



# aradei

CAPITAL

## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2021**

# aradei

CAPITAL

## COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER DU PREMIER SEMESTRE 2021

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 21 septembre 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 30 juin 2021.

**« A l'issue de ce premier semestre, Aradei Capital a franchi deux nouvelles étapes dans sa stratégie de croissance et de diversification. Une première transaction sur le marché des OPCI puis la signature d'un partenariat stratégique dans le secteur de la santé. Le core business de Aradei Capital s'est également montré résilient avec un chiffre d'affaires qui a surpassé le niveau pré-crise sanitaire. »**

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

### FAITS MARQUANTS

#### Une activité en croissance confirmant la résilience du core business de la foncière

■ Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires consolidé IFRS de Aradei Capital au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 qui s'établit à **200 MMAD** contre **124 MMAD** à la même période précédente, soit une progression de **+62%**. Cette croissance est principalement soutenue par :

· L'évolution du périmètre d'activité avec l'acquisition des actions de CLEO PIERRE SPI-RFA ainsi que les revenus générés par les ouvertures des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> Sela Park à Temara et Agadir en septembre et octobre 2020

· Une reprise d'activité sur le périmètre constant grâce à la dynamique commerciale, et ce en comparaison au 1<sup>er</sup> semestre 2020 qui a été négativement impacté par la crise sanitaire et la fermeture partielle des actifs pour une durée d'environ 3 mois

■ Une hausse du chiffre d'affaires de **+43%** par rapport au niveau pré-crise du 1<sup>er</sup> semestre 2019 (**140 MMAD**) soutenue par l'ouverture de six projets de développement entre 2019 et 2020 ainsi que l'investissement réalisé ce semestre dans le véhicule OPCI

■ Une dynamique commerciale encourageante avec près de 15.000m<sup>2</sup> de surface GLA signée dont la moitié sur les nouveaux Sela Parks livrés en 2020

■ Confirmation de la reprise de la fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales qui atteint sur le 1<sup>er</sup> semestre de cette année **82% de son niveau pré-crise de 2019** sur la même période, malgré le prolongement sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 des mesures de restriction de couvre-feu. Cette tendance se confirme en juillet avec un taux de fréquentation qui atteint 94%.

#### Poursuite de la stratégie de diversification de Aradei Capital : OPCI, santé et bureaux

■ **Mars 2021** : acquisition des actions de l'**OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA** pour un montant de près de 557 millions de dirhams et entrée de la BMCI au capital de la foncière

· Un portefeuille de 103 agences bancaires louées à la BMCI (28.000m<sup>2</sup> GLA)

· Un loyer additionnel d'environ 50 millions de dirhams en 2021

■ **Septembre 2021** : signature d'un partenariat stratégique dans **le secteur de la santé privée** au Maroc avec une prise de participation majoritaire par Aradei Capital de 51% dans Akdital Immo aux côtés de Akdital Holding (31%) et BFO Partners (17%)

· Akdital Immo a pour vocation de détenir la clinique privée située à El Jadida ouverte en juin dernier ainsi qu'un pipeline de développement de cliniques sur les villes d'Agadir, Tanger, Safi, Salé ainsi que deux autres villes en cours d'étude.

· Ce programme d'investissement s'élèverait à environ 1 milliard de dirhams sur la période 2021-2023 (900 lits, 100.000m<sup>2</sup> GLA).

■ Poursuite des travaux du **premier immeuble de bureaux** de la foncière, PRISM, d'une surface GLA de 7.000m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue **fin 2021**. Il s'agit de la première construction ayant obtenu la certification environnementale Edge Advanced au Maroc.

### CHIFFRES CLÉS 30 juin 2021

**29** actifs

**1** OPCI

**380.000m<sup>2</sup>**

GLA

(surface commerciale utile)

**22** villes

**96%** de taux  
d'occupation

**90%** de taux  
de recouvrement

**82%** de taux de  
fréquentation par  
rapport au  
1<sup>er</sup> semestre 2019

# aradei

## CAPITAL

### RESULTATS FINANCIERS

- Les principaux agrégats des comptes consolidés IFRS au 30 juin 2021 se présentent comme suit :

#### Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	30/06/2020	30/06/2021
Revenus locatifs	120.060	195.178
Autres revenus	3.915	5.258
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>123.976</b>	<b>200.436</b>
Charges d'exploitation	(22.571)	(47.961)
<b>EBITDA</b>	<b>101.404</b>	<b>152.475</b>
<b>FFO</b>	<b>56.353</b>	<b>98.626</b>

#### Bilan consolidé IFRS

En KMAD	30/06/2020	30/06/2021
Trésorerie et équivalent	664.722	72.579
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5.200.322</b>	<b>5.860.946</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>4.015.657</b>	<b>3.939.376</b>
Passifs non courants	(1.604.778)	(1.902.098)
Dettes financières courantes	(393.580)	(298.222)
<b>LTV</b>	<b>31%</b>	<b>34%</b>

- La hausse du chiffre d'affaires de + 76,5 MMAD s'explique par la combinaison des impacts suivants :
  - Les revenus générés par CLEO PIERRE SPI-RFA (+ 22,3 MMAD);
  - Les revenus additionnels suite aux ouvertures de Sela Park Temara et Sela Park Agadir en septembre et octobre 2020 (+17,4 MMAD) ;
  - La reprise d'activité sur le périmètre constant (effet net des commercialisations, résiliations et indexation) grâce à la dynamique commerciale, et ce en comparaison d'un 1er semestre 2020 négativement impacté par la crise sanitaire suite à la fermeture des commerces non essentiels (mesures d'accompagnement octroyées aux locataires, baisse des revenus des loisirs, des stands temporaires, du specialty leasing).
- La hausse des charges d'exploitation de +25,4 MMAD s'explique en grande partie par la croissance des opex du fait du nouveau périmètre.
- Il en résulte une croissance du FFO de +42,3 MMAD, soit + 75%.

#### Ratio d'endettement Loan-To-Value

- Le Ratio Loan-To-Value\* s'établit à 34% au 30/06/2021 comparé à 31% au 31/12/2020

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 30/06/2021
Dettes Financières consolidées	1.984,9
Net Cash	72,6
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	5.692,2
<b>Ratio</b>	<b>34%</b>

#### Ratio Valeur des Actifs Libres

- Le Ratio Valeur des Actifs Libres\*\* se situe à 369% au 30/06/2021 comparé à 275% au 31/12/2020.

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 30/06/2021
Total valeurs des Actifs Libre	1.899,6
Encours de l'Emprunt Obligataire	514,3
<b>Ratio</b>	<b>369%</b>

- L'évolution de la trésorerie provient principalement de l'effet des dépenses d'investissement pour 637,0 MMAD (dont la prise de participation dans CLEO PIERRE SPI-RFA pour 557 MMAD) et du paiement des dividendes pour 131,5 MMAD.
- Les immeubles de placement ont augmenté de 660,6 MMAD suite à l'acquisition du portefeuille de CLEO PIERRE SPI-RFA valorisé à 620 MMAD.
- La hausse des dettes financières (part courante et non courante) résulte principalement de l'effet net du financement pour l'acquisition des parts de l'OPCI, des remboursements de billets de trésorerie ainsi que des tirages et remboursements relatifs au financement de projets et actifs opérationnels.

#### Perspectives

- Une foncière diversifiée active sur plusieurs marchés de l'immobilier locatif : le retail, l'industrie, les OPCIs, la santé et le bureau
- Un niveau de fréquentation proche de l'activité pré-crise constatée en 2019 encouragée par les mesures sanitaires mises en place au sein des actifs et la campagne de vaccination déployée sur l'ensemble du Royaume
- Une dynamique commerciale encourageante et une reprise des transactions locatives
- Un pipeline identifié d'opportunités d'investissement qui soutiendra la croissance de la foncière
- Une première certification environnementale et une réflexion avancée sur les enjeux ESG de la foncière en vue de soutenir une croissance durable.

