aradei

CAPITAL

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023

ADVISED BY

REIM

PARTNERS

www.aradeicapital.com

aradei

CAPITAL

SOMMAIRE

1. Communication Financière
2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023
3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023
4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023
5. État des honoraires versés aux contrôleurs des comptes
6. Rapport de gestion
7. Rapport ESG 2023
8. Liste des communiqués publiés en 2023

aradei

CAPITAL

1. Communication Financière

aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2023

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 7 mars 2024 sous la présidence de Monsieur Nawfal Bendefa en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes sociaux et consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2023.

« Cette année, Aradei Capital réalise une croissance de son chiffre d'affaires de 20%, principalement générée par le nouveau périmètre qui contribue à hauteur de 70%. Dans un contexte en pleine évolution, la foncière bénéficie de fondamentaux opérationnels solides grâce à un portefeuille d'actifs diversifiés et ancrés dans leurs territoires. »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

DONNEES FINANCIERES CLES

Une croissance de tous les indicateurs financiers clés portée par les livraisons réalisées d'actifs immobiliers

	2022		2023
Chiffre d'affaires	486 MMAD	+20%	583 MMAD
EBITDA	361 MMAD	+22%	441 MMAD
Funds From Operations (FFO) – Part Groupe	239 MMAD	+13%	270 MMAD
FFO par action	21,3 MAD		24,1 MAD
Dividendes (au titre de l'année N, versés en N+1)*	215 MMAD		229 MMAD
Dividendes par action (au titre de l'année N, versé en N+1)*	19,19 MAD	+1,28 MAD/Action	20,47 MAD

(*) Proposition du Conseil d'Administration du 7 mars 2024 à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Une stratégie diversifiée sur le secteur de la santé

- **5 établissements de santé opérationnels à travers le Royaume** (El Jadida, Agadir, Tanger, Safi, Salé) représentant environ 80.000 m² de surface GLA et une capacité litière de 1.000 lits.
- **Poursuite du développement d'actifs immobiliers** au cours du premier semestre 2024 :
  - **Les travaux de construction de 2 unités de soins** à Khouribga (ouverture en février 2024) et Benguérir.
  - **Des acquisitions de fonciers et démarrage des constructions de cliniques** sur les villes de Dakhla, Guelmim, Errachidia et Essaouira.

Une dynamique d'investissement sur des projets retail dans des zones stratégiques

- **Poursuite des travaux de construction de Sela Park à Casablanca** (près de 30.000 m² de surface GLA) avec un hypermarché Carrefour de dernière génération.
- **Acquisition de deux terrains à Rabat** en vue de l'extension de Sela Gallery Rabat.
- **Cession** de l'actif Atacadao Fes en janvier 2023.

Solidité des fondamentaux opérationnels

- La **fréquentation** des centres commerciaux et des galeries commerciales a atteint cette année **103%** de son niveau de 2022 et **94%** de son niveau pré-crise de 2019.
- **Près de 45 millions de visites** en 2023 (+4% vs. 2022).
- Une commercialisation dynamique avec un **taux d'occupation** de **96%** à fin décembre 2023
- Un **taux de recouvrement** (incluant les recouvrement des arriérés) qui atteint **102%** sur 2023 (le taux de recouvrement 2023 sur le facturé 2023 s'élève à 95%).

Une valorisation du patrimoine en hausse

- Au 31 décembre 2023, la **valorisation du portefeuille** (droits inclus) s'établit à **7,6 milliards de dirhams**, en progression de + 431 MMAD par rapport à fin 2022 (soit **+6%**), une évolution principalement soutenue par l'investissement.

Une structure financière saine et un accès étendu au marché

- Succès de l'émission obligataire par placement privé de **600 MMAD** réalisée en juillet.
- Un ratio **Loan-To-Value maîtrisé de 41%** (35% selon les guidances EPRA) et des capitaux propres qui s'élèvent à 4,6 milliards de MAD à fin 2023.

Soutien aux victimes des zones sinistrées d'Al Haouz

- Contribution à hauteur de 5 MMAD au Fonds 126.

CHIFFRES CLÉS 2023

40 actifs
Dont 9 terrains et 1 OPCI

28 villes

466.000m²
surface GLA
Gross Leasable Area (Surface Commerciale Utile)

7,6 mds MAD
Valorisation

45 millions
Visites

96% Taux d'occupation

En % de la surface GLA à fin 2023

Une foncière diversifiée

Retail 68% | Santé 17% | Industrie 8% | OPCI 6% | Bureaux 1%

Retrouvez le rapport financier annuel sur : www.aradeicapital.com/investisseurs/communication-financiere/

CONTACT : investorrelations@reim-partners.com

aradei

CAPITAL

RESULTATS FINANCIERS

Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	2022	2023
Revenus locatifs	464.384	554.875
Autres revenus	21.685	28.306
Chiffre d'affaires	**486.069**	**583.181**
Charges d'exploitation	(124.643)	(142.278)
EBITDA	**361.426**	**440.903**
Marge d'EBITDA	***74%***	***76%***
FFO – Part Groupe	**239.108**	**270.002**

Bilan consolidé IFRS

En KMAD	2022	2023
Trésorerie et équivalent de trésorerie	378.459	682.328
Immeubles de placement	**7.199.349**	**7.630.606**
Capitaux propres	**4.519.620**	**4.565.434**
Dettes financières brutes	2.816.359	3.352.048
Autres passifs	1.068.096	1.146.431
LTV	***37%***	***41%***
LTV (EPRA)	***34%***	***35%***

- **La hausse du chiffre d'affaires de +97 MMAD** (soit **+20%**) s'explique par la combinaison des impacts suivants :

  - La **performance organique sur le périmètre constant (+30 MMAD)** : effet net des commercialisations, indexation, specialty leasing, et revenus de l'activité loisirs ;

  - Le **nouveau périmètre (+67 MMAD)** : effet année pleine des ouvertures de Akdital Immo, de l'immeuble Prism et des deux extensions : Atacadao Meknès et Atacadao Inezgane.

- **L'augmentation des charges d'exploitation de +18 MMAD** (soit **+14%**) est en ligne avec l'évolution du chiffre d'affaires et s'explique notamment par la hausse des opex relative au nouveau périmètre.

- Il en résulte une **hausse du FFO (Part Groupe) de +31 MMAD** (soit **+13%**).

- **L'évolution de la trésorerie** concerne principalement les flux générés par : i) l'activité (+246 MMAD) ; ii) les investissements (-474 MMAD) ; iii) l'effet net du financement (+534 MMAD) ; iv) les dividendes versés (-215 MAD) ; et v) le cash généré des cessions de l'actif Atacadao Fes et le terrain à El Menzeh (+213 MMAD).

- **La hausse de la valeur des actifs immobiliers (+431 MMAD)** résulte principalement : i) de l'augmentation de la valeur des actifs pour +170 MMAD ; ii) des investissements réalisés en 2023 pour +358 MMAD ; iii) compensés par la cession de l'actif Atacadao Fes (-96 MMAD).

- **L'endettement net** incluant la trésorerie s'élève à **2.670 MMAD** au 31 décembre 2023 (vs. 2.438 MMAD à fin 2022).

- **L'endettement brut s'élève à 3.352 MMAD** au 31 décembre 2023. L'évolution par rapport au 31 décembre 2022 (+536 MMAD) résulte principalement de : (i) l'émission obligataire pour 600 MMAD et le remboursement de la tranche in fine de l'émission obligataire de 2018 pour 300 MMAD ; (ii) le refinancement d'actifs opérationnels ; (iii) et le financement bancaire des projets en développement.

RATIOS

Ratio d'endettement Loan-To-Value

- Le Ratio Loan-To-Value** s'établit à 41% au 31/12/2023 comparé à 37% au 31/12/2022. Selon les guidelines EPRA, le Ratio Loan-To-Value s'élève à 35% au 31/12/2023.

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	**au 31/12/2023**
Dettes financières consolidées brutes	3.352,0
Net cash disponible	682,3
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	7.536,9
Ratio (EMO 2018 et EMO 2021)**	**41 %**
Ratio (EMO 2023)***	**35%**

Ratio Valeur des Actifs Libres

- Le Ratio Valeur des Actifs Libres**** se situe à 251% au 31/12/2023 comparé à 305% au 31/12/2022.

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	**au 31/12/2023**
Valeur des actifs libres	2.960,6
Encours de l'emprunt obligataire	1.178,6
Ratio	**251%**

DIVIDENDES

Conformément à sa politique de distribution des dividendes, le Conseil d'Administration a proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un dividende de 20,47 MAD par action au titre de l'exercice 2023.

PERSPECTIVES

- La foncière maintiendra en 2024 une forte **sélectivité** dans le choix de ses **projets d'investissement** et de **ses nouvelles initiatives**, et consolidera également ses **fondamentaux opérationnels** afin de pérenniser un rendement attractif pour ses actionnaires.

(**) 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).
(***) Loan-To-Value (LTV) : la formule de calcul de ce ratio est : (Total des Dettes Financières Consolidées – Net Cash) / Valeur de Marché des actifs immobiliers du Groupe. Ce ratio doit demeurer inférieur à 65% conformément aux dispositions relatives à l'Émission Obligataire du 24 juillet 2023.
(****) 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)

Retrouvez le rapport financier annuel sur : **www.aradeicapital.com/investisseurs/communication-financiere/**

CONTACT : investorrelations@reim-partners.com

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2023

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(En KMAD)	Notes	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs		554 875	464 384	407 203
Autres revenus		28 306	21 685	13 930
Chiffre d'affaires	**6**	**583 181**	**486 069**	**421 133**
Charges d'exploitation		**(142 278)**	**(124 643)**	**(108 285)**
Autres achats et charges externes	7	(111 781)	(105 545)	(87 001)
Charges de personnel		(23 843)	(21 121)	(26 041)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2 777)	(3 425)	(6 506)
Autres produits et charges opérationnels	11	(3 877)	5 448	11 264
Excédent brut d'exploitation		**440 903**	**361 426**	**312 848**
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 098)	(4 110)	(4 211)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	3 044	(2 265)	(17 595)
Autres produits et charges exceptionnels		(15 408)	(24 126)	(16 177)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	6 863	104 664	212 804
Résultat des cessions d'actifs		65 950	2 275	-
Résultat opérationnel		**497 254**	**437 865**	**487 668**
Coût de l'endettement financier brut		(139 017)	(114 487)	(89 805)
Produits des placements		14 168	2 329	8 616
Coût de l'endettement financier net	**12**	**(124 849)**	**(112 158)**	**(81 189)**
Autres produits et charges financiers	14	10 993	22 487	10 125
Résultat courant avant impôt		**383 399**	**348 194**	**416 604**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(102 345)	(86 062)	(72 534)
Résultat net des activités maintenues		**281 054**	**262 132**	**344 069**
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		**281 054**	**262 132**	**344 069**
Résultat Net – Part des propriétaires de la société mère		271 574	227 051	344 069
Résultat Net – Participations ne donnant pas le contrôle		9 480	35 082	0
Résultat net global		**281 054**	**262 132**	**344 069**
Résultat net par action (en MAD)		**25,06**	**23,38**	**32,32**
FFO		**285 935**	**240 199**	**204 256**
FFO PART GROUPE		**270 002**	**239 108**	**204 256**
FFO PART MINORITAIRE		**15 933**	**1 091**	**0**

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS *(En KMAD)*	Notes	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ecart d'acquisition		9 812	9 812	-
Autres immobilisations incorporelles		8 114	7 475	7 314
Immeubles de placement	17	7 630 606	7 199 349	6 150 418
Autres immobilisations corporelles	18	16 769	14 679	17 622
Autres actifs financiers	19	4 867	5 625	5 652
Impôts différés actifs	15	4 575	4 575	4 537
Total actifs non courants		**7 674 743**	**7 241 516**	**6 185 543**
Stock et En-cours	20	117 435	99 429	102 109
Clients	21	141 147	140 470	116 541
Créances d'impôt sur les sociétés		7 884	6 417	7 941
Autres actifs courants	23	440 378	537 784	305 343
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	682 328	378 459	495 965
Total actifs courants		**1 389 171**	**1 162 560**	**1 027 900**
Total actifs		**9 063 914**	**8 404 076**	**7 213 443**
CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 121 396	1 121 396	1 064 578
Primes liées au capital		829 372	1 029 372	836 191
Réserves		2 277 815	2 086 013	1 970 808
Résultat de l'exercice		271 574	227 051	344 069
Capitaux propres part du groupe		**4 500 158**	**4 463 832**	**4 215 646**
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		65 276	55 788	-
Capitaux propres		**4 565 434**	**4 519 620**	**4 215 646**
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	2 866 508	1 913 622	2 066 038
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	67 703	72 543	71 650
Impôts différés passifs	15	212 499	180 586	138 129
Total passifs non courants		**3 149 325**	**2 169 364**	**2 278 432**
Dettes financières part courante	25	485 539	902 738	303 111
Dettes d'impôt sur les sociétés		25 740	4 313	10 765
Fournisseurs	28	320 361	350 206	179 474
Provisions part courante	27	42 976	39 160	29 710
Autres passifs courants	29	474 537	418 674	196 306
Total passifs courants		**1 349 155**	**1 715 091**	**719 365**
Total passifs		**4 498 479**	**3 884 455**	**2 997 797**
Total passifs et capitaux propres		**9 063 914**	**8 404 076**	**7 213 443**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En KMAD)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat	Total Capitaux propres Part groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Situation nette au 31/12/2021	**1 064 578**	**836 190**	**1 970 808**	**344 069**	**4 215 645**	**0**	**4 215 645**
Affectation du résultat			150 103	(344 069)	(193 966)		(193 966)
Augmentation de capital	56 818	193 182			250 000	46 550	296 550
Résultat de l'exercice				227 051	227 051	35 082	262 132
Réserves			(34 898)		(34 898)	(25 843)	(60 741)
Frais fusion & augmentation de capital							
Situation nette au 31/12/2022	**1 121 396**	**1 029 372**	**2 086 013**	**227 050**	**4 463 831**	**55 788**	**4 519 620**
Affectation du résultat		(200 000)	211 853	(227 051)	(215 197)		(215 197)
Augmentation de capital							
Résultat de l'exercice				271 574	271 574	9 480	281 054
Réserves			(20 051)		(20 051)	55 796	35 745
Frais fusion & augmentation de capital							
Situation nette au 31/12/2023	**1 121 396**	**829 372**	**2 277 815**	**271 574**	**4 500 158**	**65 276**	**4 565 434**

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE*

(En KMAD)	Notes	31/12/2022	31/12/2022
Résultat net total consolidé		**281 054**	**262 132**
Amortissements et provisions	8-9	1 054	6 374
Impôts sur le résultat	15	102 345	86 062
Charges nettes d'impôts différés		(0)	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	124 849	112 158
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(67 367)	(2 265)
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	(6 863)	(104 664)
Marge brute d'autofinancement		**435 072**	**359 796**
Variation du besoin en fonds de roulement	22	109 705	(166 923)
Impôts payés	16	(48 692)	(38 351)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		**496 085**	**154 521**
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(912)	(260)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(5 055)	105
Décaissements concernant les immeubles de placement		(468 125)	(745 980)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)		(10)	(100)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		90 010	133 600
Réduction des autres immos financières		250	260
Prêts et avances consentis		518	(223)
Intérêts encaissés	12	14 168	2 329
Impact des entités acquises sur la période		(6)	7 326
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		**(369 162)**	**(602 942)**
Augmentations de capital de la société mère		-	250 000
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	1 351 688	374 078
Remboursements d'emprunts	26	(643 626)	(315 670)
Variation nette des concours bancaires		(200 000)	275 000
Intérêts versés	13	(128 449)	(47 610)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(215 193)	(193 966)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		**164 420**	**341 831**
Variation de la trésorerie (A+B+C)		**291 343**	**(106 589)**
Trésorerie nette d'ouverture (a)		**378 450**	**485 038**
Titres et valeurs de placement		547 902	202 317
Chèques et valeurs à encaisser		6	-
Banques (soldes débiteurs)		133 341	175 045
Caisses		1 079	1 097
Trésorerie et équivalent de trésorerie	**24**	**682 328**	**378 459**
Banques (soldes créditeurs)		(12 530)	(10)
Trésorerie nette de clôture (b)		**669 797**	**378 450**
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		**291 343**	**(106 589)**

* 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 01 BD Zoulikha Nasri, 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 09 mai 2023 de 11 213 964 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 09 mai 2023 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 09/05/2023	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4.241.087	37,82%
PIC-GEPF	1.228.174	10,95%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	550.722	4,91%
BEST FINANCIERE S.A	845.324	7,54%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	776.931	6,93%
KASBA RESORT S.A.R.L	74.624	0,67%
Real Estate Investment Management International Limited	33.114	0,30%
BMCI	428.451	3,82%
Autres actionnaires (dont flottant)	3.035.537	27,07%
Total	**11.213.964**	**100%**

NOTE 2. PREMIERS COMPTES CONSOLIDÉS ÉTABLIS SELON LES NORMES IFRS

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

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

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2023 sont ceux de l'exercice 2022.

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

- La mise à juste valeur des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- La constatation des droits d'entrée en capitaux propres (ou en résultat pour les droits d'entrée de l'exercice).
- La constatation des revenus locatifs nets des charges refacturées aux locataires.
- L'annulation des immobilisations en non valeurs (frais d'établissements,

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

NOTE 3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023

Les principaux évènements ayant eu lieu lors de l'exercice 2023 sont :

- Poursuite des travaux de construction de Sela Park Casablanca à Casablanca (près de 30.000 m² de surface GLA)
- Avancement du programme d'investissement de Akdital Immo : i) poursuite des travaux de développement sur les villes régionales de Khouribga, Benguerir, Errachidia, Essaouira et Dakhla et ii) acquisition d'un foncier sur la ville de Guelmim
- Acquisition d'un second foncier à Rabat en vue de l'extension de l'actif opérationnel Sela Gallery Rabat.
- Emission d'un emprunt obligataire par placement privé pour 600 MMAD en juillet 2023 pour optimiser et diversifier les sources de financement, et financer de nouveaux investissements
- Consolidation de la stratégie E&S (Environnementale et sociale) de la foncière sous le programme Bricks for impacts en mars 2023.
- Cession d'un actif opérationnel en janvier 2023
- Soutien aux victimes des zones sinistrées d'Al Haouz contribuant à hauteur de 5 MMAD au Fond 126.

NOTE 4. PRINCIPES ET MÉTHODES APPLIQUÉS

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

1. Référentiel IFRS

La société Aradei Capital a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2023 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

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

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

L'évaluation des immeubles de placement ; valeur FAI (frais d'acquisition/cession inclus). Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants (Colliers international, Dexa et Capital Realty) selon les méthodes décrites en note 17. Immeuble de placement. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux de rendement qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

3. Périmètre et méthodes de consolidation

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

Aradei Capital exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques 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%. Au 31 Décembre 2023, aucune société n'est consolidée en mise en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 Décembre 2023 comme suit :

Société	31/12/2023			31/12/2022		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
ARADEI CAPITAL	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CASH&CARRY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE SALE	100%	100%	IG	NA	NA	NA
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI HSC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST REAL ESTATE GESTION	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY REAL ESTATE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE SPI-RFA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPC	100%	100%	IG	95%	95%	IG
AKDITAL IMMO	51%	51%	IG	51%	51%	IG
TAJAK SARLAU	51%	51%	IG	51%	51%	IG
AGADIR SANTE	51%	51%	IG	51%	51%	IG
STE KAZAK SARL	51%	51%	IG	51%	51%	IG
SALE INVEST	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA IMMO	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KENITRA SANTE	NA	NA	NA	51%	51%	IG
ASFI INVEST	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA HOTEL INVEST	10%	10%	NC	10%	10%	NC
ESSAOUIRA SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA
MEKNES SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA
BENGUERIR SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA

* IG = Intégration Globale
NC = Non Consolidée
ME = Mise en équivalence
NA = Non Applicable

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

4. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

La juste valeur des immeubles des sociétés acquises 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 des experts indépendants (Colliers International, Dexa et Capital Realty) qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année.

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

Au 31 décembre 2023, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

La valeur vénale estimée par l'expert externe est fondée principalement sur deux méthodologies d'évaluation :
- Une méthodologie par l'actualisation des flux futurs ;
- Une méthodologie par le rendement.

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

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante :
Valeur de marché N – [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

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

8. Autres immobilisations corporelles

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

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

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

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

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

10. Chiffre d'affaires

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

- Loyers d'immeubles de placement

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

- Activités promotion

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

11. Créances clients

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

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

13. Résultat par action

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

14. Dettes financières

Les dettes financières sont composées d'obligations, d'emprunts bancaires amortissables, des comptes courants d'associés, et de dépôts de garantie versés par les locataires.
Les dettes financières sont évaluées après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

15. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

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

16. Impôts

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

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

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

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

S'agissant du cas de Aradei Capital qui n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs (et qu'en conséquence aucun impôt ne sera payé dans un avenir proche), aucun impôt différé passif n'est à comptabiliser sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.

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

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

NOTE 5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

▪ Risques sectoriels

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

Risque de fluctuation du marché immobilier :

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

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

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

Risque de fluctuation des loyers :

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

▪ 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 ratio LTV (Loan to Value) se présente :

- LTV (Selon l'ancienne méthode) est de 40,8%
- LTV EPRA (Selon la nouvelle méthode) est de 35,5%

À partir de 2023, le ratio LTV (Loan-to-Value) selon l'EPRA est mis en application, conformément aux récentes recommandations de bonnes pratiques émises par l'European Public Real Estate Association.

La nouvelle méthode de calcul de la LTV selon l'EPRA est sans incidence sur les indicateurs clés du groupe.

La principale différence entre l'ancienne méthode du groupe et la nouvelle méthode adoptée pour le calcul du ratio LTV (Loan to Value) selon l'EPRA réside dans la nouvelle approche qui considère les dettes nettes (dette total consolidée moins les disponibilités et équivalents de trésorerie) pour donner une image plus précise de l'endettement réel.

Afin d'améliorer la rentabilité des capitaux, le groupe fait 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. En cas de taux variable, Aradei Capital privilégie des caps et des floors pour limiter le risque de fluctuation du taux.

▪ Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risques fiscaux :

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

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 09 mai 2023, le groupe Best Financière détient 45,36% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires..

aradei
CAPITAL

NOTE 6. CHIFFRE D'AFFAIRES.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	612 504	519 366
Charges locatives refacturées	(57 628)	(54 983)
Revenus locatifs nets	**554 875**	**464 384**
Autres revenus	28 306	21 685
Total	**583 181**	**486 069**

Le chiffre d'affaires consolidé IFRS d'Aradei Capital au titre de l'année 2023 s'établit à 583,2 MMAD contre 486,1 MMAD en 2022, soit une progression de +97,1 MMAD (soit +20%). Cette progression est principalement portée par le nouveau périmètre qui contribue à hauteur de 70% de cette hausse (Akdital Immo, immeuble de bureau Prism et deux extensions d'actifs opérationnels livrées fin 2022).

NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Services bancaires	(1 844)	(2 299)
Frais postaux & de télécommunications	(571)	(415)
Achats de prestations de services	(77 675)	(72 970)
Honoraires, prestations extérieures	(13 257)	(15 604)
Maintenance, entretien & assurances	(2 828)	(2 144)
Loyers locations	(2 899)	(3 364)
Achats non stockés	(3 165)	(2 458)
Autres achats et charges externes	(9 544)	(6 292)
Total	**(111 781)**	**(105 545)**

NOTE 8. DOTATIONS/REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 098) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : 3 044 KMAD.

NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 098	4 110
Variation des autres provisions (2)	(3 044)	2 265
Amortisements et provisions	**1 054**	**6 374**

(1) Ce montant correspond à la variation des amortissements sur les immobilisations (hors immeubles de placement).
(2) Il s'agit de la variation des provisions pour risques et charges de l'exercice.

NOTE 10. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur des immeubles de placement	6 863	104 664
Total	**6 863**	**104 664**

La variation de juste valeur s'élève à +6,9 MMAD principalement générée par : i) le portefeuille de Cléo Pierre (+37,7 MMAD) ; ii) les monolocataires (+50,9 MMAD) ; iii) Retail Parks (+18,4 MMAD) ; iv) les Galeries commerciales (+16,3 MMAD) ; v) qui viennent compenser l'impact négatif de la cession d'un actif opérationnel (-73,1 MMAD).

Synthèse de la variation de juste valeur par catégorie d'actif :

- Centres commerciaux (-41,0 MMAD) : i) diminution de -44,0 sur Borj Fez ; ii) baisse de -4,7 MMAD sur Socco Alto ; iii) partiellement compensée par une hausse sur Almazar de +6,5 MMAD.
- Galeries commerciales (+16,3 MMAD)
- Monolocataires (+50,9 MMAD)
- Retail Parks (+18,4 MMAD)
- Cleo Pierre SPI-RFA (+37,7 MMAD)
- Akdital Immo (-2,2 MMAD)
- Cession d'un actif opérationnel (-73,1 MMAD).

NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits opérationnels courants (a)	**(2 555)**	**6 260**
Autres produits	(2 555)	6 260
Autres charges opérationnelles courantes (b)	**(1 322)**	**(812)**
Autres charges	(1 322)	(812)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	**(3 877)**	**5 448**

NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Charge d'intérêts	(139 017)	(114 487)
Coût de l'endettement brut	**(139 017)**	**(114 487)**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	14 168	2 329
Coût de l'endettement net	**(124 849)**	**(112 158)**

NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts versés	**(128 449)**	**(47 610)**

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

NOTE 14. AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits financiers (a)	**233**	**157**
Gains de change	233	157
Autres charges financières (b)	**10 761**	**22 330**
Pertes de change	(134)	(106)
Transfert de charges financières	10 895	22 541
Autres charges financières	-	(105)
Autres produits et charges financiers (a+b)	**10 993**	**22 487**

NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

▪ Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2023 s'élève à 102 345 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'impôt exigible	(59 744)	(35 073)
Charges d'impôt différé	(42 601)	(50 989)
Total	**(102 345)**	**(86 062)**

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(9 398)	(6 544)
Impôts différés retraitement du crédit bail	(7 962)	(3 066)
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(209 356)	(167 587)
Impôts différés sur retaitement droits d'entrée	(568)	(1 357)
Autres	16 395	(422)
Total des impôts différés nets	**(207 924)**	**(176 010)**

▪ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2023 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	4 575
Impôts différés passifs à l'ouverture	180 586
Impôts différés nets au 31 décembre 2022	**(176 010)**
Charge de l'exercice	(42 601)
Impact IFRIC 23 et autres	10 687
Impôts différés nets au 31 décembre 2023	**(207 924)**
Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2023	*4 575*
Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2023	*(212 499)*

▪ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net des sociétés intégrées	281 054	262 132
Impôts comptabilisés (A)	(102 345)	(86 062)
Résultat consolidé avant impôt	**383 399**	**348 194**
Taux d'impôt constaté	26,69%	24,72%
Taux de droit commun	28,25%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	**(108 310)**	**(107 940)**
Ecart (B) - (A) à expliquer	**(5 965)**	**(21 878)**
ID non constatés sur variation JV	2 127	32 446
Impôt sur résultat des activités déstinées à être abandonnée	-	-
Autres	3 838	(10 568)
Total	**5 965**	**21 878**

- Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2023.

NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts sur les bénéfices	(59 744)	(35 073)
Impôts différés	(42 601)	(50 989)
Charge d'impôt (a) (1)	**(102 345)**	**(86 062)**
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	53 653	47 711
Impôts payés (a) + (b)	**(48 692)**	**(38 351)**

(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)	31/12/2022	Augmentations	Variation de juste valeur	Cession	Mises en service	31/12/2023
Immeubles de placement en cours	529 626	357 525	-			887 152
Immeubles de placement en cours de construction	**529 626**	**357 525**	**0**	**0**	**0**	**887 152**
Immeubles de placement	6 669 723	162 529	6 863	(95 660)	-	6 743 455
Immeubles de placement	**6 669 723**	**162 529**	**6 863**	**(95 660)**	**0**	**6 743 455**
Total	**7 199 349**	**520 055**	**6 863**	**(95 660)**	**0**	**7 630 606**

Il est rappelé que la société a recours à des experts indépendants (Colliers international, Dexa, Capital Realty) pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement.

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

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

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

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

NOTE 18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes	31/12/2021	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2022
Installations techniques, matériel & outillage	49 183	-	858	(3)	60	50 099
Autres immobilisations corporelles	3 190	47	105	-	-	3 342
Total Autres immobilisations (brut)	**52 374**	**47**	**963**	**0**	**60**	**53 441**

Amortissements	31/12/2021	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2022
Installations techniques, matériel & outillage	(32 434)	-	(3.690)	-	-	(36 122)
Autres immobilisations corporelles	(2 318)	(0)	(321)	-	-	(2 639)
Total Autres immobilisations (amortissements)	**(34 752)**	**(0)**	**(4 011)**	**0**	**0**	**(38 761)**

Valeurs nettes	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2022
Installations techniques, matériel & outillage	16 749	-	(2 831)	(3)	60	13 977
Autres immobilisations corporelles	872	46	(216)	-	-	703
Total Autres immobilisations (net)	**17 622**	**46**	**(3 047)**	**(3)**	**60**	**14 679**

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles (principalement Palier Akdital Immo).

Valeurs brutes	31/12/2022	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	50 099	-	874	(1 502)	(23 914)	25 557
Autres immobilisations corporelles	3 342	-	5 055	-	23 914	32 311
Total Autres immobilisations (brut)	**53 441**	**0**	**5 929**	**(1 502)**	**0**	**57 868**

Amortissements	31/12/2022	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	(36 122)	-	(2 259)	1 503	18 684	(18 195)
Autres immobilisations corporelles	(2 639)	-	(1 607)	-	(18 658)	(22 904)
Total Autres immobilisations (amortissements)	**(38 761)**	**0**	**(3 866)**	**1 503**	**26**	**(41 099)**

Valeurs nettes	31/12/2022	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	13 977	-	(1 385)	0	(5 230)	7 361
Autres immobilisations corporelles	703	-	3 448	-	5 256	9 407
Total Autres immobilisations (net)	**14 679**	**0**	**2 063**	**0**	**26**	**16 769**

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles (principalement Palier Akdital Immo).

NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Titres de participations non consolidés	73	64	54
Dépôts & cautionnements	4 794	5 561	5 599
Total	**4 867**	**5 625**	**5 652**

NOTE 20. STOCKS ET EN-COURS

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Biens et services en cours	117 435	99 429	102 109
Total en-cours	**117 435**	**99 429**	**102 109**

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
SCCS	11 498	11 498	20 334
DBCC	85 199	64 390	55 154
Total	**96 697**	**75 888**	**75 488**

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
FCE SAF	20 738	23 541	26 622
Total	**20 738**	**23 541**	**26 622**

NOTE 21. CLIENTS

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs brutes	215 329	215 121	191 358
Dépréciations	(74 183)	(74 651)	(74 816)
Créances clients (net)	**141 147**	**140 470**	**116 541**

NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Variation nette des stocks	18 006	(2 680)
Variation des clients	677	23 906
Variation des fournisseurs	11 003	(72 192)
Variation des créances diverses	(111 297)	176 212
Variation des dettes diverses	(43 396)	(15 984)
Variation des comptes de régularisation - actif	100	(6 130)
Variation des comptes de régularisation - passif	15 204	63 790
Variation du Besoin en fonds de roulement	**109 705**	**166 923**

aradei
CAPITAL

NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Créances sociales et fiscales	288 269	284 821	236 419
Autres créances liées à l'exploitation	128 590	233 545	45 320
Comptes de régularisation	25 356	21 255	25 442
Total autres actifs courants	**442 216**	**539 622**	**307 180**
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	**440 378**	**537 784**	**305 343**

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

NOTE 24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	547 902	202 317	450 002
Disponibilités	134 425	176 142	45 963
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**682 328**	**378 459**	**495 965**

NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2023	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**
Emission obligataire	**925 000**	**600 000**	**(346 429)**		**1 178 572**	**85 000**	**1 093 572**
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 294 744	746 698	(269 234)	-	1 772 213	142 866	1 629 346
Dettes location financement	180 984	-	(18 133)	-	162 851	19 261	143 590
Total emprunts auprès des établissement de crédit	**1 475 728**	**746 698**	**(287 367)**	**0**	**1 935 064**	**162 127**	**1 772 937**
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissement de crédit	5 621	-	-	10 261	15 882	15 882	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	410 010	222 521	(410 000)	-	222 530	222 530	-
Total autres dettes financières	**415 631**	**222 521**	**(410 000)**	**10 261**	**238 412**	**238 412**	**0**
Total dettes financières	**2 816 359**	**1 569 219**	**(1 043 796)**	**10 261**	**3 352 048**	**485 539**	**2 866 508**

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

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

Les caractéristiques sont les suivantes :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2023	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	08/11/2018	300 000	-	MAD	08/11/2023	In fine	Fixe 4.64%
Aradei Capital	Tranche C	08/11/2018	129 100	36 886	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	48 829	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.72%
Emprunts obligataires convertibles			**600 000**	**85 714**				

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

Les caractéristiques sont les suivantes :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2023	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	04/11/2021	245 000	245 000	MAD	04/11/2026	In fine	Fixe 3.35%
Aradei Capital	Tranche B	04/11/2021	230 000	230 000	MAD	04/11/2026	In fine	Variable 4,42%
Aradei Capital	Tranche C	04/11/2021	25 000	17 857	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Variable 4.42%
Emprunts obligataires convertibles			**500 000**	**492 857**				

- Aradei Capital a réalisé en 2023 une émission obligataire garantie par placement privé pour un montant de 600 MDH, auprès d'investisseurs qualifiés.

