FOR IDENTIFICATION

ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I. DEROGATIONS AUX PRINCIPES COMPTABLES FONDAMENTAUX		
II. DEROGATIONS AUX METHODES D'EVALUATION		
III. DEROGATIONS AUX REGLES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES ETATS DE SYNTHESE		

EDARDC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I. CHANGEMENTS AFFECTANT LES METHODES D'EVALUATION		
II. CHANGEMENTS AFFECTANT LES REGLES DE PRESENTATION		

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital : 1 064 578 300,00

Nom, prénom des principaux associés	Raison sociale des principaux associés	N° IF	N° CIN	N° Carte d'Étranger	Adresses	Nombre De Titres		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	Montant Du Capital		
						Ex. précédé	Ex. actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie S.A	3315185			Angle Av Mehdi Ben Barka et Av Annakhil Hay Riad, RABAT	4 659 988	4 659 988	100,00	465 998 800,00	465 998 800,00	465 998 800,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le développement					1 723 561	921 749	100,00	92 174 900,00	92 174 900,00	92 174 900,00
	BEST FINANCIERE S.A	3316384			Angle rue RIF et Route des ZAERT KM 3,5 Soussi, F	845 324	845 324	100,00	84 532 400,00	84 532 400,00	84 532 400,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPA	1052031			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	776 931	776 931	100,00	77 693 100,00	77 693 100,00	77 693 100,00
	KASBA RESORT S.A.R.L	1087809			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	74 624	74 624	100,00	7 462 400,00	7 462 400,00	7 462 400,00
	Real Estate Investment Management Internation				Villa st 5-11, 600/Arabian Ranches, P.O United Arab	32 281	638 964	100,00	63 896 400,00	63 896 400,00	63 896 400,00
M. Zouhair BENNANI			C32941		10, Rue Brahim Tadi, Souissi, Rabat	12	12	100,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
M. Rachid HADNI			C32493		Route Akrache, N3, Lotissement Akil C, Souissi, Rab	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
M. Nawfal BENDEFA			G350013		20 Heatherlea Grove Worcester Park, KT4, 8GB, Lon	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Riad LAISSAOUI			A355394		Residence Al Fadl, n°8, Hay Riad, Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Adil BENNANI			C217885		N 5, Rue Ait Baha, Lotissement La Belle Vue, Avenu	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI			BK65632		Villa St 5-11, 600 Arabian Ranches, P.O. BOX: 7724	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALJ			BE757807		Villa Kisma, Allée des Châtaigniers, Anfa, Casablanca	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	Government Employees Pension Fund (GEPF)				Pretoria - South Africa	0	1 228 174	100,00	122 817 400,00	122 817 400,00	122 817 400,00
	Flottant Bourse				Flottant (Bourse de Casablanca)	0	1 500 000	100,00	150 000 000,00	150 000 000,00	150 000 000,00
					Totaux	8 112 736	10 645 783	1 200	1 064 578 300	1 064 578 300	1 064 578 300

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
KPMG

FOR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION

AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

ORIGINE RESULTATS A AFFECTER	MONTANT	AFFECTATION DES RESULTATS	MONTANT
- Décision du : 29/06/2020		- Réserve légale	3 564 169,31
- Report à nouveau	24 831 417,75	- Autres réserves	81 365 661,63
- Résultats nets en instance d'affectation	0,00	- Tantièmes	0,00
- Résultat net de l'exercice N-1	71 283 386,20	- Dividendes	151 626 000,00
- Prélèvements sur les réserves	140 441 027,00	- Autres affectations	0,00
- Autres prélèvements	0,00	- Report à nouveau	0,00
TOTAL A	236 555 831	TOTAL B	236 555 831

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG

TABLEAU DES OPERATIONS
 EN DEVISES COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE

NATURE	Entrée contre-valeur en DH	Sortie contre-valeur en DH
. FINANCEMENT PERMANENT	270 545 000,00	26 127 127,75
. IMMOBILISATIONS BRUTES		
. RENTREES SUR IMMOBILISATIONS		
. REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT		
. PRODUITS		1 304 555,19
. CHARGES		
TOTAL DES ENTREES	270 545 000,00	
TOTAL DES SORTIES		27 431 682,94
BALANCE DES DEVISES	0,00	243 113 317,06
TOTAL	270 545 000,00	270 545 000,00

FIDAKUC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
 PURPOSES ONLY
 KPMG



aradei

CAPITAL

4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020



11, Avenu Bir Kacem – Souissi
10170 Rabat
Maroc



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

**Aux Actionnaires de la Société
Aradei Capital S.A.**

Route Secondaire 1029 Municipalité
Sidi Maârouf N°20280 - Casablanca

**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2020 AU 31 DÉCEMBRE 2020**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 à 59 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée.

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

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

1 Conventions conclues au cours de l'exercice 2020

1.1 Conventions préalablement autorisées par votre Conseil d'Administration

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Sela Park Temara.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.78% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3 800 001 dirhams augmenté de 10% tous les 3 ans.

Société Aradei Capital
Rapport spécial des commissaires aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2020

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 1.593.981 dirhams hors taxes (y compris un montant de 65.245 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2020** : 1.517.933 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label' Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Atacadao Agadir (Tikiouine).
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de quatre millions de dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 4.152.170 dirhams hors taxes (y compris un montant de 207.115 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2020** : 4.982.604 dirhams toutes taxes comprises.

2 Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2020

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label' Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Ajustement des baux.
- **Modalités essentielles** : mise en place d'un cadre contractuel permettant d'opérer des ajustements de certaines clauses spécifiques des baux tout en maintenant, à l'identique, les autres clauses de ces baux.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 5.144.444 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : Néant. 

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

- **Personne concernée** : La société ARADEI CAPITAL en sa qualité d'actionnaire dans la société « SCCD » et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société ARADEI CAPITAL et Président de la société des Centres Commerciaux du Détroit « SCCD ».
- **Nature et objet de la convention** : Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 5 hectares 17 ares 30 centiares situé à Tanger, faisant l'objet du titre foncier n° 4557/G et dont le garant, société des Centres Commerciaux du Détroit « SCCD », est propriétaire.
- **Modalités essentielles** : Une commission annuelle de 0,2% égale à la somme de 800.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2020** : Néant.

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

- **Personne concernée** : La société ARADEI CAPITAL en sa qualité d'actionnaire dans la société Général Foncière de Golf II « GFG II » et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société ARADEI CAPITAL et Président de la société Général Foncière de Golf II « GFG II ».
- **Nature et objet de la convention** : Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 56 136 m² situé à Ain Sbaa Casablanca faisant l'objet du titre foncier n° 121392/C et dont le garant, la société Général Foncière de Golf II, est propriétaire.
- **Modalités essentielles** : Une commission annuelle de 0,2% égale à la somme de 400.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2020** : Néant. 

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

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Gérant de la société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location de locaux à usage de bureaux.
- **Modalités essentielles** : Loyer global forfaitaire et annuel de 312.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de 312 000.00 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2020** : Néant.

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

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Actionnaire dans la société Best Real Estate Gestion et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président du Conseil d'Administration des deux sociétés et Monsieur Adil Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Directeur Général de la société Best Real Estate Gestion.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location de locaux à usage de bureaux.
- **Modalités essentielles** : Loyer global forfaitaire annuel de 720.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 720 000.00 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : Néant.

2.6 *Convention conclue entre la société Aradei Capital et REIM Partners (convention écrite)*

- **Personne concernée** : Messieurs Nawfal BENDEFA et Mehdi TAHIRI JOUTEI en leur qualité d'Administrateurs dans les deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location de locaux à usage de bureaux.
- **Modalités essentielles** : Loyer global forfaitaire annuel de 367.200 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 367 200.00 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : Néant. 



Société Aradei Capital
Rapport spécial des commissaires aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2020

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

- **Personne concernée** : Messieurs Nawfal Bendefa et Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI en leur qualité d'Administrateurs dans les deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Mandat de gestion entre la société Aradei Capital et la société REIM Partners portant sur la gestion active du portefeuille d'actifs de la société Aradei Capital.
- **Modalités essentielles** : une rémunération annuelle fixée à 27.200.000 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges et en immobilisations comme suit :
 - **Management fees** :
 - Immobilisations : 7.886.441 dirhams hors taxes.
 - Charges : 30.810.013 dirhams hors taxes.
 - **Fundraising fees** :
 - Immobilisations : 7.705.450 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2020** : 47.907.705 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Ve en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Tanger.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 15.323 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 199.467 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 257.141 dirhams toutes taxes comprises. 

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services d'Agadir.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 12.951 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 163.892 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 211.281 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Fès.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 27.839 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 334.068 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 430.662 dirhams toutes taxes comprises. 

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

- **Personne concernée** : La société Label'Ve en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Marrakech.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 10.873 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 149.346 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 192.528 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Ve en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Salé.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 35.504 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 426.048 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 549.237 dirhams toutes taxes comprises. ✓

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

- **Personne concernée** : La société Label'Ve en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services d'Oujda.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 23.107 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 277.284 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 357.459 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Ve en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca Ain Sebaa.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 34.611 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 415.332 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 535.423 dirhams toutes taxes comprises. 

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca Bouskoura.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 11.278 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 137.961 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** : 177.851 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Berkane.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2.267.000 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 4.180.610 dirhams hors taxes (y compris un montant de 273.740 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2020** : 6.274.486 dirhams toutes taxes comprises. 

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société ARADEI CAPITAL, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société ARADEI CAPITAL et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Casablanca Panoramique.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3.150.000.00 dirhams augmenté de 10% tous les 3 ans.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 3.486.986 dirhams hors taxes (y compris un montant de 225.413 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2020** : 5.196.910 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Avances de trésorerie entre la société Aradei Capital et la société Label'vie.
- **Modalités essentielles** : Une rémunération fixe annuelle au taux de 5.5%.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2020** : Néant. 



Société Aradei Capital
Rapport spécial des commissaires aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2020

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Atacadao de Taza.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2.134.000 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 3.104.154 dirhams hors taxes (y compris un montant de 246.477 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2020** : 3.618.982 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label' Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrats de bail relatif à la location de trois magasins (magasins de Tanger, Oujda et Marrakech).
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2% sur le chiffre d'affaires des magasins avec un minimum de quatre millions de dirhams par magasin et par année augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 100% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 22.701.436 dirhams hors taxes (y compris un montant de 1.320.000 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2020** : 26.432.315 dirhams toutes taxes comprises. 