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

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

# aradei

CAPITAL

## COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2021

### BILAN

Actif (En MAD)	PÉRIODE			PÉRIODE PRÉCÉDENTE
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 30/06/2021	Net 31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (a)</b>	<b>122.985.731,24</b>	<b>98.782.800,20</b>	<b>24.202.931,04</b>	<b>30.215.872,32</b>
Frais préliminaires	27.262.579,84	12.743.403,35	14.519.176,49	16.597.897,27
Charges à répartir sur plusieurs exercices	95.723.151,40	86.039.396,85	9.683.754,55	13.617.975,05
Primes de remboursement des obligations				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)</b>	<b>71.203.270,63</b>	<b>4.167.873,34</b>	<b>67.035.397,29</b>	<b>67.157.576,59</b>
Immobilisations en recherche et développement	170.503,57	170.503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	3.576.592,33	633.487,73	754.985,63
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	420.777,44	66.401.909,56	66.402.590,96
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)</b>	<b>1.059.094.388,31</b>	<b>187.950.790,58</b>	<b>871.143.597,73</b>	<b>871.344.011,39</b>
Terrains	276.004.530,02		276.004.530,02	276.004.530,02
Constructions	573.974.063,62	186.427.007,57	387.547.056,05	397.026.074,52
Installations techniques, matériel et outillage	1.051.562,91	221.640,52	829.922,39	884.276,33
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1.513.801,84	290.771,68	1.223.030,16	1.271.149,12
Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	1.011.370,81	505.404,60	581.243,37
Immobilisations corporelles en cours	205.033.654,51		205.033.654,51	195.576.738,03
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (d)</b>	<b>1.463.854.157,99</b>		<b>1.463.854.157,99</b>	<b>906.850.105,99</b>
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165.926.378,03		165.926.378,03	165.960.741,03
Titres de participation	1.297.927.779,96		1.297.927.779,96	740.889.364,96
Autres titres immobilisés				
<b>ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)</b>				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de finance				
<b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>	<b>2.717.137.548,17</b>	<b>290.901.464,12</b>	<b>2.426.236.084,05</b>	<b>1.875.567.566,29</b>
<b>STOCKS (f)</b>				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid.				
Produits finis				
<b>CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)</b>	<b>1.226.596.300,24</b>	<b>7.843.446,30</b>	<b>1.218.752.853,94</b>	<b>1.152.459.696,20</b>
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	13.615.002,29	670.007,90	12.944.994,39	12.471.801,19
Clients et comptes rattachés	155.480.926,09	6.589.968,40	148.890.957,69	136.794.223,90
Personnel				
Etat	147.229.612,07	0,00	147.229.612,07	140.192.060,42
Comptes d'associés	1.556.880,00	0,00	1.556.880,00	1.556.880,00
Autres débiteurs	688.840.582,08	583.470,00	688.257.112,08	668.229.698,33
Compte de régularisation actif	219.873.297,71	0,00	219.873.297,71	193.215.032,36
<b>TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)</b>	<b>27.594.511,28</b>	<b>0,00</b>	<b>27.594.511,28</b>	<b>563.465.569,17</b>
<b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)</b>				
(Eléments circulants)				
<b>TOTAL II (f+g+h+i)</b>	<b>1.254.190.811,52</b>	<b>7.843.446,30</b>	<b>1.246.347.365,22</b>	<b>1.715.925.265,37</b>
<b>TRESORERIE - ACTIF</b>	<b>10.185.945,08</b>		<b>10.185.945,08</b>	<b>23.700.373,39</b>
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	10.127.376,75		10.127.376,75	23.685.305,06
Caisses, régies d'avances et accreditifs	58.568,33		58.568,33	15.068,33
<b>TOTAL III</b>	<b>10.185.945,08</b>		<b>10.185.945,08</b>	<b>23.700.373,39</b>
<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>3.981.514.304,77</b>	<b>298.744.910,42</b>	<b>3.682.769.394,35</b>	<b>3.615.193.205,05</b>

Passif (En MAD)	PÉRIODE		PÉRIODE PRÉCÉDENTE
	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2.166.847.584,76</b>	<b>2.275.921.232,60</b>	<b>2.275.921.232,60</b>
Capital social ou personnel (1)	1.064.578.300,00	1.064.578.300,00	1.064.578.300,00
moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport	850.581.074,82	1.050.581.074,82	1.050.581.074,82
Ecarts de réévaluation	0,00	0,00	0,00
Réserve légale	36.813.507,54	34.572.313,40	34.572.313,40
Autres réserves	192.472.930,19	81.365.661,63	81.365.661,63
Report à nouveau (2)			
Résultat net en instance d'affectation (2)			
Résultat net de l'exercice (2)	22.401.772,21	44.823.882,75	44.823.882,75
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)</b>	<b>2.166.847.584,76</b>	<b>2.275.921.232,60</b>	<b>2.275.921.232,60</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (b)</b>			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>DETTES DE FINANCEMENT (c)</b>	<b>1.147.492.372,73</b>	<b>872.562.834,37</b>	<b>872.562.834,37</b>
Emprunts obligataires	514.285.714,30	514.285.714,30	514.285.714,30
Autres dettes de financement	633.206.658,43	358.277.120,07	358.277.120,07
<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)</b>	<b>2.614.161,58</b>	<b>2.614.161,58</b>	<b>2.614.161,58</b>
Provisions pour risques	2.614.161,58	2.614.161,58	2.614.161,58
Provisions pour charges			
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)</b>			
Augmentation des créances immobilisées			
Diminution des dettes de financement			
<b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>	<b>3.316.954.119,07</b>	<b>3.151.098.228,55</b>	<b>3.151.098.228,55</b>
<b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)</b>	<b>295.710.232,01</b>	<b>305.237.178,79</b>	<b>305.237.178,79</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	88.490.929,26	110.522.765,45	110.522.765,45
Clients créditeurs, avances et acomptes	1.262.031,02	1.361.740,58	1.361.740,58
Personnel			
Organismes sociaux			
Etat	6.137.432,69	5.742.807,24	5.742.807,24
Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09	638.304,09
Autres créanciers	122.617.084,45	114.175.993,10	114.175.993,10
Comptes de régularisation - passif	76.564.450,50	72.795.568,33	72.795.568,33
<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)</b>	<b>1.710.223,73</b>	<b>1.710.223,73</b>	<b>1.710.223,73</b>
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL II (f+g+h)</b>	<b>297.420.455,74</b>	<b>306.947.402,52</b>	<b>306.947.402,52</b>
<b>TRESORERIE PASSIF</b>	<b>68.394.819,54</b>	<b>157.147.573,98</b>	<b>157.147.573,98</b>
Credits d'escompte			
Credit de trésorerie	30.000.000,00	130.000.000,00	130.000.000,00
Banques (soldes créditeurs)	38.394.819,54	27.147.573,98	27.147.573,98
<b>TOTAL III</b>	<b>68.394.819,54</b>	<b>157.147.573,98</b>	<b>157.147.573,98</b>
<b>TOTAL I+II+III</b>	<b>3.682.769.394,35</b>	<b>3.615.193.205,05</b>	<b>3.615.193.205,05</b>