Les caractéristiques sont les suivantes :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2023	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	21/07/2023	140 000	140 000	MAD	21/07/2028	In fine	Fixe 5.02%
Aradei Capital	Tranche B	21/07/2023	190 000	190 000	MAD	21/07/2028	In fine	Variable 4.48%
Aradei Capital	Tranche C	21/07/2023	120 000	120 000	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Fixe 5.01%
Aradei Capital	Tranche D	21/07/2023	150 000	150 000	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Variable 4.48%
Emprunts obligataires convertibles			**600 000**	**600 000**				

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

Le détail des emprunts au 31 décembre 2023 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant débloqué au 31/12/2023	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2023	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	30 500	7 966	3 186	4 780	10/06/2026
CFG	Site Marrakech Targa	17/05/2022	120 000	107 810	8 676	99 134	17/05/2029
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	83 217	12 803	70 414	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	39 490	7 965	31 525	31/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	34 002	7 216	26 786	29/01/2028
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	32 928	18 042	5 647	12 395	04/11/2026
BCP	Atacadao Marrakech	09/02/2023	52 000	47 378	6 163	41 215	09/02/2030
BMCI	Aradei	22/03/2021	300 239	264 177	13 113	251 063	22/03/2031
BMCE	AGADIR	20/03/2023	178 122	167 626	13 995	153 630	20/03/2030
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	90	90	-	01/01/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	84	84	-	01/01/2024
BCP	SCCS	31/05/2023	175 800	167 763	16 073	151 690	31/05/2032
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	108 783	78 868	10 878	67 989	05/07/2025
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	150 600	108 857	11 143	97 714	05/12/2029
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	56 904	5 500	51 404	10/12/2030
BCP	Prism	17/05/2021	58 521	55 391	7 168	48 223	11/05/2028
CIH	TAJAK	30/04/2021	75 000	61 018	8 547	52 471	31/01/2030
AWB, CIH et BCP	SALE INVEST	02/08/2022	103 560	103 560	1 981	101 579	02/08/2035
CIH, AWB, et BCP	ASFI INVEST	02/08/2022	48 433	48 433	993	47 440	02/08/2035
BCP, CIH et AWB	AGADIR SANTE	02/08/2022	88 370	88 370	1 644	86 725	02/08/2035
CIH, BCP, et AWB	KAZAK	30/03/2023	142 956	142 956	-	142 956	30/03/2036
BMCI	KHOURIBGA IMMO	17/04/2023	26 019	26 019	-	26 019	17/04/2036
BCP	SPC	08/09/2023	64 193	64 193	-	64 193	08/09/2035
Total emprunts bancaires			**2 091 086**	**1 772 213**	**142 866**	**1 629 347**	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 et au-delà	Total
Principal	142 862	320 510	158 335	149 702	168 428	214 326	166 233	239 891	211 921	**1 772 208**
Intérêts	83 542	77 600	63 217	55 785	48 270	39 853	28 634	17 968	33 024	**447 895**
Total Groupe (Principal + intérêts)	**226 404**	**398 110**	**221 553**	**205 487**	**216 698**	**254 179**	**194 867**	**257 859**	**244 945**	**2 220 102**

aradei

CAPITAL

NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire (1)	1 346 698	334 634
Dépôts de garantie (2)	4 990	39 443
Emission d'emprunts	**1 351 688**	**374 078**

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

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire (1)	(615 663)	(294 398)
Dettes de location financement (1)	(18 133)	(17 104)
Dépôts de garantie (2)	(9 830)	(4 167)
Remboursement d'emprunts	**(643 626)**	**(315 670)**

(1) Il s'agit des remboursements des emprunts bancaires, obligataire 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)	31/12/2021	31/12/2022	Dotation	Reprise	Autres vartiaions	31/12/2023	Courant	Non courant
Provisions	32 324	41 774	1 426	(4 002)	6 392	45 590	**42 976**	2 614
Total provisions	**32 324**	**41 774**	**1 426**	**(4 002)**	**6 392**	**45 590**	**42 976**	**2 614**

NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	320 361	350 206	179 474
Total fournisseurs	**320 361**	**350 206**	**179 474**

NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	34 319	12 500	8 669
Dettes fiscales	159 048	146 764	109 178
Produits constatés d'avance	1 570	806	3 602
Autres dettes diverses	279 599	258 603	74 857
Total autres passifs courants	**474 537**	**418 672**	**196 306**

NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Autres emprunts et dettes assimilées > 1 an	67 703	72 542	71 650
Total autres passifs non courants	**67 703**	**72 542**	**71 650**

NOTE 31. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties sur immeubles

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

Situation des engagements hors bilans au 31/12/2023

Entité	Engagements donnés		Engagements reçues
	Nantissement	Avals et Cautions	
Aradei Capital	427 839	495 226	0
CLEO Pierre SPI - RFA	0	72 029	
GF DU GOLF	178 122	516 254	
GF DU GOLF II	0	200 000	
SCCF	0	500 000	
SCCS	175 800	175 800	
DBCC	0	117 000	
SPI	0	120 000	
SCCD	0	400 000	
BEST LEISURE	5 000	0	
SCCCB	10 523	58 550	
SELA PLAZA CASABLANCA	0	230 249	
KAZAK	171 676	171 676	
TAJAK	0	122 080	
AGADIRSANTE	99 749	99 749	
SALE INVEST	106 496	106 496	
KHOURIBGA IMMO	0	54 000	
ASFI INVEST	53 377	53 377	
Total	**1 228 581**	**3 492 486**	**0**

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

L'effectif au 31 décembre 2023 est composé de 83 salariés (contre 91 en 2022), dont 77 représentent une ancienneté inférieure à dix ans.

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

NOTE 33. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

(En KMAD)	Total au 31/12/2023	MAXI LV	Label' Vie	Hyper LV	Service LV	STAT Services Lv	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	40 999	11 266	7 054	4 462	2 717		6 442	58	9 000	
Dettes fournisseurs	2 570	-	618	-	-	-	-	151	-	1 801
Autres débiteurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	-	1 557	-	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffres d'affaires	234 955	76 818	36 854	95 499	3 377		5 730	2 852	13 826	-
Charges externes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Chiffre d'affaires avant retraitement IFRS.

NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAS

RAPPORT D'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Fidaroc Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca

mazars
76, Bd Abdelmoumen, Rés. Koutoubia, 7ème étage, Casablanca
Succursale : Avia Business Center
Bd Sidi Abdellah Chérif, Casa Anfa

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion
Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** et de ses filiales (Le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de **4.565.434 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **281.054 milliers de dirhams**.
Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

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

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

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

Risque identifié
Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à 7.630 MMAD dont 1.352 MMAD sont détenus par Aradei Capital et 6.278 MMAD par les entités consolidées. Ces immeubles de placement représentent 84% du total actif consolidé du groupe et incluent des immeubles de placement en cours de construction évalués au coût pour un montant total de 887 MMAD.
La détermination de la juste valeur s'appuie sur des évaluations externes indépendantes. Ces évaluations font appel au jugement professionnel pour les méthodes et hypothèses utilisées et tiennent compte principalement des caractéristiques intrinsèques des actifs, en l'occurrence, les états locatifs, données commerciales des loyers, taux de recouvrement des loyers et taux de rendement. Ce taux de rendement tient compte des caractéristiques de l'actif ainsi que des termes des contrats de bail.
Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à leur achèvement.
L'évaluation des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement en cours de construction, constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par l'expert indépendant pour ces évaluations et de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et l'état du résultat global consolidé.

Réponse d'audit :
Dans le cadre de nos travaux de revue de la juste valeur des immeubles de placement du groupe Aradei Capital, nous avons procédé principalement aux procédures d'audit suivantes :
- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe Aradei Capital.
- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe.
- Appréciation de la permanence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses de valorisation retenues en comparant les données des exercices 2022 et 2023.
- Réalisation de tests par échantillonnage sur la conformité des hypothèses retenues en matière de recouvrement et de taux d'occupation par rapport aux états locatifs.
- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant.
- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement.
- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.
- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés
La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.
Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.
Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés
Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de déceler toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :
- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

Casablanca, le 15 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
Faïçal MEKOUAR
Associé

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème Etage
Casablanca - Maroc
Tél. : +212 522 423 423
www.mazars.ma
Mourjaim AMRAOUI
Associé

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2023

BILAN

Actif *(En MAD)*	Exercice			Exercice Précédent
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	**78.175.065,48**	**62.730.631,28**	**15.444.434,20**	**18.594.137,31**
Frais préliminaires	26.723.304,13	19.030.013,80	7.693.290,33	13.034.921,16
Charges à repartir sur plusieurs exercices	51.451.761,35	43.700.617,48	7.751.143,87	5.559.216,15
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	**71.397.325,06**	**4.363.737,98**	**67.033.587,08**	**66.882.841,80**
Immobilisations en recherche et dévelop-pement	170.503,57	170.503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.404.134,49	3.771.775,57	632.358,92	481.613,64
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	421.458,84	66.401.228,16	66.401.228,16
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	**973.373.529,96**	**263.334.438,29**	**710.039.091,67**	**735.150.887,79**
Terrains	307.547.731,02		307.547.731,02	307.547.731,02
Constructions	646.988.533,51	260.614.117,71	386.374.415,80	387.477.530,58
Installations techniques, matériel et outillage	3.945.128,98	689.268,50	3.255.860,48	1.839.376,82
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménage-ments divers	1.581.601,84	640.487,42	941.114,42	1.064.498,99
Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	1.390.564,66	126.210,75	277.888,29
Immobilisations corporelles en cours	11.793.759,20		11.793.759,20	36.943.862,09
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	**1.696.845.787,12**	**2.955.000,00**	**1.693.890.787,12**	**1.670.213.133,99**
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165.318.507,16		165.318.507,16	165.685.854,03
Titres de participation	1.531.527.279,96	2.955.000,00	1.528.572.279,96	1.504.527.279,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de financement				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	**2.819.791.707,62**	**333.383.807,55**	**2.486.407.900,07**	**2.490.841.000,89**
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm et produits resid				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	**1.732.851.753,07**	**13.895.551,09**	**1.718.956.201,98**	**1.727.036.514,74**
Fournis débiteurs, avances et acomptes	10.484.450,19	670.007,90	9.814.442,29	10.259.336,41
Clients et comptes rattaches	360.524.808,74	12.642.073,19	347.882.735,55	260.384.026,86
Personnel				
Etat	149.970.420,41		149.970.420,41	144.149.835,17
Comptes d'associés	195.788.515,00		195.788.515,00	175.388.515,00
Autres débiteurs	681.813.868,83	583.470,00	681.230.398,83	848.276.600,04
Compte de régularisation actif	334.269.689,90		334.269.689,90	288.578.201,26
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	**453.065.207,32**		**453.065.207,32**	**147.728.209,14**
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	**2.185.916.960,39**	**13.895.551,09**	**2.172.021.409,30**	**1.874.764.723,88**
TRESORERIE - ACTIF	**48.302.548,56**		**48.302.548,56**	**102.618.951,39**
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T G & CP	48.282.053,54		48.282.053,54	102.613.129,55
Caisses, régies d'avances et accréditifs	20.495,02		20.495,02	5.821,84
TOTAL III	**48.302.548,56**		**48.302.548,56**	**102.618.951,39**
TOTAL GENERAL I+II+III	**5.054.011.216,57**	**347.279.358,64**	**4.706.731.857,93**	**4.468.224.676,16**

Passif *(En MAD)*	Exercice 31/12/2023	Exercice Précédent 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	**2.133.613.180,45**	**2.276.192.503,81**
Capital social ou personnel (1)	1.121.396.400,00	1.121.396.400,00
moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé		
Prime d'emission, de fusion, d'apport	843.762.614,82	1.043.762.614,82
Ecarts de reévaluation		
Réserve légale	40.599.168,42	37.403.175,33
Autres reserves	55.237.119,43	9.710.451,94
Report à nouveau (2)		
Résultat net en instance d'affectation (2)		
Résultat net de l'exercice (2)	72.617.877,78	63.919.861,72
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	**2.133.613.180,45**	**2.276.192.503,81**
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	**1.788.673.305,95**	**1.546.037.497,74**
Emprunts obligataires	1.178.571.429,65	925.000.000,00
Autres dettes de financement	610.101.876,30	621.037.497,74
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)	**2.614.161,58**	**2.614.161,58**
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	2.614.161,58	2.614.161,58
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)		
Augmentation des créances immobilisées		
Diminution des dettes de financement		
TOTAL I (a+b+c+d+e)	**3.924.900.647,98**	**3.824.844.163,13**
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	**621.482.664,85**	**332.730.983,82**
Fournisseurs et comptes rattachés	109.662.795,21	93.339.768,84
Clients créditeurs, avances et acomptes	5.388.474,36	1.166.036,78
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat	45.294.633,27	35.078.711,38
Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09
Autres créanciers	367.411.691,53	127.090.485,95
Comptes de régularisation - passif	93.086.766,39	75.417.676,78
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	**6.247.828,77**	**5.579.754,73**
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h)(Elements circulants)		
TOTAL II (f+g+h)	**627.730.493,62**	**338.310.738,55**
TRESORERIE PASSIF	**154.100.716,33**	**305.069.774,48**
Crédits d'escompte		
Crédit de trésorerie	150.000.000,00	300.000.000,00
Banques (soldes créditeurs)	4.100.716,33	5.069.774,48
TOTAL III	**154.100.716,33**	**305.069.774,48**
TOTAL I+II+III	**4.706.731.857,93**	**4.468.224.676,16**

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

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de l'exercice 31/12/2023 3 = 1 + 2	Totaux l'exercice précédent 31/12/2022
	Propres à l'exercice 1	Exercice Précédent 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	202.512.587,58		202.512.587,58	171.037.905,31
Chiffres d'affaires	**202.512.587,58**		**202.512.587,58**	**171.037.905,31**
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Ese p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation	400.000,00		400.000,00	
Reprises d'exploitation; transfert de charges	11.997.405,86		11.997.405,86	23.254.797,46
TOTAL I	**214.909.993,44**		**214.909.993,44**	**194.292.702,77**
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises				
Achats consommés de matières et de fournitures	88.373.548,20	13.948,66	88.387.496,86	81.747.443,54
Autres charges externes	43.958.815,97	121.933,86	44.080.749,83	46.380.401,38
Impôts et taxes	3.638.988,19	7.200,00	3.646.188,19	4.016.096,43
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	1.293.442,42		1.293.442,42	768.663,74
Dotations d'exploitation	55.298.129,97		55.298.129,97	51.362.397,86
TOTAL II	**192.562.924,75**	**143.082,52**	**192.706.007,27**	**184.275.002,95**
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			**22.203.986,17**	**10.017.699,82**
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	97.980.272,92		97.980.272,92	80.972.616,40
Gains de change	190.362,45		190.362,45	89.016,61
Intérêts et autres produits financiers	67.872.413,69		67.872.413,69	57.782.938,87
Reprises financières; transfert de charges	305.964,30		305.964,30	
TOTAL IV	**166.349.013,36**		**166.349.013,36**	**138.844.571,88**
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	97.877.014,87		97.877.014,87	73.694.604,70
Pertes de changes	35.290,69		35.290,69	94.197,92
Autres charges financières				
Dotations financières	2.955.000,00		2.955.000,00	305.964,30
TOTAL V	**100.867.305,56**		**100.867.305,56**	**74.094.766,92**
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			**65.481.707,80**	**64.749.804,96**
VII RESULTAT COURANT (III - VI)			**87.685.693,97**	**74.767.504,78**
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations				133.500.000,00
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	958.550,32		958.550,32	113.412,20
Reprises non courantes; transferts de charges	5.000.000,00		5.000.000,00	
TOTAL VIII	**5.958.550,32**		**5.958.550,32**	**133.613.412,20**
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort des Immo cédées				131.320.289,76
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	16.843.826,51		16.843.826,51	8.693.589,50
Dotations non courantes aux amortiss et provision				
TOTAL IX	**16.843.826,51**		**16.843.826,51**	**140.013.879,26**
X RESULTAT NON COURANT (VIII- IV)			**-10.885.276,19**	**-6.400.467,06**
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)			**76.800.417,78**	**68.367.037,72**
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS			**4.182.540,00**	**4.447.176,00**
XIII RESULTAT NET (XI - XII)			**72.617.877,78**	**63.919.861,72**
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			**387.217.557,12**	**466.750.686,85**
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			**314.599.679,34**	**402.830.825,13**
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)			**72.617.877,78**	**63.919.861,72**

(1) Variation de stocks : stocks final - stocks initial ; augmentation (+) ; diminution (-)
(2) Achats revendus ou consommes : achats - variation de stocks.

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

			(En MAD)	EXERCICE 31/12/2023	EXERCICE PRECEDENT 31/12/2022
	1		Ventes de marchandises (en l'etat)		
	2	-	Achats revendus de marchandises		
I		**=**	**MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT**		
II		**+**	**PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)**	**202.512.587,58**	**171.037.905,31**
	3		Ventes de biens et services produits	202.512.587,58	171.037.905,31
	4		Variation de stocks de produits		
	5		Immobilisations produites par lEse pour elle même		
III		**-**	**CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)**	**132.468.246,69**	**128.127.844,92**
	6		Achats consommes de matieres et fournitures	88.387.496,86	81.747.443,54
	7		Autres charges externes	44.080.749,83	46.380.401,38
IV		**=**	**VALEUR AJOUTEE (I+II+III)**	**70.044.340,89**	**42.910.060,39**
	8	+	Subventions d'exploitation		
V	9	-	Impôts et taxes	3.646.188,19	4.016.096,43
	10	-	Charges de personnel		
		=	**EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)**	**66.398.152,70**	**38.893.963,96**
	11	+	Autres produits d'exploitation	400.000,00	
	12	-	Autres charges d'exploitation	1.293.442,42	768.663,74
	13	+	Reprises d'exploitation: transfert de charges	11.997.405,86	23.254.797,46
	14	-	Dotations d'exploitation	55.298.129,97	51.362.397,86
VI		=	**RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)**	**22.203.986,17**	**10.017.699,82**
VII			**RESULTAT FINANCIER**	**65.481.707,80**	**64.749.804,96**
VIII		=	**RESULTAT COURANT (+ ou -)**	**87.685.693,97**	**74.767.504,78**
IX			**RESULTAT NON COURANT (+ ou -)**	**-10.885.276,19**	**-6.400.467,06**
	15	-	Impôts sur les resultats	4.182.540,00	4.447.176,00
X		=	**RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)**	**72.617.877,78**	**63.919.861,72**

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

	1		**RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)**		
			* Benefice +	72.617.877,78	63.919.861,72
			* Perte -		
	2	+	Dotations d'exploitation	40.710.615,22	40.746.701,32
	3	+	Dotations financieres	2.955.000,00	
	4	+	Dotations non courantes		
	5	-	Reprises d'exploitation		
	6	-	Reprises financieres		
	7	-	Reprises non courantes		
	8	-	Produits des cession des immobilisation		133.500.000,00
	9	+	Valeurs nettes des immobilisations cedees		131.320.289,76
I			**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)**	**116.283.493,00**	**102.486.852,80**
	10	-	Distributions de benefices	215.197.201,14	193.966.166,26
II			**AUTOFINANCEMENT**	**-98.913.708,14**	**-91.479.313,46**

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

			EBE / IBE	**66.398.152,70**	**38.893.963,96**
	1	+	Transfert de charge		14.571.766,33
	2	+	Autres produits d'exploitation	400.000,00	
	3	-	Autres charges d'exploitation	1.293.442,42	768.663,74
	4	+	Reprise d'exploitation actif circulant	11.997.405,86	8.683.031,13
	5	-	Dotation d'exploitation actif circulant	11.632.514,75	10.615.696,54
	6	+	Produits financiers	166.349.013,36	138.844.571,88
	7	-	Charges financières	100.867.305,56	74.094.766,92
	8	+	Produits non courants	5.958.550,32	113.412,20
	9	-	Charges non courantes	16.843.826,51	8.693.589,50
	10	-	Impôts sur les résultat	4.182.540,00	4.447.176,00
I	**11**	**=**	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT**	**116.283.493,00**	**102.486.852,80**
	12	-	Distibution des bénéfices	215.197.201,14	193.966.166,26
II		**=**	**AUTOFINANCEMENT**	**-98.913.708,14**	**-91.479.313,46**

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2023

TABLEAU DE FINANCEMENT *(En MAD)*

I. SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE N a	EXERCICE N-1 b	VARIATION A-B Emplois C	VARIATION A-B Ressources d
1 Financement permanent	3.924.900.647,98	3.824.844.163,13		100.056.484,85
2 Moins actif immobilisé	2.486.407.900,07	2.490.841.000,89		4.433.100,82
3 = FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	**1.438.492.747,91**	**1.334.003.162,24**		**104.489.585,67**
4 Actif circulant	2.172.021.409,30	1.874.764.723,88	297.256.685,42	
5 Moins Passif circulant	627.730.493,62	338.310.738,55		289.419.755,07
6 = BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	**1.544.290.915,68**	**1.536.453.985,33**	**7.836.930,35**	
7 TRESORERIE NETTE (ACTIF -PASSIF) (A-B)	**-105.798.167,77**	**-202.450.823,09**	**96.652.655,32**	

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

	EXERCICE N EMPLOIS	EXERCICE N RESSOURCES	EXERCICE N-1 EMPLOIS	EXERCICE N-1 RESSOURCES
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE				
*** AUTOFINANCEMENT (A)**		**-98.913.708,14**		**-91.479.313,46**
* Capacité d'autofinancement		116.283.493,00		102.486.852,80
- Distributions de bénéfices		215.197.201,14		193.966.166,26
*** CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)**		**367.346,87**		**138.059.500,00**
* Cessions d'immobilisations incorporelles				
* Cessions d'immobilisations corporelles				138.059.500,00
* Cessions d'immobilisations financières				
* Récupérations sur créances immobilisées		367.346,87		
*** AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)**				**249.999.640,00**
* Augmentations de capital, apports				249.999.640,00
* Subvention d'investissement				
*** AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)**		**652.751.121,23**		**121.446.234,80**
TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		**554.204.759,96**		**418.026.061,34**
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE				
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	**34.599.861,27**		**241.677.514,36**	
* Acquisitions d'immobilisations incorporelles	194.054,43			
* Acquisitions d'immobilisations corporelles	7.405.806,84		35.318.538,36	
* Acquisitions d'immobilisations financières	27.000.000,00		206.358.976,00	
* Augmentation des créances immobilisées				
*** REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)**				
*** REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)**	**410.115.313,02**		**154.153.708,19**	
*** EMPLOIS EN NON VALEURS (H)**	5.000.000,00		8.436.052,63	
TOTAL II. EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	**449.715.174,29**		**404.267.275,18**	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL	**7.836.930,35**		**167.421.430,45**	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE	**96.652.655,32**			**153.662.644,29**
TOTAL GENERAL	**554.204.759,96**	**554.204.759,96**	**571.688.705,63**	**571.688.705,63**

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS *(En MAD)*

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin exercice 4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	**54.580.928,17**	**8.149.703,11**		**62.730.631,28**
* Frais préliminaires	13.688.382,97	5.341.630,83		19.030.013,80
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	40.892.545,20	2.808.072,28		43.700.617,48
* Primes de remboursement obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**4.320.428,83**	**43.309,15**		**4.363.737,98**
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57			170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.728.466,42	43.309,15		3.771.775,57
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles	421.458,84			421.458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**230.816.835,33**	**32.517.602,96**	**0,00**	**263.334.438,29**
* Terrains				
* Constructions	228.654.857,33	31.959.260,38		260.614.117,71
* Installations techniques, matériel et outillage	423.788,03	265.480,47		689.268,50
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	499.302,85	141.184,57		640.487,42
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1.238.887,12	151.677,54		1.390.564,66
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	**289.718.192,33**	**40.710.615,22**		**330.428.807,55**

DETAIL DES NON-VALEURS *(En MAD)*

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT AU 31/12/2023
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalable au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	26.708.154,13
2114	Frais sur opérations de fusions, de sissions et de transformation	15.150,00
2116	Frais de prospection	
2117	Frais de publicité	
2118	Autres frais préliminaires	
2121	Frais d'acquisition des immobilisations	13.167.733,50
2125	Frais d'émission des emprunts	
2128	Autres charges à répartir	38.284.027,85
2130	Primes de remboursement des obligations	
	TOTAL	**78.175.065,48**

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

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

NEANT

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES *(En MAD)*

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION Acquisition	AUGMENTATION Production pour elle-même	AUGMENTATION Virement	DIMINUTION Cession	DIMINUTION Retrait	DIMINUTION Virement	MONTANT BRUT FIN EXERCIE
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	**73.175.065,48**	**5.000.000,00**						**78.175.065,48**
* Frais préliminaires	26.723.304,13							26.723.304,13
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	46.451.761,35	5.000.000,00						51.451.761,35
* Primes de remboursement obligations								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**71.203.270,63**	**194.054,43**						**71.397.325,06**
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57							170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	194.054,43						4.404.134,49
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00							66.822.687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**965.967.723,12**	**11.557.593,80**	**25.819.080,30**	**1.269.545,02**	**0,00**	**4.151.786,96**	**27.088.625,32**	**973.373.529,96**
* Terrains	307.547.731,02							307.547.731,02
* Constructions	616.132.387,91	3.767.520,28	25.819.080,30	1.269.545,02				646.988.533,51
* Installations techniques, matériel et outillage	2.263.164,85	1.681.964,13						3.945.128,98
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.563.801,84	17.800,00						1.581.601,84
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1.516.775,41							1.516.775,41
* Immobilisations corporelles en cours	36.943.862,09	6.090.309,39				4.151.786,96	27.088.625,32	11.793.759,20
TOTAL GENERAL	**1.110.346.059,23**	**16.751.648,23**	**25.819.080,30**	**1.269.545,02**	**0,00**	**4.151.786,96**	**27.088.625,32**	**1.122.945.920,50**

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION *(En MAD)*

Raison sociale de la société émettrice	N° IF	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émetrice Date Clôture	Situation nette	Résultat net	Produits inscrits au C.P.C de l'exercice
BREG	3379934	GESTION	40.000.000,00	100%	40.000.000,00	40.000.000,00	31/12/2023	28.755.052,62	8.519.263,29	
GF DU GOLF	2200054	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	62.442.875,00	62.442.875,00	31/12/2023	79.079.170,95	23.970.530,93	19.900.000,00
GF DU GOLF II	2200098	CENTRE COM	40.000.000,00	100%	72.122.898,00	72.122.898,00	31/12/2023	110.846.769,92	65.622.826,55	15.800.000,00
GF DU GOLF III	2200099	IMMOBILIER	2.500.000,00	100%	5.287.000,00	5.287.000,00	31/12/2023	2.757.289,30	66.777,01	
CASH AND CARRY WHOLE	2200743	COMMERCE	630.000,00	100%	630.000,00	630.000,00	31/12/2023	797.419,83	-28.394,58	
CENTRE K	40440732	CENTRE COM	3.000.000,00	100%	13.834.800,00	13.834.800,00	31/12/2023	2.865.150,45	-402.901,24	2.400.000,00
SPI HSC	3315184	CENTRE COM	32.000.000,00	100%	78.740.221,40	78.740.221,40	31/12/2023	7.346.057,91	-3.619.929,71	
SCCM	3316604	CENTRE COM	100.000,00	100%	58.750.560,34	58.750.560,34	31/12/2023	626.534,03	699.036,93	
SCCRC	3317142	PI	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2023	-20.691,44	-9.937,52	
SCCD	4909152	CENTRE COM	80.500.000,00	100%	59.348.048,35	59.348.048,35	31/12/2023	99.617.424,13	18.317.565,01	13.800.000,00
FCE JAD	2203870	CENTRE COM	10.000.000,00	100%	41.029.233,67	41.029.233,67	31/12/2023	12.330.922,43	1.390.477,06	550.000,00
FCE SAF	2203878	CENTRE COM	15.000.000,00	100%	22.077.753,72	22.077.753,72	31/12/2023	6.012.726,81	-1.517.254,38	
SCCS SA	3317135	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	107.310.926,64	107.310.926,64	31/12/2023	39.134.560,89	8.195.833,05	
SCCF	40165848	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	194.380.253,75	194.380.253,75	31/12/2023	61.589.336,25	6.573.040,85	7.500.000,00
BEST LEISURE	3348823	LOISIRS	20.000.000,00	100%	23.203.194,09	23.203.194,09	31/12/2023	7.265.769,88	1.638.432,64	
SCCFOUNTY	3370661	CENTRE COM	12.000.000,00	100%	26.311.200,00	26.311.200,00	31/12/2023	6.358.225,40	-344.922,77	
SCCCBOUSKOURA	15283606	CENTRE COM	11.500.000,00	100%	20.810.800,00	20.810.800,00	31/12/2023	-2.928.507,80	-5.272.603,11	
DBCC	25089545	CENTRE COM	65.000.000,00	100%	65.000.000,00	65.000.000,00	31/12/2023	47.945.290,51	-3.852.185,67	
SAND BAY REAL ETATE	33644069	IMMOBILIER	300.000,00	99,87%	299.600,00	299.600,00	31/12/2023	25.523,65	-15.061,47	
CLEO PIERRE SPI-RFA	48522312	OPCI	606 190 438,27	100%	557.038.415,00	557.038.415,00	31/12/2023	644 751 285,54	38.560.847,27	38.030.272,92
AKDITAL IMMO	45945567	IMMOBILIER	80.000.000,00	51%	55.800.000,00	55.800.000,00	31/12/2023	82.313.656,01	-4.739.046,55	
SELA PLAZA CASABLANCA	52574240	CENTRE COM	27.010.000,00	95%	27.009.500,00	27.009.500,00	31/12/2023	27.021.138,65	11.883,49	
Total			**1 195 830 438,27**		**1.531.527.279,96**	**1.531.527.279,96**		**1 264 490 105,92**	**153 764 277,08**	**97 980 272,92**

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2023

TABLEAU DES PROVISIONS *(En MAD)*

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		Exploitation	Financières	Non courantes	Exploitation	Financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif imobilisé			2.955.000,00					2.955.000,00
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges	2.614.161,58							2.614.161,58
SOUS TOTAL (A)	**2.614.161,58**		**2.955.000,00**					**5.569.161,58**
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	12.279.480,54	12 209 216,98			10 287 182,13	305.964,30		13.895.551,09
5. Autres Provisions pour risques & charges	5.579.754,73	2.378.297,77			1.710.223,73			6.247.828,77
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorie								
SOUS TOTAL (B)	**17.859.235,27**	**14.587.514,75**			**11.997.405,86**	**305.964,30**		**20.143.379,86**
TOTAL (A + B)	**20.473.396,85**	**14.587.514,75**	**2.955.000,00**		**11.997.405,86**	**305.964,30**		**25.712.541,44**

TABLEAU DES CREANCES *(En MAD)*

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			Montants représentés par effets
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	**165.318.507,16**	**165.308.658,60**	**9.848,56**				162.769.637,00	
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	165.318.507,16	165.308.658,60	9.848,56				162.769.637,00	
DE L'ACTIF CIRCULANT	**1.732.851.753,07**	**1.432.004.263,30**	**849.892.653,22**	**15.170.487,83**	**0,00**	**149.970.420,41**	**1.525.076.505,02**	
- Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	10.484.450,19	10.460.128,25	24.321,94					
- Clients et comptes rattachés	360.524.808,74	264.936.388,14	95.588.420,60	15.170.487,83			319.840.595,65	
- Personnel						149.970.420,41		
- Etat	149.970.420,41	31.815.259,50	118.155.160,91					
- Comptes d'associés	195.788.515,00	175.388.515,00	20.400.000,00				194.231.635,00	
- Autres débiteurs	681.813.868,83	661.413.868,83	569.445.163,45				677.220.428,33	
- Comptes de régularisation - Actif	334.269.689,90	287.990.103,58	46.279.586,32				333.783.846,04	
TOTAUX	**1.898.170.260,23**	**1.597.312.921,90**	**849.902.501,78**	**15.170.487,83**		**149.970.420,41**	**1.687.846.142,02**	

TABLEAU DES DETTES *(En MAD)*

DETTES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			Montants représentés par effets
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montant sur entreprises liées	
DE FINANCEMENT	**1.788.673.305,95**	**1.135.922.184,72**	**652.751.121,23**					
- Emprunts obligataires	1.178.571.429,65	578.571.429,65	600.000.000,00					
- Autres dettes de financement	610.101.876,30	557.350.755,07	52.751.121,23					
DU PASSIF CIRCULANT	**621.482.664,85**	**316.024.464,84**	**305.458.200,01**			**45.294.633,27**	**476.568.174,14**	
- Fournisseurs et comptes rattachés	109.662.795,21	61.641.714,86	48.021.080,35				69.773.673,59	
- Clients créditeurs, avances et acomptes	5.388.474,36	506.814,04	4.881.660,32					
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	45.294.633,27	26.466.173,17	18.828.460,10			45.294.633,27		
- Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09	0,00				632.900,00	
- Autres créanciers	367.411.691,53	170.472.882,11	196.938.809,42				361.924.002,02	
- Comptes de régularisation - Passif	93.086.766,39	56.298.576,57	36.788.189,82				44.237.598,53	
TOTAUX	**2.410.155.970,80**	**1.451.946.649,56**	**958.209.321,24**			**45.294.633,27**	**476.568.174,14**	

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES *(En MAD)*

TIERS CREDITEURS OU TIERS DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscrip-tion	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée au
- Sûretés données					
BMCI	300.238.500,00	Nantissement		Emprunt CLEO PIERRE (Filiale)	
CFG	100.000.000,00			Garantie (cession des créances professionnelles)	
CFG	20.000.000,00			Garantie (cession des créances professionnelles)	
BCP	7 600 000,00			Garantie (cession des créances professionnelles)	
- Sûretés reçues					

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

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

NATURE	Solde au début de l'exercice 1	Opérations comp-tables de l'exercice 2	Déclérations TVA de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1 + 2 - 3 = 4)
A. T.V.A. Facturée	**26.133.989,06**	**44.948.281,70**	**30.836.738,00**	**40.245.532,76**
B. T.V.A. Récuperable	**30.548.106,35**	**40.561.014,91**	**37.276.696,45**	**33.832.424,81**
* sur charges	22.311.775,63	32.817.809,43	29.431.773,31	25.697.811,80
* sur immobilisations	8.236.330,72	7.743.205,41	7.844.923,12	8.134.613,01
C. T.V.A. dûe ou crédit de T.V.A = (A - B)	**-4.414.117,29**	**4.387.266,81**	**-6.439.958,43**	**6.413.107,95**

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL *(En MAD)*

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
Avals et cautions		
Emprunt obligataire		200.000.000,00
BCP	52.000.000,00	
AWB	30.500.000,00	30.500.000,00
CFG	56.700.000,00	56.700.000,00
DOUANE		1.000.000,00
CIH	75.000.000,00	75.000.000,00
BMCI	128.026.000,00	128.026.000,00
SG	33.000.000,00	33.000.000,00
CFG	120.000.000,00	120.000.000,00
TOTAL	**495.226.000,00**	**644.226.000,00**

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

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
Avals et cautions		
Caution hypothécaire SCCD		469.000.000,00
Caution hypothécaire GF GOLF II		228.100.000,00
Caution hypothécaire SCCF		500.000.000,00
TOTAL		**1.197.100.000,00**

PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2019 à 2022 ne sont pas encore prescrits. Les déclarations fiscales de la société ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) SA relatives auxdits exercices peuvent faire l'objet de contrôle par l'administration fiscale et de rappels éventuels d'impôts, taxes et CNSS.