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

- **Personne concernée** : La société Label' Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Hypermarché LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Hyper Marrakech Targa.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.78% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3.350.000 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 9.109.549 dirhams hors taxes (y compris un montant de 561.408 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2020** : 10.536.707 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans les sociétés Société de Promotion Immobilière Hyper Shopping Center « SPI HSC », Société des Centres Commerciaux De Meknès « SCCM », Société des Centres Commerciaux du Sud « SCCS », Société des Centres Commerciaux de Fès « SCCF », First Commercial Estate El Jadida « FCE JAD », First Commercial Estate Safi « FCE SAF », Société des Centres Commerciaux du Centre « SCCRC », Société des Centres Commerciaux du Detroit « SCCD », Best Leisure, Best Real Estate Gestion « BREG », Société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura « SCCC », Société des Centres Commerciaux de Founty « SCCFOUNTY », Dar Bouazza Community Center « DBCC », La Générale Foncière du Golf « GOLF I », La Générale Foncière du Golf II « GOLF II », La Générale Foncière du Golf III « GOLF III », Centre K et Cash & Carry Wholesale Makro et Monsieur Nawfal BENDEFA en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président du conseil d'Administration ou Gérant dans les filiales citées ci-dessus.
- **Nature et objet de la convention** : Rémunération des avances de trésorerie entre ARADEI CAPITAL et chacune de ses filiales (SPIHSC, SCCM, SCCS, SCCF, FCE

JAD, FCE SAF, SCCRC, SCCD, BEST LEISURE, BREG, SCCCB, SCCFOUNTY, DBCC, GOLF I, GOLF II, GOLF III, CENTRE K et CASH & CARRY).

- **Modalités essentielles** : Une rémunération fixe annuelle au taux de 5.5%.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** :
 - Produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2020 : 48.515.791 dirhams hors taxes.
 - Charges d'intérêts comptabilisées au cours de l'exercice 2020 : 6.533.359 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2020** :
 - Montant du principal et intérêts : 254.219.712 dirhams.
- **Sommes versées en 2020** :
 - Montant du principal et intérêts : 231.958.510 dirhams.
- **Solde des avances au 31 décembre 2020** :
 - Solde du compte « Golf » débiteur de 3.076.023 dirhams.
 - Solde du compte « Golf II » créditeur de 102.016.362 dirhams.
 - Solde du compte « Golf III » créditeur de 1.668.949 dirhams.
 - Solde du compte « Cash & Carry » débiteur de 47.567 dirhams.
 - Solde du compte « Centre K » débiteur de 700.012 dirhams.
 - Solde du compte « SCCD » débiteur de 182.813.336 dirhams y compris un montant de 63.500.000 dirhams comptabilisé dans le compte « Créances rattachées à des participations ».
 - Solde du compte « BREG » débiteur de 54.158.655 dirhams.
 - Solde du compte « SCCS » débiteur de 82.543.787 dirhams y compris un montant de 49.980.000 dirhams comptabilisé dans le compte « Créances rattachées à des participations ».
 - Solde du compte « BEST LEISURE » débiteur de 6.218.288 dirhams.
 - Solde du compte « FCE SAF » débiteur de 28.957.384 dirhams y compris un montant de 1.400.000 dirhams comptabilisé dans le compte « Créances rattachées à des participations ».
 - Solde du compte « FCE JAD » débiteur de 5.970.707 dirhams.
 - Solde du compte « SPI » débiteur de 36.810.736 dirhams.
 - Solde du compte « SCCF » débiteur de 96.186.609 dirhams y compris un montant de 48.300.000 dirhams comptabilisé dans le compte « Créances rattachées à des participations ».
 - Solde du compte « SCCM » créditeur de 3.998.573 dirhams.
 - Solde du compte « SCCCB » débiteur de 153.651.355 dirhams.
 - Solde du compte « SCCFOUNTY » débiteur de 65.459.637 dirhams.
 - Solde du compte « DBCC » débiteur de 112.777.231 dirhams.
 - Solde du compte « SCCRC » débiteur de 39.997 dirhams. 

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

- **Personne concernée** : Messieurs Zouhair Bennani et Rachid Hadni en leur qualité d'Administrateurs de la société Aradei Capital.
- **Nature et objet de la convention** : Avances de trésorerie entre Aradei Capital et Messieurs Zouhair Bennani, Rachid Hadni et Abdellah Bennani.
- **Modalités essentielles** : Avance de trésorerie non rémunérée.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Avances de trésorerie au profit de la société ARADEI CAPITAL reçues de Monsieur Zouhair Bennani, Monsieur Rachid Hadni et Monsieur Abdellah Bennani pour des montants respectifs de 1 174 083,98 dirhams, 1 174 083,97 dirhams et 1 174 083,98 dirhams n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges financières.
- **Sommes versées en 2020** :
 - Montant du principal : Néant.
- **Solde du compte au 31 décembre 2020** :
 - Solde du compte «Zouhair Bennani » créditeur de 1.174.083,98 dirhams.
 - Solde du compte «Rachid Hadni » créditeur de 1.174.083,97 dirhams.
 - Solde du compte «Abdellah Bennani » créditeur de 1.174.083,98 dirhams.

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

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Actionnaire dans la société Best Real Estate Gestion, Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président du Conseil d'Administration des deux sociétés et Monsieur Adil Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Directeur Général de la société Best Real Estate Gestion.
- **Nature et objet de la convention** : Convention de prestations et services entre la société ARADEI CAPITAL et la société Best Real Estate Gestion (BREG) portant sur les projets en développement.
- **Modalités essentielles** : Honoraire global forfaitaire annuel de 5.905.776 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de 4.281.457 dirhams hors taxes et un montant comptabilisé en immobilisations en cours de 5.903.993 dirhams détaillé comme suit :
 - Targa : 264.243 dirhams hors taxes
 - Tikiwine : 1.049.861 dirhams hors taxes
 - Temara : 4.078.731 dirhams hors taxes
 - JAD Retail : 511.158 dirhams hors taxes
- **Sommes versées en 2020** : 3.840.000 dirhams toutes taxes comprises. 



Société Aradei Capital
Rapport spécial des commissaires aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2020

2.25 *Convention de refacturation de management fees conclue entre la société Aradei Capital et ses filiales : « La Générale Foncière du Golf Sarl », « La Générale Foncière du Golf II SA », « Centre K Sarl », « La Société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura Sarl », « la société Dar Bouazza Community Sarl » (convention non écrite)*

- **Personne concernée** : La société ARADEI CAPITAL en sa qualité d'actionnaire dans les sociétés : La Générale Foncière du Golf Sarl, La Générale Foncière du Golf II SA, Centre K Sarl, La Société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura Sarl, la société Dar Bouazza Community Sarl et Monsieur Nawfal BENDEFA en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration ou Gérant dans ces filiales.
- **Nature et objet de la convention** : Refacturation de management fees.
- **Modalités essentielles** : Refacturation de Management Fees de REIM Partners pour un montant global de 31.410.040 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 31.410.040 dirhams hors taxes détaillé par filiale comme suit :
 - La Générale Foncière du Golf Sarl : 14.647 KMAD
 - La Générale Foncière du Golf II SA : Néant.
 - Centre K Sarl : Néant.
 - La Société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura Sarl : 15.921 KMAD
 - La société Dar Bouazza Community Sarl : 842 KMAD
- **Sommes reçues en 2020** : Néant. 



Société Aradei Capital
Rapport spécial des commissaires aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2020

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

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Actionnaire dans la société Best Real Estate Gestion, Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président du Conseil d'Administration des deux sociétés et Monsieur Adil Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Directeur Général de la société Best Real Estate Gestion.
- **Nature et objet de la convention** : Commercialisation des contrats temporaires (stands, expositions...).
- **Modalités essentielles** : Honoraire global forfaitaire annuel de 50.800 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en produits.
- **Sommes reçues en 2020** : Néant.

Rabat et Casablanca, le 02 avril 2021

Les commissaires aux comptes

KPMG


KPMG
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (à 06)
Télécopie : 212 5 37 63 37 11
ICE : 001529604000091

Redouane M. RHALIB
Associé

Fidaroc Grant Thornton


FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
international (S3)
7 Bd. Driss Sleoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé



aradei

CAPITAL

5. État des honoraires versés aux contrôleurs des comptes

aradei

CAPITAL

ETAT DES HONORAIRES VERSÉS AUX CONTRÔLEURS DE COMPTES (HT)

(En KMAD)	KPMG						FIDAROC GT						Fiduciaire Benjelloun						Total
	Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018	
Commissariat aux comptes, Certification, Examen des comptes individuels et consolidés	293	280	454	100%	100%	100%	280	180	120	100%	100%	100%	249	200	200	100%	100%	100%	2 256
Emetteur	293	280	454	100%	100%	100%	280	180	120	100%	100%	100%				0%	0%	0%	1 607
Filiales				0%	0%	0%				0%	0%	0%	249	200	200	100%	100%	100%	649
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire au comptes	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Emetteur				0%	0%	0%		-		0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Filiales				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Sous-total	293	280	454	100%	100%	100%	280	180	120	100%	100%	100%	249	200	200	100%	100%	100%	2 256
Autres prestations rendues	-	-	-	0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Autres				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Sous-total	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-	-	-	0%	0%	0%	-
Total Général	293	280	454	100%	100%	100%	280	180	120	100%	100%	100%	249	200	200	100%	100%	100%	2 256



aradei

CAPITAL

6. Rapport de gestion

aradei

CAPITAL

Société Anonyme au capital de 1.064.578.300 dirhams - Siège social : Route secondaire 1029 sidi Maârouf 20180 Casablanca - Maroc

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DÉCEMBRE 2020

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

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

L'année 2020 a été marquée au niveau du Groupe Aradei par les événements suivants :

1- Impact de la pandémie Covid-19 sur les opérations

- Fermeture des commerces dits non essentiels pendant une période allant jusqu'à 97 jours.
- 60% de la GLA (Surface Commerciale Utile) restée opérationnelle durant cette période de confinement (commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques).
- Un dispositif sanitaire rigoureux afin d'assurer la sécurité de toutes les parties prenantes.
- Des mesures d'accompagnement pour les locataires les plus impactés par la crise sanitaire.