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

### COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de la période 30/06/2021 3=1+2	Totaux période précédente 30/06/2020
	Propres à la période 1	Période précédente 2		
<b>I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de marchandises				
E Ventes de biens et services produits	65.928.477,49		65.928.477,49	45.804.039,52
X Chiffres d'affaires	65.928.477,49		65.928.477,49	45.804.039,52
P Variation de stock de produits				
L Immobilisations produites pour l'Espe p/elle-même				
O Subvention d'exploitation				
O Autres produits d'exploitation				3.189.610,50
I Reprises d'exploitation; transfert de charges	3.578.376,88		3.578.376,88	
<b>TOTAL I</b>	<b>69.506.854,37</b>		<b>69.506.854,37</b>	<b>48.993.650,02</b>
<b>II CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
A Achats revendus de marchandises				
T Achat consommables de matières et de fournitures	34.687.497,90		34.687.497,90	18.354.863,93
I Autres charges externes	21.053.449,66		21.053.449,66	18.684.906,26
O Impôts et taxes	1.965.852,26		1.965.852,26	2.176.392,60
O Charges de personnel				
N Autres charges d'exploitation	298.289,78		298.289,78	
Dotations d'exploitation	20.522.561,24		20.522.561,24	16.966.688,68
<b>TOTAL II</b>	<b>78.527.650,84</b>		<b>78.527.650,84</b>	<b>56.182.851,47</b>
<b>III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>			<b>-9.020.796,47</b>	<b>-7.189.201,45</b>
<b>IV PRODUITS FINANCIERS</b>				
F Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	28.599.695,00		28.599.695,00	53.986.296,67
N Gains de change	9.358,87		9.358,87	487,64
A Intérêts et autres produits financiers	26.461.413,86	4.000.000,00	30.461.413,86	25.948.781,71
N Reprises financières; transfert de charges				3.899.203,83
<b>TOTAL IV</b>	<b>55.070.467,73</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>59.070.467,73</b>	<b>83.834.769,85</b>
<b>V CHARGES FINANCIÈRES</b>				
I Charges d'intérêts	27.129.569,90		27.129.569,90	22.587.573,37
E Pertes de changes	2.443,89		2.443,89	1.347,57
R Autres charges financières	0,00		0,00	0,00
Dotations financières	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>27.132.013,79</b>		<b>27.132.013,79</b>	<b>22.588.920,94</b>
<b>VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)</b>			<b>31.938.453,94</b>	<b>61.245.848,91</b>
<b>VII RESULTAT COURANT (III - VI)</b>			<b>22.917.657,47</b>	<b>54.056.647,46</b>
<b>VIII PRODUITS NON COURANTS</b>				
N Produits des cessions d'immobilisations				
C Subventions d'équilibre				
C Reprises sur subventions d'investissement				
O Autres produits non courants	1.145,81	146.610,00	147.755,81	4.281,81
U Reprises non courantes; transferts de charges				
<b>TOTAL VIII</b>	<b>1.145,81</b>	<b>146.610,00</b>	<b>147.755,81</b>	<b>4.281,81</b>
<b>IX CHARGES NON COURANTES</b>				
A Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
N Subventions accordées				
N Autres charges non courantes	37.907,07		37.907,07	320.033,33
T Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
<b>TOTAL IX</b>	<b>37.907,07</b>		<b>37.907,07</b>	<b>320.033,33</b>
<b>X RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)</b>			<b>109.848,74</b>	<b>-315.751,52</b>
<b>XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)</b>			<b>23.027.506,21</b>	<b>53.740.895,94</b>
<b>XII IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>			<b>625.734,00</b>	<b>649.584,00</b>
<b>XIII RESULTAT NET (XI - XII)</b>			<b>22.401.772,21</b>	<b>53.091.311,94</b>
<b>XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)</b>			<b>128.725.077,91</b>	<b>132.832.701,68</b>
<b>XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)</b>			<b>106.323.305,70</b>	<b>79.741.389,74</b>
<b>XVI RESULTAT NET (XIV - XV)</b>			<b>22.401.772,21</b>	<b>53.091.311,94</b>

## ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE AU 30 JUIN 2021



7, Boulevard Driss Slaoui  
20180 Casablanca  
Maroc

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



11, Avenue Bir Kacem - Souissi  
10170 Rabat  
Maroc

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

PÉRIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2021

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société ARADEI CAPITAL S.A. comprenant le bilan et le compte de produits et charges relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 2.166.847.584,76 dont un bénéfice net de MAD 22.401.772,21, relève de la responsabilité des organes de gestion de la société. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 21 septembre 2021, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société ARADEI CAPITAL S.A. arrêtés au 30 juin 2021, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 22 septembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

**FIDARC GRANT THORNTON**  
FIDARC GRANT THORNTON  
Member of the Grant Thornton  
International  
1 Bd. Driss Slaoui - Casablanca  
Tél : 05 22 44 00 00 - Fax : 05 22 28 00 70  
Faïçal MEKOUAR  
Associé



# aradei

CAPITAL

## COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2021

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

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

	Eléments	Période au 30/06/2021	Période Précédent au 30/06/2020
1	Ventes de marchandises (en l'état)	0,00	0,00
2	- Achats revendus de marchandises	0,00	0,00
I	= MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT	0,00	0,00
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	65.928.477,49	45.804.039,52
3	Ventes de biens et services produits	65.928.477,49	45.804.039,52
4	Variation de stocks de produits	0,00	0,00
5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	0,00	0,00
III	- CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	55.740.947,56	37.039.770,19
6	Achats consommés de matières et fournitures	34.687.497,90	18.354.863,93
7	Autres charges externes	21.053.449,66	18.684.906,26
IV	= VALEUR AJOUTEE (I+II-III)	10.187.529,93	8.764.269,33
8	+ Subventions d'exploitation	0,00	0,00
V	9 - Impôts et taxes	1.965.852,26	2.176.392,60
10	- Charges de personnel	0,00	0,00
	= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)	8.221.677,67	6.587.876,73
11	+ Autres produits d'exploitation	0,00	3.189.610,50
12	- Autres charges d'exploitation	298.289,78	0,00
13	+ Reprises d'exploitation: transfert de charges	3.578.376,88	0,00
14	- Dotations d'exploitation	20.522.561,24	16.966.688,68
VI	= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	-9.020.796,47	-7.189.201,45
VII	RESULTAT FINANCIER	31.938.453,94	61.245.848,91
VIII	= RESULTAT COURANT (+ ou -)	22.917.657,47	54.056.647,46
IX	RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	109.848,74	-315.751,52
15	- Impôts sur les résultats	625.734,00	649.584,00
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	22.401.772,21	53.091.311,94

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

	Eléments	Période au 30/06/2021	Période Précédent au 30/06/2020
1	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	22.401.772,21	53.091.311,94
	- Bénéfice (+)	22.401.772,21	53.091.311,94
	- Perte (-)	0,00	0,00
2	+ Dotations d'exploitation	20.051.287,44	16.219.504,90
3	+ Dotations financières	0,00	0,00
4	+ Dotations non courantes	0,00	0,00
5	- Reprises d'exploitation	0,00	0,00
6	- Reprises financières	0,00	0,00
7	- Reprises non courantes	0,00	0,00
8	- Produits des cessions des immobilisations	0,00	0,00
9	+ Valeurs nettes des immobilisations cédées	0,00	0,00
I	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	42.453.059,65	69.310.816,84
10	- Distributions de bénéfices	131.475.420,05	0,00
II	AUTOFINANCEMENT	-89.022.360,40	69.310.816,84

### TABLEAU DE FINANCEMENT DE LA PERIODE

#### I- SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

	Masses	Période 30/06/2021 a	Exercice précédent 31/12/2020 b	Variations a-b	
				Emplois c	Ressources d
1	Financement Permanent	3.316.954.119,07	3.151.098.228,55	0,00	165.855.890,52
2	Moins actif immobilisé	2.426.236.084,05	1.875.567.566,29	550.668.517,76	0,00
3	= Fonds de roulement fonctionnel (1-2) (A)	890.718.035,02	1.275.530.662,26	384.812.627,24	0,00
4	Actif circulant	1.246.347.365,22	1.715.925.265,37	0,00	469.577.900,15
5	Moins passif circulant	297.420.455,74	306.947.402,52	9.526.946,78	0,00
6	= Besoin de financement global (4-5) (B)	948.926.909,48	1.408.977.862,85	0,00	460.050.953,37
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	-58.208.874,46	-133.447.200,59	75.238.326,13	0,00

#### II- EMPLOIS ET RESSOURCES

	Période		Exercice précédent	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
<b>I- RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)</b>				
<b>Autofinancement (A)</b>		-89.022.360,40		-66.801.209,84
+ Capacité d'autofinancement		42.453.059,65		84.824.790,16
- Distributions de bénéfices		131.475.420,05		151.626.000,00
<b>Cessions et réductions d'immobilisations (B)</b>		0,00		0,00
+ Cessions d'immobilisations incorporelles		0,00		0,00
+ Cessions d'immobilisations corporelles		0,00		0,00
+ Cessions d'immobilisations financières		0,00		0,00
+ Récupérations sur créances immobilisées		0,00		0,00
<b>Augmentation des capitaux propres et assimilés (C)</b>		0,00		1.013.218.000,00
+ Augmentation du capital, apports				1.013.218.000,00
+ Subventions d'investissement		0,00		0,00
<b>Augmentation des dettes de financement (D) (I)</b>		302.708.024,01		180.990.495,41
<b>TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)</b>		0,00	213.685.663,61	0,00
<b>II- EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)</b>				
<b>Acquisitions et augmentations d'immobilisations (E)</b>	570.688.718,20		169.613.947,52	
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,00		77.400,00	
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	13.650.303,20		96.311.047,52	
+ Acquisitions d'immobilisation financières	557.038.415,00		73.225.500,00	
+ Augmentation des créances immobilisées	0,00		0,00	
<b>Remboursements des capitaux propres (F)</b>		269.637.200,00		
<b>Remboursements des dettes de financement (G)</b>	27.744.122,65		185.678.334,49	
<b>Emplois en non valeurs (H)</b>	65.450,00		20.880.907,83	
<b>TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)</b>	598.498.290,85		645.810.389,84	
<b>III- VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)</b>		0,00	460.050.953,37	0,00
<b>IV- VARIATION DE LA TRESORERIE</b>	75.238.326,13	0,00	0,00	157.813.972,69
<b>TOTAL GENERAL</b>	673.736.616,98	673.736.616,98	1.285.221.258,26	1.285.221.258,26