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

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2023

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL *(En MAD)*

Rubriques 1	Date de la 1ère échéance 2	Durée du contrat en mois 3	Valeur estimée du bien à la date du contrat 4	Durée théorique d'amortissement du bien 5	Cumul des exercices précédents des redevances 6	Montant de l'exercice des redevances 7	Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin de contrat 10	Observations 11
							A moins d'un an 8	A plus d'un an 9		
TERRAIN	31/10/2012	240	150.000.000,00	20	127.003.298,22	12.390.565,68	12.390.565,68	96.026.884,02	15.000.000,00	TF N134965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109.254.127,35	20	62.413.774,56	15.603.443,64	15.603.443,64	19.504.304,55	30.000.000,00	TF N127401/05
		TOTAUX	**259.254.127,35**		**189.417.072,78**	**27.994.009,32**	**27.994.009,32**	**115.531.188,57**	**45.000.000,00**	

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

POSTE	PRODUITS D'EXPLOITATION	Exercice	Exercice Précédent
611	**Achats revenus de marchandises**		
	- Achats de marchandises		
	- Variation des stocks de marchandises		
	Total		
612	**Achats consommés de matières et fournitures**		
	- Achats de matières premières		
	- Variation des stocks de matières premières		
	- Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages	29.649,16	21.225,70
	- Variation des stocks de matières, fournitures et emballages		
	- Achats non stockés de matières et de fournitures	1.216.274,59	1.290.974,63
	- Achats de travaux, études et prestation de services	87.127.624,45	80.435.243,21
	- Achats consommés de matières et fournitures des Exerc. Ant.	13.948,66	
	Total	**88.387.496,86**	**81.747.443,54**
613	**Autres charges externes**		
	- Locations et charges locatives		283.173,91
	- Redevances de crédit-bail	27.994.009,32	27.994.009,32
	- Entretient et réparations	1.277.449,68	887.077,24
	- Primes d'assurances	936.468,24	1.009.316,99
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11.107.520,71	14.453.671,18
	- Redevances pour brevets, marque, droits ...	73.615,56	108.350,79
614	- Transports		
	- Déplacements, missions et réceptions	262.405,59	58.538,91
	- Reste du poste des autres charges externes	2.429.280,73	1.586.263,04
	Total	**44.080.749,83**	**46.380.401,38**
617	**Charges de personnel**		
	- Rémunération du personnel		
	- Charges sociales		
	- Reste du poste des charges de personnel		
	Total		
618	**Autres charges d'exploitation**		
	- Jetons de présence	1.293.442,42	768.663,74
	- Pertes sur créances irrécouvrables		
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	Total	**1.293.442,42**	**768.663,74**
638	**Autres charges financières**		
	- Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement		
	- Reste du poste des autres charges financières		
	Total		
658	**Autres charges non courantes**		
	- Pénalités sur marchés et débits	677,00	25.077,25
	- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)		
	- Pénalités et amendes fiscales et pénales	545.065,03	1.772.614,55
	- Créances devenues irrécouvrables	43.560,00	823.404,23
	- Reste du poste des autres charges non courantes	16.254.524,48	6.072.493,47
	Total	**16.843.826,51**	**8.693.589,50**
711	**Ventes de marchandises**		
	- Ventes de marchandises au Maroc		
	- Ventes de marchandises a l'étranger		
	- Reste du poste des ventes de marchandises		
	Total		
712	**Ventes de biens et services produits**		
	- Ventes de biens au Maroc		
	- Ventes de biens a l'étranger		
	- Ventes de services au Maroc	202.512.587,58	171.070.650,11
	- Ventes de services a l' étranger		
	- Redevances pour brevets, marques, droits		
	- Reste du poste des ventes de biens et services produits		-32.744,80
	Total	**202.512.587,58**	**171.037.905,31**
713	**Variation des stocks de produits**		
	- Variation des stocks de produits en cours		
	- Variation des stocks de biens produits		
	- Variation des stocks de services en cours		
	Total		
718	**Autres produits d'exploitation**		
	- Jetons de présence reçus		
	- Reste du poste (produits divers)	400.000,00	
	Total	**400.000,00**	
719	**Reprises d'exploitation & transf. de charges**		
	- Reprises	11.997.405,86	8.683.031,13
	- Transferts de charges		14.571.766,33
	Total	**11.997.405,86**	**23.254.797,46**
738	**Intérêts et autres produits financiers**		
	- Intérêts et produits assimilés	8.952.330,04	8.954.433,79
	- Revenus des créances rattachées à des participations		
	- Revenus des titres et valeurs de placement	12.843.844,04	1.591.995,70
	- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement		
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	46.076.239,61	47.236.509,38
	Total	**67 872 413,69**	**57 782 938,87**

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

PRODUITS D'EXPLOITATION	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	72.617.877,78	
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	**31.281.150,84**	
1. Courantes	**15.254.784,33**	
Achats de matières et fournitures/ex ant	13.948,66	
Donations (cadeaux bons d'achat)	228.900,00	
Autres charges externes/ ex ant	121.933,86	
Impôts et taxes/exercices antérieurs	7.200,00	
Provisions clients douteux 2023	11.927.801,81	
DEP/Titres de participation	2.955.000,00	
2. Non courantes	**16.026.366,51**	
Impôts sur les bénéfices 2023	4.182.540,00	
Autres charges non courantes	11.254.524,48	
Pénalités/marchés et dédits		
Pénalités et amendes fiscales	545.065,03	
Créances devenues irrécouvrables	43.560,00	
III. DEDUCTIONS FISCALES		**84.158.429,51**
1. Courantes		**84.158.429,51**
Reprises provisions clients douteux réintégrées en 2022		8.996.320,34
Revenus TP abattement 100%		59.950.000,00
Abattement OPCI 40%		15.212.109,17
2. Non courantes		
Total	**103.899.028,62**	**84.158.429,51**
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)		**19.740.599,11**
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
Exercice n-4 (2018)		
Exercice n-3 (2019)		
Exercice n-2 (2020)		
Exercice n-1 (2021)		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
Bénéfice net fiscal (A-C)		**19.740.599,11**
ou déficit net fiscal (B)		
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
Exercice n-4 (2018)		
Exercice n-3 (2019)		
Exercice n-2 (2020)		
Exercice n-1 (2021)		

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

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS *(En MAD)*

I. DETERMINATION DU RESULTAT		MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C.	(+/-)	87.685.693,97
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes	(+)	15.254.784,33
- Déductions fiscales sur opérations courantes	(-)	84.158.429,51
- Résultat courant théoriquement imposable	**(=)**	**18.782.048,79**
- Impôt théorique sur résultat courant	(-)	5.305.928,78
- Résultat courant après impôts	**(=)**	**13.476.120,01**

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

NEANT

aradei CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2023

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

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

Ne sont reprises ci-dessous que les méthodes propres à la Société.	
I-ACTIF IMMOBILISE	
A-EVALUATION A L'ENTREE	
1. Immobilisations en non valeurs	Coût d'acquisition
2. Immobilisations incorporelles	Coût d'acquisition
3. Immobilisations corporelles	Coût d'acquisition
4. Immobilisations financières	Coût d'acquisition
Lors de leur entrée dans le patrimoine de l'entreprise, les immobilisations sont enregistrées : - à leur coût d'acquisition(prix d'achat et frais accessoires) pour celles acquises à titre onéreux - à leur valeur vénale pour celles acquises à titre gratuit - à leur coût de production pour celles produites par l'entreprise	
B- CORRECTION DE VALEUR	
1. Méthodes d'amortissements	Linéaire
L'amortissement des immobilisations est effectué sur la durée normale d'utilisation du bien. Les taux sont fixés en conformité avec l'expérience et les usages du secteur d'activité.	
2. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	
Une provision pour dépréciation est constatée dès qu'une moins-value est constatée ou est probable sur une immobilisation qui reste dans le patrimoine. Le niveau de la provision est évalué avec une certaine précision. Il est déterminé par rapport à un référentiel qui est la valeur actuelle du bien concerné.	
3. Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Actif	
Ils sont déterminé par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice.	
II-ACTIF CIRCULANT (hors trésorerie)	
A-EVALUATION À L'ENTRÉE	
1. Stocks	Coût de revient
Le stock de matières premières est valorisé au dernier coût d'achat et le stock de produits finis au coût de production.	
2. Créances	Valeur Nominale
Les créances sont retenues en comptabilité pour leur valeur nominale et, par prudence, une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'il apparaît une perte probable.	
3. Titres et valeurs de placement	Coût d'acquisition
Les titres et valeurs de placement sont tenus en comptabilité pour leur valeur d'achat.	
B-CORRECTIONS DE VALEUR	
1. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	Evaluation par client en fonction du risque de non recouvrement des créances
Les créances certaines dans leur principe mais dont le recouvrement (en partie ou en totalité) apparaît incertain pour des raisons diverses, font l'objet d'une provision. La provision est constatée dès qu'apparaît une perte probable. Le montant de cette provision est apprécié compte tenu des circonstances et du principe de prudence. Il est déterminé hors TVA.	
2. Méthodes de détermination desécarts de conversion-actif	
Ils sont déterminé par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice.	
III-FINANCEMENTPERMANENT	
- Dettes de financement :	
Les dettes de financement sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Une augmentation de valeur des dettes de financement jugée irréversible est un complément de dette comptabilisé comme tel. Lorsque l'augmentation n'est pas définitive, elle est constatées sous forme de provision. La diminution de valeur, lorsqu'elle est jugée irréversible, est une réduction de dette comptabisée comme telle. Lorsque la diminution n'est pas définitive, elle n'affecte pas l'évaluation dudit élément qui est maintenu en comptabilité pour sa valeur nominale.	
IV-PASSIF CIRCULAN T(hors trésorerie)	
1. Dettes du passif circulant	Valeur Nominale
Les dettes du passif circulant sont comptabilisées à leur valeur nominale de remboursement. Les dettes libellées en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en dirhams sur la base du cours de change du jour à pour effet de modifier les montants en dirhams de réalisation de l'opération. Lorsque l'application du taux de conversion à la date de clôture des comptes précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites dans des comptes transitoires. Les pertes latentes entraînent la constitution de provisions pour risques. Les règlements relatifs à ces dettes sont comparés aux valeurs historiques originales et entraînent la constitution de pertes ou de gains de change.	
2. Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges	
Les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et que des événements survenus ou en cours	
Pour la présentation du bilan, les provisions sont distinguées des charges à payer. Les montants à provisionner sont à apprécier compte tenu des circonstances et du principe de prudence.	

ETAT DES DEROGATIONS *(En MAD)*

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

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES *(En MAD)*

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

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

	MONTANT		MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER		**B. AFFECTATION DES RESULTATS**	
- Décision du 09/05/2023		- Réserve légale	3.195.993,09
- Report à nouveau		- Autres réserves	
- Résultats nets en instance d'affectation		- Tantièmes	
- Résultat net de l'exercice N-1	63.919.861,72	- Dividendes	215.197.201,14
- Prélèvements sur les réserves		- Autres affectations	
- Autres prélèvements	154.473.332,51	- Report à nouveau	
TOTAL A	**218.393.194,23**	**TOTAL B**	**218.393.194,23**

TOTAL A = TOTAL B

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	2.134.332.568,57	2.257.598.366,50	2.118.168.746,25
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	147.868.420,52	171.037.905,31	202.512.587,58
2. Résultat avant impôts	12.950.645,80	68.367.037,72	76.800.417,78
3. Impôts sur les résultats	1.157.290,00	4.447.176,00	4.182.540,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent	131.475.420,05	193.966.166,26	215.197.201,14
5. Résultats non distribués (mis en réserves ou en instance d'affectation)			
RESULTAT PAR TITRE (Pour les sociétés par actions et SARL)			
Résultat net par action ou part sociale de l'exercice	1,11	5,70	6,48
Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent	12,35	17,3	19,19
PERSONNEL			
Montant des salaires bruts de l'exercice			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL *(En MAD)*

Nom, prénom des principaux associés (1)	Raison sociale des principaux associés (1)	N° IF	N° CIN	N° Carte d'Etranger	Adresses	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	MONTANT DU CAPITAL		
						Ex. précéd	Exercice actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie SA	3315185			Angle Av Mehdi Ben Barka et Av Annakhil Hay Riad Rabat- Maroc	4.246.478	4.241.087	100,00	424.647.800,00	424.647.800,00	424.647.800,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le développement				RABAT	550.722	550.722	100,00	55.072.200,00	55.072.200,00	55.072.200,00
	BEST FINANCIERE S,A	3316384			Angle rue RIF et Route des ZAERT KM 35 Soussi Rabat	845.324	845.324	100,00	84.532.400,00	84.532.400,00	84.532.400,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY SA	1052031			29 boulevard Moulay Youssef Casablanca	776.931	776.931	100,00	77.693.100,00	77.693.100,00	77.693.100,00
	KASBA RESORT SARL	1087809			29 boulevard Moulay Youssef Casablanca	74.624	74.624	100,00	7.462.400,00	7.462.400,00	7.462.400,00
	Real Estate Investment Management Internation				Villa st 600 11-5/Arabian Ranches PO United Arab Emirates	33.114	33.114	100,00	3.311.400,00	3.311.400,00	3.311.400,00
M. Zouhair BENNANI			C32941		10 Rue Brahim Tadli Souissi Rabat	12	12	100,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
M. Rachid HADNI			C32493		Route Akrache n3 Lotissement Akil C Souissi Rabat	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
M. Nawfal BENDEFA			G350013		20 Heatherlea Grove Worcester Park KT4 8GB Londres LS Angleterre	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Riad LAISSAOUI			A355394		Residence Al Fadl n8 Hay Riad Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Adil BENNANI			C217885		N 5 Rue Ait Baha Lotissement La Belle Vue Avenue Imam Malek Souissi Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI			BK65632		Villa St 600 11-5 Arabian Ranches PO BOX 77241 Dubai Emirats Arabes Unis	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALJ			BE757807		Villa Kisma, Allee des Chataigniers, Anfa, Casablanca	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	Government Employees Pension Fund (GEPF)				Kasteelpark, 546 Jochemus Street Erasmuskloof, Pretoria - South Africa	1.228.174	1.228.174	100,00	122.817.400,00	122.817.400,00	122.817.400,00
	Flotant Bourse				Bourse de Casablanca	3.030.117	3 035 508	100,00	303 550 800,00	303 550 800,00	303 550 800,00
	Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	1084015			26 Place des Nations-Unies Casablanca	428.451	428.451	100,00	42.845.100,00	42.845.100,00	42.845.100,00
Totaux						**11.213.964**	**11.213.964**	**-**	**1.121.396.400,00**	**1.121.396.400,00**	**1.121.396.400,00**

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

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2023

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

NATURE	Entrée Contre-valeur en DH	Sortie Contre-valeur en DH
- Financement permanent		
- Immobilisations brutes		122.809,00
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursement des dettes de financement		
- Produits		
- Charges		1.308.907,81
TOTAL DES ENTREES		
TOTAL DES SORTIES		**1.431.716,81**
BALANCE DEVISES	**1.431.716,81**	
TOTAL	**1.431.716,81**	**1.431.716,81**

DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS *(En MAD)*

I. DATATION

Date de clôture (1): 31/12/2023

Date d'établissement des états de synthèse (2): 08/03/2024

(1) Justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice
(2) Justification en cas de changement du délai réglementaire de trois mois pour l'élaboration des états de synthèse

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

Dates	Indication des événements
	. FAVORABLES
	. DEFAVORABLES

DETAIL DES STOCK PAR PROGRAMME

Nature de Stock	Stock Initial			Stock Final		
	Montants Bruts	Provisions	Montants Nets	Montants Bruts	Provisions	Montants Nets
1.Réserve Foncière						
Terrain						
Total 1						
2.Stock en cours						
2.1 Lotissement En cours						
2.2 Programme Construction En Cours						
Projet						
2.3 Travaux Construction En Cours du Golf						
2.4 Autres Travaux En Cours						
Total 2						
3. Stocks Produits Finis						
3.1 Lotissement Achevé						
3.2 Programme Construction Achevé						
3.5 Autres Produits Achevés						
Total 3						
Total Général						

NEANT

DETAIL DES AVANCES CLIENTS

Nature de Stock	Montant Dédut Exercice	Variations Exercice			Montant Fin Exercice
		Montants Encaissés	Rembourse-ment	Imputations sur Vente	
1.Réserve Foncière					
Terrain					
Total 1					
2.Stock en cours					
2.1 Lotissement En cours					
Projet 1					
Projet 2					
Projet 3					
2.2 Programme Construction En Cours					
Projet 1					
Projet 2					
Projet 3					
2.3 Travaux Construction En Cours					
Projet					
Total 2					
3. Stocks Produits Finis					
3.1 Lotissement Achevé					
3.2 Programme Construction Achevé					
Projet					
3.5 Autres Produits Achevés					
Total 3					
Total Général					

NEANT

RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES : EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

Fidaroc Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca

mazars
76, Bd Abdelmoumen, Rés. Koutoubia, 7ème étage, Casablanca
Succursale : Avia Business Center
Bd Sidi Abdellah Chérif, Casa Anfa

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

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

Audit des états de synthèse

Opinion
Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** (la « société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **MAD 2.133.613.180,45** dont un bénéfice net de **MAD 72.617.877,78**.

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** au 31 décembre 2023, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

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

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

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Risque identifié
La société Aradei Capital S.A. détient des titres de participation de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers. Ces titres de participation totalisent un montant de 1 528 572 KMAD et représentent au total 32% de l'actif au 31 décembre 2023.
L'évaluation des titres de participation, déterminée en application des principes du Code Général de la Normalisation Comptable, requiert une part de jugement de la Direction en matière notamment des perspectives prévisionnelles de développement des projets détenus par les filiales.
En conséquence, l'évaluation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du poste dans les états de synthèse et du niveau de jugement requis par la direction pour la détermination de leur valeur d'utilité.

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

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse
La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.
Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.
Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

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

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

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

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

Casablanca, le 15 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
Faïçal MEKOUAR
Associé

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème Etage
Casablanca - Maroc
Tél. : +212 522 423 423
www.mazars.ma
Mourtaim AMRAOUI
Associé

aradei

CAPITAL

2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023

Fidaroc
Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

mazars
75, Bd Abdelmoumen Rés. Koutoubia
7ème étage, Casablanca
Succursale : Avia Business Center
Bd Sidi Abdellah Chérif, Casa Anfa

GROUPE ARADEI CAPITAL

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR

LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

Fidaroc
Grant Thornton

mazars

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** et de ses filiales (Le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de **4.565.434 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **281.054 milliers de dirhams**.

Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

9

Fidaroc Grant Thornton

mazars

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

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à 7.630 MMAD dont 1.352 MMAD sont détenus par Aradei Capital et 6.278 MMAD par les entités consolidées. Ces immeubles de placement représentent 84% du total actif consolidé du groupe et incluent des immeubles de placement en cours de construction évalués au coût pour un montant total de 887 MMAD.

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

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

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

Réponse d'audit :

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

- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe Aradei Capital.
- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe.
- Appréciation de la permanence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses de valorisation retenues en comparant les données des exercices 2022 et 2023.
- Réalisation de tests par échantillonnage sur la conformité des hypothèses retenues en matière de recouvrement et de taux d'occupation par rapport aux états locatifs.
- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant.
- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement.
- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.
- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

Fidaroc
Grant Thornton

mazars

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

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

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

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

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

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

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

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

Fidaroc Grant Thornton

mazars

- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- Nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

Casablanca, le 15 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driss Slaoui Casablanca
Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 86 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

MAZARS AUDIT ET CONSEIL

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème Etage
Casablanca - Maroc
Tél. : +212 522 423 423
www.mazars.ma

Mounaim AMRAOUI
Associé

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS IFRS

GROUPE Aradei Capital

31 Décembre 2023

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE....3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE....4
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *....5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES....6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES....7
Note 1. Informations générales 7
Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS 7
Note 3. Faits marquants 8
Note 4. Principes et méthodes appliqués....8
Note 5. Gestion des risques financiers....13
Note 6. Chiffre d'affaires 16
Note 7. Autres achats et charges externes 16
Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions 16
Note 9. Variation des amortissements et provisions....17
Note 10. Variation de juste valeur des immeubles de placement 17
Note 11. Autres produits et charges opérationnels....17
Note 12. Coût de l'endettement financier net 19
Note 13. Intérêts versés....19
Note 14. Autres produits et charges financiers....19
Note 15. Impôts sur les résultats....19
Note 16. Impôts et taxes payés....20
Note 17. Immeubles de placement....20
Note 18. Autres immobilisations corporelles 21
Note 19. Autres actifs financiers 23
Note 20. Stocks et en-cours....23
Note 21. Clients 23
Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement....24
Note 23. Autres actifs courants 24
Note 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie 24
Note 25. Dettes financières....25
Note 26. Emission et remboursement des emprunts....29
Note 27. Provisions....29
Note 28. Dettes fournisseurs....29
Note 29. Autres passifs courants 30
Note 30. Autres passifs non courants 30
Note 31. Engagements hors bilan 30
Note 32. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel....31
Note 33. Informations relatives aux parties liées....31
Note 34. Événements postérieurs au 31 Décembre 2023 31

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
IBAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs		554 875	464 384	407 203
Autres revenus		28 306	21 685	13 930
Chiffre d'affaires	6	**583 181**	**486 069**	**421 133**
Charges d'exploitation		**(142 278)**	**(124 643)**	**(108 285)**
Autres achats et charges externes	7	(111 781)	(105 545)	(87 001)
Charges de personnel		(23 843)	(21 121)	(26 041)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2 777)	(3 425)	(6 506)
Autres produits et charges opérationnels	11	(3 877)	5 448	11 264
Excédent brut d'exploitation		**440 903**	**361 426**	**312 848**
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 098)	(4 110)	(4 211)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	3 044	(2 265)	(17 595)
Autres produits et charges exceptionnels		(15 408)	(24 126)	(16 177)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	6 863	104 664	212 804
Résultat des cessions d'actifs		65 950	2 275	-
Résultat opérationnel		**497 254**	**437 865**	**487 668**
Coût de l'endettement financier brut		(139 017)	(114 487)	(89 805)
Produits des placements		14 168	2 329	8 616
Coût de l'endettement financier net	**12**	**(124 849)**	**(112 158)**	**(81 189)**
Autres produits et charges financiers	14	10 993	22 487	10 125
Résultat courant avant impôt		**383 399**	**348 194**	**416 604**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(102 345)	(86 062)	(72 534)
Résultat net des activités maintenues		**281 054**	**262 132**	**344 069**
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		**281 054**	**262 132**	**344 069**
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		**271 574**	**227 051**	**344 069**
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		**9 480**	**35 082**	**0**
Résultat net global		**281 054**	**262 132**	**344 069**
Résultat net par action (en MAD)		**25,06**	**23,38**	**32,32**
FFO		**285 935**	**240 199**	**204 256**
FFO Part Groupe		**270 002**	**239108**	**204 256**
FFO Part Minoritaire		**15 933**	**1 091**	**0**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)

ACTIFS	Notes	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ecart d'acquisition		9 812	9 812	-
Autres immobilisations incorporelles		8 114	7 475	7 314
Immeubles de placement	17	7 630 606	7 199 349	6 150 418
Autres immobilisations corporelles	18	16 769	14 679	17 622
Autres actifs financiers	19	4 867	5 625	5 652
Impôts différés actifs	15	4 575	4 575	4 537
Total actifs non courants		**7 674 743**	**7 241 516**	**6 185 543**
Stock et En-cours	20	117 435	99 429	102 109
Clients	21	141 147	140 470	116 541
Créances d'impôt sur les sociétés		7 884	6 417	7 941
Autres actifs courants	23	440 378	537 784	305 343
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	682 328	378 459	495 965
Total actifs courants		**1 389 171**	**1 162 560**	**1 027 900**
Total actifs		**9 063 914**	**8 404 076**	**7 213 443**

CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 121 396	1 121 396	1 064 578
Primes liées au capital		829 372	1 029 372	836 191
Réserves		2 277 815	2 086 013	1 970 808
Résultat de l'exercice		271 574	227 051	344 069
Capitaux propres part du groupe		**4 500 158**	**4 463 832**	**4 215 646**
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		65 276	55 788	-
Capitaux propres		**4 565 434**	**4 519 620**	**4 215 646**

PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	2 866 508	1 913 622	2 066 038
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	67 703	72 543	71 650
Impôts différés passifs	15	212 499	180 586	138 129
Total passifs non courants		**3 149 325**	**2 169 364**	**2 278 432**
Dettes financières part courante	25	485 539	902 738	303 111
Dettes d'impôt sur les sociétés		25 740	4 313	10 765
Fournisseurs	28	320 361	350 206	179 474
Provisions part courante	27	42 976	39 160	29 710
Autres passifs courants	29	474 537	418 674	196 306
Total passifs courants		**1 349 155**	**1 715 091**	**719 365**
Total passifs		**4 498 479**	**3 884 455**	**2 997 797**
Total passifs et capitaux propres		**9 063 914**	**8 404 076**	**7 213 443**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *

(En KMAD)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net total consolidé		**281 054**	**262 132**
Amortissements et provisions	8-9	1 054	6 374
Impôts sur le résultat	15	102 345	86 062
Charges nettes d'impôts différés		(0)	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	124 849	112 158
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(67 367)	(2 265)
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	(6 863)	(104 664)
Marge brute d'autofinancement		**435 072**	**359 796**
Variation du besoin en fonds de roulement	22	109 705	(166 923)
Impôts payés	16	(48 692)	(38 351)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		**496 085**	**154 521**
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(912)	(260)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(5 055)	105
Décaissements concernant les immeubles de placement		(468 125)	(745 980)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)		(10)	(100)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		90 010	133 600
Réduction des autres immos financières		250	260
Prêts et avances consentis		518	(223)
Intérêts encaissés	12	14 168	2 329
Impact des entités acquises sur la période		(6)	7 326
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		**(369 162)**	**(602 942)**
Augmentations de capital de la sociétés mère		-	250 000
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	1 351 688	374 078
Remboursements d'emprunts	26	(643 626)	(315 670)
Variation nette des concours bancaires		(200 000)	275 000
Intérêts versés	13	(128 449)	(47 610)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(215 193)	(193 966)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		**164 420**	**341 831**
Variation de la trésorerie (A+B+C)		**291 343**	**(106 589)**
Trésorerie nette d'ouverture (a)		**378 450**	**485 038**
Titres et valeurs de placement		547 902	202 317
Chèques et valeurs à encaisser		6	-
Banques (soldes débiteurs)		133 341	175 045
Caisses		1 079	1 097
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	**682 328**	**378 459**
Banques (soldes créditeurs)		(12 530)	(10)
Trésorerie nette de clôture (b)		**669 797**	**378 450**
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		**291 343**	**(106 589)**

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En kmad)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat	Total Capitaux propres Part groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Situation nette au 31/12/2021	**1 064 578**	**836 190**	**1 970 808**	**344 069**	**4 215 645**	**0**	**4 215 645**
Affectation du résultat			150 103	(344 069)	**(193 966)**		(193 966)
Augmentation de capital	56 818	193 182			**250 000**	46 550	296 550
Résultat de l'exercice				227 051	**227 051**	35 082	262 132
Réserves		-	(34 898)		**(34 898)**	(25 843)	(60 741)
Frais fusion & augmentation de capital					-	-	-
Situation nette au 31/12/2022	**1 121 396**	**1 029 372**	**2 086 013**	**227 050**	**4 463 831**	**55 788**	**4 519 620**
Affectation du résultat		(200 000)	211 853	(227 051)	**(215 197)**		(215 197)
Augmentation de capital	-	-			-		-
Résultat de l'exercice				271 574	**271 574**	9 480	281 054
Réserves		-	(20 051)		**(20 051)**	55 796	35 745
Frais fusion & augmentation de capital					-	-	-
Situation nette au 31/12/2023	**1 121 396**	**829 372**	**2 277 815**	**271 574**	**4 500 158**	**65 276**	**4 565 434**

AUDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Note 1. Informations générales

Aradei Capital S.A. est une société de droit marocain dont le siège social est situé à 01 BD Zoulikha Nasri, 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 09 mai 2023 de 11 213 964 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 09 mai 2023 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 09.05.2023	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4.241.087	37,82%
Government Employees Pension Fund (GEPF)	1.228.174	10,95%
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	550.722	4,91%
BEST FINANCIERE S.A	845.324	7,54%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	776.931	6,93%
KASBA RESORT S.A.R.L	74.624	0,67%
Real Estate Investment Management International Limited	33.114	0,30%
Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	428.451	3,82%
Autres actionnaires (dont flottant)	3.035.537	27,07%
Total	**11.213.964**	**100%**

Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS

Le Groupe Aradei Capital a publié pour la première fois au titre de son exercice clos le 31/12/2016 des comptes consolidés préparés conformément aux Normes Internationales d'Information Financières (IAS/IFRS) publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).
Au titre de la première application des normes IFRS et conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 (applicable aux premiers adoptants), la société avait retenu le 1er janvier 2015 comme date de première application des normes IFRS.
Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2023 sont ceux de l'exercice 2022.

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

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 3. Faits marquants de l'exercice 2023

Les principaux évènements ayant eu lieu lors de l'exercice 2023 sont :

- Poursuite des travaux de construction de Sela Park Casablanca à Casablanca (près de 30.000 m² de surface GLA)
- Avancement du programme d'investissement de Akdital Immo : i) poursuite des travaux de développement sur les villes régionales de Khouribga, Benguerir, Errachidia, Essaouira et Dakhla et ii) acquisition d'un foncier sur la ville de Guelmim
- Acquisition d'un second foncier à Rabat en vue de l'extension de l'actif opérationnel Sela Gallery Rabat.
- Emission d'un emprunt obligataire par placement privé pour 600 MMAD en juillet 2023 pour optimiser et diversifier les sources de financement, et financer de nouveaux investissements
- Consolidation de la stratégie E&S (Environnementale et sociale) de la foncière sous le programme Bricks for impacts en mars 2023.
- Cession d'un actif opérationnel en janvier 2023
- Soutien aux victimes des zones sinistrées d'Al Haouz contribuant à hauteur de 5 MMAD au Fond 126.

Note 4. Principes et méthodes appliqués

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

1. Référentiel IFRS

La société Aradei Capital a établi les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 Décembre 2023 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

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

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.
Les principales hypothèses, relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur.
L'évaluation des immeubles de placement ; valeur FAI (frais d'acquisition/cession inclus). Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants (Colliers international, Dexa et Capital Realty) selon les méthodes décrites en note 17. Immeuble de placement. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux de rendement qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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%. Au 31 Décembre 2023, aucune société n'est consolidée en mise en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 Décembre 2023 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle 31/12/2023	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle 31/12/2022	Méthode *
ARADEI CAPITAL	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CASH&CARRY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE SALE	100%	100%	IG	NA	NA	NA
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI HSC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST REAL ESTATE GESTION	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY REAL ESTATE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE SPI-RFA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPC	100%	100%	IG	95%	95%	IG
AKDITAL IMMO	51%	51%	IG	51%	51%	IG
TAJAK SARLAU	51%	51%	IG	51%	51%	IG
AGADIR SANTE	51%	51%	IG	51%	51%	IG
STE KAZAK SARL	51%	51%	IG	51%	51%	IG
SALE INVEST	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA IMMO	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KENITRA SANTE	NA	NA	NA	51%	51%	IG
ASFI INVEST	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA HOTEL INVEST	10%	10%	NC	10%	10%	NC
ESSAOUIRA SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA
MEKNES SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA
BENGUERIR SANTE	51%	51%	IG	NA	NA	NA

* IG = Intégration Globale
NC = Non Consolidée
ME = Mise en équivalence
NA = Non Applicable

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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.

La juste valeur des immeubles des sociétés acquises 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.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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 des experts indépendants (Colliers International, Dexa et Capital Realty) qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année.

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

Au 31 décembre 2023, 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.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
AUDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

10. Chiffre d'affaires

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

- Loyers d'immeubles de placement

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

- Activités promotion

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

11. Créances clients

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

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie sont constitués des titres de créances émises ou garantis par l'état, des titres de créances émises par les banques marocaines, des opérations de pensions, des placements dans les OPCVM investissant uniquement en titres émis ou garanties par l'état ou en titres émis par les banques marocaines.
A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.

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

13. Résultat par action

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

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.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
IDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

16. Impôts

Impôts courants : Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS).
Impôts différés : Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

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

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

S'agissant du cas de Aradei Capital qui n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs (et qu'en conséquence aucun impôt ne sera payé dans un avenir proche), aucun impôt différé passif n'est à comptabiliser sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.

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

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

Note 5. Gestion des risques financiers

- **Risques sectoriels**

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

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

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

Risque de fluctuation des loyers :
A l'expiration des baux existants, éventuellement renouvelés, le groupe est soumis aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés. Sur ce marché concurrentiel, les conditions macroéconomiques et notamment l'évolution de l'activité commerciale ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacances 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. 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 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 les équipes opérationnelles 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 SANLAM 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 ».

- **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 ratio LTV (Loan to Value) se présente :

- LTV (Selon l'ancienne méthode) est de 40,8%
- LTV EPRA (Selon la nouvelle méthode) est de 35,5%

À partir de 2023, le ratio LTV (Loan-to-Value) selon l'EPRA est mis en application, conformément aux récentes recommandations de bonnes pratiques émises par l'European Public Real Estate Association.

La nouvelle méthode de calcul de la LTV selon l'EPRA est sans incidence sur les indicateurs clés du groupe.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
ADAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

La principale différence entre l'ancienne méthode du groupe et la nouvelle méthode adoptée pour le calcul du ratio LTV (Loan to Value) selon l'EPRA réside dans la nouvelle approche qui considère les dettes nettes (dette total consolidée moins les disponibilités et équivalents de trésorerie) pour donner une image plus précise de l'endettement réel.

Afin d'améliorer la rentabilité des capitaux, le groupe fait 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. En cas de taux variable, Aradei Capital privilégie des caps et des floors pour limiter le risque de fluctuation du taux.

- **Autres risques**

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

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

Risque associé à la structure actionnariale :
Au 09 mai 2023, le groupe Best Financière détient 45,36% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
IDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En Kmad)	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Revenus locatifs bruts	612 504	519 366
Charges locatives refacturées	(57 628)	(54 983)
Revenus locatifs nets	**554 875**	**464 384**
Autres revenus	28 306	21 685
Total	583 181	486 069

Le chiffre d'affaires consolidé IFRS d'Aradei Capital au titre de l'année 2023 s'établit à 583,2 MMAD contre 486,1 MMAD en 2022, soit une progression de +97,1 MMAD (soit +20%). Cette progression est principalement portée par le nouveau périmètre qui contribue à hauteur de 70% de cette hausse (Akdital Immo, immeuble de bureau Prism et deux extensions d'actifs opérationnels livrées fin 2022).

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En Kmad)	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Services bancaires	(1 844)	(2 299)
Frais postaux & de télécommunications	(571)	(415)
Achats de prestations de services	(77 675)	(72 970)
Honoraires, prestations extérieures	(13 257)	(15 604)
Maintenance, entretien & assurances	(2 828)	(2 144)
Loyers locations	(2 899)	(3 364)
Achats non stockés	(3 165)	(2 458)
Autres achats et charges externes	(9 544)	(6 292)
Total	(111 781)	(105 545)

Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 098) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : 3 044 KMAD.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 9. Variation des amortissements et provisions

(En Kmad)	31/12/2023	31/12/2022
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 098	4 110
Variation des autres provisions (2)	(3 044)	2 265
Amortisements et provisions	**1 054**	**6 374**

(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 dépréciation de l'actif circulant.

Note 10. Variation de juste valeur des immeubles de placement

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur des immeubles de placement	6 863	104 664
Total	**6 863**	**104 664**

La variation de juste valeur s'élève à +6,9 MMAD principalement générée par : i) le portefeuille de Cléo Pierre (+37,7 MMAD) ; ii) les monolocataires (+50,9 MMAD) ; iii) Retail Parks (+18,4 MMAD) ; iv) les Galeries commerciales (+16,3 MMAD) ; v) qui viennent compenser l'impact négatif de la cession d'un actif opérationnel (-73,1 MMAD).