2- Un core business résilient

- Une reprise encourageante de la fréquentation dès la levée du confinement en juin ; sur le 4ème trimestre, la fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales a atteint 81% de son niveau de l'année dernière sur la même période.
- Résilience de Aradei Capital grâce à son exposition à la distribution alimentaire et la force de son partenariat avec le Groupe LabelVie.
- Des lieux de commerces de proximité, ancrés dans les territoires, qui constituent un atout en période de restriction d'activité.
- Des visiteurs à la recherche d'interaction sociale tout en étant rassurés par le dispositif sanitaire rigoureux mis en place au sein des actifs de Aradei Capital.
- Une commercialisation dynamique de plus de 30 000m² de surface GLA signée.

3- Introduction en bourse d'Aradei Capital et levées de fonds

- Deux opérations sur le capital réussies (dont une introduction en bourse) pour un montant total de plus de 1 Milliard MAD.
- Emission de deux lignes de billets de trésorerie pour 250 MMAD dont 120 MMAD remboursés en 2020 (plafond de 500 MMAD).

4- Poursuite du programme de développement et d'ouvertures

- Inauguration de trois retail parks (Sela Park Agadir, Sela Park Temara et Atacadao Inzegane).
- Deux projets de développement lancés en 2020 : (i) le premier immeuble de bureaux (GLA de 6 500m²) à Casablanca en ligne avec la stratégie de diversification après l'industriel ; (ii) l'extension de LBG Rabat (GLA de 2 300m²).
- 217 MMAD de coûts de construction décaissés en 2020 faisant partie d'un plan d'investissement global de plus de 780 MMAD. Les 6 projets concernés sont : Sela Plaza Dar Bouazza, Sela Park Agadir, Sela Park Temara, Sela Plaza Targa, Sela Park El Jadida et Atacadao Inzegane.

5- Gouvernance et croissance durable

- Nomination de Madame Dayae Oudghiri, de Madame Natalie Braginsky Mounier et de Monsieur Emmanuel Blouin en qualité d'administrateurs indépendants
- Nomination de Madame Dayae Oudghiri en qualité de présidente du comité d'audit
- Lancement de la revue de la stratégie globale ESG (environnement, social, gouvernance) à travers la réalisation d'une étude de matérialité afin d'identifier les enjeux ESG majeurs de Aradei Capital.

II. EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Les comptes sociaux et consolidés sont annexés au présent rapport :

1- Comptes Sociaux :

Les principales données financières et comptables se présentent comme suit :

Compte des Produits et des Charges (CPC)

- Le chiffre d'affaires d'Aradei Capital enregistre une hausse de 26% et s'établit à 108.3 MMAD en 2020, comparativement à 86.2 MMAD en 2019. Cette variation s'explique essentiellement par :
 - L'impact de refacturations de charges de management fees essentiellement aux filiales
 - L'impact du chiffre d'affaires des nouveaux actifs livrés 2020.
- Le résultat d'exploitation enregistré en 2020 est de -13.8 M MAD comparativement à +5,7 MMAD en 2019. Cette variation s'explique principalement par :
 - la hausse des charges de dotations en 2020 (principalement l'amortissement des frais des augmentations de capital de l'année) pour 11,7 MMAD
 - la hausse des achats et charges externes du fait de la comptabilisation des Management Fees (refacturées aux filiales en chiffre d'affaires ou immobilisées à travers le compte de transfert de charges).

- Le résultat financier s'établit à 60 MMAD contre 72,3 MMAD en 2019. Cela s'explique par la hausse des charges financières (-3,2 MMAD) du fait notamment de la contractualisation de nouvelles lignes de financement dont le programme des billets de trésorerie initié en janvier 2020.
- Le résultat net de l'exercice 2020 s'établit ainsi à 44,8 MMAD contre 71,3 MMAD en 2019 en liaison notamment avec la baisse du résultat d'exploitation et du résultat financier.

Bilan

- Le total bilan s'établit à 3 615 MMAD en 2020 comparativement à 2 958 MMAD en 2019.
- Les comptes des immobilisations enregistrent une hausse de 150 MMAD, soit 9% en 2020. Cela s'explique par les travaux engagés notamment au niveau des nouveaux projets de la société (Témara et Tikiouine essentiellement).
- Les comptes de l'actif circulant enregistrent une hausse de 589,5 MMAD, soit 52% en 2020 pour s'établir à 1 716 MMAD. Cela s'explique essentiellement par la hausse du solde des titres et valeurs de placements de 517 MMAD.

aradei

CAPITAL

2- Comptes Consolidés IFRS :

(En KMAD)	2019	2020
Revenus locatifs	269 340	263 633
Autres revenus	18 230	7 444
Chiffre d'affaires	287 570	271 077
Charges d'exploitation	(51 186)	(57 251)
EBITDA	236 384	213 826
Marge d'EBITDA	82%	79%
FFO	156 316	131 782

(En KMAD)	2019	2020
Trésorerie et équivalent de trésorerie	124 536	664 722
Immeubles de placement	5 064 865	5 200 322
Capitaux propres	3 424 041	4 015 657
Passifs non courants	(1 653 236)	(1 604 778)
Dettes financières courantes	(184 613)	(393 580)
LTV	33%	31%

Comptes de résultat consolidé :

- La baisse du chiffre d'affaires de 16,5 MMAD (soit 5,7%) s'explique par la combinaison des impacts suivants :
 - La hausse des revenus liés aux nouveaux investissements pour 20,3 MMAD ;
 - L'augmentation des revenus du périmètre constant pour un impact net de 12,9 MMAD (nouvelles commercialisations, indexation, specialty leasing, etc.) ;

- Des mesures d'accompagnement octroyés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire pour 36,7 MMAD ; - La baisse des autres revenus (loisirs) pour un impact de 10,8 MMAD.

- La marge d'EBITDA reste relativement stable par rapport à 2019, la variation de 3 points s'explique en grande partie par la baisse du chiffre d'affaires et la légère croissance des opex principalement du fait des nouvelles ouvertures.
- Le FFO (Funds From Operations) est en retrait de 15,7% (-24,5 MMAD) par rapport à 2019 ce qui s'explique par la baisse du chiffre d'affaires. L'augmentation des charges financières résulte de la constatation des intérêts financiers en charges suite à la livraison des nouveaux projets.

Bilan consolidé :

- L'augmentation de la trésorerie provient principalement de l'effet compensé des augmentations de capital pour 770,5 MMAD, du paiement des dividendes pour 151,6 MMAD et des dépenses de coûts de construction pour 217,2 MMAD.
- Les immeubles de placement ont augmenté de 135,5 MMAD suite aux investissements engagés qui compensent la baisse de valorisation de certains actifs opérationnels dans le contexte sanitaire actuel.
- L'augmentation des capitaux propres s'explique par les opérations réalisées sur le capital.
- La hausse des dettes financières résulte principalement des tirages de billets de trésorerie et des financements de projets.

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La société Aradei Capital S.A. détient des participations d'un montant total de 740,9 MMAD représentant 100% dans les filiales suivantes :

Filiale	% de participation	Valeur de la participation 2019	Prise de participation 2020	Valeur de la participation 2020
BREG	100%	300.000,00		300.000,00
GF DU GOLF I	100%	62.442.875,00		62.442.875,00
GF DU GOLF II	100%	72.122.898,00		72.122.898,00
GF DU GOLF III	100%	5.287.000,00		5.287.000,00
CASH AND CARRY WHOLE	100%	630.000,00		630.000,00
CENTRE K	100%	5.125.000,00	8.709.800,00	13.834.800,00
SPI HSC	100%	48.740.221,40		48.740.221,40
SCCM	100%	58.750.560,34		58.750.560,34
SCCRC	100%	100.000,00		100.000,00
SCCD	100%	59.348.048,35		59.348.048,35
FCE JAD	100%	41.029.233,67		41.029.233,67
FCE SAF	100%	1.413.053,72	20.664.700,00	22.077.753,72
SCCS SA	100%	107.310.926,64		107.310.926,64
SCCF	100%	194.380.253,75		194.380.253,75
BEST LEISURE	100%	534.194,09	6.469.000,00	7.003.194,09
SCCFOUNTY	100%	10.000.000,00	16.311.200,00	26.311.200,00
SCCCBOUSKOURA	100%	10.000,00	20.810.800,00	20.820.800,00
DBCC	100%	100.000,00		100.000,00
SAND BAY REAL ETATE	100%	299.600,00		299.600,00
Total		667.923.864,96	72.965.500,00	740.889.364,96

En 2020 la société Aradei a souscrit à plusieurs augmentations de capital au niveau des filiales dont la situation nette des capitaux présentait un solde inférieur au quart du capital social.

Ces opérations, faite par conversion des comptes courants et avances de trésorerie, totalisent un montant de 73 MMAD détaillé au niveau du tableau ci-dessus.

IV. DECOMPOSITION PAR ECHEANCE DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS AU 31/12/2020

En application des dispositions de la loi n°32-10 relative aux délais de paiements, nous vous présentons ci-après le tableau de décomposition des dettes fournisseurs par échéances au 31 décembre 2020 :

DETTES	(A) Montant des dettes fournisseurs à la clôture A=B+C+D+E+F	(B) Montant des dettes non échues moins 60jrs	Montant des dettes échues		
			(C) Dettes échues entre 01 et 30 jrs	(D) Dettes échues entre 31 et 60 jrs	(F) Dettes échues de plus de 60 jrs
Exercice 2020	110 522 765	78 590 408	14 387 191	11 915 893	5 629 273

aradei

CAPITAL

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

1. Difficultés rencontrées :

La société a été confrontée en 2020, à l'instar de l'ensemble du tissu économique national, aux répercussions de la crise sanitaire de la Covid-19 sur la marche normale des affaires.

Cela s'est traduit principalement par :

- La fermeture de 40% de la surface commerciale utile du Groupe durant la période du confinement sanitaire correspondant aux locaux loués à des commerces dit non essentiels.
- La baisse du chiffre d'affaires en raison des avoirs octroyés aux locataires impactés par la fermeture lors du confinement.
- Le ralentissement de la cadence des travaux au niveau des projets de développement au cours du deuxième trimestre 2020.