(I) nettes de primes de remboursement

### DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

	Poste	Période au 30/06/2021	Période Précédent au 30/06/2020
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
611	<b>Achats revenus de marchandises</b>	0,00	0,00
	- Achats de marchandises	0,00	0,00
	- Variation des stocks de marchandises	0,00	0,00
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
612	<b>Achats consommés de matières et fournitures</b>	34.687.497,90	18.354.863,93
	- Achats de matières premières	0,00	0,00
	- Variation des stocks de matières premières	0,00	0,00
	- Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages	0,00	1.800,00
	- Variation des stocks de matières, fournitures et emballages	0,00	0,00
	- Achats non stockés de matières et de fournitures	676.299,26	117.780,78
	- Achats de travaux, études et prestation de services	34.011.198,64	18.234.601,75
	- Achats consommés de matières et fournitures des Exerc. Ant.	0,00	681,40
	<b>Total</b>	<b>34.687.497,90</b>	<b>18.354.863,93</b>
613/614	<b>Autres charges externes</b>	21.053.449,66	18.684.906,26
	- Locations et charges locatives	156.000,00	156.000,00
	- Redevances de crédit-bail	13.997.004,66	13.997.004,66
	- Entretien et réparations	61.012,00	15.984,40
	- Primes d'assurances	494.542,13	290.266,09
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise	0,00	0,00
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	4.837.266,07	2.906.259,79
	- Redevances pour brevets, marque, droits ...	26.100,00	60.000,00
	- Transports	0,00	0,00
	- Déplacements, missions et réceptions	7.288,60	10.000,00
	- Reste du poste des autres charges externes	1.474.236,20	1.249.391,32
	<b>Total</b>	<b>21.053.449,66</b>	<b>18.684.906,26</b>
617	<b>Charges de personnel</b>	0,00	0,00
	- Rémunération du personnel	0,00	0,00
	- Charges sociales	0,00	0,00
	- Reste du poste des charges de personnel	0,00	0,00
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
618	<b>Autres charges d'exploitation</b>	298.289,78	0,00
	- Jetons de présence	298.289,78	0,00
	- Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation	0,00	0,00
	<b>Total</b>	<b>298.289,78</b>	<b>0,00</b>
638	<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
	<b>Autres charges financières</b>	0,00	0,00
	- Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges financières	0,00	0,00
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
658	<b>CHARGES NON COURANTES</b>		
	<b>Autres charges non courantes</b>	37.907,07	320.033,33
	- 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	0,00	0,00
	- Créances devenues irrécouvrables	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges non courantes	37.907,07	320.033,33
	<b>Total</b>	<b>37.907,07</b>	<b>320.033,33</b>
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
711	<b>Ventes de marchandises</b>	0,00	0,00
	- Ventes de marchandises au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de marchandises à l'étranger	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de marchandises	0,00	0,00
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
712	<b>Ventes des biens et services produits</b>	65.928.477,49	45.804.039,52
	- Ventes de biens au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de biens à l'étranger	0,00	0,00
	- Ventes des services au Maroc	66.161.443,97	46.028.277,22
	- Ventes des services à l'étranger	0,00	0,00
	- Redevances pour brevets, marques, droits ...	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes et services produits	-232.966,48	-224.237,70
	<b>Total</b>	<b>65.928.477,49</b>	<b>45.804.039,52</b>
713	<b>Variation des stocks de produits</b>	0,00	0,00
	- Variation des stocks de produits de produits en cours	0,00	0,00
	- Variation des stocks de biens produits	0,00	0,00
	- Variation des stocks de services en cours	0,00	0,00
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
718	<b>Autres produits d'exploitation</b>	0,00	3.189.610,50
	- Jetons de présence reçus	0,00	0,00
	- Reste du poste (produits divers)	0,00	3.189.610,50
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>3.189.610,50</b>
719	<b>Reprises d'exploitation, transferts de charges</b>	3.578.376,88	0,00
	- Reprises	201.063,27	0,00
	- Transferts de charges	3.377.313,61	0,00
	<b>Total</b>	<b>3.578.376,88</b>	<b>0,00</b>
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
738	<b>Intérêts et autres produits financiers</b>	30.461.413,86	25.948.781,71
	- Intérêt et produits assimilés	4.476.165,02	4.449.500,00
	- Revenus des créances rattachées à des participations	0,00	0,00
	- Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	25.985.248,84	21.499.281,71
	<b>Total</b>	<b>30.461.413,86</b>	<b>25.948.781,71</b>

# aradei

CAPITAL

## COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2021

### TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

Nature	Montant brut début de la période	Augmentation			Diminution			Montant brut fin de la période
		Acquisition	Production par l'Etps pour elle même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
<b>IMMOBILISATION EN NON-VALEURS</b>	<b>122.920.281,24</b>	<b>65.450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>122.985.731,24</b>
- Frais préliminaires	27.262.579,84	0,00						27.262.579,84
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	95.657.701,40	65.450,00						95.723.151,40
- Primes de remboursement obligations	0,00	0,00						0,00
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>71.203.270,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71.203.270,63</b>
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57	0,00						170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	0,00						4.210.080,06
- Fonds commercial	0,00	0,00						0,00
- Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	0,00						66.822.687,00
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1.045.444.085,11</b>	<b>13.650.303,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.059.094.388,31</b>
- Terrains	276.004.530,02	0,00						276.004.530,02
- Constructions	569.799.760,23	4.174.303,39						573.974.063,62
- Installations techniques, matériel et outillage	1.051.562,91	0,00						1.051.562,91
- Matériel de transport	0,00	0,00						0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.494.718,51	19.083,33						1.513.801,84
- Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	0,00						1.516.775,41
- Immobilisations corporelles en cours	195.576.738,03	9.456.916,48					0,00	205.033.654,51
<b>Total</b>	<b>1.239.567.636,98</b>	<b>13.715.753,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.253.283.390,18</b>

### TABLEAU DES PROVISIONS

Nature	Montant brut début de la période	Dotations			Reprises			Montant brut fin de la période
		d'exploitation	financières	non courantes	d'exploitation	financières	non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Provisions réglementées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Provisions durables pour risques et charges	2.614.161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.614.161,58
<b>Sous-Total (A)</b>	<b>2.614.161,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.614.161,58</b>
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant	7.573.235,77	471.273,80	0,00	0,00	201.063,27	0,00	0,00	7.843.446,30
- Stocks	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Créances	7.573.235,77	471.273,80	0,00	0,00	201.063,27	0,00	0,00	7.843.446,30
- Titres et valeurs de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Autres Provisions pour risques et charges	1.710.223,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.710.223,73
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sous-Total (B)</b>	<b>9.283.459,50</b>	<b>471.273,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201.063,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.553.670,03</b>
<b>Total (A + B)</b>	<b>11.897.621,08</b>	<b>471.273,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201.063,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.167.831,61</b>

### TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Nature	Cumul début de la période 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin de la période 4 = 1 + 2 - 3
<b>IMMOBILISATION EN NON-VALEURS</b>	<b>92.704.408,92</b>	<b>6.078.391,28</b>	<b>0,00</b>	<b>98.782.800,20</b>
- Frais préliminaires	10.664.682,57	2.078.720,78		12.743.403,35
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	82.039.726,35	3.999.670,50		86.039.396,85
- Primes de remboursement obligations	0,00	0,00		0,00
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>4.045.694,04</b>	<b>122.179,30</b>	<b>0,00</b>	<b>4.167.873,34</b>
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57	0,00		170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.455.094,43	121.497,90		3.576.592,33
- Fonds commercial	0,00	0,00		0,00
- Autres immobilisations incorporelles	420.096,04	681,40		420.777,44
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>174.100.073,72</b>	<b>13.850.716,86</b>	<b>0,00</b>	<b>187.950.790,58</b>
- Terrains	0,00	0,00		0,00
- Constructions	172.773.685,71	13.653.321,86		186.427.007,57
- Installations techniques, matériel et outillage	167.286,58	54.353,94		221.640,52
- Matériel de transport	0,00	0,00		0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	223.569,39	67.202,29		290.771,68
- Autres immobilisations corporelles	935.532,04	75.838,77		1.011.370,81
- Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00		0,00
<b>Total</b>	<b>270.850.176,68</b>	<b>20.051.287,44</b>	<b>0,00</b>	<b>290.901.464,12</b>

### PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES A L'ENTREPRISE

#### I. ACTIF IMMOBILISE

##### A. EVALUATION A L'ENTREE

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

##### B. CORRECTIONS DE VALEUR

1. Méthodes d'amortissements	Linéaire
2. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	
3. Méthodes de détermination des écarts de conversion - Actif	

#### II. ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

##### A. EVALUATION A L'ENTREE

1. Stocks	Coût de revient
2. Créances	Valeur nominale
3. Titres et valeurs de placement	Coût d'acquisition

##### B. CORRECTIONS DE VALEUR

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

#### III. FINANCEMENT PERMANENT

1. Méthodes de réévaluation	
2. Méthodes d'évaluation des provisions réglementées	
3. Dettes de financement permanent	
4. Méthodes d'évaluation des provisions durables pour risques et charges	
5. Méthodes de détermination des écarts de conversion - Passif	

#### IV. PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

1. Dettes du passif circulant	Valeur nominale
2. Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges	
3. Méthodes de détermination des écarts de conversion - Passif	

#### V. TRESORERIE

1. Trésorerie - Actif	Valeur nominale
2. Trésorerie - Passif	Valeur nominale
3. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	

# aradei

CAPITAL

## COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 30/06/2021

### ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019
Revenus locatifs		195 178	120 060	131 199
Droits d'entrée				
Autres revenus		5 258	3 915	8 759
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>6</b>	<b>200 436</b>	<b>123 976</b>	<b>139 958</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>(47 961)</b>	<b>(22 571)</b>	<b>(25 698)</b>
Autres achats et charges externes	7	(39 745)	(11 888)	(13 108)
Charges de personnel		(9 342)	(9 031)	(11 404)
Impôts, taxes et versements assimilés		(4 229)	(1 438)	(857)
Autres produits et charges opérationnels	11	5 354	(214)	(330)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>		<b>152 475</b>	<b>101 404</b>	<b>114 260</b>
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(2 122)	(2 429)	(2 120)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(9 475)	(10 731)	2 860
Autres produits et charges exceptionnels		(1 175)	(4 873)	(467)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	(12 753)	(3 754)	(2 932)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>126 951</b>	<b>79 618</b>	<b>111 601</b>
Coût de l'endettement financier brut		(44 511)	(39 444)	(40 055)
Produits des placements		8 474	1 820	5 667
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>12</b>	<b>(36 037)</b>	<b>(37 625)</b>	<b>(34 388)</b>
Autres produits et charges financiers	14	1 992	4 835	11 733
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>92 906</b>	<b>46 828</b>	<b>88 946</b>
Impôts sur les résultats	15	(31 551)	(23 419)	(30 489)
<b>Résultat net des activités maintenues</b>		<b>61 355</b>	<b>23 409</b>	<b>58 458</b>
Résultat des activités destinées à être abandonnées				
<b>Résultat net de la période</b>		<b>61 355</b>	<b>23 409</b>	<b>58 458</b>
Résultat net - Part des propriétaires de la société mère		61 355	23 409	58 458
Résultat net - Participations ne donnant pas le contrôle		0	0	0
<b>Résultat net global</b>		<b>61 355</b>	<b>23 409</b>	<b>58 458</b>
<b>Résultat net par action (en MAD)</b>		<b>5,76</b>	<b>2,49</b>	<b>7,21</b>
<b>FFO</b>		<b>98 626</b>	<b>56 353</b>	<b>64 768</b>

### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)	Notes	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIFS</b>				
Ecart d'acquisition				
Autres immobilisations incorporelles		7 430	7 580	7 684
Immeubles de placement	17	5 860 946	5 200 322	5 064 865
Autres immobilisations corporelles	18	17 791	19 437	22 651
Autres actifs financiers	19	5 652	5 942	5 682
Impôts différés actifs	15	4 428	4 545	4 397
<b>Total actifs non courants</b>		<b>5 896 248</b>	<b>5 237 826</b>	<b>5 105 279</b>
Stock et En-cours	20	96 361	90 061	52 182
Clients	21	131 496	132 771	142 383
Créances d'impôt sur les sociétés		16 407	14 644	7 367
Autres actifs courants	23	319 607	292 107	261 317
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	72 579	664 722	124 536
<b>Total actifs courants</b>		<b>636 449</b>	<b>1 194 304</b>	<b>587 785</b>
<b>Total actifs</b>		<b>6 532 697</b>	<b>6 432 130</b>	<b>5 693 065</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital		1 064 578	1 064 578	811 274
Primes liées au capital		836 191	1 036 191	541 111
Réserves		1 977 252	1 897 292	1 753 163
Special reserve account				104 803
Résultat de l'exercice		61 355	17 596	213 690
<b>Capitaux propres part du groupe</b>		<b>3 939 376</b>	<b>4 015 657</b>	<b>3 424 041</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		-	-	-
<b>Capitaux propres</b>		<b>3 939 376</b>	<b>4 015 657</b>	<b>3 424 041</b>
<b>PASSIFS</b>				
Dettes financières part non courante	25	1 686 715	1 409 360	1 487 429
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	90 893	88 394	82 606
Impôts différés passifs	15	121 875	104 409	80 587
<b>Total passifs non courants</b>		<b>1 902 098</b>	<b>1 604 778</b>	<b>1 653 236</b>
Dettes financières part courante	25	298 222	393 580	184 613
Dettes d'impôt sur les sociétés		15 366	1 194	3 149
Fournisseurs	28	171 551	199 533	240 188
Provisions part courante	27	25 442	19 718	19 803
Autres passifs courants	29	180 641	197 672	168 035
<b>Total passifs courants</b>		<b>691 223</b>	<b>811 696</b>	<b>615 787</b>
<b>Total passifs</b>		<b>2 593 321</b>	<b>2 416 474</b>	<b>2 269 024</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>		<b>6 532 697</b>	<b>6 432 130</b>	<b>5 693 065</b>

### TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En KMAD)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Special reserve account	Résultat	Total capitaux propres
<b>Situation nette au 31 décembre 2019</b>	<b>811 274</b>	<b>541 111</b>	<b>1 753 163</b>	<b>104 803</b>	<b>213 690</b>	<b>3 424 041</b>
Affectation du résultat			62 064		(213 690)	<b>(151 626)</b>
Augmentation de capital	253 305	490 276				<b>743 581</b>
Résultat de l'exercice					17 596	<b>17 596</b>
Réserves		(100 000)	102 860			<b>2 860</b>
Special reserve account		104 803		(104 803)		-
Frais fusion & augmentation de capital			(20 796)			<b>(20 796)</b>
<b>Situation nette au 31 décembre 2020</b>	<b>1 064 578</b>	<b>1 036 190</b>	<b>1 897 291</b>	<b>0</b>	<b>17 596</b>	<b>4 015 656</b>
Affectation du résultat			(113 879)		(17 596)	<b>(131 475)</b>
Augmentation de capital						-
Résultat de l'exercice					61 355	<b>61 355</b>
Réserves		(200 000)	193 839			<b>(6 161)</b>
Special reserve account						-
Frais fusion & augmentation de capital						-
<b>Situation nette au 30 juin 2021</b>	<b>1 064 578</b>	<b>836 190</b>	<b>1 977 252</b>	<b>0</b>	<b>61 355</b>	<b>3 939 375</b>

### TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE\*

(En KMAD)	Notes	30/06/2021	30/06/2020
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>61 355</b>	<b>23 409</b>
Amortissements et provisions	8-9	11 596	13 160
Impôts sur le résultat	15	32 421	23 419
Charges nettes d'impôts différés		-	-
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	36 037	37 625
Plus ou moins-valeur sur cessions d'immobilisations		-	-
Profits et pertes de réévaluation des instruments financiers à la juste valeur		-	-
Profits et pertes de réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	10	(12 753)	(3 754)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>128 656</b>	<b>93 858</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(103 929)	(17 669)
Impôts payés	16	(7 219)	(9 620)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>17 509</b>	<b>66 569</b>
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		17	7
Décassements concernant les immeubles de placement		(636 966)	(126 460)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Réduction des autres immos financières		34	-
Prêts et avances consentis		-	-
Intérêts encaissés	12	8 474	1 820
Impact des entités acquises sur la période		476	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>		<b>(627 965)</b>	<b>(124 634)</b>
Augmentations de capital de la société mère		-	243 581
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	384 316	137 249
Remboursements d'emprunts	26	(83 609)	(54 407)
Variation nette des concours bancaires		(100 000)	150 000
Intérêts versés	13	(23 810)	(19 140)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(131 476)	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>45 423</b>	<b>457 297</b>
<b>Variation de la trésorerie (A+B+C)</b>		<b>(565 034)</b>	<b>399 232</b>
<b>Trésorerie nette d'ouverture (a)</b>		<b>637 562</b>	<b>123 712</b>
Titres et valeurs de placement		32 197	467 663
Chèques et valeurs à encaisser		-	-
Banques (soldes débiteurs)		39 323	54 492
Caisses		1 059	735
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>		<b>72 579</b>	<b>522 890</b>
Banques (soldes créditeurs)		(51)	54
<b>Trésorerie nette de clôture (b)</b>	<b>24</b>	<b>72 528</b>	<b>522 944</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE (b-a)</b>		<b>(565 034)</b>	<b>399 232</b>

\* 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 30 Juin 2021 de 10 645 783 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 30 Juin 2021 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 30.06.2021	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 651 201	43,69%
PIC-GEPEF	1 228 174	11,54%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	678 348	6,37%
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	503 960	4,73%
BMCI	428 451	4,02%
Autres actionnaires	1 458 770	13,70%
<b>Total</b>	<b>10 645 783</b>	<b>100%</b>

### 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<sup>er</sup> janvier 2015 comme date de première application des normes IFRS.

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2021 sont ceux de l'exercice 2020.

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.



# aradei

CAPITAL

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

## NOTE 3. FAITS MARQUANTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Les principaux événements ayant eu lieu lors du 1<sup>er</sup> Semestre 2021 sont :

■ Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires consolidé IFRS de Aradei Capital au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2021, soutenue principalement par l'évolution du périmètre d'activité avec : (i) l'acquisition le 19 mars dernier des actions de CLEO PIERRE SPI-RFA, le véhicule OPCV composé de 103 agences bancaires intégralement louées à la BMCI ; (ii) et les revenus générés par les ouvertures des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> Sela Park à Agadir et Temara en septembre et octobre 2020

■ Confirmation de la reprise de la fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales qui atteint sur le 1<sup>er</sup> semestre de cette année 82% de son niveau de 2019 sur la même période\*, malgré le prolongement sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 des mesures de restriction liées au contexte sanitaire impactant l'activité des actifs commerciaux.

■ Poursuite des travaux du premier immeuble de bureaux de la foncière, PRISM, d'une surface GLA\*\* de 7.000 m<sup>2</sup> et dont la livraison est prévue fin 2021. La construction de cet immeuble a obtenu la certification environnementale Edge Advanced développée par IFC (International Finance Corporation). Ce premier investissement certifié EDGE au Maroc s'inscrit pleinement dans les ambitions en termes de ESG (environnement, social et gouvernance) de la foncière.

\* La comparaison avec le 1<sup>er</sup> semestre 2020 n'étant pas pertinente car la fréquentation a été significativement impactée par la crise sanitaire avec la fermeture des commerces non essentiels dès le 18 mars 2020 et une réouverture progressive à compter de mi-juin 2020. \*\* Gross Leasable Area (surface commerciale utile).

## 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 du 1<sup>er</sup> Semestre clos le 30 Juin 2021 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Le Groupe Aradei Capital a appliqué, à partir du 1<sup>er</sup> 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 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 30 Juin 2021 comme suit :

Société	30/06/2021			31/12/2020		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
Aradei Capital	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
CLEO PIERRE	100%	100%	IG	NA	NA	NA

\* IG = Intégration globale

NC = non consolidée

ME = mise en équivalence

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

### 4. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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



# aradei

CAPITAL

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

- 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 un 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.

## 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.

En Octobre 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 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.

# aradei

CAPITAL

## 13. Résultat par action

Le Groupe Aradei Capital étant un Groupe coté sur un marché financier, cette information est communiquée dans les états financiers IFRS comme prévu par la norme IAS 33.

## 14. Dettes financières

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

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

## 15. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

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

## 16. Impôts

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

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

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

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

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

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

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

## NOTE 5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### ■ Risques sectoriels

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

### Risque de fluctuation du marché immobilier :

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

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

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

### Risque de fluctuation des loyers :

A l'expiration des baux existants, éventuellement renouvelés, le groupe est soumis aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés. Sur ce marché concurrentiel, les conditions macroéconomiques et notamment l'évolution de l'activité commerciale ont un effet sur

la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacance prolongée des actifs.

### Risques environnementaux :

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

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

### ■ Risques de contrepartie

#### Risque client :

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

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

#### Risque de contrepartie bancaire :

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

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

#### Risque de contrepartie d'assurance :

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

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

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

« Tous Risques Chantiers ».

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

### ■ Risques de liquidité financière

La stratégie d'Aradei Capital vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer une partie de sa croissance. Par ailleurs, le groupe est actuellement sous-endetté avec une Loan to Value (ou LTV) de 34,43%, 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 :

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 actionnariaire :

Au 30 juin 2021, le groupe Best Financière détient 51.63% 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)	30/06/2021	30/06/2020
Revenus locatifs bruts	218 820	139 511
Charges locatives refacturées	(23 642)	(19 451)
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>195 178</b>	<b>120 060</b>
Droits d'entrée	0	0
Autres revenus	5 258	3 915
<b>Total</b>	<b>200 436</b>	<b>123 976</b>

Le chiffre d'affaires consolidé IFRS d'Aradei Capital au 30 juin 2021 s'établit à 200,4 MMAD contre 124,0 MMAD à la même période précédente, soit une progression de +61,7%. Cette évolution s'explique principalement par : les revenus générés par l'OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA ; l'effet des ouvertures de Sela Park Témarra et Sela Park Agadir respectivement en septembre et octobre 2020 ; et l'impact des ouvertures des nouvelles enseignes sur les revenus générés par le périmètre constant. Le 1<sup>er</sup> semestre 2020 avait également été impacté par les mesures d'accompagnement octroyées aux locataires pendant la période de fermeture des commerces non essentiels et la baisse des autres revenus (loisirs, stands temporaires, régie publicitaire, etc.).

## NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
Services bancaires	(827)	(501)
Frais postaux & de télécommunications	(163)	(219)
Achats de prestations de services	(28 926)	(4 480)
Honoraires, prestations extérieures	(4 911)	(4 652)
Maintenance, entretien & assurances	(907)	(524)
Loyers locations	(797)	(200)
Achats non stockés	(1 051)	(570)
Autres achats et charges externes	(2 162)	(742)
<b>Total</b>	<b>(39 745)</b>	<b>(11 888)</b>

## NOTE 8. DOTATIONS/REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (2 122) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : 9 475 KMAD.

## NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	2 122	2 429
Variation des autres provisions (2)	9 475	10 731
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>11 596</b>	<b>13 160</b>

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

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

## NOTE 10. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
Juste valeur des immeubles de placement	(12 753)	(3 754)
<b>Total</b>	<b>(12 753)</b>	<b>(3 754)</b>

La variation de la juste valeur du 1<sup>er</sup> Semestre 2021 provient essentiellement des éléments suivants :

- L'impact de la mise à juste valeur des centres commerciaux : SCCD (Socco Alto) pour un montant de 944KMAD, SCCS (almazar) pour un montant de 1 906KMAD et SCCF (Borj Fez) pour un montant de 592KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des galeries : SPI (Galerie Rabat) de 859KMAD, FCE JAD (Galerie El Jadida) de 261KMAD, SCCM (Galerie Meknes) de 1'378KMAD et FCE SAF (Galerie Safi) de 38KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Carrefour Panoramique pour un montant de 33KMAD, Carrefour Berkane pour un montant de 13KMAD et Carrefour Targa pour un montant de 1153KMAD.

■ L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Ain Sebaâ pour un montant de 1 922KMAD et Atacadao Salé pour un montant de 10KMAD et Atacadao Agadir de 704KMAD.

■ L'impact de la mise à juste valeur de Tikiouine de 539KMAD, Yazaki de 50KMAD et Dar Bouazza de 2 351KMAD.

## NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
<b>Autres produits opérationnels courants (a)</b>	<b>6 299</b>	<b>(14)</b>
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	6 299	(14)
<b>Autres charges opérationnelles courantes (b)</b>	<b>(945)</b>	<b>(200)</b>
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	(945)	(200)
<b>Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)</b>	<b>5 354</b>	<b>(214)</b>

## NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
Charge d'intérêts	(44 511)	(39 444)
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(44 511)</b>	<b>(39 444)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8 474	1 820
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(36 037)</b>	<b>(37 625)</b>

## NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
<b>Intérêts versés</b>	<b>(23 810)</b>	<b>(19 140)</b>

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)	30/06/2021	30/06/2020
<b>Autres produits financiers (a)</b>	<b>85</b>	<b>0</b>
Gains de change	85	0
<b>Autres charges financières (b)</b>	<b>1 907</b>	<b>4 834</b>
Pertes de change	(22)	(2)
Transfert de charges financières	2 119	4 848
Autres charges financières	(190)	(12)
<b>Autres produits et charges financiers (a+b)</b>	<b>1 992</b>	<b>4 834</b>

## NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

### ■ Charge d'impôt

La charge d'impôt du 1<sup>er</sup> Semestre 2021 s'élève à 31 555 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
Charges d'impôt exigible	(15 398)	(7 413)
Charges d'impôt différé	(16 153)	(16 006)
<b>Total</b>	<b>(31 551)</b>	<b>(23 419)</b>

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(1 818)	200
Impôts différés retraitement du crédit bail	4 662	7 144
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(119 621)	(105 877)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(2 841)	(3 484)
Autres	(795)	(812)
<b>Total des impôts différés nets</b>	<b>(117 447)</b>	<b>(99 864)</b>

### ■ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 30 Juin 2021 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	4 545
Impôts différés passifs à l'ouverture	104 409
<b>Impôts différés nets au 31 décembre 2020</b>	<b>(99 854)</b>
Charge de l'exercice	(16 153)
Impact IFRIC 23 /autres	(1 439)
<b>Impôts différés nets au 30 juin 2021</b>	<b>(117 447)</b>
Dont impôts différés actifs au 30 juin 2021	4 428
Dont impôts différés passifs au 30 juin 2021	(121 875)



# aradei

CAPITAL

## ■ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net des sociétés intégrées	61 355	23 409
Impôts comptabilisés (A)	(31 551)	(23 419)
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>92 906</b>	<b>46 828</b>
Taux d'impôt constaté	33,96%	50,01%
Taux de droit commun	31,00%	31,00%
<b>Charge théorique d'impôt (B)</b>	<b>(28 801)</b>	<b>(14 517)</b>
<b>Ecart (B) - (A) à expliquer</b>	<b>2 750</b>	<b>8 902</b>
ID non constatés sur variation JV	(3 953)	(1 164)
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	1 203	(7 739)
<b>Total</b>	<b>(2 750)</b>	<b>(8 902)</b>

■ 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 2021.

## NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020
Impôts sur les bénéfices	(15 398)	(17 224)
Impôts différés	(16 153)	(32 831)
<b>Charge d'impôt (a) (1)</b>	<b>(31 551)</b>	<b>(50 055)</b>
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	24 332	1 532
<b>Impôts payés (a) + (b)</b>	<b>(7 219)</b>	<b>(48 523)</b>

(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)	31/12/2020	Augmen- tations	Variation de juste valeur	Cessions	Mises en service	30/06/2021
Immeubles de placement en cours	788 409	40 174	-	-	-	828 583
<b>Immeubles de placement en cours de construction</b>	<b>788 409</b>	<b>40 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>828 583</b>
Immeubles de placement	4 411 913	633 203	(12 753)	-	-	5 032 363
<b>Immeubles de placement</b>	<b>4 411 913</b>	<b>633 203</b>	<b>(12 753)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 032 363</b>
<b>Total</b>	<b>5 200 322</b>	<b>673 376</b>	<b>(12 753)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 860 946</b>

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	31/12/2019	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
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>49 541</b>	<b>0</b>	<b>740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 281</b>

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)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(26 890)</b>	<b>0</b>	<b>(3 954)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30 844)</b>

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
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>22 651</b>	<b>0</b>	<b>(3 214)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 437</b>

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

Valeurs brutes	31/12/2020	Entrée de périmètre (1)	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	30/06/2021
Installations techniques, matériel & outillage	47 208	-	309	-	-	47 517
Autres immobilisations corporelles	3 073	-	17	-	-	3 090
<b>Total Autres immobilisations (brut)</b>	<b>50 281</b>	<b>0</b>	<b>326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 607</b>

Amortissements	31/12/2020	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouve- ments	30/06/2021
Installations techniques, matériel & outillage	(28 905)	-	(1 802)	-	-	(30 707)
Autres immobilisations corporelles	(1 939)	-	(170)	-	-	(2 109)
<b>Total Autres immobilisations (amortissements)</b>	<b>(30 844)</b>	<b>0</b>	<b>(1 972)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(32 816)</b>

Valeurs nettes	31/12/2020	Entrée de périmètre	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	30/06/2021
Installations techniques, matériel & outillage	18 303	-	(1 494)	-	-	16 810
Autres immobilisations corporelles	1 134	-	(152)	-	-	981
<b>Total Autres immobilisations (net)</b>	<b>19 437</b>	<b>0</b>	<b>(1 646)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 791</b>

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

## NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Créances rattachées à des participations	-	270	270
Titres de participations non consolidés	54	54	54
Dépôts & cautionnements	5 599	5 619	5 359
<b>Total</b>	<b>5 652</b>	<b>5 942</b>	<b>5 682</b>

## NOTE 20. STOCKS ET EN-COURS

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

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Biens et services en cours	96 361	90 061	52 182
<b>Total en-cours</b>	<b>96 361</b>	<b>90 061</b>	<b>52 182</b>

### Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
FCE SAF	-	-	30 196
_SCCS	20 334	20 334	19 526
BREG	-	-	2 461
DBCC	48 030	41 731	-
<b>Total</b>	<b>68 364</b>	<b>62 064</b>	<b>52 182</b>



# aradei

## CAPITAL

### Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
FCE SAF	27 997	27 997	-
<b>Total</b>	<b>27 997</b>	<b>27 997</b>	<b>0</b>

### NOTE 21. CLIENTS

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs brutes	200 750	196 957	198 737
Dépréciations	(69 254)	(64 186)	(56 354)
<b>Créances clients (net)</b>	<b>131 496</b>	<b>132 771</b>	<b>142 383</b>

### NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020
Variation nette des stocks	6 299	283
Variation des clients	(1 275)	(9 612)
Variation des fournisseurs	63 391	49 510
Variation des créances diverses	16 109	40 321
Variation des dettes diverses	5 859	(47 873)
Variation des comptes de régularisation - actif	13 155	(2 479)
Variation des comptes de régularisation - passif	391	26 876
<b>Variation du Besoin en fonds de roulement</b>	<b>103 929</b>	<b>57 026</b>

### NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Autres variations	30/06/2021	Part courante	Part non courante
<b>Emprunt obligataire</b>							
<b>Emission obligataire</b>	<b>514 286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>514 286</b>	<b>42 857</b>	<b>471 429</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	912 507	379 920	(72 840)	-	1 219 587	193 961	1 025 626
Dettes location financement	215 565	-	(8 871)	-	206 694	17 033	189 661
<b>Total emprunts auprès des établissements de crédit</b>	<b>1 128 072</b>	<b>379 920</b>	<b>(81 712)</b>	<b>0</b>	<b>1 426 280</b>	<b>210 994</b>	<b>1 215 286</b>
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	3 423	-	-	10 898	14 320	14 320	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	157 159	-	(127 109)	-	30 051	30 051	-
<b>Total autres dettes financières</b>	<b>160 582</b>	<b>0</b>	<b>(127 109)</b>	<b>10 898</b>	<b>44 371</b>	<b>44 371</b>	<b>0</b>
<b>Total dettes financières</b>	<b>1 802 940</b>	<b>379 920</b>	<b>(208 821)</b>	<b>10 898</b>	<b>1 984 937</b>	<b>298 222</b>	<b>1 686 715</b>

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 30 Juin 2021	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 4.04%

<b>Emprunts obligataires convertibles</b>	<b>600 000</b>	<b>514 286</b>
---	----------------	----------------

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

Le détail des emprunts au 30 Juin 2021 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant à l'émission	Montant restant à rembourser au 30 Juin 2021	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
BMCE	Site Berkane	02/02/2015	33 000	11 917	3 667	8 250	31/07/2024
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857	9 279	1 856	7 423	10/06/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643	6 653	1 331	5 323	10/06/2026
BP	Site Marrakech Targa	01/04/2015	56 000	21 633	7 420	14 213	01/01/2024
BP	Site Marrakech Targa Extension	29/12/2017	19 038	29 288	5 775	23 513	01/01/2025
BMCI	Site Temara	02/11/2018	62 802	115 223	12 803	102 421	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	58 137	7 301	50 836	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	41 800	51 380	6 608	44 772	13/12/2026
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	12 213	25 234	4 125	21 107	04/11/2026
BMCI	Aradei	22/03/2021	300 239	296 960	13 113	283 847	22/03/2031
BMCI	AGADIR	12/07/2017	48 114	85 384	11 960	73 423	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000	99 851	15 125	84 726	21/12/2025
BMCE	MEKNES	11/11/2016	25 732	26 694	4 107	22 587	31/10/2027
BCEP	SCCF	23/01/2012	210 000	38 500	28 000	10 500	30/06/2022
BP	CMT KECH	27/03/2015	5 300	0	0	0	27/09/2020
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 365	864	299	566	01/04/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 526	871	301	570	01/03/2024
BCEP	SCCS	30/04/2013	213 800	42 760	21 380	21 380	31/01/2023
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	38 350	106 064	10 878	95 185	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	29 617	29 617	22 213	7 404	05/07/2022
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	102 000	86 700	10 200	76 500	28/10/2026
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	70 654	5 500	65 154	10/03/2031
BCEP	Prism	17/05/2021	5 925	5 925	0	5 925	16/05/2028
<b>Total emprunts bancaires</b>			<b>1 509 349 736</b>	<b>1 219 586 653</b>	<b>193 961 361</b>	<b>1 025 624 505</b>	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et au-delà	Total
Principal	193 961	161 491	122 967	118 856	274 150	82 367	28 473	18 613	218 707	<b>1 219 586</b>
Intérêts	52 845	42 422	35 766	30 220	20 392	13 248	10 743	9 713	15 159	<b>230 508</b>
<b>Total Groupe (Principal + intérêts)</b>	<b>246 806</b>	<b>203 913</b>	<b>158 732</b>	<b>149 076</b>	<b>294 542</b>	<b>95 615</b>	<b>39 217</b>	<b>28 326</b>	<b>233 866</b>	<b>1 450 094</b>

### NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Créances sociales et fiscales	211 330	201 001	162 213
Autres créances liées à l'exploitation	68 763	64 748	70 267
Comptes de régularisation	41 351	28 196	30 675
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>321 444</b>	<b>293 945</b>	<b>263 155</b>
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
<b>Net</b>	<b>319 607</b>	<b>292 107</b>	<b>261 317</b>

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

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

### NOTE 24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	32 197	568 068	50 900
Disponibilités	40 382	96 654	73 636
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>72 579</b>	<b>664 722</b>	<b>124 536</b>

# aradei

CAPITAL

## NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

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

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	379 920	236 566
Dettes de location financement (1)	-	-
Dépôts de garantie (2)	4 396	8 046
<b>Emission d'emprunts</b>	<b>384 316</b>	<b>244 612</b>

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

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

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	(72 840)	(245 158)
Dettes de location financement (1)	(8 871)	(17 059)
Dépôts de garantie (2)	(1 897)	(2 483)
<b>Remboursement d'emprunts</b>	<b>(83 609)</b>	<b>(264 700)</b>

(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)	31/12/2019	31/12/2020	Dota-tion	Reprise	Autres variations	30/06/2021	Courant	Non courant
Provisions	22 417	22 332	4 407	-	1 318	28 056	25 442	2 614
<b>Total provisions</b>	<b>22 417</b>	<b>22 332</b>	<b>4 407</b>	<b>0</b>	<b>1 318</b>	<b>28 056</b>	<b>25 442</b>	<b>2 614</b>

## NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	171 551	199 533	240 188
<b>Total fournisseurs</b>	<b>171 551</b>	<b>199 533</b>	<b>240 188</b>

## NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	15 556	26 813	8 034
Dettes fiscales	91 115	95 078	84 160
Produits constatés d'avance	4 983	1 189	1 393
Autres dettes diverses	68 987	74 592	74 449
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>180 641</b>	<b>197 672</b>	<b>168 035</b>

## NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2021	31/12/2020	31/12/2019
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	90 893	88 394	82 606
<b>Total autres passifs non courants</b>	<b>90 893</b>	<b>88 394</b>	<b>82 606</b>

## 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	948 605	
GOLF	100 000	
GOLF 2	125 000	
CENTRE K	60 015	
SCCF	210 000	
SCCS	299 000	
DBCC	217 000	
SPI	120 000	
Cleo Pierre	72 029	
<b>Total</b>	<b>2 151 649</b>	

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

L'effectif au 30 Juin 2021 est composé de 68 salariés, dont 61 l'ancienneté est inférieure à dix ans contre 72 salariés en 2020.

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

## NOTE 33. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

(En KMAD)	Total au 30/06/2021	MAXI LV	Label' Vie	Hyper LV	Service LV	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	13 700	580	7 915	1 001	645	1 736	1 235	589	0
Dettes fournisseurs	2 997	0	1 063	0	0	0	132	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	90 573	31 089	10 737	38 555	1 060	1 383	1 118	6 631	0
Charges externes	0	-	0	-	-	-	-	-	-

## NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 30 JUIN 2021

La signature d'un partenariat stratégique entre Aradei Capital, Akdital et BFO Partners pour un programme de développement de cliniques privées au Maroc d'environ 1 milliard de dirhams sur 2021-2023. Ces investissements offriront une capacité de 900 lits situés sur 7 villes à travers le Maroc, et permettront une prise de participation de Aradei Capital à hauteur de 51% au sein de cette joint-venture « Akdital Immo » (Aradei Capital en deviendrait actionnaire majoritaire aux côtés d'Akdital (32%) et BFO Partners (17%)).

## ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2021

Fidaroc  
Grant Thornton

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

KPMG

11, Avenue Bir Kacem - Souissi  
10170 Rabat  
Maroc

### GRUPE ARADEI

#### ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE DES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société ARADEI S.A et de ses filiales (Groupe ARADEI) comprenant le bilan consolidé, le compte de résultat consolidé, l'état des variations des capitaux propres consolidés, l'état des flux de trésorerie consolidés et une sélection des notes annexes au terme du semestre couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 3.939.376 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 61.355. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 21 septembre 2021, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine du Groupe ARADEI arrêtés au 30 juin 2021, conformément aux Normes Comptables Internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 22 septembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON  
FIDAROC GRANT THORNTON  
Member of Grant Thornton  
International  
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca  
Tél: 05 22 54 41 00 - Fax: 05 22 28 88 70  
Faïçal MEKOUAR  
Associé

KPMG KPMG  
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat  
Téléphone 212 529 37 07 (à 06)  
Télécopie 212 529 37 11  
ICE 001529604000001  
Redouane M. RHALIB  
Associé