Synthèse de la variation de juste valeur par catégorie d'actif :

- Centres commerciaux (-41,0 MMAD) : i) diminution de -44,0 sur Borj Fez ; ii) baisse de -4,7 MMAD sur Socco Alto ; iii) partiellement compensée par une hausse sur Almazar de +6,5 MMAD.
- Galeries commerciales (+16,3 MMAD)
- Monolocataires (+50,9 MMAD)
- Retail Parks (+18,4 MMAD)
- Cleo Pierre SPI-RFA (+37,7 MMAD)
- Akdital Immo (-2,2 MMAD)
- Cession d'un actif opérationnel (-73,1 MMAD)

Note 11. Autres produits et charges opérationnels

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

(En Kmad)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits opérationnels courants (a)	**(2 555)**	**6 260**
Autres produits	(2 555)	6 260
Autres charges opérationnelles courantes (b)	**(1 322)**	**(812)**
Autres charges	(1 322)	(812)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	**(3 877)**	**5 448**

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT ET CONSEIL Pour Identification

Note 12. Coût de l'endettement financier net

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

(En Kmad)	31/12/2023	31/12/2022
Charge d'intérêts	(139 017)	(114 487)
Coût de l'endettement brut	**(139 017)**	**(114 487)**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	14 168	2 329
Coût de l'endettement net	**(124 849)**	**(112 158)**

Note 13. Intérêts versés

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts versés	**(128 449)**	**(47 610)**

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

Note 14. Autres produits et charges financiers

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

(En Kmad)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits financiers (a)	**233**	**157**
Gains de change	233	157
Autres charges financières (b)	**10 761**	**22 330**
Pertes de change	(134)	(106)
Transfert de charges financières	10 895	22 541
Autres charges financières	-	(105)
Autres produits et charges financiers (a+b)	**10 993**	**22 487**

Note 15. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2023 s'élève à 102 345 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'impôt exigible	(59 744)	(35 073)
Charges d'impôt différé	(42 601)	(50 989)
Total	**(102 345)**	**(86 062)**

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

(En KMAD)	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(9 398)	(6 544)
Impôts différés retraitement du crédit-bail	(7 962)	(3 066)
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(209 356)	(167 587)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(568)	(1 357)
Autres	16 395	(422)
Total des impôts différés nets	**(207 924)**	**(176 010)**

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2023 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	4 575
Impôts différés passifs à l'ouverture	180 586
Impôts différés nets au 2022.12	**(176 010)**
Charge de l'exercice	(42 601)
Impact IFRIC 23 et autres	10 687
Impôts différés nets au 2023.12	**(207 924)**
Dont impôts différés actifs au 2023.12	*4 575*
Dont impôts différés passifs au 2023.12	*(212 499)*

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Résultat net des sociétés intégrées	281 054	262 132
Impôts comptabilisés (A)	(102 345)	(86 062)
Résultat consolidé avant impôt	**383 399**	**348 194**
Taux d'impôt constaté	26,69%	24,72%
taux de droit commun	28,25%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	**(108 310)**	**(107 940)**
Ecart (B) - (A) à expliquer	**(5 965)**	**(21 878)**
ID non constatés sur variation JV	2 127	32 446
Impôt sur résultat des activités déstinées à être abandonnée	-	-
Autres	3 838	(10 568)
Total	**5 965**	**21 878**

- Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2023.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 16. Impôts et taxes payés

(En KMAD)		31/12/2023	31/12/2022
Impôts sur les bénéfices		(59 744)	(35 073)
Impôts différés		(42 601)	(50 989)
Charge d'impôt (a)	(1)	(102 345)	(86 062)
Variation des créances/dettes d'impôts (b)	(2)	53 653	47 711
Impôts payés (a) + (b)		(48 692)	(38 351)

(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)	31/12/2022	Augmentations	Variation de juste valeur	Cessions	Mises en service	31/12/2023
Immeubles de placement en cours	529 626	357 525	-			887 152
Immeubles de placement en cours de construction	529 626	357 525	0	0	0	887 152
Immeubles de placement	6 669 723	162 529	6 863	(95 660)	-	6 743 455
Immeubles de placement	6 669 723	162 529	6 863	(95 660)	0	6 743 455
Total	7 199 349	520 055	6 863	(95 660)	0	7 630 606

Il est rappelé que la société a recours à des experts indépendants (Colliers international, Dexa, Capital Realty) pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement.

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

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

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

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
BANQUE GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 18. Autres immobilisations corporelles

Valeurs brutes	31/12/2021	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2022
Installations techniques, matériel & outillage	**49 183**	-	858	(3)	60	**50 099**
Autres immobilisations corporelles	**3 190**	47	105	-	-	**3 342**
Total Autres immobilisations (brut)	52 374	47	963	(3)	60	53 441

Amortissements	31/12/2021	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2022
Installations techniques, matériel & outillage	**(32 434)**	-	(3.690)	-	-	(36 122)
Autres immobilisations corporelles	**(2 318)**	(0)	(321)	-	-	(2 639)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(34 752)	(0)	(4 011)	0	0	(38 761)

Valeurs nettes	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2022
Installations techniques, matériel & outillage	**16 749**	-	(2 831)	(3)	60	**13 977**
Autres immobilisations corporelles	**872**	46	(216)	-	-	**703**
Total Autres immobilisations (net)	17 622	46	(3 047)	(3)	60	14 679

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles (principalement Palier Akdital Immo).

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Valeurs brutes	31/12/2022	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	50 099	-	874	(1 502)	(23 914)	**25 557**
Autres immobilisations corporelles	3 342	-	5 055	-	23 914	**32 311**
Total Autres immobilisations (brut)	53 441	0	5 929	(1 502)	0	57 868

Amortissements	31/12/2022	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	(36 122)	-	(2 259)	1 503	18 684	(18 195)
Autres immobilisations corporelles	(2 639)	-	(1 607)	-	(18 658)	(22 904)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(38 761)	0	(3 866)	1 503	26	(41 099)

Valeurs nettes	31/12/2022	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	13 977	-	(1 385)	0	(5 230)	**7 361**
Autres immobilisations corporelles	703	-	3 448	-	5 256	**9 407**
Total Autres immobilisations (net)	14 679	0	2 063	0	26	16 769

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 19. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Titres de participations non consolidés	73	64	54
Dépôts & cautionnements	4 794	5 561	5 599
Total	**4 867**	**5 625**	**5 652**

Note 20. Stocks et en-cours

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Biens et services en cours	117 435	99 429	102 109
Total en-cours	**117 435**	**99 429**	**102 109**

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
SCCS	11 498	11 498	20 334
DBCC	85 199	64 390	55 154
Total	**96 697**	**75 888**	**75 488**

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
FCE SAF	20 738	23 541	26 622
Total	**20 738**	**23 541**	**26 622**

Note 21. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En kmad)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs brutes	215 329	215 121	191 358
Dépréciations	(74 183)	(74 651)	(74 816)
Créances clients (net)	**141 147**	**140 470**	**116 541**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Variation nette des stocks	18 006	(2 680)
Variation des clients	677	23 906
Variation des fournisseurs	11 003	(72 192)
Variation des créances diverses	(111 297)	176 212
Variation des dettes diverses	(43 396)	(15 984)
Variation des comptes de régularisation - actif	100	(6 130)
Variation des comptes de régularisation - passif	15 204	63 790
Variation du Besoin en fonds de roulement	**(109 705)**	**166 923**

Note 23. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Créances sociales et fiscales	288 269	284 821	236 419
Autres créances liées à l'exploitation	128 590	233 545	45 320
Comptes de régularisation	25 356	21 255	25 442
Total autres actifs courants	**442 216**	**539 622**	**307 180**
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	**440 378**	**537 784**	**305 343**

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

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

Note 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	547 902	202 317	450 002
Disponibilités	134 425	176 142	45 963
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**682 328**	**378 459**	**495 965**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Note 25. Dettes financières

(En KMAD)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2023	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**
Emission obligataire	**925 000**	**600 000**	**(346 429)**		**1 178 572**	**85 000**	**1 093 572**
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 294 744	746 698	(269 234)	-	1 772 213	142 866	1 629 346
Dettes location financement	180 984	-	(18 133)	-	162 851	19 261	143 590
Total emprunts auprès des établissement de crédit	**1 475 728**	**746 698**	**(287 367)**	**0**	**1 935 064**	**162 127**	**1 772 937**
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissement de crédit	5 621	-	-	10 261	15 882	15 882	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	410 010	222 521	(410 000)	-	222 530	222 530	-
Total autres dettes financières	**415 631**	**222 521**	**(410 000)**	**10 261**	**238 412**	**238 412**	**0**
Total dettes financières	2 816 359	1 569 219	(1 043 796)	10 261	3 352 048	485 539	2 866 508

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Aradei Capital a réalisé une émission obligataire portant sur 600 MDH en novembre 2018, la demande a atteint 8.99Mdhs, soit un taux de sursouscription de 15 fois.
Les caractéristiques sont les suivantes :

(En KMAD)

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 2023.12	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	08/11/2018	300 000	-	MAD	08/11/2023	In fine	Fixe 4.64%
Aradei Capital	Tranche C	08/11/2018	129 100	36 886	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	48 829	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.72%
Emprunts obligataires convertibles			**600 000**	**85 714**				

Aradei Capital a réalisé en 2021 une émission obligataire garantie par placement privé pour un montant de 500 MDH, auprès d'investisseurs qualifiés.
Les caractéristiques sont les suivantes :

(En KMAD)

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 2023.12	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	04/11/2021	245 000	245 000	MAD	04/11/2026	In fine	Fixe 3.35%
Aradei Capital	Tranche B	04/11/2021	230 000	230 000	MAD	04/11/2026	In fine	Variable 4.42%
Aradei Capital	Tranche C	04/11/2021	25 000	17 857	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Variable 4.42%
Emprunts obligataires convertibles			**500 000**	**492 857**				

Aradei Capital a réalisé en 2023 une émission obligataire garantie par placement privé pour un montant de 600 MDH, auprès d'investisseurs qualifiés.
Les caractéristiques sont les suivantes :

(En KMAD)

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 2023.12	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	21/07/2023	140 000	140 000	MAD	21/07/2028	In fine	Fixe 5.02%
Aradei Capital	Tranche B	21/07/2023	190 000	190 000	MAD	21/07/2028	In fine	Variable 4.48%
Aradei Capital	Tranche C	21/07/2023	120 000	120 000	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Fixe 5.01%
Aradei Capital	Tranche D	21/07/2023	150 000	150 000	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Variable 4.48%
Emprunts obligataires convertibles			**600 000**	**600 000**				

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Les emprunts bancaires souscrits font l'objet de garanties hypothécaires sur les immeubles qu'ils financent.
Le détail des emprunts au 31 décembre 2023 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Cumul des montants débloqués au 31/12/2023	Montant restant à rembourser au 31/12/2023	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	30 500	7 966	3 186	4 780	10/06/2026
CFG	Site Marrakech Targa	17/05/2022	120 000	107 810	8 676	99 134	17/05/2029
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	83 217	12 803	70 414	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	39 490	7 965	31 525	31/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	34 002	7 216	26 786	29/01/2028
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	32 928	18 042	5 647	12 395	04/11/2026
BCP	Atacadao Marrakech	09/02/2023	52 000	47 378	6 163	41 215	09/02/2030
BMCI	Aradei	22/03/2021	300 239	264 177	13 113	251 063	22/03/2031
BMCE	AGADIR	20/03/2023	178 122	167 626	13 995	153 630	20/03/2030
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	90	90	-	01/01/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	84	84	-	01/01/2024
BCP	SCCS	31/05/2023	175 800	167 763	16 073	151 690	31/05/2032
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	108 783	78 868	10 878	67 989	05/07/2025
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	150 600	108 857	11 143	97 714	05/12/2029
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	56 904	5 500	51 404	10/12/2030
BCP	Prism	17/05/2021	58 521	55 391	7 168	48 223	11/05/2028
CIH	TAJAK	30/04/2021	75 000	61 018	8 547	52 471	31/01/2030
AWB, CIH et BCP	SALE INVEST	02/08/2022	103 560	103 560	1 981	101 579	02/08/2035
CIH, AWB, et BCP	ASFI INVEST	02/08/2022	48 433	48 433	993	47 440	02/08/2035
BCP, CIH et AWB	AGADIR SANTE	02/08/2022	88 370	88 370	1 644	86 725	02/08/2035
CIH, BCP, et AWB	KAZAK	30/03/2023	142 956	142 956	-	142 956	30/03/2036
BMCI	KHOURIBGA IMMO	17/04/2023	26 019	26 019	-	26 019	17/04/2036
BCP	SPC	08/09/2023	64 193	64 193	-	64 193	08/09/2035
Total emprunts bancaires			2 091 086	1 772 213	142 866	1 629 347	

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 et au-delà	Total
Principal	142 862	320 510	158 335	149 702	168 428	214 326	166 233	239 891	211 921	**1 772 208**
Intérêts	83 542	77 600	63 217	55 785	48 270	39 853	28 634	17 968	33 024	**447 895**
Total Groupe (Principal + intérêts)	**226 404**	**398 110**	**221 553**	**205 487**	**216 698**	**254 179**	**194 867**	**257 859**	**244 945**	**2 220 102**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Note 26. Emission et remboursement des emprunts

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

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire **(1)**	1 346 698	334 634
Dépôts de garantie **(2)**	4 990	39 443
Emission d'emprunts	**1 351 688**	**374 078**

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

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

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire **(1)**	(615 663)	(294 398)
Dettes de location financement **(1)**	(18 133)	(17 104)
Dépôts de garantie **(2)**	(9 830)	(4 167)
Remboursement d'emprunts	**(643 626)**	**(315 670)**

(1) Il s'agit des remboursements des emprunts bancaires, obligataire 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)	31/12/2021	31/12/2022	Dotation	Reprise	autres vartiaions	31/12/2023	Courant	Non courant
Provisions	32 324	41 774	1 426	(4 002)	6 392	**45 590**	42 976	2 614
Total provisions	**32 324**	**41 774**	**1 426**	**(4 002)**	**6 392**	**45 590**	**42 976**	**2 614**

Note 28. Dettes fournisseurs

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En kmad)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs	320 361	350 206	179 474
Total fournisseurs	**320 361**	**350 206**	**179 474**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 29. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	34 319	12 500	8 669
Dettes fiscales	159 048	146 764	109 178
Produits constatés d'avance	1 570	806	3 602
Autres dettes diverses	279 599	258 603	74 857
Total autres passifs courants	**474 537**	**418 672**	**196 306**

Note 30. Autres passifs non courants

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	67 703	72 542	71 650
Total autres passifs non courants	**67 703**	**72 542**	**71 650**

Note 31. Engagements hors bilan

Garanties sur immeubles

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

Situation des engagements hors bilans au 31/12/2023

	Engagements donnés		
Entité	**Nantissement**	**Caution et avals**	**Engagements reçues**
Aradei Capital	427 839	495 226	0
CLEO Pierre SPI - RFA	0	72 029	
GF DU GOLF	178 122	516 254	
GF DU GOLF II	0	200 000	
SCCF	0	500 000	
SCCS	175 800	175 800	
DBCC	0	117 000	
SPI	0	120 000	
SCCD	0	400 000	
BEST LEISURE	5 000	0	
SCCCB	10 523	58 550	
SELA PLAZA CASABLANCA	0	230 249	
KAZAK	171 676	171 676	
TAJAK	0	122 080	
AGADIRSANTE	99 749	99 749	
SALE INVEST	106 496	106 496	
KHOURIBGA IMMO	0	54 000	
ASFI INVEST	53 377	53 377	
Total	**1 228 581**	**3 492 486**	**0**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

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

L'effectif au 31 décembre 2023 est composé de 83 salariés (contre 91 en 2022), dont 77 représentent une ancienneté inférieure à dix ans.

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

Note 33. Informations relatives aux parties liées

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

(En KMAD)	Total au 31/12/2023	MAXI LV	Label'Vie	Hyper LV	Service LV	STAT Services Lv	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	**40 999**	11 266	7 054	4 462	2 717		6 442	58	9 000	
Dettes fournisseurs	**2 570**	-	618	-	-	-	-	151	-	1 801
Autres débiteurs	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	**1 557**	-	1 557	-	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	**234 955**	76 818	36 854	95 499	3 377		5 730	2 852	13 826	-
Charges externes	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Chiffre d'affaires avant retraitement IFRS

Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2023

RAS

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

aradei

CAPITAL

3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023

Fidaroc
Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20180 Casablanca
Maroc

mazars
75, Bd Abdelmoumen, Res. Koutoubia,
7ème etage, Casablanca
Succursale : Avia Business Center
Bd Sidi Abdellah Chérif, Casa Anfa

ARADEI CAPITAL S.A.

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Fidaroc Grant Thornton

mazars

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

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

Audit des états de synthèse

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** (la « société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2023, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **MAD 2.133.613.180,45** dont un bénéfice net de **MAD 72.617.877,78**.

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** au 31 décembre 2023, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Risque identifié

La société Aradei Capital S.A. détient des titres de participation de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers. Ces titres de participation totalisent un montant de 1 528 572 KMAD et représentent au total 32% de l'actif au 31 décembre 2023.

L'évaluation des titres de participation, déterminée en application des principes du Code Général de la Normalisation Comptable, requiert une part de jugement de la Direction en matière notamment des perspectives prévisionnelles de développement des projets détenus par les filiales.
En conséquence, l'évaluation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du poste dans les états de synthèse et du niveau de jugement requis par la direction pour la détermination de leur valeur d'utilité.

Réponse d'audit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

Fidaroc Grant Thornton

mazars

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

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

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Casablanca, le 15 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

MAZARS AUDIT ET CONSEIL

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème Etage
Casablanca - Maroc
Tél. : +212 522 423 423
www.mazars.ma

Mounaim AMRAOUI
Associé

ETATS DE SYNTHESE

(Modèle comptable normal)

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

Raison Sociale :	**ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)**
Registre commerce :	**57265**
Taxe professionnelle :	**36100010**
I.C.E :	**001690663000008**
Adresse siège social :	**R.S.1029 Sidi Maarouf, Casablanca.**
Ville :	**CASABLANCA**

A Casablanca, le : 08/03/2024

Signature

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

Tableau N° 01

BILAN - ACTIF (MODEL NORMAL)

	ACTIF	EXERCICE			PRECEDENT
		Brut	Amort - Prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	**IMMOBILISATION EN NON VALEUR (A)**	**78 175 065,48**	**62 730 631,28**	**15 444 434,20**	**18 594 137,31**
	Frais préliminaires	26 723 304,13	19 030 013,80	7 693 290,33	13 034 921,16
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	51 451 761,35	43 700 617,48	7 751 143,87	5 559 216,15
	Primes de remboursement des obligations				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	**71 397 325,06**	**4 363 737,98**	**67 033 587,08**	**66 882 841,80**
	Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	170 503,57		
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 404 134,49	3 771 775,57	632 358,92	481 613,64
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00	421 458,84	66 401 228,16	66 401 228,16
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	**973 373 529,96**	**263 334 438,29**	**710 039 091,67**	**735 150 887,79**
	Terrains	307 547 731,02		307 547 731,02	307 547 731,02
	Constructions	646 988 533,51	260 614 117,71	386 374 415,80	387 477 530,58
	Installations techniques, matériel et outillage	3 945 128,98	689 268,50	3 255 860,48	1 839 376,82
	Matériel transport				
	Mobilier, matériel de bureau, aménagements divers	1 581 601,84	640 487,42	941 114,42	1 064 498,99
	Autres immobilisations corporelles	1 516 775,41	1 390 564,66	126 210,75	277 888,29
	Immobilisations corporelles en cours	11 793 759,20		11 793 759,20	36 943 862,09
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	**1 696 845 787,12**	**2 955 000,00**	**1 693 890 787,12**	**1 670 213 133,99**
	Prêts immobilisés				
	Autres créances financières	165 318 507,16		165 318 507,16	165 685 854,03
	Titres de participation	1 531 527 279,96	2 955 000,00	1 528 572 279,96	1 504 527 279,96
	Autres titres immobilisés				
	ECARTS DE CONVERSION ACTIF (E)				
	Diminution des créances immobilisées				
	Augmentation des dettes de financement				
	TOTAL I (A+B+C+D+E)	**2 819 791 707,62**	**333 383 807,55**	**2 486 407 900,07**	**2 490 841 000,89**
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS (F)**				
	Marchandises				
	Matières et fournitures consommables				
	Produits en cours				
	Produits intermédiaires et produits résiduels				
	Produits finis				
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	**1 732 851 753,07**	**13 895 551,09**	**1 718 956 201,98**	**1 727 036 514,74**
	Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	10 484 450,19	670 007,90	9 814 442,29	10 259 336,41
	Clients et comptes rattachés	360 524 808,74	12 642 073,19	347 882 735,55	260 384 026,86
	Personnel				
	Etat	149 970 420,41		149 970 420,41	144 149 835,17
	Comptes d'associés	195 788 515,00		195 788 515,00	175 388 515,00
	Autres débiteurs	681 813 868,83	583 470,00	681 230 398,83	848 276 600,04
	Comptes de régularisation Actif	334 269 689,90		334 269 689,90	288 578 201,26
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	**453 065 207,32**		**453 065 207,32**	**147 728 209,14**
	ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)				
	TOTAL II (F+G+H+I)	**2 185 916 960,39**	**13 895 551,09**	**2 172 021 409,30**	**1 874 764 723,88**
TRESO	**TRÉSORERIE - ACTIF**				
	Chèques et valeurs à encaisser				
	Banque, T.G. et C.C.P.	48 282 053,54		48 282 053,54	102 613 129,55
	Caisse, Régies d'avances et accréditifs	20 495,02		20 495,02	5 821,84
	TOTAL III	**48 302 548,56**		**48 302 548,56**	**102 618 951,39**
	TOTAL ACTIF (I + II + III)	5 054 011 216,57	347 279 358,64	4 706 731 857,93	4 468 224 676,16

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

Tableau N° 01

BILAN - PASSIF (MODEL NORMAL)

	PASSIF	EXERCICE	PRECEDENT
FINANCEMENT PERMANENT	**CAPITAUX PROPRES (A)**	**2 133 613 180,45**	**2 276 192 503,81**
	Capital social ou personnel (1)	1 121 396 400,00	1 121 396 400,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appele		
	Capital appele dont verse :		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	843 762 614,82	1 043 762 614,82
	Ecarts de réévaluation		
	Réserve légale	40 599 168,42	37 403 175,33
	Autres réserves	55 237 119,43	9 710 451,94
	Report à nouveau (2)		
	Résultat en instance d'affectation (2)		
	Résultat net de l'exercice (2)	72 617 877,78	63 919 861,72
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)		
	Subventions d'investissements		
	Provisions réglementées		
	DETTES DE FINANCEMENT (C)	**1 788 673 305,95**	**1 546 037 497,74**
	Emprunts obligataires	1 178 571 429,65	925 000 000,00
	Autres dettes de financement	610 101 876,30	621 037 497,74
	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	**2 614 161,58**	**2 614 161,58**
	Provisions pour risques	2 614 161,58	2 614 161,58
	Provisions pour charges		
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)		
	Augmentation des créances immobilisées		
	Diminution des dettes de financement		
	TOTAL I (A+B+C+D+E)	**3 924 900 647,98**	**3 824 844 163,13**
PASSIF CIRCULANT	**DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)**	**621 482 664,85**	**332 730 983,82**
	Fournisseurs et comptes rattachés	109 662 795,21	93 339 768,84
	Clients créditeurs, avances et acomptes	5 388 474,36	1 166 036,78
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	45 294 633,27	35 078 711,38
	Comptes d'associés	638 304,09	638 304,09
	Autres créanciers	367 411 691,53	127 090 485,95
	Comptes de régularisation - passif	93 086 766,39	75 417 676,78
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	**6 247 828,77**	**5 579 754,73**
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Éléments circulants) (H)		
	TOTAL II (F+G+H)	**627 730 493,62**	**338 310 738,55**
TRESO	**TRÉSORERIE - PASSIF**		
	Crédits d'escompte		
	Crédits de trésorerie	150 000 000,00	300 000 000,00
	Banques (soldes créditeurs)	4 100 716,33	5 069 774,48
	TOTAL III	**154 100 716,33**	**305 069 774,48**
	TOTAL PASSIF (I + II + III)	**4 706 731 857,93**	**4 468 224 676,16**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

Tableau N° 02

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (Hors taxes)

	(MODEL NORMAL)	OPERATIONS	TOTAUX	
		Exercices précédants 2	Exercice 1 + 2 = 3 3	Exercice Précédant 4
EXPLOITATION	**I - PRODUITS D'EXPLOITATION**			
	Ventes de marchandises (en l'état)			
	Ventes de biens et services produits		202 512 587,58	171 037 905,31
	Chiffres d'affaires		**202 512 587,58**	**171 037 905,31**
	Variation de stock de produits (±)			
	Immobilisations produites par l'Ese pour elle même			
	Subvention d'exploitation			
	Autres produits d'exploitation		400 000,00	
	Reprises d'exploitation; transfert de charges		11 997 405,86	23 254 797,46
	TOTAL I		**214 909 993,44**	**194 292 702,77**
	II - CHARGES D'EXPLOITATION			
	Achats revendus de marchandises			
	Achats consommés de matières et de fournitures	13 948,66	88 387 496,86	81 747 443,54
	Autres charges externes	121 933,86	44 080 749,83	46 380 401,38
	Impôts et taxes	7 200,00	3 646 188,19	4 016 096,43
	Charges de personnel			
	Autres charges d'exploitation		1 293 442,42	768 663,74
	Dotations d'exploitation		55 298 129,97	51 362 397,86
	TOTAL II	**143 082,52**	**192 706 007,27**	**184 275 002,95**
	III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		**22 203 986,17**	**10 017 699,82**
FINANCIER	**IV - PRODUITS FINANCIERS**			
	Produits des titres de participation et autres t. immo		97 980 272,92	80 972 616,40
	Gains de change		190 362,45	89 016,61
	Intérêts et autres produits financiers		67 872 413,69	57 782 938,87
	Reprises financières; transferts de charges		305 964,30	
	TOTAL IV		**166 349 013,36**	**138 844 571,88**
	V - CHARGES FINANCIERES			
	Charges d'intérêts		97 877 014,87	73 694 604,70
	Pertes de change		35 290,69	94 197,92
	Autres charges financières			
	Dotations financières		2 955 000,00	305 964,30
	TOTAL V		**100 867 305,56**	**74 094 766,92**
	VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)		**65 481 707,80**	**64 749 804,96**
	VII - RESULTAT COURANT (III + V I)		**87 685 693,97**	**74 767 504,78**
NON COURANT	**VIII - PRODUITS NON COURANTS**			
	Produits des cessions d'immobilisations			133 500 000,00
	Subventions d'équilibre			
	Reprises sur subventions d'investissement			
	Autres produits non courants		958 550,32	113 412,20
	Reprises non courantes; transferts de charges		5 000 000,00	
	TOTAL VIII		**5 958 550,32**	**133 613 412,20**
	IX - CHARGES NON COURANTES			
	Valeurs nettes d'amort. des immo. cédées			131 320 289,76
	Subventions accordées			
	Autres charges non courantes		16 843 826,51	8 693 589,50
	Dotations non courantes aux amort. et provisions			
	TOTAL IX		**16 843 826,51**	**140 013 879,26**
	X - RESULTAT NON COURANT (VIII- IX)		**-10 885 276,19**	**-6 400 467,06**
	XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)		**76 800 417,78**	**68 367 037,72**
	XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS		**4 182 540,00**	**4 447 176,00**
	XIII - RESULTAT NET (XI - XII)		**72 617 877,78**	**63 919 861,72**
	XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)		**387 217 557,12**	**466 750 686,85**
	XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)		**314 599 679,34**	**402 830 825,13**
	XVI - RESULTAT NET (XIV - XV)		**72 617 877,78**	**63 919 861,72**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
Tableau N° 05

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

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

			ELEMENTS	EXERCICE	PRECEDENT
	1		Ventes de marchandises (en l'état)		
	2	-	Achats revendus de marchandises		
I		=	**MARGE BRUTE SUR VENTE EN L 'ETAT**		
II		+	**PRODUCTION DE L'EXERCICE : (3+4+5)**	**202 512 587,58**	**171 037 905,31**
	3		Ventes de biens et services produits	202 512 587,58	171 037 905,31
	4		Variation stocks de produits (+ ou -)		
	5		Immobilisation produite par l'ese pour elle même		
III		-	**CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)**	**132 468 246,69**	**128 127 844,92**
	6		Achats consommés de matières et fournitures	88 387 496,86	81 747 443,54
	7		Autres charges externes	44 080 749,83	46 380 401,38
IV		=	**VALEUR AJOUTEE : I+II-III**	**70 044 340,89**	**42 910 060,39**
	8	+	Subvention d'exploitation		
	9	-	Impôts et taxes	3 646 188,19	4 016 096,43
	10	-	Charges de personnel		
V		=	**EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)**	**66 398 152,70**	**38 893 963,96**
		=	**INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)**		
	11	+	Autres produits d'exploitation	400 000,00	
	12	-	Autres charges d'exploitation	1 293 442,42	768 663,74
	13	+	Reprise d'exploitation ; transfert de charges	11 997 405,86	23 254 797,46
	14	-	Dotations d'exploitation	55 298 129,97	51 362 397,86
VI		=	**RESULTAT D'EXPLOITATION (+ou -)**	**22 203 986,17**	**10 017 699,82**
VII		±	**RESULTAT FINANCIER**	**65 481 707,80**	**64 749 804,96**
VIII		=	**RESULTAT COURANT (+ou -)**	**87 685 693,97**	**74 767 504,78**
IX		±	**RESULTAT NON COURANT**	**-10 885 276,19**	**-6 400 467,06**
	15	-	**Impôt sur les résultats**	**4 182 540,00**	**4 447 176,00**
X		=	**RESULTAT NET**	**72 617 877,78**	**63 919 861,72**

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

			Resultat net de l'exercice	EXERCICE	PRECEDENT
	1		. Bénéfice	72 617 877,78	63 919 861,72
	1		. Perte		
	2	+	Dotations d'exploitation	40 710 615,22	40 746 701,32
	3	+	Dotations financières	2 955 000,00	
	4	+	Dotations non courantes		
	5	-	Reprises d'exploitation		
	6	-	Reprises financières		
	7	-	Reprises non courantes		
	8	-	Produits des cession d'immobilisation		133 500 000,00
	9	+	Valeur nette d'amortissement des immo. cedées		131 320 289,76
I		=	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT**	**116 283 493,00**	**102 486 852,80**
	10	-	Distibution des bénéfices	215 197 201,14	193 966 166,26
II		=	**AUTOFINANCEMENT**	**-98 913 708,14**	**-91 479 313,46**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023
TF

TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE

I - SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE (N)	EXERCICE (N-1)	VARIATION (a - b)	
	(a)	(b)	Emplois (c)	Ressources (d)
1 Financement permanent	3 924 900 647,98	3 824 844 163,13		100 056 484,85
2 Moins Actif immobilisé	2 486 407 900,07	2 490 841 000,89		4 433 100,82
3 = Fonds de roulement fonctionnel (A)(1-2)	1 438 492 747,91	1 334 003 162,24		104 489 585,67
4 Actif circulant	2 172 021 409,30	1 874 764 723,88	297 256 685,42	
5 Moins Passif circulant	627 730 493,62	338 310 738,55		289 419 755,07
6 = Besoin de financement global (B)(4-5)	1 544 290 915,68	1 536 453 985,33	7 836 930,35	
7 Trésorerie nette (Actif-Passif) = A - B	-105 798 167,77	-202 450 823,09	96 652 655,32	

II - EMPLOIS ET RESSOURCES

RUBRIQUES	EXERCICE ACTUEL		EXERCICE PRÉCÉDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I . RESSOURCE STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Autofinancement (A)		**-98 913 708,14**		**-91 479 313,46**
. Capacité d'autofinancement		116 283 493,00		102 486 852,80
. Distribution de bénéfices		215 197 201,14		193 966 166,26
Cession et réduction des immobilisations (B)		**367 346,87**		**138 059 500,00**
. Cession immobilisations incorp.		0,00		0
. Cession immobilisations corpor.				138 059 500,00
. Cession immobilisations financ.				0
. Récupération /créances immob.		367 346,87		
Augment. des capitaux propres et assim (C)				**249 999 640,00**
. Augmentation de capital, apports				249 999 640,00
. Subventions d'investissements				0,00
Augment. Des dettes de financement (D)		652 751 121,23		**121 446 234,80**
. (nettes de primes de remboursement)		0,00		
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		**554 204 759,96**		**418 026 061,34**
II . EMPLOIS STABLES EXERCICE (FLUX)				
Acquisitions, augmentation d'immobilisation (E)	**34 599 861,27**		**241 677 514,36**	
. Acquisitions d'immo. incorporelles	194 054,43			
. Acquisitions d'immo. corporelles	7 405 806,84		35 318 538,36	
. Acquisitions d'immo. financières	27 000 000,00		206 358 976,00	
. Augmentation des créances imm.			0,00	
Remboursement des capitaux propres (F)	0,00			
Remboursement dettes de financement (G)	**410 115 313,02**		**154 153 708,19**	
Emplois en non valeurs (H)	**5 000 000,00**		**8 436 052,63**	
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	**449 715 174,29**	**0,00**	**404 267 275,18**	**0,00**
III. VAR. BESOIN FINANCE GLOBAL	**7 836 930,35**	0,00	**167 421 430,45**	
IV. VARIATION DE LA TRÉSORERIE	96 652 655,32	**0,00**		**153 662 644,29**
TOTAL GENERAL	**554 204 759,96**	**554 204 759,96**	**571 688 705,63**	**571 688 705,63**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 08

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Des immo sorties 3	Cumul fin exercice 4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	**54 580 928,17**	**8 149 703,11**	**-**	**62 730 631,28**
- Frais préliminaires	13 688 382,97	5 341 630,83		19 030 013,80
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	40 892 545,20	2 808 072,28		43 700 617,48
- Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**4 320 428,83**	**43 309,15**	**-**	**4 363 737,98**
- Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	-	-	170 503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3 728 466,42	43 309,15		3 771 775,57
- Fonds commercial	-	-	-	-
- Autres immobilisations incorporelles	421 458,84	-	-	421 458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**230 816 835,33**	**32 517 602,96**	**-**	**263 334 438,29**
- Terrains	-	-	-	-
- Constructions	228 654 857,33	31 959 260,38		260 614 117,71
- Installations techniques, matériel et outillage	423 788,03	265 480,47		689 268,50
- Matériel de transport	-	-		-
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	499 302,85	141 184,57		640 487,42
- Autres immobilisations corporelles	1 238 887,12	151 677,54		1 390 564,66
- Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
TOTAUX	**289 718 192,33**	**40 710 615,22**	**-**	**330 428 807,55**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
ETAT B1

DETAIL DES NON VALEURS

COMPTE	INTITULE	MONTANT
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalables au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	26 708 154,13
2114	Frais / fusions, scissions et transformations	15 150,00
2116	Frais de prospection	
2117	Frais de publicité	
2118	Autres frais préliminaires	
2121	Frais d'acquisitition des immobilisations	13 167 733,50
2125	Frais d'émission des emprunts	
2128	Autres charges à répartir	38 284 027,85
2130	Primes de remboursement des obligations	
TOTAL		78 175 065,48

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

AUDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 04

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

NATURE	BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINITION			BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	**73 175 065,48**	**5 000 000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**78 175 065,48**
- Frais préliminaires	26 723 304,13	0,00						26 723 304,13
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	46 451 761,35	5 000 000,00						51 451 761,35
- Primes de remboursement	0,00	0,00				0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**71 203 270,63**	**194 054,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**71 397 325,06**
- Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	0,00	0,00		0,00			170 503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 210 080,06	194 054,43	0,00					4 404 134,49
- Fonds commercial	0,00	0,00	0,00		0,00			0,00
- Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00	0,00	0,00		0,00			66 822 687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**965 967 723,12**	**11 557 593,80**	**25 819 080,30**	**1 269 545,02**	**0,00**	**4 151 786,96**	**27 088 625,32**	**973 373 529,96**
- Terrains	307 547 731,02	0,00	0,00					307 547 731,02
- Constructions	616 132 387,91	3 767 520,28	25 819 080,30	1 269 545,02				646 988 533,51
- Installations techniques, matériel et outillage	2 263 164,85	1 681 964,13	0,00					3 945 128,98
- Matériel de transport	0,00	0,00	0,00					0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1 563 801,84	17 800,00	0,00					1 581 601,84
- Autres immobilisations corporelles	1 516 775,41	0,00	0,00					1 516 775,41
- Immobilisations corporelles en cours	36 943 862,09	6 090 309,39	0,00			4 151 786,96	27 088 625,32	11 793 759,20
TOTAL	**1 110 346 059,23**	**16 751 648,23**	**25 819 080,30**	**1 269 545,02**	**0,00**	**4 151 786,96**	**27 088 625,32**	**1 122 945 920,50**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDABROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
Tableau N° 10