2. Perspectives d'avenir :

La foncière Aradei Capital ambitionne de devenir une foncière de référence dans l'immobilier locatif au Maroc. La conclusion du mandat de gestion avec REIM Partners, la fusion Aradei Capital-BRE et sa récente introduction en bourse ont constitué trois étapes importantes qui ont ainsi permis de créer une foncière immobilière de référence.

La volonté d'Aradei Capital est de se positionner en tant qu'investisseur d'OPCI, qui est également un relais de croissance pour la foncière. La foncière envisage de capitaliser sur l'émergence des véhicules OPCIs au Maroc stimulée par l'adoption récente de la législation sur les OPCIs.

VI. PRESENTATION DES ETATS DE SYNTHESE

Les états de synthèse de l'exercice clos le 31 décembre 2020 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

Les comptes sociaux d'Aradei Capital S.A. et les comptes consolidés du Groupe Aradei arrêtés au 31/12/2020 sont présentés en **annexes 1 et 2** respectivement.

VII. AFFECTATION DU RESULTAT

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

Bénéfice Net Comptable de l'exercice	44 823 882,75
Réserve Légale (5%)	- 2 241 194,14
Report à nouveau antérieur bénéficiaire	0,00
Bénéfice Distribuible	42 582 688,61
Réserves facultatives et autres réserves	281 365 661,63
Montant à distribuer en dividendes réparti comme suit :	131 475 420,05
Dividendes ordinaires	42 582 688,61
Dividendes exceptionnels prélevés sur les réserves facultatives	88 892 731,44
Solde au compte de Report à nouveau	0
Solde aux comptes des réserves facultatives et autres réserves	192 472 930,19

VIII. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les quatre exercices précédents, ont été les suivantes :

En 2020 au titre de l'exercice 2019 : 151.626.000 dirhams

En 2019 au titre de l'exercice 2018 : 124.383.040 dirhams

En 2018 au titre de l'exercice 2017 : 118.407.000 dirhams

En 2017 au titre de l'exercice 2016 : 113.161.168 dirhams

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

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

Les nouvelles conventions conclues en 2020 sont les suivantes :

1. Convention conclue entre la société ARADEI CAPITAL et la société LabelVie (Convention écrite)

- **Personne concernée :** La société LabelVie en sa qualité d'actionnaire dans la société ARADEI CAPITAL, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société LabelVie et Administrateur de la société ARADEI CAPITAL, Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Sela Park Temara.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 2.78% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3 800 001.00 dirhams augmenté de 10% tous les 3 ans.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 1 593 981 dirhams hors taxes
- **Le montant encaissé au cours de 2020 :** 1 517 932,55 TTC

2. Convention conclue entre la société ARADEI CAPITAL et la société Maxi LV (Convention écrite)

- **Personne concernée :** La société LabelVie en sa qualité d'actionnaire dans la société ARADEI CAPITAL, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société LabelVie et Administrateur de la société ARADEI CAPITAL, Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Atacadao Inzegane (Tikiouine).
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1,00 % sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 4 000 000.00 dirhams Hors Taxes
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2020 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 4 152 170 dirhams hors taxes.
- **Le montant encaissé au cours de 2020 :** 4 982 604,38 TTC

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

aradei

CAPITAL

X. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Mandat des Administrateurs :

Le tableau suivant présente le détail des mandats des administrateurs d'Aradei Capital S.A. :

Administrateur	Date de Nomination	EXPIRATION DU MANDAT	Qualité	Fonction dans Aradei Capital S.A.
Monsieur Nawfal Bendefa (PDG)	AGOA du 26/06/2018	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général
Monsieur Zouhair Bennani	AGOA du 15/09/2015	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	na
Monsieur Rachid Hadni	AGOA du 15/09/2015	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	na
Monsieur Riad Laissaoui	AGOA du 15/09/2015	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	na
Monsieur Adil Bennani	AGOA du 15/09/2015	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021	Administrateur	na
Monsieur Mehdi Tahiri Joutei Hassani	AGOA du 26/06/2018	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020	Administrateur	na
Monsieur Mehdi ALJ	AGOA du 08/03/2018	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020	Administrateur	na
Madame Dayae OUDGHIRI KAOUACH	AGOA du 13/07/2020	AGOA devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2022	Administrateur indépendant	na
Madame Natasha Braginsky Mounier	AGOA du 13/07/2020	AGOA devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2022	Administrateur indépendant	na
Monsieur Emmanuel BLOUIN	Coopté par CA du 10/12/2020	AGOA devant statuer sur comptes de l'exercice clos au 31/12/2022	Administrateur indépendant	na

Les mandats d'administrateur de Messieurs Mehdi Tahiri Joutei Hassani, Mehdi Alj et Nawfal Bendefa prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020. Le Conseil propose à l'Assemblée Générale Ordinaire d'approuver le renouvellement de leur mandat, conformément aux statuts, pour trois (3) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2023.

Les autres mandats, fonctions ou emplois des administrateurs sont présentés, conformément aux dispositions de l'article 142 de la Loi en annexe 4.

2. Mandat des Commissaires aux comptes :

Le mandat du commissaire aux comptes Fidaroc Grant Thornton, représenté par M. Faïçal Mekouar arrivera à échéance au terme de l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020. Nous vous proposons la reconduction de ce mandat pour une durée de 3 ans.

Le mandat du commissaire aux comptes KPMG représenté par M. Redouane M. Rhalib continue de courir jusqu'à l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

XI. RATIFICATION DE LA NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR

Il est rappelé la cooptation de M. Emmanuel Blouin par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2020 en remplacement de M. Sergei Gutnik démissionnaire.

Par conséquent, et conformément aux dispositions de l'article 49 de la Loi, il est proposé à l'Assemblée Générale de ratifier la nomination de M. Blouin en tant qu'Administrateur.

XII. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

En application des dispositions de l'article 70 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes, le Président demande aux Administrateurs de bien vouloir renouveler l'autorisation qui lui a été donnée à l'effet de contracter, pour le compte de la Société, toutes cautions, avals et garanties qui s'avèreraient nécessaires à hauteur d'une somme globale maximum de 800.000 KDHS.

XIII. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

XIV. REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

Le Conseil, conformément à l'article 17 des Statuts, recommande d'allouer une rémunération exceptionnelle annuelle totale de 850 KMAD, aux administrateurs indépendants ainsi qu'aux membres indépendants des comités techniques, à savoir le comité d'audit, le comité d'investissement et le comité des conflits, et de déléguer au président du conseil d'administration l'affectation de ce montant.

M. Nawfal BENDEFA
Président du Conseil d'Administration



aradei

CAPITAL

7. Rapport ESG 2020

aradei
CAPITAL

BRICKS FOR BUSINESS

RAPPORT
ESG
2020

ADVISED BY
REIM
PARTNERS

aradei
CAPITAL

BRICKS FOR BUSINESS



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

aradei

CAPITAL



À propos de ce rapport

En réponse aux dispositions de reporting & communication introduites par l'Autorité Marocaine des Marchés de Capitaux « AMMC » dans sa circulaire n°03/19, ce document constitue le deuxième rapport ESG (Environnement, Social, Gouvernance) du Aradei Capital et de ses filiales (ci-après « *la Société* » ou « *le Groupe* »).

Une consultation des parties prenantes internes a été mise en place pour l'élaboration du présent document. Celui-ci n'a pas fait l'objet de vérification externe. Néanmoins, les informations sont fournies de manière transparente afin d'éclairer toutes nos parties prenantes sur nos politiques et engagements en matières d'ESG. ESG est le sigle utilisé par la communauté financière internationale pour désigner les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance qui constituent généralement les trois axes de l'analyse extra-financière. Ces critères permettent d'évaluer la démarche ESG mise en place par l'entreprise et sa performance sur les trois volets suivants : Environnemental, Social et Gouvernance. Par ailleurs, l'analyse ESG ne se limite pas aux trois axes listés ci-dessus, mais s'étend également à l'appréciation de la qualité des relations de l'entreprise avec ses parties prenantes externes telles que ses clients, fournisseurs, communautés locales ou autres.

La foncière tient à renforcer l'empreinte durable que ses actifs ont sur leur environnement, tout en réduisant ses impacts négatifs. Elle est consciente de l'importance de la prise en compte des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux. Sa vision de la performance financière est étroitement liée à son impact extra-financier qui consiste en partie à :

1. Répondre aux enjeux sociaux et sociétaux en mettant en place des actions à haute valeur ajoutée et en favorisant un climat de travail serein.
2. Réduire ses impacts sur l'environnement et mener des actions concrètes pour le préserver.

Aradei Capital a souhaité appuyer sa démarche ESG en 2021 en faisant appel à un cabinet externe spécialiste en ESG. Les grandes lignes de cette consultation seront présentées dans le rapport 2021. Le présent rapport couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 et concerne le périmètre du Groupe Aradei Capital à 100 %. Il a pour objectif de présenter de façon synthétique les différents engagements de la foncière vis-à-vis de toutes ses parties prenantes, ainsi que les politiques mises en place au sein du Groupe durant l'année 2020.

Gestion de la COVID-19

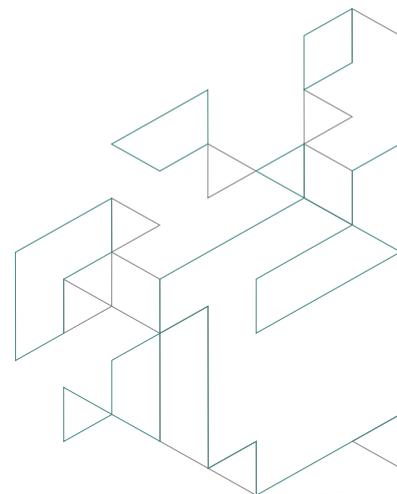
Les commerces de première nécessité (*commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques*) représentant 60 % de la surface commerciale, sont restés ouverts pendant toute la période de confinement (*soit près de 3 mois*) et ce grâce à un dispositif sanitaire rigoureux mis en place au sein des actifs afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des parties prenantes.