TABLEAU DES PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS OU RETRAITS D'IMMOBILISATIONS

Date cession Ou retrait	Compte Principal	Montant Brut	Amortissements Cumulés	Plus Values	Moins Values
		Néant			
TOTAL					

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 11

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émetrice			Produits inscrits au CPC de l'exercice
						Date Clôture	Situation Nette	Résultat Net	
BREG	GESTION	40 000 000,00	100%	40 000 000,00	40 000 000,00	31/12/2023	28 755 052,62	8 519 263,29	
GF DU GOLF	IMMOBILIER	50 000 000,00	100%	62 442 875,00	62 442 875,00	31/12/2022	79 079 170,95	23 970 530,93	19 900 000,00
GF DU GOLF II	IMMOBILIER	40 000 000,00	100%	72 122 898,00	72 122 898,00	31/12/2023	110 846 769,92	65 622 826,55	15 800 000,00
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2 500 000,00	100%	5 287 000,00	5 287 000,00	31/12/2023	2 757 289,30	66 777,01	
CASH AND CARRY WHOLE	COMMERCE	630 000,00	100%	630 000,00	630 000,00	31/12/2023	797 419,83	-28 394,58	
CENTRE K	IMMOBILIER	3 000 000,00	100%	13 834 800,00	13 834 800,00	31/12/2023	2 865 150,45	-402 901,24	2 400 000,00
SPI HSC	CENTRE COM	32 000 000,00	100%	78 740 221,40	78 740 221,40	31/12/2023	7 346 057,91	-3 619 929,71	
SCCM	CENTRE COM	100 000,00	100%	58 750 560,34	58 750 560,34	31/12/2023	626 534,03	699 036,93	
SCCRC	PI	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2023	-20 691,44	-9 937,52	
SCCD	CENTRE COM	80 500 000,00	100%	59 348 048,35	59 348 048,35	31/12/2023	99 617 424,13	18 317 565,01	13 800 000,00
FCE JAD	CENTRE COM	10 000 000,00	100%	41 029 233,67	41 029 233,67	31/12/2023	12 330 922,43	1 390 477,06	550 000,00
FCE SAF	CENTRE COM	15 000 000,00	100%	22 077 753,72	22 077 753,72	31/12/2023	6 012 726,81	-1 517 254,38	
SCCS SA	CENTRE COM	50 000 000,00	100%	107 310 926,64	107 310 926,64	31/12/2023	39 134 560,89	8 195 833,05	
SCCF	CENTRE COM	50 000 000,00	100%	194 380 253,75	194 380 253,75	31/12/2023	61 589 336,25	6 573 040,85	7 500 000,00
BEST LEISURE	LOISIRS	20 000 000,00	100%	23 203 194,09	23 203 194,09	31/12/2023	7 265 769,88	1 638 432,64	
SCCFOUNTY	CENTRE COM	12 000 000,00	100%	26 311 200,00	26 311 200,00	31/12/2023	6 358 225,40	-344 922,77	
SCCCBOUSKOURA	CENTRE COM	11 500 000,00	100%	20 810 800,00	20 810 800,00	31/12/2023	-2 928 507,80	-5 272 603,11	
DBCC	CENTRE COM	65 000 000,00	100%	65 000 000,00	65 000 000,00	31/12/2023	47 945 290,51	-3 852 185,67	
SAND BAY REAL ETATE	IMMOBILIER	300 000,00	100%	299 600,00	299 600,00	31/12/2023	25 523,65	-15 061,47	
CLEO PIERRE SPI-RFA	OPCI	606 190 438,27	100%	557 038 415,00	557 038 415,00	31/12/2023	644 751 285,54	38 560 847,27	38 030 272,92
AKDITAL IMMO	IMMOBILIER	80 000 000,00	100%	55 800 000,00	55 800 000,00	31/12/2023	82 313 656,01	-4 739 046,55	
SELA PLAZA CASABLANCA	IMMOBILIER	27 010 000,00	100%	27 009 500,00	27 009 500,00	31/12/2023	27 021 138,65	11 883,49	
TOTAL		1 195 830 438,27		1 531 527 279,96	1 531 527 279,96		1 264 490 105,92	153 764 277,08	97 980 272,92

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 09

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE	Début Exercice	DOTATIONS			REPRISES			Fin Exercice
		Exploitation	Financières	Non courantes	Exploitation	Financières	Non courantes	
1. Provi. pour dépréciation actif immobilisé			2 955 000,00					2 955 000,00
2. Provisions réglementées								
3. Provi. durables pour risques et charges	2 614 161,58							2 614 161,58
SOUS TOTAL (A)	2 614 161,58	0,00	2 955 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 569 161,58
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	12 279 480,54	12 209 216,98			10 287 182,13	305 964,30		13 895 551,09
5. Autres Provisions pour risques & charges	5 579 754,73	2 378 297,77			1 710 223,73			6 247 828,77
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorie								
SOUS TOTAL (B)	17 859 235,27	14 587 514,75						20 143 379,86
TOTAL (A + B)	20 473 396,85	14 587 514,75	2 955 000,00		10 287 182,13			25 712 541,44

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
ETAT B6

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montant en devises	Montant sur l'Etat et Org. Publics	Montant sur entreprises liées	Montants représentés par effets
DE L'ACTIF IMMOBILISE	**165 318 507,16**	**165 308 658,60**	**9 848,56**	**-**	**-**	**-**	**162 769 637,00**	**-**
. Prêts immobilises	-							
. Autres créances financières	**165 318 507,16**	165 308 658,60	9 848,56	-	-	-	162 769 637,00	
DE L'ACTIF CIRCULANT	**1 732 851 753,07**	**1 432 004 263,30**	**849 892 653,22**	**15 170 487,83**	**-**	**149 970 420,41**	**1 525 076 505,02**	**-**
. Fournisseurs débiteurs, Av & Ac	**10 484 450,19**	10 460 128,25	24 321,94					
. Clients et comptes rattaches	**360 524 808,74**	264 936 388,14	95 588 420,60	15 170 487,83			319 840 595,65	
. Personnel	-					149 970 420,41		
. Etat	**149 970 420,41**	31 815 259,50	118 155 160,91					
. Comptes d'associes	**195 788 515,00**	175 388 515,00	20 400 000,00				194 231 635,00	
. Autres débiteurs	**681 813 868,83**	661 413 868,83	569 445 163,45				677 220 428,33	
. Comptes de régularisation actif	**334 269 689,90**	287 990 103,58	46 279 586,32				333 783 846,04	
TOTAUX	1 898 170 260,23	1 597 312 921,90	849 902 501,78	15 170 487,83	-	149 970 420,41	1 687 846 142,02	-

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
ETAT B7

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

TABLEAU DES DETTES

DETTES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montant en devises	Montant sur l'Etat et Org. Publics	Montant sur entreprises liées	Montants représentés par effets
DE FINANCEMENT	**1 788 673 305,95**	**1 135 922 184,72**	**652 751 121,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
. Emprunts obligataires	**1 178 571 429,65**	578 571 429,65	600 000 000,00					
. Autres dettes de financement	**610 101 876,30**	557 350 755,07	52 751 121,23					
DU PASSIF CIRCULANT	**621 482 664,85**	**316 024 464,84**	**305 458 200,01**	**0,00**	**0,00**	**45 294 633,27**	**476 568 174,14**	**0,00**
. Fournisseurs comptes rattaches	**109 662 795,21**	61 641 714,86	48 021 080,35				69 773 673,59	
. Clients créditeurs, Av & Ac	**5 388 474,36**	506 814,04	4 881 660,32					
. Personnel	0,00							
. Organismes sociaux	0,00							
. Etat	**45 294 633,27**	26 466 173,17	18 828 460,10			45 294 633,27		
. Comptes d'associes	**638 304,09**	638 304,09	0,00				632 900,00	
. Autres créanciers	**367 411 691,53**	170 472 882,11	196 938 809,42				361 924 002,02	
. Comptes de régularisation passif	**93 086 766,39**	56 298 576,57	36 788 189,82				44 237 598,53	
TOTAUX	2 410 155 970,80	1 451 946 649,56	958 209 321,24	0,00	0,00	45 294 633,27	476 568 174,14	0,00

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

ETAT B8

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

	TIERS CREDITEURS OU DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Objet (2) (3)	Valeur compt. nette de la sûreté donnée à la clôture
SURETES DONNEES	BMCI	300 238 500,00	Nantissement	Emprunt CLEO PIERRE (Filiale)	
	CFG BANK	100 000 000,00		Garantie (cession des créances professionnelles)	
	CFG BANK	20 000 000,00		Garantie (cession des créances professionnelles)	
	BCP	7 600 000,00		Garantie (cession des créances professionnelles)	
SURETES RECUES					

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

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

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification
FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
ETAT B9

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES
HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Exercices Précédents
. Avals et cautions		
Emprunt obligataire		200 000 000,00
BCP	52 000 000,00	
AWB	30 500 000,00	30 500 000,00
CFG	56 700 000,00	56 700 000,00
DOUANE		1 000 000,00
CIH	75 000 000,00	75 000 000,00
BMCI	128 026 000,00	128 026 000,00
SG	33 000 000,00	33 000 000,00
CFG	120 000 000,00	120 000 000,00
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées ..... TOTAL (1)	495 226 000,00	644 226 000,00

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Exercices Précédents
. Avals et cautions		
Caution hypothécaire SCCD		469 000 000,00
Caution hypothécaire GF GOLF II		228 100 000,00
Caution hypothécaire SCCF		500 000 000,00
TOTAL	0,00	1 197 100 000,00

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 07

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL

Nature	Date 1ère échéance	Durée du contrat en mois	Valeur estimée du bien à la date du contrat	Durée théorique d'amortiss du bien	Redevances				Prix d'achat résiduel en fin de contrat	Observations
					Cumul exercices précédents	Montant de l'exercice	Restant à payer			
							A moins d'un an	A plus d'un an		
TERRAIN	01/11/2012	240	150 000 000,00	20	127 003 298,22	12 390 565,68	12 390 565,68	96 026 884,02	15 000 000,00	TF N°134,965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109 254 127,35	20	62 413 774,56	15 603 443,64	15 603 443,64	19 504 304,55	30 000 000,00	TF N°127401/05
Totaux			259 254 127,35		189 417 072,78	27 994 009,32	27 994 009,32	115 531 188,57	45 000 000,00	

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
Tableau N° 06

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

POSTE	INTITULE	EXERCICE	PRECEDENT
611	**Achats revenus de marchandises**		
	- Achats de marchandises	0,00	0,00
	- Variation des stocks de marchandises	0,00	0,00
		0,00	**0,00**
612	**Achats consommés de matières et fournitures**		
	- Achats de matière premières	0,00	0,00
	- Variation des stocks de matières premières	0,00	0,00
	- Achats matières, fournitures consommables	29 649,16	21 225,70
	- Variation des stocks de matières, fournitures	0,00	0,00
	- Achats d'emballages	0,00	0,00
	- Variation des stocks d'emballages	0,00	0,00
	- Achats non stockés de matières et de fournitures	1 216 274,59	1 290 974,63
	- Achats de travaux, études et prestation de services	87 127 624,45	80 435 243,21
		88 373 548,20	**81 747 443,54**
613	**Autres charges externes**		
	- Locations et charges locatives	0,00	283 173,91
	- Redevances de crédit-bail	27 994 009,32	27 994 009,32
	- Entretient et réparations	1 277 449,68	887 077,24
	- Primes d'assurances	936 468,24	1 009 316,99
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise	0,00	0,00
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 107 520,71	14 453 671,18
	- Redevances pour brevets, marque, droits	73 615,56	108 350,79
614	- Transports	0,00	0,00
	- Déplacements, missions et réceptions	262 405,59	58 538,91
	- Reste du poste des autres charges externes	2 429 280,73	1 586 263,04
		44 080 749,83	**46 380 401,38**
617	**Charges de personnel**		
	- Rémunération du personnel	0,00	0,00
	- Charges sociales	0,00	0,00
	- Reste du poste des charges de personnel	0,00	0,00
		0,00	**0,00**
618	**Autres charges d'exploitation**		
	- Jetons de présence	1 293 442,42	768 663,74
	- Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation	0,00	0,00
		1 293 442,42	**768 663,74**
638	**Autres charges financières**		
	- Charges nettes / cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges financières	0,00	0,00
		0,00	**0,00**
658	**Autres charges non courantes**		
	- Pénalités sur marchés et débits	677,00	25 077,25
	- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)	0,00	0,00
	- Pénalités et amendes fiscales et pénales	545 065,03	1 772 614,55
	- Créances devenues irrécouvrables	43 560,00	823 404,23
	- Reste du poste des autres charges non courantes	16 254 524,48	6 072 493,47
		16 843 826,51	**8 693 589,50**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

IGAROE GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

Tableau N° 06

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

POSTE	INTITULE	EXERCICE	PRECEDENT
711	**Ventes de marchandises**		
	- Ventes de marchandises au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de marchandises a l'étranger	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de marchandises	0,00	0,00
		0,00	**0,00**
712	**Ventes de biens et services produits**		
	- Ventes de biens au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de biens a l'étranger	0,00	0,00
	- Ventes de services au Maroc	202 512 587,58	171 070 650,11
	- Ventes de services a l' étranger	0,00	0,00
	- Redevances pour brevets, marques, droits	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de biens et services produits	0,00	-32 744,80
		202 512 587,58	**171 037 905,31**
713	**Variation des stocks de produits**		
	- Variation des stocks de produits en cours	0,00	0,00
	- Variation des stocks de biens produits	0,00	0,00
	- Variation des stocks de services en cours	0,00	0,00
		0,00	**0,00**
718	**Autres produits d'exploitation**		
	- Jetons de présence reçus	0,00	0,00
	- Reste du poste (produits divers)	400 000,00	0,00
		400 000,00	**0,00**
719	**Reprises d'exploitation & transf. de charges**		
	- Reprises	11 997 405,86	8 683 031,13
	- Transferts de charges	0,00	14 571 766,33
		11 997 405,86	**23 254 797,46**
738	**Intérêts et autres produits financiers**		
	- Intérêts et produits assimilés	8 952 330,04	8 954 433,79
	- Revenus des créances rattachées à des participations	0,00	0,00
	- Revenus des titres et valeurs de placement	12 843 844,04	1 591 995,70
	- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	46 076 239,61	47 236 509,38
		67 872 413,69	**57 782 938,87**

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

TDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

Tableau N° 03

PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL

INTITULES	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
- Bénéfice net	72 617 877,78	
- Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	31 281 150,84	
1. Courantes		
- Achats des exercices anterieurs	13 948,66	
- Donations (cadeaux bons d'achat)	228 900,00	
- RRR obtenus des exercice anterieurs		
- Autres charges des exercice anterieurs	121 933,86	
- Impôts et taxes des exercices anterieurs	7 200,00	
- Provisions pour dépréciation des titres et valeur de place.	2 955 000,00	
- Autres charges non courantes (y compris abandon créance mir	11 927 801,81	
2. Non courantes		
- IS 2023	4 182 540,00	
- V.N.A des immo cédées		
- Provisions pour clients douteux	11 254 524,48	
- Pénalités et amendes fiscales	545 742,03	
- Autres charges non courantes		
- Créances devenues irrécouvrables	43 560,00	
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes		
-Reprises provisions clients douteux réintégrées en 2022		8 996 320,34
-Revenus TP abattement 100%		59 950 000,00
-Abattement OPCI 40%		15 212 109,17
2. Non courantes		
Total	**103 899 028,62**	**84 158 429,51**
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
- Bénéfice brut (A)		**19 740 599,11**
- Déficit brut (B)		
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1		
- Amort fiscalement différés imputés		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
- Bénéfice net fiscal (A - C)		**19 740 599,11**
- Déficit net fiscal (B)		
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1		

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

DAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

ETAT B13

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS

I. DETERMINATION DU RESULTAT		MONTANT
. RESULTAT COURANT D'APRES C.P.C.	(=)	87 685 693,97
. REINTEGRATIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(+)	15 254 784,33
. DEDUCTIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(-)	84 158 429,51
. RESULTAT COURANT THEORIQUEMENT IMPOSABLE	(=)	18 782 048,79
. IMPOT THEORIQUE SUR RESULTAT COURANT	(-)	5 305 928,78
. RESULTAT COURANT APRES IMPOTS	(=)	13 476 120,01

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

Néant

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

AUDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 12

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	Solde début exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclérations TVA de l'exercice 3	Solde fin exercice 1+ 2 - 3
A) T.V.A. Facturée	26 133 989,06	44 948 281,70	30 836 738,00	40 245 532,76
B) T.V.A. Récuperable	30 548 106,35	40 561 014,89	37 276 696,43	33 832 424,81
- Sur Charges	22 311 775,63	32 817 809,48	29 431 773,31	25 697 811,80
- Sur Immobilisations	8 236 330,72	7 743 205,41	7 844 923,12	8 134 613,01
C) T.V.A. dûe / crédit de T.V.A = (A - B)	-4 414 117,29	4 387 266,81	-6 439 958,43	6 413 107,95

IDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

Etat A1

PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES A L'ENTREPRISE

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

I - ACTIF IMMOBILISE

A - Evaluation à l'entrée

1 - Immobilisation en non-valeurs — Coût d'acquisition

2 - Immobilisations incorporelles — Coût d'acquisition

3 - Immobilisations corporelles — Coût d'acquisition

4 - Immobilisations financières — Coût d'acquisition

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

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

B - Corrections de valeur

1 - Méthodes d'amortissements — Linéaire

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

2 - Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

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

3 - Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

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

II - ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

A - Evaluation à l'entrée

1 - Stocks — Coût de revient

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

2 - Créances — Valeur Nominale

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

3 - Titres et valeurs de placement — Coût d'acquisition

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

B - Corrections de valeur

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

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

2 - Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

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

III - FINANCEMENT PERMANENT

- Dettes de financement :

Les dettes de financement sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement.
Une augmentation de valeur des dettes de financement jugée irréversible est un complément de dette comptabilisé comme tel.
Lorsque l'augmentation n'est pas définitive, elle est constatées sous forme de provision.
La diminution de valeur, lorsqu'elle est jugée irréversible, est une réduction de dette comptabisée comme telle.
Lorsque la diminution n'est pas définitive, elle n'affecte pas l'évaluation dudit élément qui est maintenu en comptabilité pour sa valeur nominale.

IV - PASSIF CIRCULANT(Hors trésorerie)

1 - Dettes du passif circulant — Valeur Nominale

Les dettes du passif circulant sont comptabilisées à leur valeur nominale de remboursement.
Les dettes libellées en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en dirhams sur la base du cours de change du jour à pour effet de modifier les montants en dirhams de réalisation de l'opération. Lorsque l'application du taux de conversion à la date de clôture des comptes précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites dans des comptes transitoires.
Les pertes latentes entraînent la constitution de provisions pour risques.
Les règlements relatifs à ces dettes sont comparés aux valeurs historiques originales et entraînent la constitution de pertes ou de gains de change.

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

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

Pour la présentation du bilan, les provisions sont distinguées des charges à payer.
Les montants à provisionner sont à apprécier compte tenu des circonstances et du principe de prudence.

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

B 15. PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2019 à 2022 ne sont pas encore prescrits. Les déclarations fiscales de la société ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) SA relatives auxdits exercices peuvent faire l'objet de contrôle par l'administration fiscale et de rappels éventuels d'impôts, taxes et CNSS.

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
ETAT A2

ETAT DES DEROGATIONS

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
ETAT A3

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

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

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 13

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital : 11213 96400,00

Nom, prénom des principaux associés	Raison sociale des principaux associés	N° IF	N° CIN	N° Carte d'Etranger	Adresses	Nombre De Titres		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	Montant Du Capital		
						Ex. précéd	Ex. actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie S.A	3315185			Angle Av Mehdi Ben Barka et Av Annakhil Hay Riad, Rabat- Maroc	4 246 478	4 241 087	100,00	424 108 700,00	424 108 700,00	424 108 700,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le développement				Londres, Royaume-Uni	550 722	550 722	100,00	55 072 200,00	55 072 200,00	55 072 200,00
	BEST FINANCIERE S.A	3316384			Angle rue RIF et Route des ZAERT KM 3,5 Soussi, Rabat	845 324	845 324	100,00	84 532 400,00	84 532 400,00	84 532 400,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.	1052031			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	776 931	776 931	100,00	77 693 100,00	77 693 100,00	77 693 100,00
	KASBA RESORT S.A.R.L	1087809			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	74 624	74 624	100,00	7 462 400,00	7 462 400,00	7 462 400,00
	Real Estate Investment Management Internation				Villa st 5-11, 600/Arabian Ranches, P,O United Arab Emirates	33 114	33 114	100,00	3 311 400,00	3 311 400,00	3 311 400,00
M. Zouhair BENNANI			C32941		10, Rue Brahim Tadli, Souissi, Rabat	12	12	100,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
M. Rachid HADNI			C32493		Route Akrache, N3, Lotissement Akil C, Souissi, Rabat	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
M. Nawfal BENDEFA			G350013		20 Heatherlea Grove Worcester Park, KT4, 8GB, Londres LS, Angleterre	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Riad LAISSAOUI			A355394		Residence Al Fadl, n?8, Hay Riad, Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Adil BENNANI			C217885		N 5, Rue Ait Baha, Lotissement La Belle Vue, Avenue Imam Malek, Souissi, Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI			BK65632		Villa St 5-11, 600 Arabian Ranches, P,O, BOX: 77241, Dubai, Emirats Arabes Unis	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALJ			BE757807		Villa Kisma, Allée des Châtaigniers, Anfa, Casablanca	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	Government Employees Pension Fund (GEPF)				Kasteelpark, 546 Jochemus Street, Erasmuskloof Pretoria - South Africa	1 228 174	1 228 174	100,00	122 817 400,00	122 817 400,00	122 817 400,00
	Flotant Bourse				Flottant (Bourse de Casablanca)	3 030 117	3 035 508	100,00	303 550 800,00	303 550 800,00	303 550 800,00
	Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	1084015			26 Place des Nations-Unies Casablanca	428 451	428 451	100,00	42 845 100,00	42 845 100,00	42 845 100,00
					Totaux	11 213 964	11 213 964		1 121 396 400	1 121 396 400	1 121 396 400

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 14

Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

ORIGINE RESULTATS A AFFECTER	MONTANT	AFFECTATION DES RESULTATS	MONTANT
- Décision du : 09/05/2023		- Réserve légale	3 195 993,09
- Report à nouveau	0,00	- Autres réserves	
- Résultats nets en instance d'affectation	0,00	- Tantièmes	0,00
- Résultat net de l'exercice N-1	63 919 861,72	- Dividendes	215 197 201,14
- Prélèvements sur les réserves	0,00	- Autres affectations	0,00
- Autres prélèvements	154 473 332,51	- Report à nouveau	0,00
TOTAL A	218 393 194,23	TOTAL B	218 393 194,23

AUDIT GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**

ETAT C3

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ENTREPRISE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
. Capitaux propres + capitaux propres assimiles - immo en non valeurs.....	2 134 332 568,57	2 257 598 366,50	2 118 168 746,25
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
. Chiffres d'affaires hors taxes.....	147 868 420,52	171 037 905,31	202 512 587,58
. Résultats avant impôts.....	12 950 645,80	68 367 037,72	76 800 417,78
. Impôts sur les résultats.....	1 157 290,00	4 447 176,00	4 182 540,00
. Bénéfices distribues.....	131 475 420,05	193 966 166,26	215 197 201,14
. Résultats non distribues (mis en réserve ou en instance d'affectation).....	0,00	0,00	0,00
RESULTATS PAR TITRE (POUR LES SOCIETES PAR ACTIONS ET S.A.R.L)			
. Résultat net par action ou part sociale.....	1,11	5,70	6,48
. Bénéfice distribue par action ou part sociale.....	12,35	17,30	19,19
PERSONNEL			
. Montant des salaires brut de l'exercice.....	0,00	0,00	0,00
. Effectif moyen des salaries employés pendant l'exercice.....			

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
ETAT C4

TABLEAU DES OPERATIONS
EN DEVISES COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE

NATURE	Entrée contre-valeur en DH	Sortie contre-valeur en DH
. FINANCEMENT PERMANENT	-	-
. IMMOBILISATIONS BRUTES		122 809,00
. RENTREES SUR IMMOBILISATIONS		
. REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT		
. PRODUITS		
. CHARGES		1 308 907,81
TOTAL DES ENTREES	**0,00**	
TOTAL DES SORTIES		**1 431 716,81**
BALANCE DES DEVISES	**1 431 716,81**	**0,00**
TOTAL	1 431 716,81	1 431 716,81

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) **Exercice du : 01/01/2023 au 31/12/2023**
ETAT C5

DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS

I. DATATION

. DATE DE CLOTURE (1): 31/12/2023

. DATE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DE SYNTHESE (2): 08/03/2024

(1) Justification en cas de changement de la date de cl"ture de l'exercice
(2) Justificaton en cas de changement du d,lai r,glementaire de trois mois pour l'élaboration des états de synthèse

II. EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1ere COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE

DATE	INDICATION DES EVENEMENTS
	. FAVORABLES
	. DEFAVORABLES

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Pour Identification

IDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

aradei

CAPITAL

4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023

Fidaroc
Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

mazars
76, Bd. Abdelmoumen, Rés. Koutoubia
7ème étage, Casablanca
Succursale : Avia Business Center
Bd Sidi Abdellah Cherif, Casa Anfa

ARADEI CAPITAL S.A.

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Fidaroc Grant Thornton

mazars

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

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

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

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

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

1 Conventions conclues au cours de l'exercice 2023

1.1. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Bank (convention écrite)

- **Personne concernée :** Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et de la société CFG Bank.
- **Nature et objet de la convention :** Mandat pour agir en qualité de gestionnaire et de centralisateur des opérations sur titres.
- **Modalités essentielles** : la rémunération du mandataire au titre de la centralisation des actions Aradei Capital est de 0,003% HT l'an. Elle est calculée sur la base de la valorisation des titres formant le capital au cours de la dernière séance de bourse de l'année n pour la facturation de l'année n+1.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** néant. L'année 2023 est offerte selon les modalités du mandat.
- **Sommes versées en 2023 :** Néant.

1.2. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société « General Foncière du Golf » (Convention écrite)

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société « GFG » et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président de la société « GFG ».
- **Nature et objet de la convention :** Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 59 980 m² situé à Sidi

Maarouf Casablanca faisant l'objet du titre foncier n° 5759/C et dont le garant, la société « Golf », est propriétaire.

- **Modalités essentielles :** Une commission annuelle de 0,2% du montant de l'hypothèque qui s'élève à 338.132.000 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2023 :** Néant.

1.3. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Finance (convention écrite)

- **Personne concernée** : Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et de la société CFG Bank détenant 100% de sa filiale CFG Finance.
- **Nature et objet de la convention :** Mission de conseil et de placement pour la réalisation et le placement d'une émission obligataire d'un montant de 600.000.000 dirhams.
- **Modalités essentielles :** une commission de conseil et de placement, une commission de succès ainsi qu'une commission d'optimisation.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de **2.353.121,23** dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2023 : 2.823.745,48** dirhams toutes taxes comprises.

1.4. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Maxi LV (Convention écrite)

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention :** Octroi d'un avoir exceptionnel et rallongement de la durée du bail.
- **Modalités essentielles :** Avoir exceptionnel accordé par la société Aradei Capital et trois de ses filiales (la société GFG, la société GFG II et la société Centre K) d'un montant total de 7.000.000 dirhams accompagné d'un rallongement de la durée des beaux de quatre années supplémentaires en ce qui concerne les baux des magasins Atacadao de Ain sebaa , Salé, Tanger, Meknes, Marrakech, Inzegane, Oujda et Taza.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en avoir à établir chez la société Aradei Capital et ses 3 filiales d'un montant de 7 MMAD.
- **Sommes reçues / versées en 2023** : Néant.

1.5. Convention conclue entre la société Aradei Capital et sa filiale la société « SCCFounty » (convention non écrite).

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société *« SCCFounty »*.
- **Nature et objet de la convention :** Avenant n°1 à la convention de gestion de trésorerie.
- **Modalités essentielles :** Abandon par la société Aradei Capital des intérêts sur avances de trésorerie relatifs aux exercices 2023 et 2024.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Le montant des intérêts abandonnés pour l'exercice 2023 s'élèvent à 4.190.846,09 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues / versées en 2023 :** Néant.

1.6. Convention conclue entre la société Aradei Capital et ses filiales : « la Générale foncière du Golf », « SCCCB » et « Sela Plaza Casablanca – SPC » (convention écrite).

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans les sociétés : *« la Générale foncière du Golf », « SCCCB » et « Sela Plaza Casablanca – SPC »*.
- **Nature et objet de la convention :** Refacturation des frais relatifs à la mise en place d'une émission obligataire d'un montant de 600.000.000 dirhams.
- **Modalités essentielles :** Refacturation des frais relatifs à la mise en place d'une émission obligataire.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 12.850.512,81 dirhams hors taxes détaillé par filiales comme suit :
  - SCCCB : 8.834.727,54 dirhams
  - SPC : 4.015.785,27 dirhams

  Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de 375.752,00 dirhams hors taxes facturés par la société *Générale foncière du Golf*.

- **Sommes reçues / versées en 2023 :** Néant.

2 Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2023

2.1. Convention conclue entre la société Aradei Capital et sa filiale la société Akdital Immo (Convention écrite)

- **Personne concernée** : la société *Aradei Capital* en sa qualité d'actionnaire dans la société Akdital Immo et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société *Aradei Capital* et Président du Conseil d'Administration de la société Akdital Immo.
- **Nature et objet de la convention :** rémunération des avances en compte courant d'associé entre *Aradei Capital* et la société Akdital Immo.
- **Modalités essentielles :** une rémunération fixe annuelle au taux de 4%.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2023 : **7.505.438,53** dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2023 :** 20.400.000,00 dirhams
- **Somme reçues en 2023 :** 0,00 dirhams

2.2. Convention conclue entre la société Aradei Capital et sa filiale la Société « Best Leisure » (Convention écrite)

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société « Best Leisure ».
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location d'un Funpark au Sela Plaza Temara.
- **Modalités essentielles :** Un loyer global forfaitaire et annuel de **479.893,29** dirhams hors taxes (y compris TSC et charges communes).
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **507.414,12** Dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : 777.013,04 Dirham TTC.

2.3. Convention de sûreté conclue entre la société Aradei Capital et la Société des Centres Commerciaux de Fès « SCCF » (Convention non écrite)

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société *« SCCF »* et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société ARADEI CAPITAL et Gérant de la société *« SCCF »*.
- **Nature et objet de la convention :** Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 17 865 m² situé à Fès, faisant l'objet du titre foncier n° *2508/F* et dont le garant, la société « SCCF», est propriétaire.
- **Modalités essentielles :** Caution hypothécaire au profit d'Aradei Capital non rémunérée.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2023 :** Néant.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachi Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Ajustement de baux.
- **Modalités essentielles :** mise en place d'un cadre contractuel permettant d'opérer des ajustements de certaines clauses spécifiques des baux tout en maintenant, à l'identique, les autres clauses de ces baux.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 5.144.444,44 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023 :** Néant.

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

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société « SCCD » et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président de la société « SCCD ».
- **Nature et objet de la convention :** Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 5 hectares 17 ares 30 centiares situé à Tanger, faisant l'objet du titre foncier n° 4557/G et dont le garant, la société « SCCD », est propriétaire.
- **Modalités essentielles :** Une commission annuelle de 0,2% égale à la somme de 800 000,00 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2023 :** Néant.

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

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société « GFG II » et Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président de la société « GFG II ».
- **Nature et objet de la convention :** Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 56 136 m² situé à Ain Sbaa Casablanca faisant l'objet du titre foncier n° 121392/C et dont le garant, la société « Golf II », est propriétaire.
- **Modalités essentielles :** Une commission annuelle de 0,2% égale à la somme de 400 000,00 dirhams hors taxes.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2023 : Néant.**

2.7. Mandat de conseil en investissement et en gestion d'actifs immobiliers conclu entre la société Aradei Capital et la société REIM Partners (Convention écrite)

- **Personnes concernées** : Messieurs Nawfal Bendefa et Mehdi TAHIRI JOUTEI en leur qualité d'Administrateurs dans les deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Mandat de gestion entre la société Aradei Capital et la société REIM Partners portant sur la gestion active du portefeuille d'actifs de Aradei Capital.
- **Modalités essentielles :** une rémunération annuelle
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré les montants comptabilisés en charges suivant :
  - **Management Fees : 46.135.305,15** dirhams hors taxes
  - **Incentive Management Fees : 26.173.973,92** dirhams hors taxes
- **Sommes versées en 2023 : 82.072.056,18** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Tanger.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 15 323,00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **629.417,53** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **782.127,56** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services d'Agadir.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 12 951.00 dirhams.

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **381.146,64** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **464.085,03** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Fès.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 27 839.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **133.040,80** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **159.648,96** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Marrakech.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 10 873.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **347.044,27** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **440.065,20** dirhams toutes taxes comprises.

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

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

- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Salé.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 35 504.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **663.157,36** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **821.457,90** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services d'Oujda.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 23 107.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **277.284,00** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **332.740,80** dirhams toutes taxes comprises

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca Ain Sebaa.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 34 611.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **754.296,79** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **924.212,75** dirhams toutes taxes comprises

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca Sidi Maârouf.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 11 278.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **191.868,38** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : **225.033,92** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société ARADEI CAPITAL et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Berkane.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 2.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2 267 000,00 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **4.582.039,27** dirhams hors taxes (y compris un montant de **301.114,27** dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2023** : **5.498.447,12** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachi Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Casablanca Panoramique.

- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 2.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3 150 000.00 dirhams augmenté de 10% tous les 3 ans.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **3.826.034,30** dirhams hors taxes (y compris un montant de **247.954,64** dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2023** : **4.591.241,16** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachi Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Avances de trésorerie entre la société ARADEI CAPITAL et la société Label'Vie.
- **Modalités essentielles :** Une rémunération fixe annuelle au taux de 5.5%.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2023** : Néant.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Atacadao de Taza.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2 134 000.00 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 3.596.001,95 dirhams hors taxes (y compris un montant de **271.124,73** dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2023** : **3.856.762,74** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention :** Contrats de bail relatif à la location de trois magasins (magasins de Tanger, Oujda et Marrakech).
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 2% sur le chiffre d'affaires des magasins avec un minimum de quatre millions de dirhams par magasin et par année augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 100% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 31.508.821,04 Dirhams hors Taxes (y compris un montant de 1.485.768,00 relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2023** : **33.361.820,28** dirhams toutes taxes comprises

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Atacadao Agadir (Tikiouine).
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 1,00 % sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 4 000 000.00 dirhams Hors Taxes
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 6.403.036,21 dirhams hors taxes (y compris un montant de 284.171,48 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2023 :** 7.361.480,75 dirhams toutes taxes comprises.

2.22. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Hypermarché LV (Convention écrite)

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Hypermarché LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Hypermarché LV.

- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Hyper Marrakech Targa.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 2.78% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3 350 000.00 dirhams augmenté de 10% tous les trois ans et augmenté de 50% en cas d'aménagement du local par le bailleur.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **11.045.665,79** dirhams hors taxes (y compris un montant de 716.625,00 dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2023** : **13.385.575,26** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Sela Park Temara.
- **Modalités essentielles :** Rémunération au taux de 2.78% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 3 800 001.00 dirhams augmenté de 10% tous les 3 ans.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **6.673.615,18** dirhams hors taxes (y compris un montant de **273.275,40** dirhams relatif à la taxe des services communaux).
- **Sommes reçues en 2023 : 8.017.130,73** toutes taxes comprises.

2.24. Convention de trésorerie conclue entre la société Aradei Capital et ses filiales « La Générale Foncière du Golf », « La Générale Foncière du Golf II », « La Générale Foncière du Golf III » ,« Centre K», « Cash and Carry » , « Dar Bouazza Communty Center », « SPI HSC », « FCEJAD », « SCCS », « BEST LEISURE », « FCESAF », « SCCM », « SCCFOUNTY », « SCCD », « SCCF », « SCCCB », « SANDBAY », « SCCRC », « BREG » et « Sela Plaza Casablanca – SPC » (Convention écrite).

- **Personne concernée**: La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans les sociétés : « La Générale Foncière du Golf », « La Générale Foncière du Golf II », « La Générale Foncière du Golf III » ,« Centre K», « Cash and Carry » , « Dar Bouazza Communty Center », « SPI HSC », « FCEJAD », « SCCS », « BEST LEISURE », « FCESAF », « SCCM », « SCCFOUNTY » « SCCD », « SCCF », « SCCCB », « SANDBAY », « SCCRC », « BREG » et « *Sela Plaza Casablanca – SPC* » et Monsieur Nawfal BENDEFA en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président du conseil d'Administration ou Gérant dans les filiales citées ci-dessus.
- **Nature et objet de la convention :** Rémunération des avances de trésorerie entre la société Aradei Capital et chacune de ses filiales : *« La Générale Foncière du Golf », « La Générale Foncière du Golf II », « La Générale Foncière du Golf III » ,« Centre K», « Cash and Carry », « Dar Bouazza Communty Center », « SPI HSC », « FCEJAD », « SCCS »,*

« BEST LEISURE », « FCESAF », « SCCM », « SCCFOUNTY », « SCCD », « SCCF », « SCCCB », « SANDBAY », « SCCRC », « BREG » et « Sela Plaza Casablanca – SPC ».

- **Modalités essentielles :** Une rémunération fixe annuelle au taux de 5.5%.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :**
  - Produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2023 : 47.523.131,13 dirhams hors taxes.
  - Charges d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2023 : 14.786.130,13 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2023** : montant en principal : 786.361.187,96 dirhams.
- **Sommes versées en 2023** : montant en principal : 514.470.364,39 dirhams.
- **Solde des avances au 31 décembre 2023** :
  - Solde du compte « Glof » créditeur de 123.408.809,42 dirhams.
  - Solde du compte « Glof II » créditeur de 82.296.118,87 dirhams.
  - Solde du compte « Glof III » créditeur de 1.405.239,64 dirhams.
  - Solde du compte « Cash and carry » débiteur de 450.867,25 dirhams.
  - Solde du compte « Centre K » débiteur de 31.567.458,07 dirhams.
  - Solde du compte « Fcejad » créditeur de 10.039.191,89 dirhams.
  - Solde du compte « Fcesaf » débiteur de 13.478.721,52 dirhams y compris un montant de 969 637 dirhams comptabilisé dans le compte « créances rattachées à des participations ».
  - Solde du compte « SCCCB » débiteur de 160.556.354,74 dirhams.
  - Solde du compte « Best Leisure » débiteur de 10.263,71 dirhams.
  - Solde du compte « SCCD » débiteur de 90.254.808,19 dirhams y compris un montant de 63 500 000 dirhams comptabilisé dans le compte « créances rattachées à des participations ».
  - Solde du compte « SPIHSC » débiteur de 61.719.568,22 dirhams.
  - Solde du compte « SCCF » débiteur de 57.050.760,78 dirhams y compris un montant de 48 300 000 dirhams comptabilisé dans le compte « créances rattachées à des participations ».
  - Solde du compte « SCCFOUNTY » débiteur de 76.219.637,20 dirhams
  - Solde du compte « SCCM » créditeur de 9.388.224,52 dirhams
  - Solde du compte « SCCS » créditeur de 85.386.417,68 dirhams y compris un montant de 50 000 000 dirhams comptabilisé dans le compte « créances rattachées à des participations ».
  - Solde du compte « DBCC » débiteur de 91.623.176,10 dirhams.
  - Solde du compte « Sandbay » débiteur de 42.025,00 dirhams.
  - Solde du compte « SCCRC » débiteur de 45.996,99 dirhams.
  - Solde du compte « SMF » débiteur de 830.000,00 dirhams.
  - Solde du compte « SPC » débiteur de 88.530.000,00 dirhams.
  - Solde du compte « BREG » débiteur de 116.640.790,56 dirhams

2.25. Convention de trésorerie conclue entre Aradei Capital et ses administrateurs (Convention non écrite)

- **Personne concernée** : Messieurs Zouhair Bennani et Rachid Hadni en leur qualité d'Administrateurs de la société Aradei Capital.
- **Nature et objet de la convention :** Avances de trésorerie entre la société Aradei Capital et Messieurs Zouhair Bennani, Rachid Hadni et Abdellah Bennani.
- **Modalités essentielles :** Avance de trésorerie non rémunérée.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Avances de trésorerie au profit de la société Aradei Capital reçues de Monsieur Zouhair Bennani, Monsieur Rachid Hadni et

Monsieur Abdellah Bennani pour des montants respectifs de 1 174 083,98 dirhams, 1 174 083.97 dirhams et 1 174 083.98 dirhams n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges financières.

- **Sommes versées en 2023 :** Néant.
- **Solde du compte au 31 décembre 2023 :**
  - Solde du compte « Zouhair Bennani » créditeur de 1 174 083.98 dirhams.
  - Solde du compte « Rachid Hadni » créditeur de 1 174 083.97 dirhams.
  - Solde du compte « Abdellah Bennani » créditeur de 1 174 083.98 dirhams.

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

- **Personne concernée** : La société Aradei Capital en sa qualité d'Actionnaire dans la société Best Real Estate Gestion (BREG), Monsieur Nawfal Bendefa en sa qualité de Président du Conseil d'Administration des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention :** Convention de prestations et services entre la société Aradei Capital et la société Best Real Estate Gestion (BREG) portant sur les projets en développement.
- **Modalités essentielles :** Facturation d'honoraires rémunérant les prestations de services de la direction Développement de BREG au niveau des projets détenus par Aradei Capital S.A.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :** Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de **9.452.898,30** dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2023 : 2.730.416,40** dirhams toutes taxes comprises.

2.27. Convention de refacturation de management fees conclue entre la société Aradei Capital et ses filiales : « La Générale Foncière du Golf Sarl », « La Générale Foncière du Golf II SA », « Centre K Sarl », « Société des Centres Commerciaux du Sud », « Société des Centres Commerciaux de Fès », « First Commercial Estate El Jadida », « Société des Centres Commerciaux de Meknès », « Société de Promotion Immobilière Hyper Shopping Center », « First Commercial Estate Safi », « Dar Bouazza Community Center », « Société des Centres Commerciaux du Detroit », « Société des Centres Commerciaux de Casablanca Bouskoura » et « Société des Centres Commerciaux de Founty » (convention non écrite)

- **Personne concernée :** La société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans les sociétés : « la Générale foncière du Golf », « la Générale foncière du Golf2 », « SCCS », « SCCD », « SCCF », « SCCM », « SPI HSC », « Centre K », « FCE JAD », « FCE SAF », « DBCC », « SCCCB », « SCCFounty » et « Sela Plaza Casablanca – SPC » et Monsieur Nawfal BENDEFA en sa qualité du Président du Conseil d'Administration de la société Aradei Capital et Président du conseil d'Administration ou Gérant dans ces filiales.
- **Nature et objet de la convention :** Refacturation de Management Fees *et Incentive Fees de Reim Partners.*
- **Modalités essentielles :** Refacturation de Management Fees et Incentive Management Fees de REIM Partners.

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2023 :**
  Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits au titre du BMF de 39.306.815,00 dirhams hors taxes détaillé par filiales comme suit :
  - CENTRE K: 615.945,00
  - DBCC: 1.353.917,00
  - FCEJAD: 501.716,00
  - FCESAF: 170.225,00
  - GFG : 4.931.287,00
  - GFG II: 1.847.156,00
  - SCCCB: 9.839.028,00
  - SCCD: 3.527.127,00
  - SCCF: 3.164.840,00
  - SCCM: 380.766,00
  - SCCS: 2.432.424,00
  - SPC : 9.227.061,00
  - SPI HSC : 1.315.323,00

Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 21.288.632,73 dirhams hors taxes au titre de IMF détaillé par filiales comme suit :

CENTRE K: 611.290,32
DBCC: 1.368.767,00
FCEJAD: 509.287,62
FCESAF: 173.322,78
GFG: 4.989.405,19
GFG II: 1.900.180,07
SCCCB: 760.492,32
SCCD: 3.574.094,82
SCCF: 3.213.725,50
SCCM: 386.995,00
SCCS: 2.469.232,14
SPI HSC: 1.331.839,97

- **Sommes reçues en 2023 :** Néant.

Casablanca, le 15 Mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 88 00 - Fax : 05 22 29 86 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

MAZARS AUDIT ET CONSEIL

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème Etage
Casablanca - Maroc
Tél. : +212 522 423 423
www.mazars.ma

Mounaim AMRAOUI
Associé

aradei

CAPITAL

5. État des honoraires versés aux contrôleurs des comptes

aradei

CAPITAL

ETAT DES HONORAIRES VERSÉS AUX CONTRÔLEURS DE COMPTES (HT)

(En KMAD)	MAZARS						KPMG						FIDAROC GT						Audicis					
	Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année			Montant/Année			Pourcentage/année		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Commissariat aux comptes, Certification, Examen des comptes individuels et consolidés	**280**	**280**		**82%**	**82%**				**298**		**0%**	**91%**	**665**	**665**	**560**	**78%**	**86%**	**95%**	**40**	**40**		**24%**	**24%**	
Emetteur	280	280		100%	100%				298			100%	280	280	285	42%	42%	51%				0%	0%	
Filiales				0%	0%							0%	385	385	275	58%	58%	49%	40	40		100%	100%	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire au comptes	**60**	**60**		**18%**	**18%**		**30**	**30**		**100%**	**9%**		**190**	**110**	**30**	**22%**	**14%**	**5%**	**130**	**130**		**76%**	**76%**	
Emetteur	60	60		100%	100%		30	30		100%	100%		60	90	30	32%	82%	100%				0%	0%	
Filiales				0%	0%					0%	0%		130	20		68%	18%	0%	130	130		100%	100%	
Sous-total	**340**	**340**		**100%**	**100%**		**30**	**328**		**100%**	**100%**		**855**	**775**	**590**	**100%**	**100%**	**100%**	**170**	**170**		**100%**	**100%**	
Autres prestations rendues				**0%**	**0%**					**0%**	**0%**					**0%**	**0%**	**0%**				**0%**	**0%**	
Autres				0%	0%					0%	0%					0%	0%	0%				0%	0%	
Sous-total				**0%**	**0%**					**0%**	**0%**					**0%**	**0%**	**0%**				**0%**	**0%**	
Total Général	**340**	**340**		**100%**	**100%**		**30**	**328**		**100%**	**100%**		**855**	**775**	**590**	**100%**	**100%**	**100%**	**170**	**170**		**100%**	**100%**	

aradei

CAPITAL

6. Rapport de gestion

aradei

CAPITAL

Société Anonyme au capital de 1.121.396.400 dirhams. Siège social : 01 Boulevard Zoulikha Nasri, sidi Maârouf, Casablanca - Maroc

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DÉCEMBRE 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

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

L'année 2023 a été marquée au niveau du Groupe Aradei par les événements suivants :

I. Poursuite de la stratégie de diversification de Aradei Capital

- Poursuite des travaux de construction de Sela Park Casablanca (près de 30.000 m² de surface GLA).
- Avancement du programme d'investissement d'Akdital Immo : i) poursuite des travaux de développement sur les villes de Khouribga et Benguerir et ii) acquisition des fonciers et démarrage des travaux sur les villes de Dakhla, Guelmim, Errachidia et Essaouira.
- Acquisition de deux terrains à Rabat en vue de l'extension de l'actif opérationnel Sela Gallery Rabat.
- Emission d'un emprunt obligataire par placement privé pour 600 MMAD en juillet 2023 pour optimiser et diversifier les sources de financement, et financer de nouveaux investissements
- Cession de l'actif Atacadao Fes en janvier 2023.
- Soutien aux victimes des zones sinistrées d'Al Haouz contribuant à hauteur de 5 MMAD au Fond 126.

II. Une activité en croissance sur 2023

- Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires consolidé IFRS de Aradei Capital qui s'établit à 583,2 MMAD en 2023 contre 486,1 MMAD en 2022, soit une progression de 97,1 MMAD (+20%). Cette progression est principalement portée par le nouveau périmètre qui contribue à hauteur de 70% de cette hausse (Akdital Immo, immeuble de bureau Prism et deux extensions d'actifs opérationnels livrées fin 2022).
- Un résultat net part groupe de 271 MMAD ;
- Un FFO part groupe de 270 en progression de 13% par rapport à celui de l'année dernière ;
- Le footfall est en constante progression par rapport à l'année 2022, il a atteint 103% du niveau de 2022 et 94% de son niveau de pré-crise de 2019.
- Le taux d'occupation de la foncière est de 96% à fin 2023.

III. Projets Pipeline en développement

- **Casablanca :** poursuite des travaux de construction de Sela Park Casablanca (près de 30.000 m² de surface GLA).
- **Rabat** : acquisition de deux terrains à Rabat en vue de l'extension de l'actif opérationnel Sela Gallery Rabat.
- **Akdital Immo :** i) poursuite des travaux de développement sur les villes de Khouribga et Benguerir et ii) acquisition des fonciers et démarrage des travaux sur les villes de Dakhla, Guelmim, Errachidia et Essaouira.

IV. Levée de dettes

- L'endettement brut de la foncière s'élève à 3 352 MMAD au 31 décembre 2023, et enregistre une évolution de 536 MMAD par rapport à fin 2022 qui résulte principalement :

  (i) de l'émission obligataire pour 600 MMAD et le remboursement de la tranche in fine de l'émission obligataire de 2018 pour 300 MMAD ;

  (ii) le refinancement d'actifs opérationnels ;

  (iii) le financement bancaire d'actifs en développement.

V. Vision et mission

- **Vision :** « Etre la foncière de référence offrant croissance et rendement d'un portefeuille d'actifs diversifiés et de qualité ».
- **Mission :** « Nous acquérons, développons et gérons des lieux de vie innovants et ancrés dans leur environnement ».

VI. ESG

- Consolidation de la stratégie E&S de la foncière sous le programme Bricks for impact.

II. EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Les comptes sociaux et consolidés sont annexés au présent rapport :

1- Comptes Sociaux :

Les principales données financières et comptables se présentent comme suit :

Compte des Produits et des Charges (CPC)

- Le chiffre d'affaires d'Aradei Capital enregistre une hausse de 18% et s'établit à 202 MMAD en 2023 contre 171 MMAD en 2022. Cette variation s'explique essentiellement par :

  - L'impact année pleine 2023 du chiffre d'affaires des extensions d'actifs livrés en 2022, notamment les retails parks à Agadir et à Temara ;

  - L'impact de l'augmentation des refacturations intra-groupe.
- Le résultat d'exploitation enregistré en 2023 s'élève à 22.2 MMAD contre un résultat d'exploitation en 2022 de 10 MMAD. Cette variation s'explique principalement par :

  - L'augmentation du chiffre d'affaires de 31.5 MMAD ;

  - Compensée par :

  (i) La diminution des transferts de charges d'exploitation et autres produits d'exploitation de 10.8 MMAD ;

  (ii) L'augmentation des achats d'exploitation de 8.5 MMAD.
- Le résultat financier reste stable par rapport à l'exercice précédent, il s'établit à 65.5 MMAD contre 64,8 MMAD en 2022.
- Le résultat net de l'exercice 2023 s'établit ainsi à 72,6 MMAD contre 64 MMAD en 2022 en liaison notamment avec l'augmentation du résultat courant.

Bilan

- Le total bilan s'établit à 4 706 MMAD en 2023 contre 4 468 MMAD en 2022.
- Les comptes de l'actif immobilisé net enregistrent une baisse de 4.4 MMAD, qui s'explique principalement par (i) l'augmentation de capital de la société opérée au niveau de la filiale Sela Plaza Casablanca pour 27 MMAD et (ii) l'effet des dotations aux amortissements.
- Les comptes de l'actif circulant enregistrent une augmentation de 297 MMAD, soit une hausse de 16% par rapport à l'exercice 2022. Cette augmentation s'explique essentiellement par (i) l'augmentation des titres et valeurs de placements pour 305 MMAD, (ii) l'augmentation des créances clients de 87 MMAD (essentiellement les créances vis-à-vis des sociétés du groupe), (iii) compensée par la baisse des avances de trésorerie accordées aux sociétés du groupe et des ICNE relatifs à ces avances de trésorerie.

aradei

CAPITAL

2- Comptes Consolidés IFRS :

Compte de résultat consolidé IFRS

(En KMAD)	2022	2023
Revenus locatifs	464.384	554.875
Autres revenus	21.685	28.306
Chiffre d'affaires	**486.069**	**583.181**
Charges d'exploitation	(124.643)	(142.278)
EBITDA	**361.426**	**440.903**
Marge d'EBITDA	***74%***	***76%***
FFO Part Groupe	**239.108**	**270.002**

Bilan consolidé IFRS

(En KMAD)	2022	2023
Trésorerie et équivalent de trésorerie	378.459	682.328
Immeubles de placement	**7.199.349**	**7.630.606**
Capitaux propres	**4.519.620**	**4.565.434**
Dettes financières brutes	2.816.359	3.352.048
Autres passifs	1.068.096	1.146.431
LTV	***37%***	***41%***
LTV (EPRA)	***34%***	***35%***

Comptes de résultat consolidé :

Le chiffre d'affaires s'élève à 583,2 MMAD au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 97,1 MMAD (+20%) par rapport à l'an dernier, qui s'explique par l'effet combiné des principaux impacts suivants :

- Hausse du chiffre d'affaires liée au périmètre constant pour 30 MMAD : commercialisations, résiliations, indexation, specialty leasing, loisirs ;
- Hausse du chiffre d'affaires généré par le nouveau périmètre pour 67 MMAD expliquée par l'effet année pleine des ouvertures des cliniques d'Akdital Immo, de l'immeuble de bureaux Prism et des deux extensions livrées en 2022.

Le FFO part groupe est en augmentation de 31 MMAD (+13%) par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par l'effet combiné de : (i) la hausse du chiffre d'affaires pour 97 MMAD (+20%) partiellement compensée par les éléments suivants : (ii) hausse des charges d'exploitation pour 18 MMAD (+14%), (iii) augmentation du coût de l'endettement pour 24 MMAD (+27%) et (iv) l'augmentation de l'impôt effectif de 9.6 MMAD (+30%).

Bilan consolidé :

- **Trésorerie et équivalent de trésorerie :** Les principaux mouvements de trésorerie concernent les flux générés par (i) l'activité (+246 MMAD) ; (ii) les investissements (-474 MMAD) ; (iii) l'effet net du financement (+534 MMAD) ; (iv) les dividendes versés (-215 MMAD) et (v) le cash généré des cessions d'actifs (+213 MMAD).
- **Immeubles de placement :**

  - La valeur des immeubles de placement est en augmentation de 431 MMAD expliquée par les effets suivants : (i) augmentation de la valeur de nos actifs pour 170 MMAD, (ii) les investissements réalisés en 2023 pour 358 MMAD, (iii) compensés par la cession de l'actif Atacadao Fes (-96 MMAD).

  - L'ANR par action de Aradei Capital s'élève à 407 MAD au 31 décembre 2023 contre 403 MAD au 31 décembre 2022.
- **Dettes**

  - L'endettement brut s'élève à 3.352 MMAD : l'évolution par rapport à fin 2022 résulte notamment de :

  (iii) de l'émission obligataire pour 600 MMAD et le remboursement de la tranche in fine de l'émission obligataire de 2018 pour 300 MMAD ;

  (iv) le refinancement d'actifs opérationnels ;

  (v) le financement bancaire d'actifs en développement..

  - Le ratio **LTV s'établit à 41%** au 31 décembre 2023 contre 37% au 31 décembre 2022, ce qui est en-dessous des covenants de la politique d'investissement de Aradei Capital (60%). Selon la méthode EPRA, ce ratio s'élève à 35% en 2023 contre 34% en 2022.

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La société Aradei Capital S.A. détient des participations d'un montant total de 1.505 MMAD représentant sa participation dans le capital des filiales suivantes :

Filiale	% de participartion	Valeur de la participation 2022	Prise de participation 2023	Valeur de la participation 2023
BREG	100%	40 000 000,00		40 000 000,00
GF DU GOLF	100%	62 442 875,00		62 442 875,00
GF DU GOLF II	100%	72 122 898,00		72 122 898,00
GF DU GOLF III	100%	5 287 000,00		5 287 000,00
CASH AND CARRY WHOLE	100%	630 000,00		630 000,00
CENTRE K	100%	13 834 800,00		13 834 800,00
SPI HSC	100%	78 740 221,40		78 740 221,40
SCCM	100%	58 750 560,34		58 750 560,34
SCCRC	100%	100 000,00		100 000,00
SCCD	100%	59 348 048,35		59 348 048,35
FCE JAD	100%	41 029 233,67		41 029 233,67
FCE SAF	100%	22 077 753,72		22 077 753,72
SCCS SA	100%	107 310 926,64		107 310 926,64
SCCF	100%	194 380 253,75		194 380 253,75
BEST LEISURE	100%	23 203 194,09		23 203 194,09
SCCFOUNTY	100%	26 311 200,00		26 311 200,00
SCCCBOUSKOURA	100%	20 810 800,00		20 810 800,00
DBCC	100%	65 000 000,00		65 000 000,00
SAND BAY REAL ETATE	100%	299 600,00		299 600,00
CLEO PIERRE SPI-RFA	100%	557 038 415,00		557 038 415,00
AKDITAL IMMO	51%	55 800 000,00		55 800 000,00
SELA PLAZA CASABLANCA	100%	9 500,00	27 000 000,00	27 009 500,00
Total		**1 504 527 279,96**	**27 000 000,00**	**1 531 527 279,96**

En 2023 les titres de participation de la société Aradei Capital sont marqués par une augmentation du capital de la société SELA PLAZA Casablanca à hauteur de 27 MMAD.

IV. DECOMPOSITION PAR ECHEANCE DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS AU 31/12/2023

En application des dispositions de la loi n°32-10 relative aux délais de paiements, nous vous présentons ci-après le tableau de décomposition des dettes fournisseurs par échéances au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 :

DETTES	(A) Montant des dettes fournisseurs à la clôture A=B+C+D+E+F	(B) Montant des dettes non échues moins 60jrs	Montant des dettes échues		
			(C) Dettes échues entre 01 et 30 jrs	(D) Dettes échues entre 31 et 60 jrs	(F) Dettes échues de plus de 60 jrs
Exercice 2022	**93 339 768**	**63 360 531**	**185 789**	**3 334 282**	**26 459 167**
Exercice 2023	**109 669 275**	**64 069 879**	**177 513**	**11 170**	**47 993 946**

aradei

CAPITAL

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

1. Difficultés rencontrées :

RAS.

2. Perspectives d'avenir :

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

Dans un contexte en pleine évolution, la foncière confirme la solidité de ses fondamentaux opérationnels et sa capacité à poursuivre la dynamique d'investissement engagée depuis sa création.

VI. PRESENTATION DES ETATS DE SYNTHESE

Les états de synthèse de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

Les comptes sociaux d'Aradei Capital S.A. et les comptes consolidés du Groupe Aradei arrêtés au 31 décembre 2023 sont présentés en **annexes 1 et 2** respectivement.

VII. AFFECTATION DU RESULTAT

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

En % du FFO	85%
Bénéfice Net Comptable de l'exercice	72.617.878,00
Réserve Légale (5%)	(3.630.893,90)
Report à nouveau antérieur bénéficiaire	-
Bénéfice Distribuable	**68.986.984,10**
Réserves facultatives	55.237.119,43
Réserves facultatives et autres réserves	200.000.000,00
Montant à distribuer en dividendes réparti comme suit :	**229.549.843,08**
Dividendes ordinaires	68.986.984,10
Dividendes exceptionnels prélevés sur les réserves facultatives	160.562.858,98
Solde au compte de Report à nouveau	**-**
Solde aux comptes des réserves facultatives	**94.674.260,45**

Le dividende proposé à l'approbation de l'assemblée générale représente 85% du FFO tel qu'il ressort des comptes consolidés IFRS de l'année 2023 du Groupe Aradei capital.

VIII. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

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

En 2023 au titre de l'exercice 2022 : 215.308.109 dirhams
En 2022 au titre de l'exercice 2021 : 193.966.454 dirhams
En 2021 au titre de l'exercice 2020 : 131.475.420 dirhams
En 2020 au titre de l'exercice 2019 : 151.626.000 dirhams

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

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

Six nouvelles conventions ont été conclues au cours de l'exercice 2023 :

1. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Bank (convention écrite)

Objet : Mandat pour agir en qualité de gestionnaire et de centralisateur des opérations sur titres.

Modalités essentielles : la rémunération du mandataire au titre de la centralisation des actions Aradei Capital est de 0,003% HT l'an. Elle est calculée sur la base de la valorisation des titres formant le capital au cours de la dernière séance de bourse de l'année n pour la facturation de l'année n+1.

2. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société « General Foncière du Golf » (Convention écrite)

Objet : Convention d'émission de sûreté, qui consiste en une hypothèque de premier rang sur un terrain d'une superficie de 59 980 m² situé à Sidi Maarouf Casablanca faisant l'objet du titre foncier n° 5759/C et dont le garant, la société « Golf », est propriétaire.

Modalités essentielles : une commission annuelle de 0,2% du montant de l'hypothèque qui s'élève à 338.132.000 dirhams..

3. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Finance (convention écrite)

Objet : Mission de conseil et de placement pour la réalisation et le placement d'une émission obligataire d'un montant de 600.000.000 dirhams.

Modalités essentielles : une commission de conseil et de placement, une commission de succès ainsi qu'une commission d'optimisation.

4. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société Maxi LV (Convention écrite)

Objet : Octroi d'un avoir exceptionnel et rallongement de la durée du bail..

Modalités essentielles : Avoir exceptionnel accordé par la société Aradei Capital et trois de ses filiales (la société GFG, la société GFG II et la société Centre K) d'un montant total de 7.000.000 dirhams accompagné d'un rallongement de la durée des beaux de quatre années supplémentaires en ce qui concerne les baux des magasins Atacadao de Ain sebaa , Salé, Tanger, Meknes, Marrakech, Inzegane, Oujda et Taza.

5. Convention conclue entre la société Aradei Capital et sa filiale la société « SCCFounty » (convention non écrite)

Objet : Avenant n°1 à la convention de gestion de trésorerie.

Modalités essentielles : Abandon par la société Aradei Capital des intérêts sur avances de trésorerie relatifs aux exercices 2023 et 2024.

6. Convention conclue entre la société Aradei Capital et ses filiales : « la Générale foncière du Golf », « SCCCB » et « Sela Plaza Casablanca – SPC » (convention écrite)

Objet : Refacturation des frais relatifs à la mise en place d'une émission obligataire d'un montant de 600.000.000 dirhams.

Modalités essentielles : Refacturation des frais relatifs à la mise en place d'une émission obligataire.

aradei

CAPITAL

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

1. Mandat des Administrateurs :

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

Administateur	Date de Nomination	EXPIRATION DU MANDAT	Qualité	Fonction dans Aradeai Capital S.A.
Monsieur Nawfal Bendefa (PDG)	AGOA du 06/05/2021	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général
Monsieur Zouhaïr Bennani	AGO du 19/04/2022	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024	Administrateur	na
Monsieur Rachid Hadni	AGO du 19/04/2022	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024	Administrateur	na
Monsieur Riad Laissaoui	AGO du 19/04/2022	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024	Administrateur	na
Monsieur Adil Bennani	AGO du 19/04/2022	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024	Administrateur	na
Monsieur Mehdi Tahiri Joutei Hassani	AGOA du 06/05/2021	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023	Administrateur	na
Monsieur Mehdi ALJ	AGOA du 06/05/2021	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023	Administrateur	na
Madame Dayae Oudghiri Kaouach	AGO du 09/05/2023	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos du 31/12/2025	Administrateur indépendant	na
Madame Natasha Braginsky Mounier	AGO du 09/05/2023	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos du 31/12/2025	Administrateur indépendant	na
Monsieur Emmanuel Blouin	AGO du 09/05/2023	AGO devant statuer sur comptes de l'exercice clos du 31/12/2025	Administrateur indépendant	na

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

2. Mandat des Commissaires aux comptes :

Le mandat du commissaire aux comptes Fidaroc Grant Thornton, représenté par M. Faiçal Mekouar continue de courir jusqu'à l'AG statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Le mandat du commissaire aux comptes Mazars Audit & Conseil, représenté par M. Mounaim Amraoui continue de courir jusqu'à l'AG statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

XI. AUTORISATION DE CAUTIONS, AVALS ET AUTRES GARANTIES

En application des dispositions de l'article 70 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes, le Président demande aux Administrateurs de bien vouloir renouveler l'autorisation qui lui a été donnée à l'effet de contracter, pour le compte de la Société, toutes cautions, avals et garanties qui s'avéreraient nécessaires à hauteur d'une somme globale maximum de 1.100.000 KDHS.

XII. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

XIII. REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

Le Conseil, conformément à l'article 17 des Statuts, recommande d'allouer une rémunération exceptionnelle annuelle totale de 900 KMAD, aux administrateurs indépendants ainsi qu'aux membres indépendants des comités techniques, à savoir le comité d'audit, le comité d'investissement et le comité des conflits, et de déléguer au président du conseil d'administration l'affectation de ce montant.

M. Nawfal BENDEFA

Président du Conseil d'Administration

aradei

CAPITAL

7. Rapport ESG 2023


aradei
CAPITAL
BRICKS FOR IMPACT
RAPPORT
ESG
2023
ADVISED BY
REIM
PARTNERS


BRICKS FOR IMPACT
aradei
CAPITAL

À propos de ce rapport

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

Les informations sont communiquées de manière transparente afin d'éclairer toutes nos parties prenantes sur notre politique et nos engagements en matières d'ESG.

La foncière tient à renforcer l'empreinte durable que ses actifs ont sur leur environnement et leurs territoires. Elle est consciente de l'importance de la prise en compte des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux liés à son activité.

La vision de Aradei Capital sur sa performance financière est étroitement liée à son impact extra- financier qui consiste en partie à :

1. Répondre aux enjeux sociaux et sociétaux en mettant en place des actions à valeur ajoutée en vue d'avoir un impact positif sur les communautés et les collaborateurs ;
2. Réduire ses impacts sur l'environnement et mener des actions concrètes pour le préserver ;
3. Maintenir les meilleures pratiques en termes de gouvernance.

Le présent rapport couvre la période du 1er janvier au 31 décembre 2023 et concerne le périmètre du Groupe Aradei Capital et de ses filiales. Il a pour objectif de présenter de façon synthétique les différents engagements de la foncière vis-à-vis de toutes ses parties prenantes, ainsi que les actions mises en place au sein du Groupe durant l'année 2023.





aradei
CAPITAL

BRICKS FOR IMPACT

Table des matières

À propos de ce rapport 3

I. Aradei Capital : une stratégie de croissance durable 6
1.1. Notre mission et notre vision 6
1.2. Quelques chiffres clés 6
1.3. Un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés 6
1.4. Un actionnariat composé de partenaires économiques de premier plan 7
1.5. Des valeurs d'entreprise en cohérence avec la démarche ESG 8

II. Reporting ESG et Parties Prenantes 9
2.1. Un Référentiel ESG basé sur des normes internationales 9
2.2. Reporting ESG : une approche participative 10
2.3. Des engagements E&S durant tout le cycle de vie de nos actifs 10
2.4. Un échange constant avec les différentes parties prenantes 11
2.5. Éthique, déontologie et prévention de la corruption 12

III. Stratégie E&S : Bricks For Impact 13
3.1. Notre démarche et notre gouvernance E&S 13
3.1.1 Consolidation de plusieurs initiatives au sein d'une stratégie E&S 13
3.1.2 Méthodologie de définition de la stratégie E&S 14
3.1.3 Mise en place d'une gouvernance E&S 17
3.2 Notre plan d'action E&S 18
3.3 Nos réalisations E&S en 2023 22
3.3.1 Bricks For Environment 22
3.3.2 Bricks for Communities 26
3.3.3 Bricks For People 32

IV. Une gouvernance indépendante, support de la stratégie de performance du Groupe 38

V. Perspectives 43



I. Aradei Capital : une foncière en croissance



1.1. Notre mission et notre vision

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

NOTRE VISION « Être la foncière de référence offrant croissance et rendement d'un portefeuille d'actifs diversifiés et de qualité. »

NOTRE MISSION « Nous acquérons, développons et gérons des lieux de vie innovants et ancrés dans leur environnement.»

1.2. Quelques chiffres clés

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

Un portefeuille diversifié de **40** actifs répartis dans **28** villes du Royaume

Une surface locative de près de **466.000** m²

45 MILLION De visites

Un taux d'occupation de **96 %**

Nombre de salariés : **83** collaborateurs

La valeur du portefeuille : **7,6** milliards MAD Immeubles de placement

Chiffres au 31 Décembre 2023

1.3. Un portefeuille d'actifs immobiliers diversifié

En 2023, la foncière a poursuivi sa diversification avec un plan de développement soutenu dans la santé. **A fin 2021, le retail représentait 83% de la surface GLA de la foncière. A fin 2023, le retail ne représente plus que 68% de sa surface GLA**.

A travers sa politique de diversification, Aradei Capital apporte une offre nécessaire aux communautés autour de ses actifs, notamment en matière de santé.

*En % surface GLA**

Retail 68%

Santé 17%

Industrie 8%

1 OPCI *103 agences bancaires* 6%

Bureaux 1%

(*) Gross Leasable Area (Surface Commerciale Utile)



1.4. Un actionnariat et des partenaires composés de partenaires économiques de premier plan

Au 09/05/2023, l'actionnariat de Aradei Capital est le suivant :

Actionnariat au 9 mai 2023

Actionnaires %	
Label'Vie SA	**37,8 %**
Flottant	**27,1 %**
Government Employees Pension Fund (GEPF)	**11,0 %**
Best Financière SA	**7,5 %**
FCEC SARL	**6,9 %**
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	**4,9 %**
BMCI	**3,8 %**
Kasba Resort SARL	**0,7 %**
Real Estate Investment Management International Limited	**0,3 %**
Total	**100 %**

DES ACTIONNAIRES DE RENOM

NOS PRINCIPAUX PARTENAIRES



1.5. Des valeurs en cohérence avec la démarche ESG

Les valeurs d'Aradei Capital guident ses décisions, ses démarches ainsi que les interactions avec ses salariés et ses différentes parties prenantes. **En 2023, une séance de sensibilisation aux valeurs, avec 100% des collaborateurs,** a eu lieu lors d'un dîner organisé par la foncière, afin de souligner l'importance d'intégrer ces dernières dans leur quotidien.