De même, un protocole sanitaire strict a été mis en place pour assurer la sécurité des collaborateurs au siège : instauration du télétravail durant le confinement, mise à disposition de masques et de gel, réaménagement des bureaux pour une meilleure distanciation sociale, etc.

Aradei Capital a aussi mis en place des mesures d'accompagnement pour les locataires les plus impactés par la crise sanitaire dans le cadre d'une approche de partenariat pour soutenir les locataires dans le contexte Covid.

table des matières

À propos de ce rapport	4
I. Aradei Capital : une foncière en croissance	6
1.1. Une mission autour de la création de valeur actionnariale & sociétale	6
1.2. Chiffres clés : un portefeuille solide à fort potentiel de croissance	6
1.3. Un actionnariat composé de partenaires économiques de premier plan	6
1.4. Des valeurs en cohérence avec la démarche ESG	7
II. Reporting ESG : une approche participative s'appuyant sur des référentiels internes et externes internationaux	8
2.1. Un Référentiel ESG basé sur des normes internationales	8
2.1.1. Un référentiel interne aligné aux recommandations de la BERD	8
2.1.2. Des référentiels externes inspirés des standards ONU et GRI	8
2.2. Reporting ESG : une approche participative	9
III. Des orientations globales declinées en actions qui nous engagent	9
3.1. Orientations globales et enjeux ESG	9
3.1.1. Pilier 1 : Optimiser l'impact environnemental	9
3.1.2. Pilier 2 : Favoriser une gestion responsable des ressources humaines	9
3.1.3. Pilier 3 : Veiller à une amélioration continue des pratiques de bonne gouvernance	10
3.1.4. Pilier 4 : Développer l'engagement responsable et sociétal	10
3.2. Des engagements ESG durables et à fort impact	10
IV. Un impact environnemental optimisé	11
4.1. Mesures d'élimination des déchets et prévention de la pollution :	11
4.2. Mesures mises en place pour l'optimisation d'eau	12
4.3. Mesures mises en place pour l'optimisation de l'énergie et des matières premières	12
4.4. Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement & engagement vers une labélisation environnementale	13



V. Une gestion responsable des ressources humaines	13
5.1. Chiffres clés :	14
5.1.1. Taux d'encadrement et ancienneté	14
5.1.2. Représentation féminine	15
5.1.3. Autres indicateurs RH du Groupe	15
5.2. Attirer les meilleurs talents, les intégrer et les faire travailler ensemble	15
5.3. Développer les compétences à travers les plans de formation	16
5.4. Assurer la sécurité des collaborateurs sur les sites et prévention des accidents de travail	17
5.5. Reconnaître et rétribuer les meilleures performances	18
5.6. Favoriser un climat de travail sain autour du bien-être et des valeurs de l'entreprise	18
VI. Une gouvernance indépendante, support de la stratégie de performance et de dynamique du groupe	20
6.1. Une gestion de la foncière déléguée à un Asset Manager indépendant	20
6.2. Composition du Conseil d'Administration	20
6.3. Pour une indépendance des administrateurs	21
6.4. Rémunérations versées aux administrateurs	21
6.5. Pour une meilleure parité homme/femme au niveau de conseil d'administration	22
6.6. Implication exemplaire des membres de l'organe de gouvernance aux réunions	22
6.7. Indépendance & expertise avérée des comités spécialisés du Conseil d'Administration	22
VII. Dialogue avec les parties prenantes	22
7.1. Cartographie des parties prenantes	23
7.2. Dialogue avec les parties prenantes	23
7.3. Des actions sociétales diverses en faveur des parties prenantes	23
VIII. Perspectives : vers une nouvelle stratégie ESG	25

I. Aradei Capital : une foncière en croissance



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

Cotée sur la Bourse des Valeurs de Casablanca depuis décembre 2020, Aradei Capital est une foncière marocaine figurant parmi les leaders de son secteur et dont l'activité principale s'articule autour de l'acquisition et le développement d'actifs immobiliers en vue de générer des revenus locatifs à long terme.

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

Aradei Capital se distingue par un portefeuille diversifié avec une présence géographique sur l'ensemble du territoire marocain et une GLA par ville en adéquation avec l'offre et la demande :

Un portefeuille diversifié de **29 actifs** répartis dans **15 villes** du Royaume

Une surface locative de près de **346 000 m²** au 31 décembre 2020

Un taux d'occupation de **93 %**

Nombre de salariés : **96 collaborateurs**

1.3. Un actionnariat composé de partenaires économiques de premier plan

Au 14/12/2020 suite à son introduction en bourse, l'actionnariat de Aradei Capital est le suivant :

Actionnariat au 14 décembre 2020

Actionnaires %

Label'Vie SA	43,8 %
Government Employees Pension Fund (GEPF)	11,5 %
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	8,7 %
Best Financière SA	7,9 %
FCEC SARL	7,3 %
Real Estate Investment Management International Limited	6,0 %
Kasba Resort SARL	0,7 %
Autres actionnaires	0,0 %
Nouveaux actionnaires (Flottant)	14,1 %
Total	100 %

1.4. Des valeurs en cohérence avec la démarche ESG

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

Engagement

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

Respect

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

Bienveillance

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

Humilité

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

Confiance

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

Responsabilité

Nous sommes conscients de notre responsabilité vis-à-vis de nos salariés, de nos locataires, de différents nos partenaires et des clients finaux. Notre responsabilité s'élargit de plus en plus puisque nous sommes également responsables de l'environnement dans lequel évoluent nos actifs et de l'impact de nos activités sur cet environnement.

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

2.1. Un Référentiel ESG basé sur des normes internationales

Ce rapport ESG 2020, constitue le 2^e exercice du Groupe en matière de communication extra-financière. Ce rapport s'inspire de plusieurs référentiels à la fois interne & externe :

2.1.1. Un référentiel interne aligné aux recommandations de la BERD

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

PR 1 :

Environnement
& gestion sociale

PR 2 :

Travail & conditions
de travail

PR 3 :

Prévention
de la pollution

PR 4 :

Communauté,
sécurité & santé

PR 5 :

Relocalisation
des populations
déplacées

PR 8 :

Héritage
culturel

PR 9 :

Diffusion
de l'information
et consultation
publique





2.2. Reporting ESG : une approche participative

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

III. Des orientations globales déclinées en actions qui nous engagent

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

3.1. Orientations globales et enjeux ESG

3.1.1. Pilier 1 : optimiser l'impact environnemental

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

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

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

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

Aradei Capital a adopté un mode de gouvernance composé d'un conseil d'administration et des comités spécialisés (*comité d'audit, comité d'investissement, comité de conflits*) qui privilégient les critères d'indépendance, d'expertise et de transparence pour une meilleure prise de décision.

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

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

3.2. Des engagements ESG durables et à fort impact

Pilier 1 : Optimiser l'impact environnemental

- a. Mettre en place des actions pour généraliser le tri des déchets et la prévention de la pollution au niveau des actifs de la foncière.
- b. Mettre en œuvre des actions de contrôle de la consommation énergétique (*eau & électricité*) des actifs en exploitation, et diminuer les impacts environnementaux.
- c. Mettre en œuvre des actions de diminution de la consommation papier particulièrement au siège social.
- d. Favoriser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement au niveau des activités de la foncière (*aussi bien pour l'exploitation que pour les projets de construction*).
- e. S'engager vers une labélisation et certification environnementale.

Pilier 2 : Favoriser une gestion responsable des ressources humaines

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

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

- a. Se conformer aux exigences légales et à la réglementation applicable à la Société.
- b. Pérenniser les meilleures pratiques de gouvernance et l'efficacité des organes de décisions mis en place au sein de la Société Maintenir un processus d'investissement et de contrôle des conflits d'intérêts indépendant basé sur des chartes d'investissement aux meilleurs standards et la contribution de compétences internationales indépendantes en gage d'expertise et de transparence. Renforcer la gestion des risques et l'environnement de contrôle notamment par des procédures claires, des audits réguliers ainsi que le rôle et la composition du comité d'audit récemment renforcé par la nomination de deux administrateurs indépendants

Pilier 4 : Développer l'engagement responsable et sociétal

- a. Participer au développement et à l'essor économique des régions par (i) la réalisation d'investissements répartis sur l'ensemble du Royaume et (ii) la création d'opportunités d'emploi directs et indirects durables.
- b. Promouvoir l'entrepreneuriat féminin et les associations / coopératives locales en leur accordant des stands de locations temporaires au niveau de certains actifs.
- c. Sensibiliser les parties prenantes de la Société, notamment les locataires et prestataires de facility management à la gestion appropriée des déchets, et à la réduction d'émission de polluants.
- d. Contribuer par des actions de mécénat de compétences au partage du savoir au niveau des écoles et universités

IV. Un impact environnemental optimisé

L'optimisation et la réduction de l'empreinte environnementale liée au fonctionnement des activités propres d'Aradei Capital constitue un pilier important de la démarche ESG de la Société. Les initiatives d'optimisation des empreintes environnementales se concentrent principalement autour des axes suivants :

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

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

■ Au niveau des actifs de la foncière

- > **Tri sélectif** : Une généralisation du tri des déchets entre déchets secs, déchets humides et autres est en cours d'implémentation. Les cartons sont réutilisés et revalorisés quand cela est possible.
- > Interdiction de décharger des matières ou d'effluent dans des canalisations d'eau pluviale, des fleuves, des ruisseaux ou des lacs sans traitement ou sans autorisation.
- > Sensibilisation au niveau des stations-service des actifs seuls 5 actifs ont un emplacement loué à des stations-service (*Atacadao Ain Sbaa, Atacadao Salé, Atacadao Tanger, Atacadao Marrakech et Sela Park Agadir et Atacadao Marrakech*). Une circulaire leur a été envoyée pour leur demander de mettre en place toutes les mesures possibles pour atténuer leur impact sur l'environnement.

■ Au niveau du siège social

- > **Réduction du nombre d'impressions** : Sensibilisation des collaborateurs au sujet des impressions (*imprimer en resto-verso et en noir et blanc*).
- > Sensibilisation à l'extinction des lumières et des ordinateurs avant de quitter les bureaux.
- > Remplacement de toutes les bouteilles d'eau en plastique par des bouteilles en verre pour l'interne et pour les visiteurs.

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

- > **Sur tous les actifs** : séparation entre le réseau d'assainissement et le réseau pluvial pour une protection et réutilisation des ressources naturelles.
- > Utilisation des puits comme système de pulvérisation d'eau afin d'irriguer les espaces verts et pour l'arrosage. Notamment sur Almazar, Atacadao Salé, Sela Park Agadir.
- > Mise en place de robinetterie infrarouge automatiques sur l'ensemble des sites multi-locataires.

4.3. Mesures mises en place pour l'optimisation de l'énergie et des matières premières

A fin 2019, les sites Aradei Capital étaient équipés à 60 % de LED. L'objectif fixé pour 2020 était d'arriver à 70 %. La moyenne atteinte à fin 2020 est de 92 %.

Aradei Capital a l'intention de généraliser les éclairages LED pour les nouveaux travaux de réhabilitation. La foncière a fait aussi de la prévention en sensibilisant les nouveaux locataires à l'importance d'utiliser des matériaux pro-environnement et notamment des éclairages LED. Aradei Capital prévoit de généraliser l'installation de panneaux solaires à l'image de certains sites comme Atacadao Meknès. Plusieurs projets sont en cours d'étude : Yazaki, Borj Fès, Socco Alto notamment.

4.4. Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement & engagement vers une labélisation environnementale

Toujours dans un souci de limitation de son empreinte environnementale, Aradei Capital prône l'utilisation par ses prestataires MOD, des matériaux et équipements respectueux de l'environnement, par exemple le corian, le bois, le verre (*matériaux écologiques non toxiques*), etc.

Dans le même sens, et étant donné que l'utilisation du R22 (*fluide frigorigène*) a été interdite pour toutes les nouvelles installations au Maroc, Aradei Capital s'engage pour l'élimination progressive du R22 utilisé sur les équipements techniques notamment. La Société a également fortement conseillé et continuera à encourager ses locataires à remplacer les toits utilisant du R22 par d'autres équipements. Toutes les installations récemment réalisées par Aradei Capital sont conformes à la réglementation internationale (*PAC installées dans les magasins Décathlon par exemple à Agadir et à El Jadida*).

En termes de normes de construction, la Société a également établi des procédures de contrôle et de qualité pour la construction. Celles-ci ont été élaborées dans le respect des normes nationales en vigueur.



V. Une gestion responsable des ressources humaines

Le développement d'une politique des ressources humaines dynamique, contribuant à l'adhésion et favorisant la motivation et l'épanouissement de tous, constitue une priorité majeure pour Aradei Capital. Dans ce sens, nos processus ont été construits afin de mobiliser les compétences et fidéliser nos collaborateurs.

Du recrutement à la gestion des carrières et en passant notamment par la formation, l'évaluation, l'environnement de travail et la communication interne, telles sont les différentes composantes de la gestion des ressources humaines du groupe.

Notre politique RH vise à instaurer une culture d'entreprise construite sur des valeurs communes, mais également sur les principes suivants :

Égalité : traitement basé sur des critères objectifs et des procédures établies pour tous, garantissant l'égalité et l'équité de tous les collaborateurs allant de leur recrutement, à la rémunération, à l'évaluation et l'évolution de carrière.

Mérite : adossé aux performances et à la réalisation des objectifs individuels et collectifs fixés par les encadrants.

Mobilité : considérée comme moyen de fidélisation, de redéploiement des compétences. Elle permet dans certains cas la possibilité de promotion hiérarchique, favorisant ainsi l'évolution professionnelle des collaborateurs.

Formation : afin de contribuer à l'amélioration du savoir-être et savoir faire des collaborateurs.

Communication interne : elle vise la transmission des informations au sein de la Société et renforce les valeurs communes partagées.



5.1. Chiffres clés

5.1.1. Un taux d'encadrement et une ancienneté significative reflétant la maturité de l'organisation et les efforts de fidélisation des talents

Catégorie socio-professionnelle	2017	2018	2019	2020
Cadres supérieurs	7	13	10	11
Cadres	38	38	39	32
Employés	37	38	33	29
Total	82	89	82	72
Taux d'encadrement	55 %	57 %	60 %	60 %

la maturité de l'organisation et les efforts de fidélisation des talents

Ancienneté	2017	2018	2019	2020
Inférieure à 2 années	43	23	31	18
Entre 2 années et 5 années	23	53	41	34
Supérieure à 5 années	16	13	10	20
Total	82	89	82	72

5.1.2. La représentation féminine au sein du Groupe

CDI	2017	2018	2019	2020
Hommes	55	59	49	45
Femmes	27	30	33	27
Total	82	89	82	72

CDD	2017	2018	2019	2020
Hommes	-	31	36	17
Femmes	-	31	25	7
Total	0	62	61	24

Source : Aradei Capital

5.1.3. Autres indicateurs RH du Groupe

Mouvement des effectifs	2017	2018	2019	2020
Recrutements	6	21	15	9
Départs	1	14	22	19
Total	7	35	37	28

Autres indicateurs	2017	2018	2019	2020
Nombre de jours de grève	0	0	0	0
Nombre d'accidents de travail	0	0	1	0
Nombre de licenciements	0	1	0	0
Nombre de démissions	1	12	11	10
Départs à la retraite	0	1	0	0
Départs négociés	0	0	11	9
Nombre de litiges sociaux	0	1	0	2

Source : Aradei Capital

5.2. Attirer les meilleurs talents, les intégrer et les faire travailler ensemble

Aradei Capital adopte une démarche proactive dans sa politique de recrutement qui permet de couvrir aussi bien le volet détection des profils adéquats, que l'accompagnement des nouvelles recrues jusqu'à leur complète intégration.

Le processus de recrutement est considéré comme un élément clé de la gestion des ressources humaines, puisqu'il constitue l'un des principaux leviers de régulation des emplois alimentant ainsi la Société des compétences nouvelles dont elle a besoin. La politique de recrutement chez Aradei Capital est dictée par les orientations suivantes :

■ Une sélection rigoureuse des profils externes dans le but de préserver l'image et la réputation d'Aradei Capital. Celle-ci se traduit par un processus d'entretiens renforcé qui comprend notamment :

> **Un entretien de pré qualification RH** : dans le but d'évaluer la motivation et l'adéquation du profil avec le poste et l'adhésion aux valeurs de l'entreprise ainsi qu'à la culture de l'entreprise.

> **Un entretien technique** : le responsable métier auquel est rattaché le poste en question évalue les connaissances techniques et compétences afin de s'assurer des capacités du candidat à tenir le poste et à s'intégrer au sein de l'équipe. En fonction des postes à pourvoir, plusieurs entretiens techniques peuvent avoir lieu pour une validation à plusieurs niveaux.

■ L'intégration des recrues est organisée dans les conditions permettant de favoriser leur efficacité et leur performance. Cela implique l'accueil de toute nouvelle recrue avec un programme préalablement établi. Ce programme est élaboré par le responsable de la nouvelle recrue en collaboration avec la structure ressources humaines. Les modalités pratiques de sa mise en œuvre sont diverses :



- > Organisation d'une rencontre avec le responsable de la structure et les collaborateurs du nouveau collaborateur à travers des déjeuners/diners de bienvenue ;
- > Organisation de rencontres et présentation au sein des principaux départements avec lesquels la nouvelle recrue aura des liens hiérarchiques ou fonctionnelles horizontales.
- > Organisation de visites guidées des actifs de la foncière, etc.

5.3. Développer les compétences à travers les plans de formation

Aradei Capital œuvre à mettre en place une politique de formation dynamique et structurée dont l'objectif est le développement des compétences. C'est une démarche qui permet à nos collaborateurs de mettre rapidement en action leurs compétences et surtout de construire leurs perspectives au sein de notre Groupe. Les plans de formation sont préparés de façon collaborative entre la direction ressources humaines et les différents directeurs de pôle afin de proposer des formations en adéquation avec les besoins des collaborateurs. Ce plan de formation comprend :

■ **Des formations externes** : organisées de façon rotatives pour les collaborateurs, soit au Maroc ou à l'étranger, réalisées par des structures externes, avec pour objectif de renforcer les compétences des collaborateurs dans des métiers spécifiques ou pour mettre à niveau leur connaissance, exemple :

- > **Formation sur les nouveautés réglementaires** : loi de Finance, marchés des capitaux, gestion de recouvrement etc.
- > **Formation diplômante** : prise en charges des frais de certification d'enseignement supérieur : exemple IFRS INTEC etc.

■ **Des formations internes** : organisées de manière régulière pour un mécénat de compétences internes sous forme :

- > D'ateliers de renforcement de langue (*notamment anglaise*),
- > De sensibilisation et d'échanges réguliers au sujet de thématiques récurrentes ou d'actualités (*exemple : mise à jour des procédures, mise en place de nouvelles chartes, veille et nouveautés réglementaires, formation à la déontologie, etc.*)
- > De partage et transmission de connaissance suite à la participation de certains collaborateurs à des formations externes.
- > D'ateliers pour l'intégration des nouvelles recrues.

5.4. Assurer la sécurité des collaborateurs sur les sites et prévention des accidents de travail

Au niveau des actifs de la foncière

Durant la crise exceptionnelle sanitaire, la foncière a mis en œuvre au sein des sites toutes les conditions pour rassurer les visiteurs, clients, prestataires et employés : distanciation sociale, contrôle de la température, port du masque obligatoire, régulation du flux, mise à disposition de gels hydroalcoolique, etc.

Aradei Capital met en place une politique et des procédures de gestion des prestataires en construction couvrant la santé et la sécurité ainsi que les pratiques de travail pour chaque projet de développement - Le PPS « *Plan de prévention de la sécurité* » est signé par le constructeur.

Aradei Capital nomme également un coordinateur indépendant de la santé et de la sécurité (« *SPS - Sécurité Protection Santé* ») pour chaque projet de développement.

Des réunions de chantier sont organisées chaque semaine au cours desquelles tout incident en matière de santé et de sécurité est soulevé.