Engagement

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

Respect

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

Bienveillance

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

Humilité

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

Confiance

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

Responsabilité

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

II. Reporting ESG et Parties prenantes

2.1. Un Référentiel ESG basé sur des normes internationales

Ce rapport ESG 2023, constitue le cinquième exercice du Groupe en matière de communication extra-financière. Ce rapport s'inspire de plusieurs référentiels à la fois interne & externe :

Un référentiel interne aligné aux recommandations de la BERD

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

PR 1 :
Environnement & gestion sociale

PR2 :
Travail & conditions de travail

PR3 :
Prévention de la pollution

PR4 :
Communauté, sécurité & santé

PR5 :
Relocalisation des populations déplacées

PR8 :
Héritage culturel

PR9 :
Diffusion de l'information et consultation publique



2.2. Reporting ESG : une approche participative

Une consultation des parties prenantes internes a été réalisée pour l'élaboration du présent document : gestion qualité et sécurité, ressources humaines, gestion immobilière, développement, finance, etc. avec la participation active du Environmental Health & Safety Manager.

2.3. Des engagements E&S durant tout le cycle de vie de nos actifs

Toutes les activités d'Aradei Capital, du développement, de la planification, de la construction à la gestion des sites existants **portent en elles des responsabilités sociales et environnementales et des opportunités d'amélioration**.

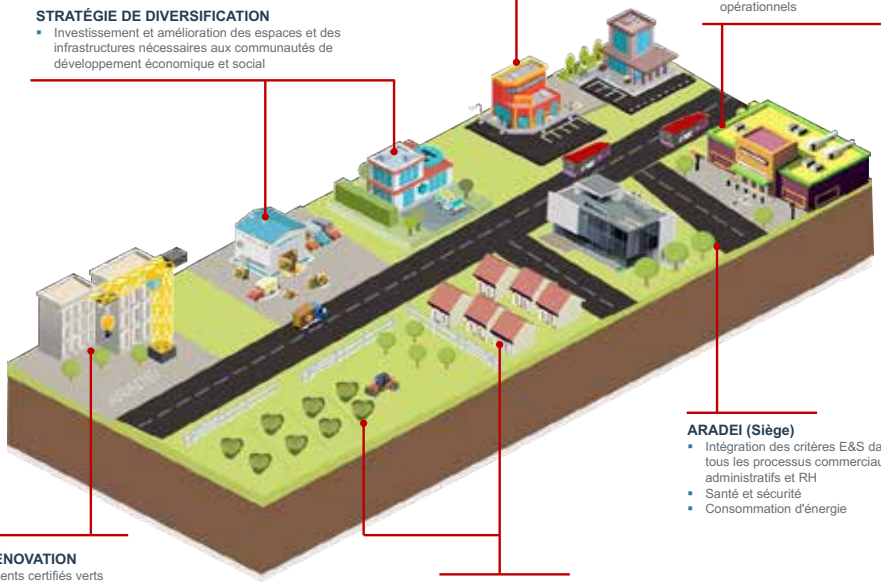
IDENTIFICATION DES OPPORTUNITES E&S

Le cycle d'activité d'Aradei : Opportunités E&S

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT
- Audit interne environnemental et social avant l'acquisition
- Critères environnementaux pour les acquisitions

ACTIFS
- Consommation d'énergie
- Gestion des déchets
- Un plan rigoureux de santé et de sécurité
- Des transports publics facilement accessibles
- Engagement Communautaire
- Certification environnementale des actifs opérationnels

STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION
- Investissement et amélioration des espaces et des infrastructures nécessaires aux communautés de développement économique et social



ARADEI (Siège)
- Intégration des critères E&S dans tous les processus commerciaux, administratifs et RH
- Santé et sécurité
- Consommation d'énergie

DÉVELOPPEMENT / RÉNOVATION
- Directives pour les bâtiments certifiés verts
- Maintenir un contrôle strict des coûts de construction
- Financement vert
- Choix des matériaux et des équipements et technologies en fonction des émissions de CO2 et de l'efficacité énergétique
- Approvisionnement local si possible (matériaux, sous-traitants).
- Intégration des énergies renouvelables (panneaux solaires)
- Consommation de ressources naturelles
- Exigences pour les sous-traitants et les fournisseurs (y compris la santé et la sécurité)

COMMUNAUTÉS
- Augmentation de l'emploi
- Services de proximité
- Consultation des autorités
- Établir des relations privilégiées avec les autorités locales, les résidents et les institutions professionnelles ; garantir la bonne intégration du projet/de l'actif dans la communauté et son alignement sur les intérêts des communautés locales.
- Établir des relations solides avec les communautés par le biais d'activités d'engagement communautaire
- Mesures de protection de la biodiversité

2.4. Un échange constant avec les différentes parties prenantes

L'implication des différentes parties prenantes, que ce soit des locataires, des fournisseurs, les communautés autour des actifs, ou les autorités locales, est essentielle pour définir et mener une stratégie E&S (environnementale et sociale) réussie.

La relation qu'entretient Aradei Capital avec les différentes parties prenantes lui permet d'avoir un dialogue constant afin de mieux comprendre leurs différents besoins et préoccupations et de prendre les mesures nécessaires pour améliorer sa performance E&S.

Aradei Capital définit le meilleur processus pour analyser et identifier les parties prenantes les plus pertinentes, évaluer les procédures pour communiquer avec elles (telles que la fréquence et la méthode), et déterminer le bon niveau d'engagement.

Nous visons à examiner attentivement le retour d'information de ces futurs échanges et à les intégrer progressivement dans notre planification stratégique E&S.

NOS PARTIES PRENANTES

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

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



CANAUX DE COMMUNICATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

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

Canaux de Communication	Partenaires économique	Partenaires financiers	Clients du groupe	Organisme Etatique	Réseau associations, presse, etc.
Site Web	✓	✓	✓	✓	✓
Rapports financiers annuels et semi-annuels, indicateurs trimestriels, notes de références, brochures institutionnelles	✓	✓	✓	✓	✓
Rencontres, réunions et ateliers d'échanges dédiés	✓	✓	✓	✓	✗
Evènements, forums & conférences thématiques	✓	✓	✗	✗	✓
Enquête, questionnaires, etc.	✗	✗	✓	✗	✗
Presse locale, internationale, conférences de presse, interventions médias et radios	✗	✓	✗	✗	✓
Présentation des résultats semestriels et annuels aux analystes et journalistes, roadshow auprès des investisseurs locaux et internationaux	✗	✓	✗	✗	✓

2.5. Éthique, déontologie et prévention de la corruption

Le déontologue d'Aradei Capital forme ses collaborateurs au code d'éthique et de déontologie tel qu'approuvé par le Conseil d'Administration.

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

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

III. Stratégie E&S « BRICKS FOR IMPACT »

3.1. Notre démarche E&S et la gouvernance mise en place

3.1.1 Consolidation de plusieurs initiatives au sein d'une stratégie E&S

Depuis plusieurs années, Aradei Capital est engagée dans des actions environnementale, sociétale, et sociale, sur lesquelles la foncière a commencé à communiquer en 2020 après son introduction en Bourse.

Aradei Capital a souhaité franchir une étape supplémentaire, en consolidant l'ensemble de ses initiatives dans une stratégie E&S (environnementale et sociale) **«Bricks for Impact»** intégrée dans un cadre de gouvernance clair et avec des KPIs bien définis.

Aradei Capital devient ainsi le 1er acteur de l'immobilier commercial côté au Maroc à s'engager de manière volontariste sur une stratégie E&S avec des objectifs et KPIs clairs.

Bricks for Impact est un axe prioritaire de la stratégie de l'entreprise. La foncière ambitionne de réduire son empreinte carbone, de soutenir les communautés environnantes ainsi que ses collaborateurs et d'étendre ces principes à ses principales parties prenantes.

Pour se faire, la foncière **mobilise l'ensemble de ses départements** pour atteindre ces objectifs et jouer un **rôle moteur dans la transformation durable du secteur**.

Cette nouvelle stratégie est structurée autour de 3 grands piliers :

- ***Bricks for Environment*, qui assure une contribution positive d'Aradei Capital sur le plan environnemental**
- ***Bricks for Communities*, qui renforce l'ancrage territorial des actifs en agissant au service des communautés locales et des territoires**
- ***Bricks for People*, qui met en avant les différents principes d'équité sociale, de transparence, avec pour ambition d'étendre ces principes à ses partenaires et principales parties prenantes**



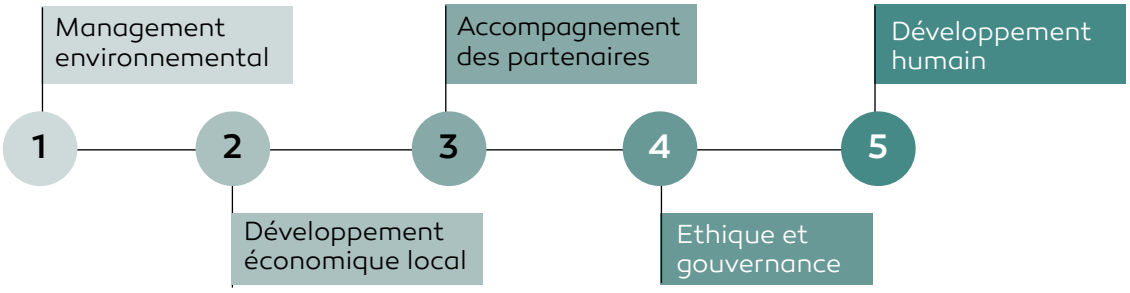
3.1.2 Méthodologie de définition de la stratégie E&S

Pour définir sa stratégie E&S, la foncière a opté pour une stratégie bottom-up : l'ensemble des collaborateurs a proposé des initiatives, qui ont par la suite été comparées à des benchmarks internationaux et nationaux, revues par le Sustainability Committee (comité présenté dans la section 3.1.3) puis validées par le Conseil d'Administration de Aradei Capital.

Notre démarche E&S :

- **Conduite d'une étude de matérialité en 2021** auprès de nos principales parties prenantes avec l'accompagnement de Utopies, cabinet expert en ESG
- **Identification de 5 enjeux E&S prioritaires** sur la base du référentiel **SASB Standards** *(Sustainability Accounting Standards Board)* en ligne avec notre activité, notre environnement et les attentes de nos parties prenantes
- **Définition d'un plan d'actions E&S** avec **12 initiatives prioritaires et des KPIs** répondant aux enjeux identifiés
- **Un engagement E&S en ligne avec notre mission :** « Nous acquérons, développons et gérons des lieux de vie innovants et ancrés dans leur environnement.»

5 Enjeux Majeurs :



FOCUS : CONDUITE D'UNE ÉTUDE DE MATÉRIALITÉ

Préambule

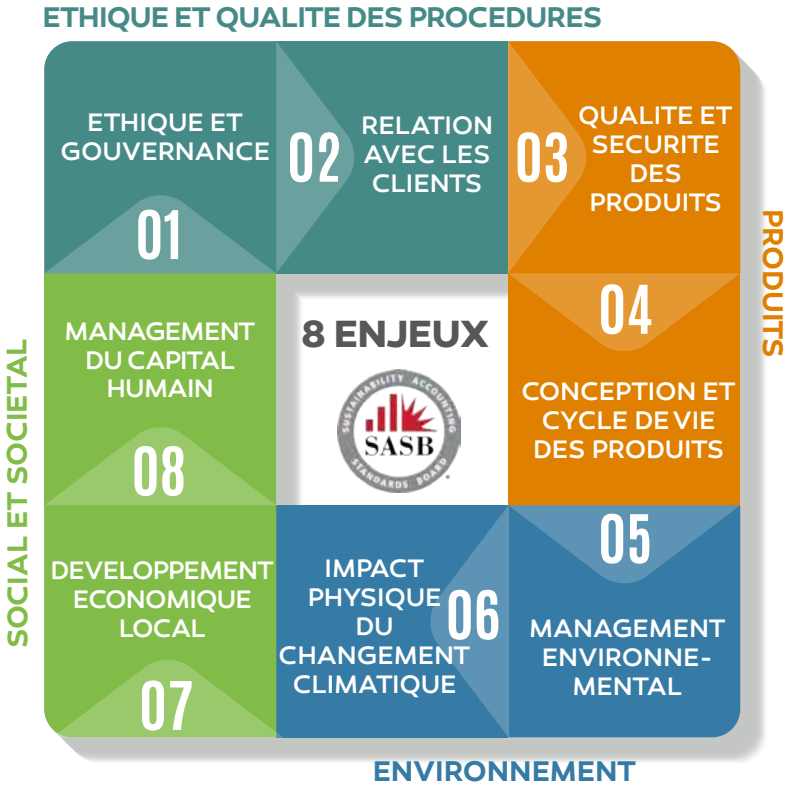
L'étude de matérialité a pour **objectif** de **prioriser les enjeux ESG** (environnementaux, sociaux et de gouvernance) selon leur influence sur le business de l'entreprise à long terme et les attentes des parties prenantes avec qui l'on entretient le plus haut degré de relations.

En 2021, Aradei Capital a réalisé sa première étude de matérialité, en conformité avec les exigences de reporting extra-financier de l'AMMC (circulaire n° 03/19 du 20 février 2019). Ce premier exercice a permis d'approfondir le dialogue avec les parties prenantes, de bien comprendre leurs attentes et d'intégrer le développement durable aux réflexions stratégiques de l'entreprise pour les 3 à 5 ans à venir.
Il a permis également d'orienter la définition du plan d'actions pour progresser en faveur des enjeux les plus matériels.
Pour cela, Aradei Capital a été accompagnée par un cabinet international expert en ESG (Utopies).

La méthodologie

L'identification des enjeux matériels s'est effectuée à partir de la **« Matrice de Matérialité »** des standards SASB et des entretiens de cadrage avec le top management.
Les standards SASB font le lien entre l'entreprise et les investisseurs, en guidant la publication des informations extra financières.
3 secteurs ont été identifiés comme pertinents pour Aradei Capital sur les 77 secteurs des standards internationaux SASB (Sustainability Accounting Standards Board). Il s'agit de **« Engineering & Construction Services »**, **« Real Estate »** et **« Real Estate Services »**.

L'étude des enjeux pertinents pour ces secteurs a permis d'en retenir six, qui ont été complétés par deux enjeux issus des entretiens avec le Top Management. **Huit enjeux** ont donc été identifiés comme **matériels et classés en grandes thématiques** comme suit :



Afin de prioriser ces enjeux, **plusieurs parties prenantes internes et externes ont été consultées** avec une double approche quantitative et qualitative. Chacune s'est exprimée sur le niveau de performance des enjeux, sur ceux qui leur semblent prioritaires ainsi que sur leurs suggestions. Ont été consultés :

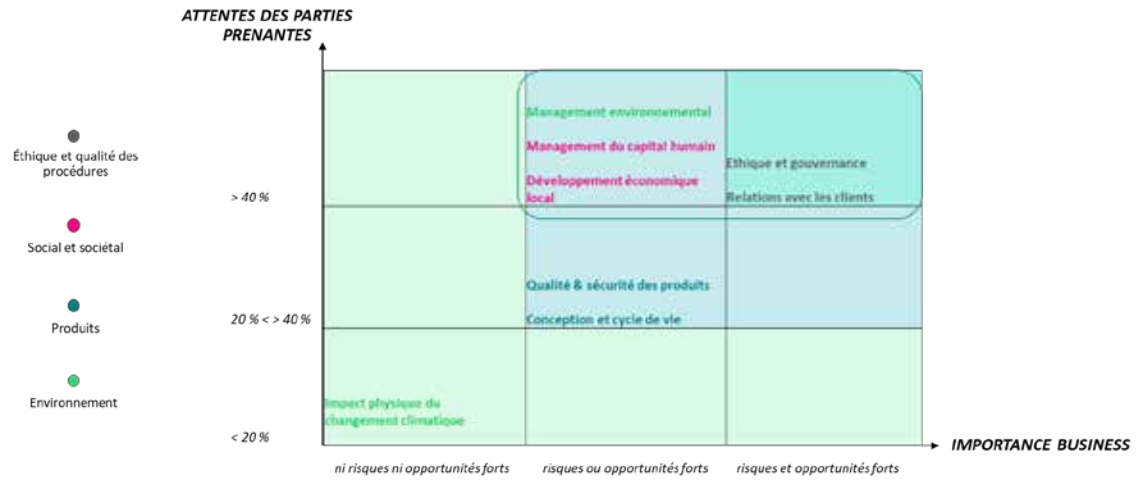
- L'ensemble des **collaborateurs**
- 17 **administrateurs** et **directeurs**
- Une sélection de 9 parties prenantes externes parmi les **clients**, les **fournisseurs**, les **institutionnels**, la **société civile** et des **experts internationaux ESG** qui a permis de sélectionner les enjeux auxquels ils accordent le plus d'importance et faire part de leurs suggestions.

FOCUS : DÉFINITION DE LA MATRICE DE MATÉRIALITÉ ET DES ENJEUX PRIORITAIRES

La matrice de matérialité

Suite au traitement des données, les 8 enjeux matériels ont été positionnés comme suit sur la matrice de matérialité :

4 Enjeux Prioritaires



Ces analyses et notamment l'étude de matérialité ont permis à la foncière de déterminer **5 métriques prioritaires E&S** qui répondent aux attentes de ses différentes parties prenantes :



3.1.3 Une gouvernance E&S mise en place

Afin de pouvoir mieux piloter, suivre et mettre en œuvre la stratégie E&S, ses orientations, ainsi que la définition et le suivi plan d'action E&S, **Aradei Capital a mis en place une gouvernance E&S dédiée avec deux comités**.

Le **Sustainability Committee**, composé de membres du Conseil d'Administration, qui est responsable du pilotage stratégique du plan d'action et du suivi de son exécution.
Et le **comité E&S Cluster**, composé de membres des différentes équipes d'Aradei Capital, et qui est responsable du pilotage opérationnel et de l'exécution de ce plan d'action.

Organe de gouvernance	Responsabilités
CONSEIL D'ADMINISTRATION	› Orienter la stratégie E&S, valider le plan d'action et le budget annuel E&S › Superviser l'avancement des initiatives
SUSTAINABILITY COMMITTEE Représentants du conseil d'administration Pilotage stratégique	› Superviser les orientations E&S › Emettre des recommandations sur la stratégie E&S › Suivre l'exécution du plan d'action E&S et lever les points de blocage › Evaluer les risques, identifier les nouvelles opportunités › Suivre la performance extra-financière › Recommandation du budget annuel E&S
E&S CLUSTER Pilotage Opérationnels et Exécution Responsables des différents départements	› Suivre l'implémentation et le déploiement du plan d'action E&S › Identifier les risques et opportunités et suggérer de nouvelles initiatives › Suivre les KPIs des différentes initiatives › Proposer un budget E&S
Coordinateurs	› Suivre l'implémentation des initiatives sur les sites et les projets › Aider à l'identification de nouvelles opportunités › Effectuer des analyses détaillées et des benchmarks › Elaborer le reporting opérationnel et financier et mesurer les KPIs › Accompagner les responsables de chantiers à formaliser les plans d'action.

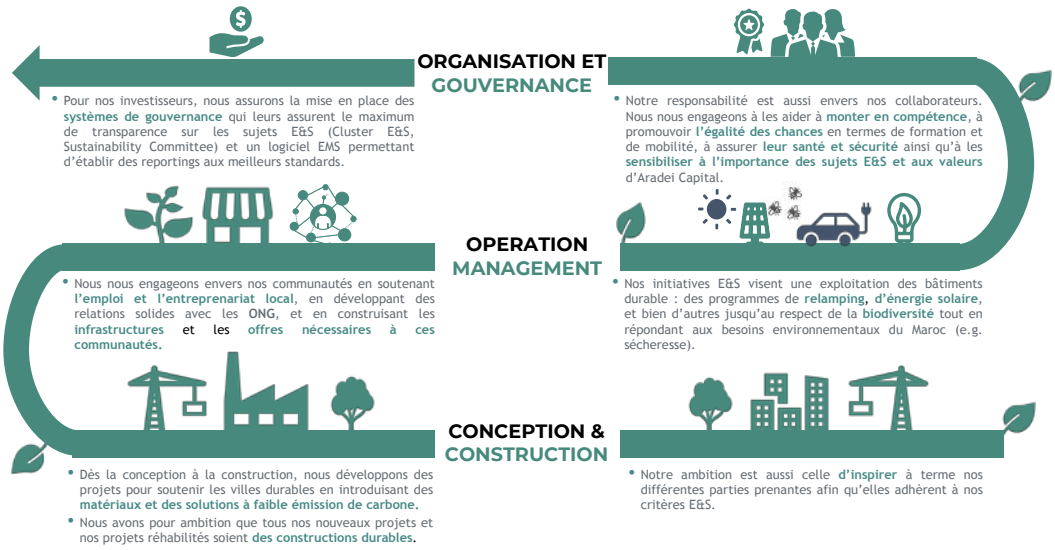
Quelques Chiffres...

En 2023, se sont tenues : 1 réunion du Sustainability Committee, et 4 réunions du comité E&S Cluster. Par ailleurs 1 réunion de sensibilisation aux enjeux E&S a été tenue en 2023 pour l'ensemble des collaborateurs. Des points de suivi sont également régulièrement tenus avec les différents coordinateurs.

3.2 Notre plan d'action E&S

Une Stratégie E&S intégrée à l'ensemble de la chaîne de valeur de la foncière

Une stratégie E&S intégrée à l'ensemble de la chaîne de valeur de la foncière



Une stratégie E&S intégrée dans les objectifs de développement durable des Nations Unies

Une stratégie E&S intégrée dans les objectifs de développement durable internationaux



Une stratégie E&S intégrée dans les objectifs du Nouveau Modèle de Développement du Royaume

BRICKS FOR IMPACT **Une stratégie E&S intégrée dans les objectifs nationaux du NMD**

… est en ligne avec les choix stratégiques des axes du Nouveau Modèle de Développement

- Soutien de l'initiative entrepreneuriale nationale – Le Made in Maroc
- Soutien des PME Recours aux énergies renouvelables et à bas carbone (Axe 1 – CS 3)
- Soutien de l'économie sociale (associations, coopératives, etc.) (Axe 1 – CS5)
- Développement des services de santé de qualité (Axe 2 – CS3)
- Promotion de l'égalité des genres et de l'inclusion des femmes dans les sphères économiques (Axe 3 – CS1)
- Promotion de l'inclusion des jeunes dans la sphère économique (Axe 3 – CS2)
- Soutien des régions avec le développement des entreprises et la création d'emplois au niveau régional (Axe 4 – CS1)
- Protection de la biodiversité et les écosystèmes forestiers (Axe 4 – CS4)

Préservation des ressources en eau (Axe 4 – CS5)

Une stratégie E&S « BRICKS FOR IMPACT » fondée sur 3 piliers

La Stratégie E&S d'Aradei Capital s'appuie sur 3 piliers :

- Un pilier environnemental **« Bricks for Environnement »**
- Un pilier sociétal **« Bricks for Communities »**
- Un pilier social **« Bricks for People »**

Bricks For ENVIRONMENT — **Avoir un impact positif sur notre environnement**

Bricks For COMMUNITIES — **Avoir un ancrage territorial au service des communautés locales**

Bricks For PEOPLE — **Promouvoir la diversité, la formation et la transparence et étendre ces principes à nos partenaires**

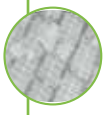
Une stratégie E&S « BRICKS FOR IMPACT » avec des KPIs mesurables

Pour l'année 2023, Aradei Capital a intégré **12 initiatives prioritaires** dans sa stratégie ESG **"BRICKS FOR IMPACT"**.

Bricks For ENVIRONMENT


CONCEPTION DURABLE


LUMINAIRES LED


PANNEAUX PHOTOVOL-TAIQUES


POLITIQUE ANIMALE


ENERGY MANAGEMENT SYSTEM

Bricks For COMMUNITIES


CRÉATION D'EMPLOI


MISE EN PLACE OU REVALORISATION D'UNE INFRASTRUC-TURE LOCALE


SOUTIEN DE L'ENTREPRENARIAT LOCAL


MISE EN PLACE DE L'OFFRE NÉCESSAIRE AUX COMMUNAUTÉS LOCALES

Bricks For PEOPLE


PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ


DEVELOPPEMENT HUMAIN


GOUVERNANCE E&S

Pour chacune de ses initiatives, Aradei Capital a définit des KPIs clairs lui permettant de mesurer et de **suivre l'impact de ses efforts dans le temps**.

PILIER ENVIRONNEMENTAL Bricks For ENVIRONMENT

	KPIs	ODD	VALUECHAIN
CONCEPTION DURABLE	% d'économie d'énergie, d'eau, tCO^2 par an		**Conception & Développement**
LUMINAIRES LED	% de bâtiments certifiés % de luminaires LED dans les zones communes		**Opérations & Property Management**
PANNEAUX PHOTOVOL-TAIQUES	Nombre de KWh produit par an, % de la consommation globale % d'actifs parmi ceux pouvant accueillir des panneaux photovoltaïques		
POLITIQUE ANIMALE	Nombre d'animaux recueillis par une association/castrés/soignés		
ENERGY MANAGEMENT SYSTEM	Reporting quantitatif aux meilleurs standards permettant le suivi des KPIs environnementaux		

PILIER SOCIÉTAL

Bricks For COMMUNITIES

	KPIs	ODD	VALUECHAIN
 CRÉATION D'EMPLOI	Nombre d'emplois créés directs et indirects		**Conception & Développement**
 MISE EN PLACE OU REVALORISATION D'UNE INFRASTRUCTURE LOCALE	Valeur des project management services avec un impact social autour des actifs de la foncière Réflexion post 2022 pour des partenariats sur la santé		
 SOUTIEN DE L'ENTREPRENARIAT LOCAL	Valeur en MAD des mises à disposition de stands ou de réserves foncières CA généré, Nombre d'entrepreneurs ayant bénéficié de nos initiatives		**Opérations & Property Management**
 MISE EN PLACE DE L'OFFRE NÉCESSAIRE AUX COMMUNAUTÉS LOCALES	% de GLA dédiée à une offre non retail		

PILIER SOCIAL

Bricks For PEOPLE

	KPIs	ODD	VALUECHAIN
 PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ (HOMME/FEMME – RECRUTEMENT LOCAL)	Part des femmes dans les différentes catégories Diversité par tranche d'âge Part des recrutements locaux		**Opérations & Property Management**
 FORMATION	Formation interne : % des personnes formées Formation externe		
 GOUVERNANCE E&S	Nombre de réunions du Sustainability committee et de l'E&S cluster		

Communication au marché de la stratégie « E&S » : Bricks for Impact

En Mars 2023, lors de la conférence de presse d'Aradei Capital pour l'annonce des résultats 2022, la foncière a présenté au marché, pour la première fois son plan d'action E&S.

Aradei Capital, a aussi publié ce plan d'action sur son site internet :

https://www.aradeicapital.com/rse/#top




3.3. Nos réalisations 2023

3.2.1 BRICKS FOR ENVIRONMENT

EXEMPLES DE REALISATIONS

Aradei Capital est convaincue que l'effort de la sphère privée est essentiel pour réaliser les ambitions nationales de réduction de l'empreinte carbone du pays et de protection des ressources rares comme l'eau.

Aradei Capital a regroupé, en 2022, l'ensemble de ses efforts environnementaux, sous le pilier **«Bricks for Environnent»** avec un double objectif de :
- Constituer un portefeuille durable avec de nouveaux actifs à faible émission de carbone
- Réduire l'empreinte carbone de ses actifs existants

Pour réaliser ses ambitions, Aradei Capital repense ses méthodes et ses processus pour se positionner sur des solutions qui soutiennent la transition vers une activité bas carbone.

Aradei capital travaille sur la mise en place de plusieurs pratiques responsables dans la lutte contre le changement climatique et l'évolution vers une économie sobre en carbone :
- La comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- La sensibilisation des parties prenantes

Les initiatives d'optimisation des empreintes environnementales se concentrent principalement autour des axes suivants :
- Optimisation de la consommation d'énergie ;
- Labélisation environnementale et utilisation de matériaux respectueux de l'environnement ;
- Élimination des déchets et prévention de la pollution ;
- Optimisation de la consommation d'eau.

Suivi et Mesure des émissions carbones

Il est devenu essentiel de collecter, suivre et analyser de manière pertinente les données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) afin de les intégrer dans les décisions d'Aradei Capital de manière pertinente.

Afin de pouvoir calibrer et suivre ses effort, Aradei Capital a initié la mise en place d'un outil de management environnemental (EMS tool international «Brightest») en 2022. Cet outil a été déployé en 2023 pour Aradei Capital et ses filiales.

En 2023, Aradei Capital a assuré plusieurs séances de formation, avec l'assistance de Brightest, en faveur des collaborateurs (techniciens, responsables techniques, superviseurs ...) sur l'utilisation de l'outil, qui permet à la foncière d'identifier les opportunités d'optimisation grâce au calcul des niveaux d'émissions, qui donnerait à la foncière la grille de lecture nécessaire pour agir à la hauteur des enjeux. Cet outil permet notamment de :
- Suivre les consommations d'eau et d'énergie
- Calculer les niveaux d'émissions de CO2 de la foncière
- Suivre les actions environnementales et leur impact sur le niveau d'émission
- Suivre l'évolution des actions sociales

Quelques Chiffres...

En 2023, Aradei Capital a réalisé sur l'ensemble de son portefeuille d'actifs, une économie de :

3%
De réduction de la consommation d'énergie vs. 2022

2%
tCO²e/an* de réduction de l'émission de CO² vs. 2022
**Scope 1 et 2*

8%
De réduction de la consommation d'eau vs. 2022

En 2023, Aradei Capital a entrepris un travail conséquent pour évaluer ses consommations d'énergie, d'eau et ses émissions de carbone, en prenant comme référence l'année 2022. Dans un souci de réduction de son impact environnemental, la société s'est engagée à diminuer ses émissions ainsi que sa consommation énergétique et hydrique sur un périmètre comparable. Pour atteindre cet objectif, elle a lancé plusieurs initiatives, dont l'intégration accrue d'énergie renouvelable dans son mix énergétique. Aradei Capital reste déterminée à poursuivre ses efforts pour réduire son empreinte carbone, démontrant ainsi son engagement en faveur de la durabilité environnementale.

Mesures mises en place pour l'optimisation de l'énergie

UNE ENERGIE VERTE

L'énergie solaire est une énergie renouvelable et quasiment inépuisable. Elle permet à Aradei Capital de faire des économies d'énergie, de réduire les émissions de CO², les rejets polluants, et le gaz à effet de serre.

Depuis 2021, Aradei Capital a lancé un vaste programme de mise en place de panneaux solaires pour équiper ses actifs avec une source importante d'énergie verte.

En 2023, Aradei Capital dispose de 3 actifs équipés de panneaux photovoltaïques : Atacadao Meknes, Borj Fes, et Socco Alto. La foncière a aussi lancé des consultations, afin d'équiper deux actifs supplémentaires.





Quelques Chiffres...

En 2023, l'installation d'à peu près 300 panneaux photovoltaïques a permis une économie d'énergie de :

26%
À Borj Fès

24%
À Socco Alto

34%
À Atacadao Meknes

Un engagement à avoir un impact positif sur l'environnement



UN PROGRAMME DE « RELAMPING LED »

En 2023, suite à son programme de « Relamping », **98% des zones communes des actifs d'Aradei Capital sont équipées de luminaires LED**, vs. 60% à fin 2019. Aradei Capital a aussi mis en place un plan d'action pour convertir les 2% restants en éclairage LED.

La foncière a l'intention de généraliser les éclairages LED pour tous les nouveaux travaux de réhabilitation.

La foncière a fait aussi de la prévention en sensibilisant les nouveaux locataires à l'importance d'utiliser des matériaux pro-environnement et notamment des éclairages LED.

Promotion de la Mobilité Durable : Installation de Bornes de Recharge Électrique

Afin de promouvoir la mobilité durable au sein de ses actifs, Aradei Capital a procéder à l'installation de bornes de recharge électrique dans 6 actifs : Prism, Socco Alto, Borj Fès et Almazar, Label'Gallery à Rabat et à Safi. En fournissant des infrastructures de recharge pour les véhicules électriques, Aradei Capital s'engage activement à promouvoir l'adoption de modes de transport respectueux de l'environnement tout en répondant aux besoins croissants des consommateurs. Cette initiative marque une étape significative dans la transition vers une mobilité plus propre et s'inscrit dans la stratégie globale d'Aradei Capital en matière de responsabilité sociale et environnementale. La foncière prévoit également d'intégrer des bornes de recharge électrique dans ses nouveaux projets.

Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et engagement vers une labellisation environnementale

UNE AMBITION DE CERTIFICATION

En 2022, Aradei Capital a livré son premier immeuble de bureau certifié EDGE Advanced. C'est le **premier immeuble de bureau certifié Edge advanced au Maroc**.

L'immeuble PRISM a obtenu sa certification EDGE finale en 2023.

Aradei Capital ambitionne de **généraliser cet effort de certification à d'autres actifs existants et à ses nouveaux actifs** grâce à l'utilisation de méthodes de construction, de méthodes de gestion, et de technologies respectueuses de l'environnement.

La **certification EDGE** (IFC - International Financial Corporation, Groupe World Bank) est un système de certification environnementale reconnu à l'échelle internationale pour les constructions écologiques, vertes et durables, **qui garantit des bâtiments résilients, plus efficients et plus économes en énergie, en eau et en énergie grise**.

L'objectif de la certification EDGE est de réduire l'empreinte environnementale du secteur du bâtiment, notamment dans les économies émergentes.

« Prism » a été conçu sur la base de matériaux performants à très faibles émissions polluantes, peu énergétivores, qui contribuent à une économie d'énergie de l'ordre de 40% pour ses occupants. Le vitrage recouvrant la majeure partie de la façade extérieure permet aux utilisateurs de bénéficier de la lumière naturelle tout au long de la journée et rend ainsi l'expérience « Prism » aussi unique qu'efficace. L'immeuble est également équipé de compteurs intelligents pour mesurer la consommation d'énergie par utilisation.







Quelques Chiffres...

40%
De réduction de la consommation d'énergie

21%
Moins d'énergie grise dans les matériaux

227
tCO²/an de Réduction de l'émission de CO²

47%
De réduction de la consommation d'eau

MOYENS MIS EN ŒUVRE

Réduire la consommation d'énergie via diverses solutions telles que l'isolation du toit, l'utilisation de verre à haute performance thermique, le système de refroidissement à volume de réfrigérant variable (VRV), le recours à de l'éclairage à économie d'énergie dans les espaces intérieurs et extérieurs, à des commandes d'éclairage pour les couloirs et escaliers, des détecteurs de présence dans les salles de bains, les salles de conférence et les espaces fermés et des capteurs photoélectriques de lumière du jour pour les espaces intérieurs, etc.

Réduire la consommation d'eau à travers l'équipement en robinets à faible débit pour les salles de bains et éviers de cuisine et en chasses d'eau efficace pour les toilettes

Diminuer la part d'énergie grise dans les matériaux à travers l'utilisation d'une dalle en béton armé coulé sur place pour la construction du plancher et des toitures, des murs-rideaux pour les murs extérieurs, des tapis en nylon et sol en béton fini pour les revêtements de sol et cadres de fenêtre en aluminium.