Des inspections périodiques sont effectuées par le coordinateur indépendant de la santé et de la sécurité. Plusieurs audits (*travaux de maintenance, sécurité-sûreté, nettoyage, nouveaux travaux et opérations*) ont été réalisés en 2020. Certains ont été réalisés par des experts indépendants en matière de santé et sécurité au travail, d'autres par le responsable de la santé et de la sécurité d'Aradei Capital qui établit des rapports périodiques. En termes d'hygiène, des équipes de nettoyage et de désinfection sont mobilisées sur l'ensemble des parties communes.

Au niveau du siège social

Des femmes de ménage sont mobilisées à temps plein pour s'assurer de l'hygiène globale. Des opérations de désinfection et de dératisation sont réalisées périodiquement.

Par ailleurs, le siège est doté d'une pharmacie « *premiers secours* » composée des médicaments de base et des produits indispensables.

Les espaces de travail répondent aux normes en vigueur en termes de ratio d'occupation, d'éclairage, de climatisation, d'équipements de sécurité, de sortie de secours. Ces normes ont été renforcées depuis l'apparition de la Covid-19.

5.5. Reconnaître et rétribuer les meilleures performances

Équité et reconnaissance sont des principes fondamentaux dans la motivation des collaborateurs, mais également des règles de bonne gouvernance pour les managers. Dans ce sens, Aradei Capital accorde une grande importance au système de rémunération qui rétribue de manière équitable les meilleures performances et les meilleurs contributeurs.

Un système d'évaluation transparent (*entretiens individuels annuels*) permet d'accompagner les évolutions professionnelles et de détecter et d'accompagner les hauts potentiels. Il s'agit d'un événement annuel important qui permet de :

- Connaître et reconnaître la contribution du collaborateur aux résultats de l'équipe et l'évaluer sur la réalisation de ses objectifs de l'année écoulée
- Déterminer les objectifs pour l'année à venir et les moyens à mettre en œuvre pour les réaliser
- Déterminer les besoins en formation
- Discuter des souhaits/possibilités d'évolution
- Rétribuer les efforts réalisés par le système de rémunération :

> Fixe sur la base de la grille salariale qui indique les tranches de salaire servant de référence pour orienter les managers lors des augmentations annuelles.

> Variable de bonus de fin d'année, attribué sur la base de la méritocratie et adossé à des critères objectifs de performance.

Des évaluations 360° des managers sont également régulièrement menées par un cabinet externe faisant intervenir toutes les parties prenantes qui ont un lien, direct ou indirect, en amont ou en aval, avec le collaborateur évalué dans le cadre de son travail afin d'évaluer les compétences telles que le leadership, la négociation, la responsabilité personnelle, la capacité à résoudre des problèmes, le travail d'équipe, l'orientation client, etc.

5.6. Favoriser un climat de travail sain autour du bien-être et des valeurs de l'entreprise

Intimement convaincu que les hommes et les femmes du Groupe sont à l'origine de ses performances et assurent son avenir, Aradei Capital a défini une politique de Ressource Humaine axée sur les objectifs de développement économique, qui tient compte des attentes et aspirations des collaborateurs et de leur bien-être au travail.

C'est dans cette optique que plusieurs actions sociales sont menées afin d'offrir une expérience positive aux collaborateurs du groupe :

- Organisation annuelle de Team-building avec des thématiques variées visant à consolider et renforcer les valeurs et culture d'entreprise ;
- Équilibre vie-privée vie professionnelle ;
- Développement de la solidarité ;

> **Journée des droits de la femme** : distribution de bracelets produits par des femmes démunies et en situation de précarité

> **Collecte de vêtements** : inciter les collaborateurs à contribuer à la collecte de vêtements en interne ainsi que dans les centres commerciaux et distribution aux plus démunis et au SAMU.

> Collecte de dons pour des occasions spécifiques (*Aid Al Adha, Paniers ramadans etc.*) pour certains employés prestataires afin de renforcer les valeurs d'entraide et de cohésion sociale.

■ Organisation d'un village solidaire en 2020 au sein des actifs almazar, Borj Fes, Socco Alto : un espace de vente mis à disposition auprès d'acteurs issus du monde de l'artisanat, des coopératives du terroir, d'associations et d'organismes de micro-crédit. Ce village solidaire a été organisé au sein des trois centres commerciaux afin d'aider ces acteurs au redémarrage de l'activité en prônant la vente de produits locaux fabriqués au Maroc.

VI. Une gouvernance indépendante, support de la stratégie de performance et de dynamique du Groupe

La gouvernance d'Aradei Capital offre à l'ensemble des parties prenantes toutes les garanties d'indépendance, d'intégrité et d'expertise.

6.1. Une gestion de la foncière

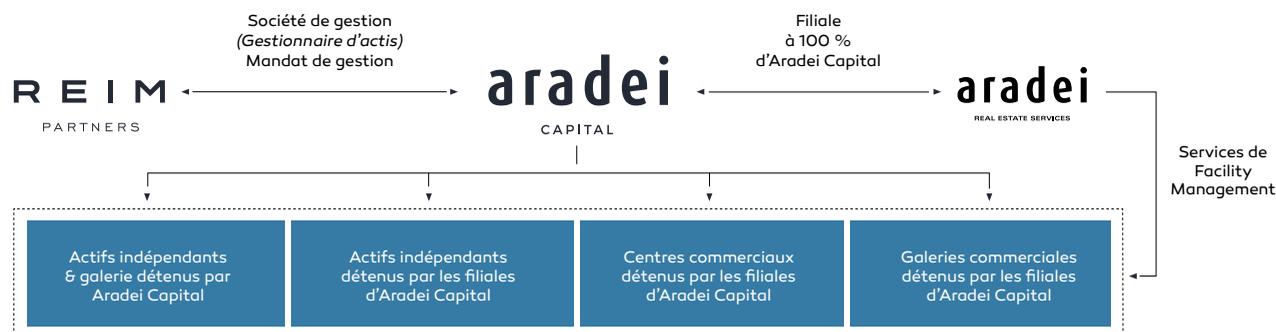
Le directeur général de la Société et ses organes (*Conseil d'Administration et autres comités émanant du Conseil d'Administration : comité d'audit, comité d'investissement et comité de conflit*) sont les organes décisionnaires de la Société.

Aradei Capital s'appuie sur l'expertise de REIM Partners en conseil en investissement et supervision de la gestion locative. Le mandat de conseil en gestion d'actifs immobiliers avec REIM Partners a été renouvelé en 2020 pour une durée de 10 ans.

Pour la gestion opérationnelle des actifs détenus par la société, Aradei Capital dispose d'un gestionnaire d'actifs « *Property manager* » Aradei Real Estate Services (ARES). Cette filiale détenue à 100 % d'Aradei Capital SA, assure la gestion opérationnelle des actifs ainsi que la gestion et l'exécution des projets de développement.

L'activité de ARES recouvre les métiers suivants pour l'ensemble des actifs du Groupe Aradei Capital :

- > Gestion locative
- > Property et Mall Management
- > Commercialisation
- > Juridique locatif et immobilier
- > Gestion technique
- > Gestion du développement
- > Établissement de reportings de gestion



6.2. Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration définit les orientations stratégiques de la Société, et assure la surveillance de la gestion de ses activités. Le fonctionnement du Conseil d'Administration est régi par les dispositions statutaires ainsi que par une charte du Conseil d'Administration décrivant l'organisation, le fonctionnement, les pouvoirs et les responsabilités du Conseil d'Administration et de ses comités, ainsi que les règles d'éthique applicables aux administrateurs.

Au 31/12/2020, le Conseil d'Administration d'Aradei Capital est composé des membres suivants, dont le mandat est de 3 ans renouvelable :

M. Mehdi TAHIRI JOUTEÏ HASSANI - Administrateur

M. Zouhaïr BENNANI - Administrateur

M. Rachid HADNI - Administrateur

M. Adil BENNANI - Administrateur

M. Riad LAISSAOUI - Administrateur

M. Mehdi ALJ - Administrateur

Mme. Natalie BRAGINSKY MOUNIER – Administratrice Indépendante

Mme. Dayae OUDGHIRI KAOUACH – Administratrice Indépendante

M. Emmanuel BLOUIN – Administrateur Indépendant



6.3. Pour une indépendance des administrateurs

Au cours de l'année 2020, trois administrateurs indépendants dont deux femmes ont été nommés au Conseil d'Administration :

- > **Mme. Natalie Braginsky Mounier** - Administratrice Indépendante
- > **Mme. Dayae Oudghiri Kaouach** - Administratrice Indépendante
- > **M. Emmanuel Blouin** - Administrateur Indépendant

6.4. Rémunérations versées aux administrateurs

Conformément à l'article 16 des statuts de la Société sur la rémunération des administrateurs : « Le conseil d'administration peut autoriser le remboursement des frais de voyages et de déplacement engagés par les administrateurs dans l'intérêt de la société. Le conseil d'administration peut allouer à certains administrateurs pour les missions et les mandats qui leur sont confiés à titre spécial et temporaire, et aux membres des comités prévus à l'article 51 de la Loi, une rémunération exceptionnelle, sous réserve de respecter la procédure prescrite par l'article 56 de la Loi ».

Ainsi, au cours des années 2018 et 2019, aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Conseil d'Administration. En 2020, une rémunération a été allouée par le Conseil d'Administration aux administrateurs indépendants uniquement.

6.5. Pour une meilleure parité homme/femme au niveau du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration reconnaît les avantages de la diversité et de la parité dans son sens le plus large aussi bien au sein des instances de gouvernance que dans le fonctionnement de la foncière. La diversité au sein du Conseil d'Administration et des membres de direction permet d'élargir les perspectives, ce qui favorise des discussions plus efficaces et une meilleure prise de décision. Depuis cette année, la composition du Conseil d'Administration actuel inclut deux femmes, ce qui témoigne de la volonté de la Société d'encourager la parité et d'inclure une représentation féminine.

6.6. Implication exemplaire des membres de l'organe de gouvernance aux réunions

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni une quinzaine de fois au courant de l'année 2020, avec une participation active de tous les administrateurs.

6.7. Indépendance & expertise avérée des comités spécialisés du Conseil d'Administration

La composition des comités externes se présente comme suit au 31 décembre 2020. Le fonctionnement de chaque comité est encadré par des chartes décrivant le rôle et prérogatives, le fonctionnement, la composition ainsi que les prises de décision de chaque comité.

Comités	Description	Membres	Qualité
Comité d'investissement	Il statue sur les opportunités d'investissement et de désinvestissement conformément à la politique d'investissement adoptée par le Conseil d'Administration. Ce comité intervient en amont des décisions concernées à prendre d'Administration et/ou le Directeur Général.	M. Matthieu EVRARD M. Mohamed OUANAYA M. Thomas McCALLUM M. Nawfal BENDEFA M. Mehdi TAHIRI	Indépendant Indépendant Indépendant Président du Conseil d'Administration Administrateur
Comité de conflit	Il délivre au Conseil d'Administration des avis et des recommandations de nature indépendante sur toutes transactions qualifiées de conventions réglementées au sens de l'article 56 de la Loi 17-95. Ce Comité se saisit également de tout sujet ou toute transaction susceptible potentiellement de créer une situation de conflit d'intérêts qui lui est soumis par la Société, le Comité d'Investissement, le Directeur Général ou tout membre du Conseil d'Administration et/ou le Directeur Général ou tout membre du Conseil d'Administration. Ses règles de composition interdisent à toutes personnes liées à REIM Partners ou représentant les intérêts d'un des actionnaires de la Société de siéger dans ce Comité. Le Directeur Général ne siège pas dans ce comité.	M. Mathieu EVRARD M. Mohamed OUANAYA M. Thomas McCALLUM	Indépendant Indépendant Indépendant
Comité d'Audit	Il assiste le Conseil d'Administration principalement dans son contrôle : (i) de l'efficacité et de la qualité des procédures de contrôle interne (y compris le volet financier et la gestion des risques), et (ii) de l'intégrité de l'information financière afférente à la Société. Il est notamment chargé des rôles de suivi et d'examen visés à l'article 106 bis de la Loi 17-95.	Mme Dayae OUDGHIRI KAOUACH M. Riad LAISSAOUI M. Emmanuel BLOUIN	Présidente du Comité d'Audit (<i>Administratrice indépendante</i>) Administrateur Administrateur indépendant

VII. Dialogue avec les parties prenantes

7.1. Cartographie des parties prenantes

Plusieurs catégories de parties prenantes ont été identifiées pour Aradei Capital. Il s'agit de l'ensemble des acteurs qui gravitent dans son environnement et interagissent avec elle plus ou moins directement :

1. **Partenaires économiques** : prestataires externes, prestataires juridiques et financiers experts immobiliers, entreprise de construction, etc.
2. **Partenaires financiers** : actionnaires, administrateurs, analystes financiers, investisseurs privés, banques de financement, banques d'affaires, Société de Bourse des Valeurs de Casablanca (SBVC), etc.
3. **Clients** : locataires et visiteurs
4. **Autorités de régulations et organismes publiques** : institutions, collectivités locales (*villes, communautés, urbaines...*), Centres Régionaux d'Investissement (CRI), Autorité Marocaine des Marchés de Capitaux (AMMC), etc.
5. **Réseaux et associations professionnelles** : Association Marocaine des Investisseurs en Capital (AMIC), Association Marocaine de l'Immobilier Locatif (AMIL), la CGEM, etc.
6. **Partenaires de communication** : presse spécialisée, journaux spécialisés, médias TV, Web et Radio, etc.

7.2. Dialogue avec les parties prenantes

Les principaux canaux de communication existants avec les parties prenantes sont les suivants :

Canaux de communication	Partenaires économiques	Partenaires financiers	Clients du Groupe	Organisme Étatique	Réseaux, associations, presse etc.
Site Web	✓	✓	✓	✓	✓
Rapports financiers annuels et semi-annuels, indicateurs trimestriels, notes de références, notes d'informations, brochures institutionnelles	✓	✓	✓	✓	✓
Rencontres, réunions et ateliers d'échanges dédiés,	✓	✓	✓	✓	✗
Évènements, forums & conférences thématiques	✓	✓	✗	✗	✓
Enquêtes, questionnaires, etc.	✗	✗	✓	✗	✗
Presse locale, internationale, conférences de presse, interventions médias et radios	✗	✓	✗	✗	✓

7.3. Éthique, déontologie et prévention de la corruption

En 2020, Aradei Capital a élaboré un code d'éthique et de déontologie approuvé par le Conseil d'Administration.

En décembre 2020, suite à la cotation de la Société, un déontologue a été nommé par Aradei Capital qui est chargé, sous le contrôle de la Société, de veiller au respect et des procédures définies dans le Code de Déontologie. Des actions de formation des collaborateurs au Code de Déontologie ont été réalisées postérieurement à la cotation.

Aradei Capital a des normes de conduites élevées et promeut les valeurs suivantes :

- > Traiter les gens avec respect ;
- > Agir de manière équitable dans ses relations avec les clients, les fournisseurs et les autres parties prenantes ;
- > Respecter toutes les lois et réglementations en vigueur ;
- > Assurer l'intégrité et la transparence de l'information financière ;
- > Lutter contre la fraude et la corruption.

7.4. Des actions sociales diverses en faveur des parties prenantes

En 2020, Aradei Capital a réalisé plusieurs actions sociétales orientées autour des actions suivantes :

- > **Satisfaction client** : distribution de questionnaires de satisfaction aux locataires, et questions émanant de clients finaux sur les réseaux sociaux traitées en moins d'une heure ;
- > Bien-être des clients finaux ;
- > **Sensibilisation des prestataires** : Aradei Capital nomme sur chaque projet de développement un coordinateur indépendant chargé de la programmation, de la supervision et de la coordination des travaux (« OPC - Ordonnancement, Pilotage et Coordination des travaux »). Le coordinateur indépendant assure la supervision des entrepreneurs et coordonne l'avancement des travaux pour s'assurer que le délai global prescrit dans le contrat est respecté et que les travaux sont livrés conformément aux exigences de construction d'Aradei Capital. Il s'assure également du respect des règles de sécurité et de protection des employés. Cela permet d'assurer un niveau de confiance satisfaisant pour garantir que les entrepreneurs comprennent et appliquent les normes conformément aux normes nationales.
- > **Favoriser l'emploi durable dans nos centres** : employer des prestataires locaux dans les centres (sécurité, nettoyage, maintenance) et création d'emplois indirectes lors des ouvertures des retail parks construits par la Société sur diverses régions du Royaume (*exemple : ouvertures de Sela Park Témara, Sela Park Agadir, etc.*).
- > **Participer à la vie locale en encourageant l'entreprenariat notamment féminin** : par l'octroi de stands de location temporaires pour la vente des produits des coopératives agricoles.



> **Organisation de villages solidaires au sein des actifs almazar, Borj Fes, Socco Alto** : un espace de vente mis à disposition auprès d'acteurs issus du monde de l'artisanat, des coopératives du terroir, d'associations et d'organismes de micro-crédit. Ce village solidaire a été organisé au sein des trois centres commerciaux afin d'aider ces acteurs au redémarrage de l'activité en prônant la vente de produits locaux fabriqués au Maroc

> **Favoriser les initiatives artistiques avec des acteurs locaux.** Par exemple ; réalisation d'une sculpture emblématique au sein de Sela Park Agadir par l'artiste marocain Mehdi Kessouane. Cette sculpture est une ode au tfinagh vernaculaire de la région d'Agadir. Par ailleurs, l'artiste émergent Samy Senoussi a réalisé une fresque géante au niveau du parking de Sela Park Témara.

VIII. Perspectives : vers une nouvelle stratégie ESG

Début 2021, Aradei Capital a conduit une étude de matérialité et ce, conformément à la circulaire de l'AMMC n°03/19 du 20 février 2019. Pour cela, Aradei Capital est accompagné par un cabinet international expert en ESG (*Utopies*).

Cette étude a pour objectif d'identifier et de prioriser les enjeux ESG de la Société à travers une approche participative : une consultation des dirigeants (*directeurs et administrateurs*) afin d'identifier l'importance business des enjeux et une consultation d'une sélection de parties prenantes (*collaborateurs, locataires, fournisseurs, experts immobiliers et retail, experts ESG, etc.*) afin de saisir leurs attentes. (*Cette consultation est la première étape en vue de la définition de la mission*).

En amont de ces consultations, les 8 enjeux ESG matériels de la Société ont été pré-identifiés selon les standards SASB pour l'immobilier et les entretiens avec le management de la foncière :

1. Éthique et gouvernance
2. Relation avec les clients
3. Qualité et sécurité des produits
4. Conception et cycle de vie des produits
5. Management environnemental
6. Impact physique du changement climatique
7. Management du capital humain
8. Développement économique local

La consultation des parties prenantes internes et externes a pour objectif de hiérarchiser ces enjeux matériels et de préciser la mission sociétale d'Aradei Capital. En découleront notre stratégie ESG et la feuille de route qui soutiendra l'atteinte de nos engagements stratégiques. Nos indicateurs de performance extra-financier seront enrichis, afin de suivre la bonne réalisation de nos actions.



aradei

CAPITAL

Nous contacter :
Direction de la Communication :
Sarah TERRAB
www.aradeicapital.com
email : s.terrab@reim-partners.com



aradei

CAPITAL

8. Liste des communiqués publiés en 2020



aradei

CAPITAL

LISTE DES COMMUNIQUÉS DE PRESSE DE L'ANNÉE 2020

COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Communiqué de presse Post Conseil d'Administration sur les résultats annuels 2019
- Communiqué trimestre 1 2020
- Communiqué trimestre 2 2020
- Communiqué trimestre 3 2020
- Communiqué semestriel 2020

AUTRES COMMUNIQUÉS

- Communiqué de presse sur le visa
- Communiqué de presse sur les résultats techniques
- Communiqué mise à jour du taux révisable
- Communiqué PIC
- Communiqué nomination Administrateurs
- Communiqué Billets de trésorerie

COMMUNIQUÉS RÉGLEMENTAIRES

- Avis de convocation à l'AGO 28 décembre 2020
- Avis de Réunion AGE 9 novembre 2020
- Avis de convocation AGE- modification statutaire 25 août 2020
- Avis de Réunion 13 juillet 2020
- Formulaire de vote par correspondance-AGOA
- Avis de Réunion 29 juin 2020
- Communiqué Report AGO 27 mai 2020
- Avis de Convocation AGO 29 mai 2020
- Communiqué amendement mandat