Réduire l'empreinte carbone via l'optimisation de la consommation énergétique des bâtiments.

UTILISATION DE MATERIAUX DURABLES

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

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

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

Mesures mises en place pour l'optimisation d'eau

Consciente de la problématique nationale de pénurie d'eau, Aradei Capital met la réduction de la consommation d'eau au sein de ses actifs au cœur de ses efforts.

La foncière met en place une robinetterie infrarouge automatique sur l'ensemble de ses sites multilocataires.

La foncière procède aussi à l'utilisation des puits comme système de pulvérisation d'eau afin d'irriguer les espaces verts et pour l'arrosage dans trois actifs : Almazar, Atacadao Salé, Sela Park Agadir.

Enfin, sur tous les actifs, il existe une séparation entre le réseau d'assainissement et le réseau pluvial pour une protection et réutilisation des ressources naturelles.



Mesures d'élimination des déchets et prévention de la pollution

Au niveau des actifs de la foncière

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

Au niveau du siège social

- Sensibilisation à l'extinction des lumières et des ordinateurs avant de quitter les bureaux.
- Remplacement de toutes les bouteilles d'eau en plastique par des bouteilles en verre pour l'interne et pour les visiteurs.

Mobilité des collaborateurs : promouvoir les pratiques durables

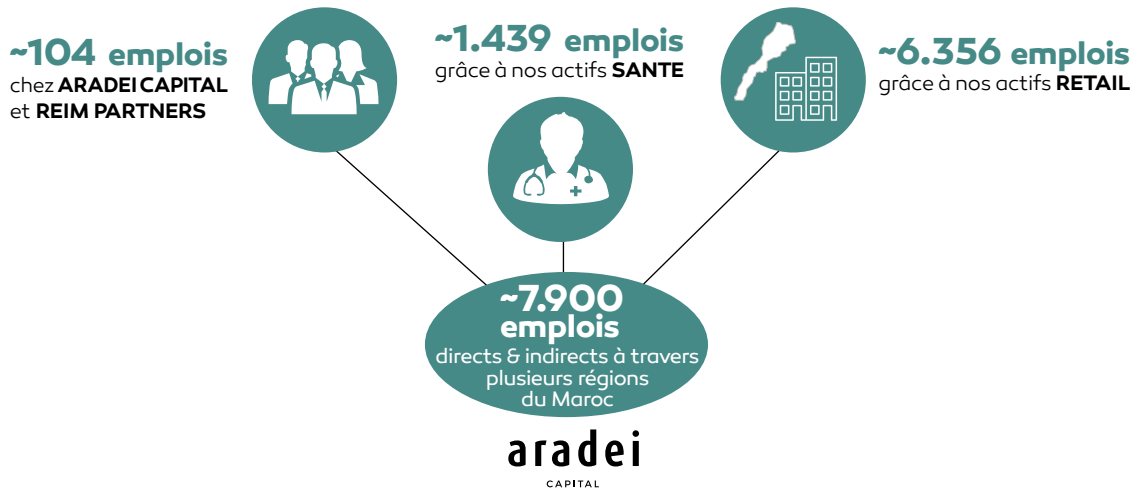
Aradei Capital s'efforce d'améliorer les déplacements de ses employés en mettant en place un circuit de transport commun dédié aux trajets domicile-travail. Cette initiative vise à diminuer les émissions de carbone résultant des déplacements individuels en voiture.

3.3.2 BRICKS FOR COMMUNITIES

EXEMPLES DE REALISATIONS

CREATION D'EMPLOIS

Lors des ouvertures des actifs construits par la Société sur diverses régions du Royaume, plusieurs opportunités d'emplois s'offrent aux communautés autour de ces actifs. En 2023, près de 7.900 emplois directs et indirects ont été créés grâce aux activités d'Aradei Capital.



REVALORISATION D'INFRASTRUCTURES LOCALES

Dans le dessein de favoriser le développement des communautés environnantes de ses actifs, Aradei Capital a pris l'engagement de réhabiliter les infrastructures locales dans le cadre de ses nouveaux projets. En 2023, la société a concrétisé cet engagement en rénovant les locaux de l'association SOS Village à Dar Bouazza. Cette démarche illustre la vision à long terme d'Aradei Capital visant à instaurer des espaces inclusifs au bénéfice des communautés autour de ses actifs.





CRÉATION DES ESPACES DE VIE ET DE RASSEMBLEMENT POUR LES COMMUNAUTÉS AVOISINANTES

Dans le cadre de ses initiatives communautaires, Akdital Immo, avec Aradei Capital comme actionnaire principal, participe à la création d'espaces de vie et de rassemblement qui enrichissent les territoires. Dans cette optique, Akdital Immo a fait don à la commune de Salé d'une parcelle de terrain de 1 105 m² destinée à la construction d'une infrastructure communautaire pour les populations environnantes.

SOUTIEN DE L'ENTREPRENARIAT ET DES ASSOCIATIONS LOCALES

Afin de promouvoir activement le développement économique et social de la région où elle opère, Aradei Capital met à disposition gratuitement des stands et des espaces d'exposition aux acteurs locaux tels que les artisans, les artistes et les ONG. Cette initiative offre une plateforme permettant à ces acteurs de gagner en visibilité et de générer des revenus. En 2023, la valeur de ces mises à disposition s'élevait à 765 000 MAD. En offrant un accès gratuit à ces espaces, Aradei Capital favorise l'inclusion économique et sociale des entrepreneurs locaux, tout en contribuant à stimuler l'économie régionale.





Quelques Chiffres...

10
Villes

11
Actifs

765 KMAD
Valeur de mise a disposition gratuite des pop-up stores

MISE EN PLACE D'UNE OFFRE NECESSAIRE AUX COMMUNAUTES LOCALES

Aradei Capital travaille depuis plusieurs années afin de diversifier son offre pour répondre au mieux aux besoins des communautés des 28 régions du Maroc ou la foncière est présente.

Dans le cadre de la Joint-Venture Akdital Immo, ou Aradei Capital est l'actionnaire principal, **Aradei Capital dispose à fin 2023 de 5 établissements de santé opérationnels** à El Jadida, Agadir, Tanger, Safi et Salé.

■ **A travers son offre de santé,** qui représente en 2023, 17% de sa GLA totale, Aradei Capital offre aux régions des spécialités (e.g. l'oncologie) qui n'y étaient pas présentes. Cela permet de diminuer l'inconfort des patients qui auparavant devaient se déplacer dans les régions Casablanca - Rabat et Marrakech pour recevoir leurs soins.






■ **Dans ses actifs retail**, les équipes d'Aradei Capital, œuvrent à diversifier leur retail mix pour intégrer les offres et services de proximité nécessaires aux communautés autour de ces actifs (e.g. loisir, food, santé, retail, etc.)

■ Aradei Capital reste à l'écoute du marché et de ses locataires à travers la **mise en place d'enquêtes**, et suit de près les évolutions des tendances et habitudes de consommations afin de pouvoir avoir des **actifs pertinents qui répondent aux besoins des communautés de leurs régions**.

DES ACTIONS SOCIETALES RAPPROCHANT ARADEI CAPITAL DES COMMUNAUTES DE SES ACTIFS

En 2023, Aradei Capital a réalisé diverses actions sociétales en partenariat avec plusieurs associations :

MEDCOPCLIMATE TANGER 2023 · jood Agir pour la dignité des sans-abris · SOS VILLAGES D'ENFANTS قرى الأطفال

Coeur&ACT Agir contre la Pauvreté

EXEMPLES D'ACTIONS

Soutien de l'entreprenariat féminin :

■ Deux actions menées en Février et Mars 2023, en partenariat avec une entreprise féminine, pendant lesquelles des stands ont été offerts pour présenter leurs produits dans les régions de Fès et de Marrakech.

■ Mise en exposition gratuite d'œuvres d'art réalisées par une artiste féminine dans l'un de nos actifs.







Promotion de la santé et du bien-être :

■ Organisation d'une journée de prévention et de sensibilisation contre le cancer colorectal, en Avril 2023, en partenariat avec l'Association des Gastro-Entérologues de la Région Centre du Maroc (AGERC).

■ Organisation d'une collecte de don de sang, en Juin 2023, en partenariat avec le Ministère de la Santé et de la Sécurité Sociale.

■ Quatre actions sportives pluridisciplinaires, en Mai et Octobre 2023, en collaboration avec plusieurs acteurs : Dila Athletic, Marrakech Run, 10Km des Darbistes et le club ParkGym.







Promotion de l'enrichissement culturel et artistique :

■ En Avril 2023, avec l'ambition de soutenir les activités culturelles dans la région, Aradei Capital a été le sponsor de la deuxième édition de Casablanca Chess Week, un événement qui s'est tenu au sein de son actif, Sela Plaza à Dar Bouazza. Cette initiative illustre l'engagement continu d'Aradei Capital à renforcer sa présence communautaire et à soutenir des événements locaux d'importance.

■ En Mars 2023, exposition d'art et atelier de poterie, pour adultes et enfants, en partenariat avec le Centre de formation aux métiers de l'artisanat (CFQMA).







Promotion de la protection environnementale :

■ Aradei Capital a été un sponsor officiel de la 3e édition de la MEDCOP 2023, une conférence méditerranéenne sur le changement climatique et le développement durable. La MEDCOP est un événement majeur qui réunit des acteurs clés de la région méditerranéenne pour discuter des défis environnementaux et trouver des solutions collaboratives. En tant que sponsor, Aradei Capital a mis en place un partenariat avec la MEDCOP 2023 en créant un village du climat au sein de son centre commercial Socco Alto à Tanger. Ce village du climat a accueilli des débats sur le changement climatique ainsi que des ateliers éducatifs sur la gestion de l'eau, le recyclage et d'autres sujets connexes. Plusieurs espaces d'animations ont également été aménagés pour sensibiliser le public sur les enjeux environnementaux.











■ En Février et Novembre 2023, Aradei Capital a collaboré avec des groupes étudiants pour organiser des ateliers éducatifs visant à sensibiliser les communautés environnantes aux enjeux environnementaux. Ces ateliers se sont concentrés sur le recyclage et la promotion de la biodiversité, soulignant ainsi l'importance d'agir pour protéger l'environnement. Cette initiative démontre l'engagement d'Aradei Capital envers la responsabilité sociale et environnementale, tout en encourageant la participation active des jeunes dans la protection de notre planète.





Promotion de l'artisanat local : Exposition des différents produits d'artisanat local, au cours de l'année, en partenariat avec le CFQM, la Direction régionale de l'artisanat et le Ministère de l'artisanat.





Soutien des victimes des zones sinistrées d'Al Haouz :

■ Suite au séisme qui a frappé le Maroc dans la nuit du 8 au 9 septembre, Aradei Capital a rapidement mis en place plusieurs actions d'urgence pour faciliter la collecte de dons essentiels pour les régions sinistrées et pour gérer efficacement la communication. La Société a immédiatement mis à disposition des espaces pour la collecte de dons par différentes associations, afin d'aider les populations affectées.

■ Aradei Capital a également contribuer à hauteur de 5 millions de dirhams marocains (MMAD) au Fonds 126, qui vise à soutenir les efforts de secours et de reconstruction dans les zones sinistrées.

.








Éthique et déontologie

■ Dans le cadre de ses activités, Aradei Capital accorde une priorité absolue à la protection des données et au respect de la vie privée de nos clients. Conformément aux lois et réglementations en vigueur, nous nous engageons à sécuriser et à traiter de manière confidentielle toutes les informations personnelles que nous recueillons.

3.3.3 BRICKS FOR PEOPLE

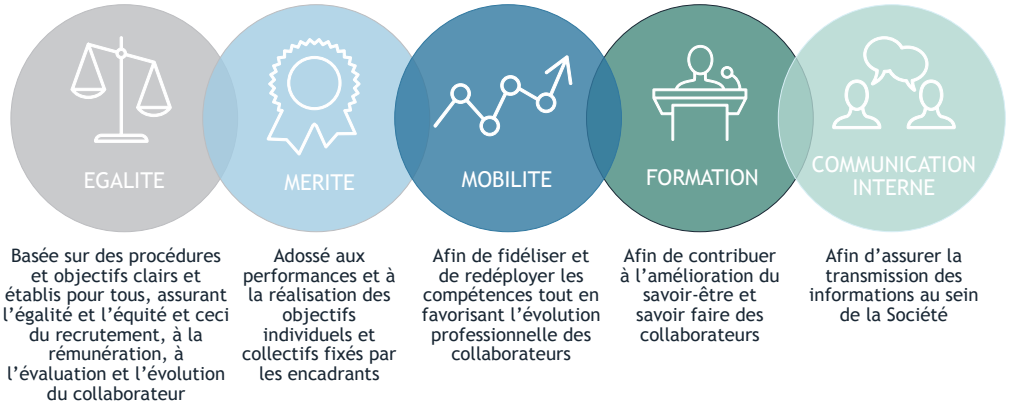
Le développement d'une politique des ressources humaines dynamique, contribuant à l'adhésion et favorisant la motivation et l'épanouissement de tous, constitue une priorité majeure pour Aradei Capital. Dans ce sens, ses processus ont été construits afin de mobiliser les compétences et fidéliser les collaborateurs.
Pour se faire, Aradei Capital s'est engagée à offrir un environnement de travail qui favorise la diversité, la promotion et la rémunération basée sur le mérite. La politique de gestion des ressources humaines de la foncière a pour objectif de permettre à ses collaborateurs d'acquérir les compétences nécessaires et de construire des carrières créatrices de valeur pour eux et pour l'entreprise.
Du recrutement à la gestion des carrières et en passant notamment par la formation, l'évaluation, l'environnement de travail et la communication interne, telles sont les différentes composantes de la gestion des ressources humaines du Groupe.

Politique RH – 5 principes clés

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

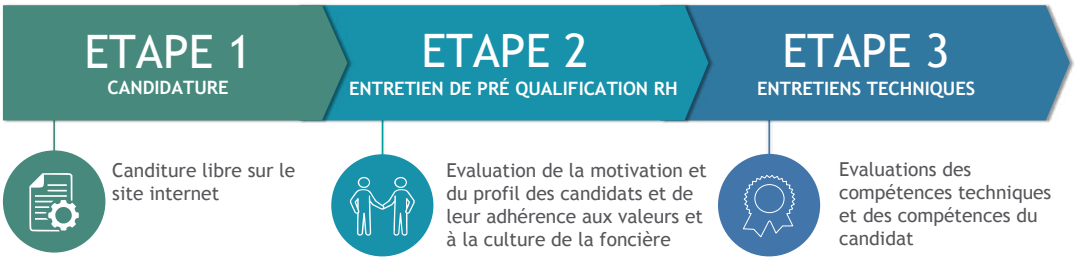
Recrutement et Intégration : Attirer les meilleurs talents et les fidéliser :

Le processus de recrutement est considéré comme un élément clé de la gestion des



ressources humaines. Notre démarche de recrutement et de développement est conçue pour attirer et retenir les meilleurs talents.

■ Pour **assurer l'égalité des chances dans son processus de recrutement**, Aradei Capital a défini un process clair et commun à tous les candidats :



Bricks For PEOPLE

■ Afin d'assurer la **bonne intégration de toute nouvelle recrue**, la foncière a mis un place un processus :



Formation : Développer les compétences des collaborateurs

Aradei Capital accorde une attention particulière à la formation. La formation est un levier essentiel pour l'acquisition de compétences, la progression de carrière et la mobilité professionnelle. Le programme de formation est souvent revu et mis à jour tous les ans.

Les plans de formation sont préparés de façon collaborative entre la direction ressources humaines et les différents directeurs de pôle afin de proposer des formations en adéquation avec les besoins des collaborateurs. Ce plan de formation comprend :

FORMATION EN EXTERNES	FORMATIONS EN INTERNE
Formations organisées par des structures externes avec pour objectif de renforcer les compétences des collaborateurs ■ **Formations diplômantes** (e.g. IFRS, INTEC) ■ **Formations réglementaires** (e.g. Marché des capitaux, loi de Finance, Gestion des recouvrements, etc.) ■ **Salon Immobiliers** (nationaux et Internationaux) (innovation digitale, retail et les loisirs)	Formations organisées en internet de manière régulière sous forme de : ■ **Echanges d'expertises** entre les différents métiers ■ **Ateliers de renforcement des langues** ■ **Ateliers d'échanges autour de différentes thématiques ou sujets d'actualité**

Bien-être des collaborateurs : Favoriser un climat de travail sain autour du bien-être et des valeurs de l'entreprise

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

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

TEAM BUILDING

■ Organisation annuelle de Team-building avec des thématiques variées visant à consolider et renforcer les valeurs et culture d'entreprise et assurer la cohésion des équipes.

En 2023, Aradei Capital a organisé plusieurs team buildings en vue de renforcer la cohésion de ses équipes.





REPAS ANNUELS

■ En 2023, la foncière a organisé un ftour pour l'ensemble des collaborateurs de la foncière à l'occasion du mois sacré de ramadan.

■ Aradei Capital a aussi organisé un dîner de fin d'année pour l'ensemble de ses collaborateurs du siège et des actifs.




DELEGUE DU PERSONNEL

■ Election de délégués du personnel afin de fluidifier les échanges avec nos collaborateurs pour construire un environnement saint et motivant.

SOLIDARITE

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

■ Offre d'un appartement pour soutenir la famille d'un collaborateur défunt, grâce à une collecte réalisée auprès des employés et à laquelle la foncière a participé.

■ Collecte de dons pour soutenir les familles des collaborateurs, touchées par le séisme d'Al Haouz.

Bricks For PEoPLE

Evaluation et Rémunération : Reconnaître et rétribuer les meilleures performances

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

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

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

- Fixe sur la base de la grille salariale qui indique les tranches de salaire servant de référence pour orienter les managers lors des augmentations annuelles.
- Variable de bonus de fin d'année, attribué sur la base de la méritocratie et adossé à des critères objectifs de performance. **En 2023, 100% des employés éligibles ont reçu des primes.**

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

Santé et Sécurité : Assurer la sécurité des collaborateurs sur les sites et prévention des accidents de travail

Au niveau des actifs de la foncière

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

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

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

Des exercices d'évacuation ont été organisés dans l'ensemble de nos actifs multilocataires, en présence des pompiers de la ville concernée, afin de maintenir la veille de sécurité incendie.

Des formations en habilitation électrique et en prévention d'incendie ont été assurées par des professionnels au profit des collaborateurs.

Des inspections périodiques sont effectuées par le coordinateur indépendant de la santé et de la sécurité. **Près de 2795 contrôles et 40 audits ont été réalisés en 2023** (travaux de maintenance, sécurité-sûreté, nettoyage, nouveaux travaux et opérations). Certains ont été réalisés par des experts indépendants en matière de santé et sécurité au travail, d'autres par le responsable de la santé et de la sécurité d'Aradei Capital qui établit des rapports périodiques. En termes d'hygiène, des équipes de nettoyage et de désinfestation sont mobilisées sur l'ensemble des parties communes.

Au niveau du siège social

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

Des horloges programmées pour l'arrêt du système de climatisation et de chauffage à 20h00 et pendant les week-ends.

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

Dans sa démarche d'hygiène et de sécurité, Aradei Capital a mis en place un Comité d'hygiène et de sécurité qui se réunit de manière trimestrielle. Ce dernier est composé d'un représentant de l'entreprise, d'un chef de sécurité, d'un médecin du travail, d'un délégué du personnel, et d'un représentant des ressources humaines.

Respect des droits de l'homme et du code du travail au Maroc

Aradei Capital, une entreprise à taille humaine, ce qui favorise et facilite le dialogue social au sein de son organisation.
La foncière exerce ses activités en respectant strictement le code du travail marocain, qui exige le respect des droits et libertés énoncés dans la constitution en matière de travail, ainsi que des droits de l'homme universellement reconnus notamment.

- La liberté syndicale et l'adoption effective du droit d'organisation et de négociation collective
- L'interdiction de toutes formes de travail par contrainte
- L'interdiction du travail des enfants
- L'interdiction de la discrimination en matière d'emploi et de professions

Aradei Capital reconnaît et respecte la liberté syndicale et garantit l'adoption effective du droit d'organisation et de négociation collective. Elle interdit toute forme de travail par contrainte, et le travail des enfants ainsi que toute discrimination en matière d'emploi et de professions.

Aradei Capital reconnaît et respecte la liberté des employés de choisir librement s'ils souhaitent établir ou s'associer à une organisation de leur choix (y compris des syndicats) sans autorisation préalable de la part d'Aradei Capital. Aradei Capital ne conditionne pas l'emploi d'un travailleur à la condition qu'il/elle ne rejoigne pas un syndicat ou renonce à son adhésion à un syndicat. Aradei Capital ne recourt pas au travail forcé, carcéral ou servile, y compris à la servitude pour dette. Elle veille à ce que les conditions d'emploi soient volontaires. Aradei Capital ne contraint aucun travailleur à rester employé contre sa volonté pour une période déterminée, ni ne pratique des politiques qui restreignent la capacité des employés à mettre fin à leur emploi. Aradei Capital ne demande pas aux employés de verser des «dépôts» ou de remettre leur identification gouvernementale, passeports ou permis de travail comme condition d'emploi, sauf si la loi l'exige.

Une des valeurs clés d'Aradei Capital est le respect. Elle ne tolère aucune discrimination ou harcèlement basé sur l'origine ethnique, le genre, l'orientation sexuelle, la couleur, la langue, l'origine nationale ou sociale, le statut économique, la religion, les convictions politiques ou autres croyances consciencieusement détenues.

En veillant au respect de ces droits, Aradei Capital cultive un environnement professionnel imprégné de respect et d'inclusion, renforçant ainsi la confiance, la fidélité et le bien-être de ses collaborateurs, tout en attestant son engagement envers eux.



Chiffres clés

Aradei Capital a recours à des indicateurs clés de performance (KPI) pour suivre et analyser tout au long de l'année les principales données relatives aux ressources humaines et accompagner ainsi la mise en œuvre des politiques du Groupe en la matière.

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

Catégorie socio-professionnelle	2018	2019	2020	2021*	2022	2023
Cadres supérieurs	13	10	11	8	8	7
Cadres	38	39	32	37	58	55
Employés	38	33	29	24	25	19
Total	89	82	72	69	91	81
Taux d'encadrement	7%	60%	60%	64%	73%	77%

Ancienneté	2018	2019	2020	2021*	2022	2023
Inférieure à 2 années	23	31	18	18	32	30
Entre 2 années et 5 années	53	41	34	17	25	15
Supérieure à 5 années	3	10	20	34	34	36
Total	89	82	72	69	91	81

6.1.2. La représentation féminine au sein du Groupe

CDI	2018	2019	2020	2021*	2022	2023
Hommes	59	49	45	39	51	48
Femmes	30	33	27	30	40	33
Total	89	82	71	69	91	81

CDD	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hommes	31	36	17	29	0	2
Femmes	31	25	7	19	0	0
Total	62	61	24	48	0	2

Source : Aradei Capital

La part des femmes en CDI chez Aradei Capital est de 40% en 2023 (vs. 33% en 2018).

Autres indicateurs RH du Groupe

Mouvement des effectifs	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Recrutements	21	15	9	10	18	21
Départs	14	22	19	15	17	13
Total	35	37	28	25	35	34

Autres indicateurs	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de jours de grève	0	0	0	0	0	0
Nombre d'accidents de travail	0	1	0	2	0	2
Nombre de licenciements	1	0	0	1	0	0
Nombre de démissions	12	11	10	8	16	12
Départs à la retraite	1	0	0	1	0	0
Départs négociés	0	11	9	5	0	1
Nombre de litiges sociaux	1	0	2	0	0	0
Décès	0	0	0	0	1	0

Source : Aradei Capital

* Chiffres corrigés par rapport au RFA 2022

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

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

La gouvernance de la foncière

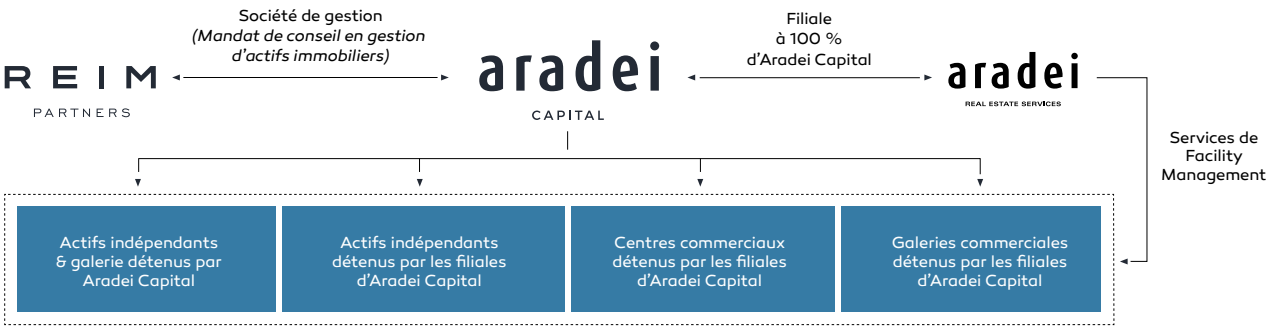
Le Président Directeur Général de la Société et ses organes *(Conseil d'Administration et autres comités émanant du Conseil d'Administration : comité d'audit, comité d'investissement, comité de conflit, Sustainability Committee, et le Comité Transformation et Innovation crée en Juin 2022)* constituent les organes de décisions ou recommandations de la Société.

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

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

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

> Gestion locative ;
> Property et Mall Management ;
> Commercialisation ;
> Juridique locatif et immobilier ;
> Gestion technique ;
> Gestion du développement ;
> Établissement de reportings de gestion, administration et finance.



Composition du Conseil d'Administration

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

Au 31/12/2023, le Conseil d'Administration d'Aradei Capital est composé des membres suivants, dont le mandat est de 3 ans renouvelable :

M. Nawfal BENDEFA – Président du Conseil d'Administration

M. Mehdi TAHIRI JOUTEÏ HASSANI - Administrateur
M. Zouhaïr BENNANI - Administrateur
M. Rachid HADNI - Administrateur
M. Adil BENNANI - Administrateur
M. Riad LAISSAOUI - Administrateur
M. Mehdi ALJ - Administrateur
Mme. Natalie BRAGINSKY MOUNIER – Administratrice Indépendante
Mme. Dayae OUDGHIRI KAOUACH – Administratrice Indépendante
M. Emmanuel BLOUIN – Administrateur Indépendant







Pour une indépendance des administrateurs

Au cours de l'année 2023, trois administrateurs indépendants dont deux femmes sont membres du Conseil d'Administration :

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

Rémunérations versées aux administrateurs

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

En 2023, une rémunération a été allouée par le Conseil d'Administration aux administrateurs indépendants uniquement.

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

Le Conseil d'Administration reconnaît les avantages de la diversité et de la parité dans son sens le plus large aussi bien au sein des instances de gouvernance que dans le fonctionnement de la foncière. La diversité au sein du Conseil d'Administration et des membres de direction permet d'élargir les perspectives, ce qui favorise des discussions plus efficaces et une meilleure prise de décision. Depuis 2020, la composition du Conseil d'Administration actuel inclut deux femmes, ce qui témoigne de la volonté de la Société d'encourager la parité et d'inclure une représentation féminine dans ses organes décisionnels.

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

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital **s'est réuni 4 fois au courant de l'année 2023**, avec une participation active de tous les administrateurs.

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

La composition des comités externes se présente comme suit au 31 décembre 2023. Le fonctionnement de chaque comité est encadré par des chartes décrivant le rôle et prérogatives, le fonctionnement, la composition ainsi que les prises de décision de chaque comité.

Comités	Description	Membres	Qualité
Comité d'investissement	Il statue sur les opportunités d'investissement et de désinvestissement conformément à la politique d'investissement adoptée par le Conseil d'Administration. Ce comité intervient en amont des décisions concernées à prendre d'Administration et/ou le Directeur Général.	M. Matthieu EVRARD M. Mohamed OUANAYA M. Thomas McCALLUM M. Nawfal BENDEFA M. Mehdi TAHIRI	Indépendant Indépendant Indépendant Président du Conseil d'Administration Administrateur
Comité de conflit	Il délivre au Conseil d'Administration des avis et des recommandations de nature indépendante sur toutes transactions qualifiées de conventions réglementées au sens de l'article 56 de la Loi 17-95. Ce Comité se saisit également de tout sujet ou toute transaction susceptible potentiellement de créer une situation de conflit d'intérêts qui lui est soumis par la Société, le Comité d'Investissement, le Directeur Général ou tout membre du Conseil d'Administration et/ou le Directeur Général ou tout membre du Conseil d'Administration. Ses règles de composition interdisent à toutes personnes liées à REIM Partners ou représentant les intérêts d'un des actionnaires de la Société de siéger dans ce Comité. Le Directeur Général ne siège pas dans ce comité.	M. Mathieu EVRARD M. Mohamed OUANAYA M. Thomas McCALLUM	Indépendant Indépendant Indépendant
Comité d'Audit	Il assiste le Conseil d'Administration principalement dans son contrôle : (i) de l'efficacité et de la qualité des procédures de contrôle interne (y compris le volet financier et la gestion des risques), et (ii) de l'intégrité de l'information financière afférente à la Société. Il est notamment chargé des rôles de suivi et d'examen visés à l'article 106 bis de la Loi 17-95.	Mme Dayae OUDGHIRI KAOUACH M. Riad LAISSAOUI M. Emmanuel BLOUIN	Présidente du Comité d'Audit *(Administratrice indépendante)* Administrateur Administrateur indépendant
Sustainability Committee	Le comité de durabilité fournit des recommandations sur la stratégie E&S, définit les objectifs et contrôle l'exécution du plan d'action E&S. Ce comité est composé de 3 membres permanents qui se réunissent deux fois par an et plus chaque fois que cela est nécessaire.	M. Nawfal Bendefa M. Ismaïl Farih Mme Natasha Braginsky Mounier	Président du Sustainability Committee (administrateur) Membre indépendant Administrateur indépendant
Comité Innovation et Transformation	Emettre des recommandations au Conseil d'Administration en termes de développement de nouvelles lignes de métier et d'investissement dans de nouvelles activités	Mr Nawfal Bendefa Mme Meriem Zairi Mr Ismail Farih	Président du Conseil d'Administration *Membre indépendant* *Membre indépendant*

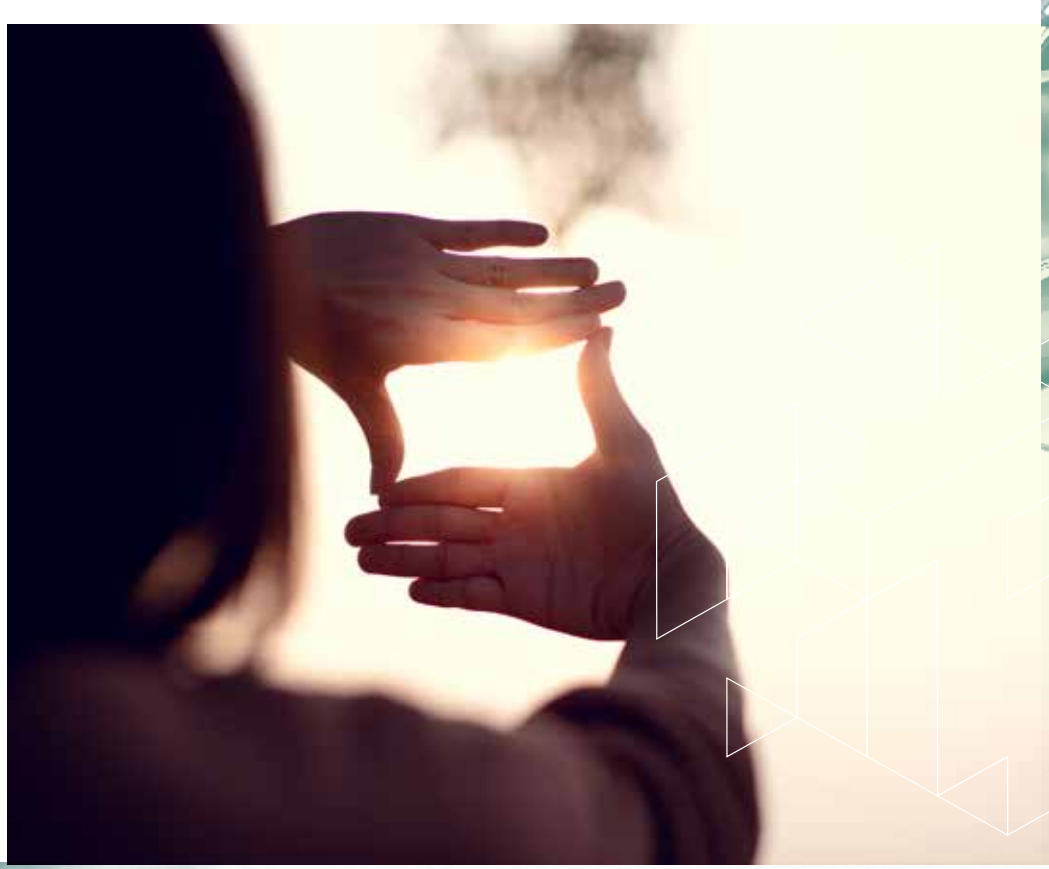




V. Perspectives

Les prochaines étapes dans notre démarché E&S sont :

- Poursuivre le déploiement du plan d'action « Bricks for impact » ;
- Renforcer ce plan d'action en y intégrant progressivement de nouvelles initiatives en ligne avec les enjeux environnementaux et sociétaux actuels ;
- Poursuivre les efforts de sensibilisation autour des enjeux environnementaux et sociaux.
- Sensibiliser l'ensemble des équipes sur site et au siège ;
- Sensibiliser nos parties prenantes à rejoindre notre effort E&S ;
- Revoir régulièrement les enjeux E&S de Aradei Capital en ligne avec les meilleurs pratiques nationales et internationales.





aradei
CAPITAL

Nous contacter :
Secrétaire Générale :
Hortense Ghafir
www.aradeicapital.com
email : h.ghafir@reim-partners.com

aradei

CAPITAL

8. Liste des communiqués publiés en 2023

aradei

CAPITAL

LISTE DES COMMUNIQUÉS DE PRESSE DE L'ANNÉE 2023

COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Communiqué trimestre 4 2022
- Communiqué annuel 2022
- Communiqué de presse - Emission Obligataire 2023
- Communiqué trimestriel 1 2023
- Communiqué trimestriel 2 2023
- Communiqué trimestriel 3 2023
- Communiqué semestriel 2023

AUTRES COMMUNIQUÉS

- Communiqué de presse - Sela Park Casablanca
- Communiqué de presse sur la mise à jour annuelle du dossier d'information relatif au programme d'émission de billets de trésorerie

COMMUNIQUÉS RÈGLEMENTAIRES

- Résultat du vote - AG des obligataires du 04 janvier 2023 à 10h
- Résultat du vote - AG des obligataires du 04 janvier 2023 à 11h
- Avis de convocation - AGM du 09 mai 2023
- Communiqué post AGM du 09 mai 2023
- Détail du Vote - AGM du 09 mai 2023
- Avis de convocation - AG des obligataires du 08 janvier 2024 à 10h
- Avis de convocation - AG des obligataires du 08 janvier 2024 à 10h30
- Avis de convocation - AG des obligataires du 08 janvier 2024 à 11h