



aradei

CAPITAL

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

www.aradeicapital.com

ADVISED BY

REIM

PARTNERS



aradei

CAPITAL

SOMMAIRE

1. Communication Financière
2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024
3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024
4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024
5. État des honoraires versés aux contrôleurs des comptes
6. Rapport de gestion
7. Rapport ESG 2024
8. Liste des communiqués publiés en 2024



aradei

CAPITAL

1. Communication Financière

aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2024

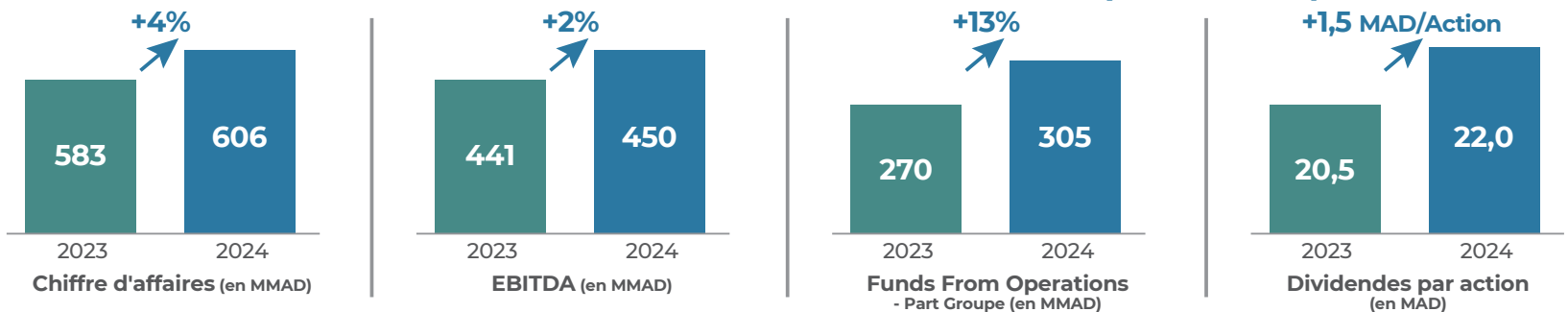
Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 11 mars 2025 sous la présidence de Monsieur Nawfal Bendefa en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes sociaux et consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2024.

« 2024 est une année riche en réalisations avec une dynamique de croissance du portefeuille d'actifs opérationnels, un renforcement sur le secteur de la santé et le succès de deux augmentations de capital. Afin d'accompagner le plan de développement de la foncière, Aradei Capital consolide sa gouvernance avec la nomination de M. Nasser Benjelloun en tant que Directeur Général. »

Nawfal Bendefa - Président du Conseil d'Administration Aradei Capital

DONNEES FINANCIERES CLES

Des indicateurs financiers en hausse et un dividende de 22 MAD par action* (+1,5 MAD vs. 2023)



(*) Proposition du Conseil d'Administration du 11 mars 2025 à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Une dynamique d'investissement de 85.000 m² sur des projets retail dans des zones stratégiques

- Ouverture prévue en 2025 de **Sela Park Casablanca au cœur d'Almaz** : un retail park offrant un merchandising diversifié (30.000 m² GLA) avec un hypermarché Carrefour de dernière génération.
- Lancement des travaux de construction d'un **projet à usage mixte** à Casablanca comprenant des composantes retail, bureaux et loisirs (c. 55.000 m² GLA).

Aradei Santé : une entité dédiée à la santé avec une stratégie de croissance soutenue

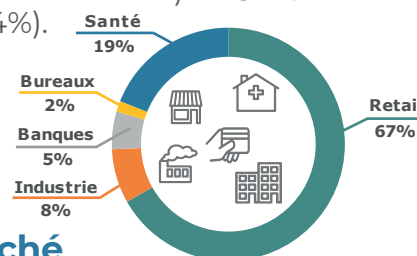
- Acquisition des parts de Akdital et BFO Foncière dans **Aradei Santé** (anciennement Akdital Immo) détenant ainsi 100% du capital.
- Un portefeuille de 6 établissements de santé opérationnels (90.000 m² GLA).

Des fondamentaux opérationnels performants

- Un **taux d'occupation** élevé de **97%**.
- Un **taux de recouvrement** robuste (incluant le recouvrement des arriérés) de **97%** sur 2024 (le taux de recouvrement 2024 sur le facturé 2024 s'élève à 94%).

Diversification et croissance des actifs

- Un portefeuille d'actifs diversifié et atteignant **7,9 mds MAD** (+3,5% vs. 2023).



Une solidité financière et un accès étendu au marché

- **Deux augmentations de capital** réussies en 2024, totalisant **650 MMAD**.
- Un ratio **Loan-To-Value** maîtrisé de **39%** (33% selon les guidances EPRA).

Une gouvernance renforcée

- Dans le cadre du **plan de croissance ambitieux** de la foncière à horizon 2030, le Conseil d'Administration du 11 mars 2025 a approuvé la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général de Aradei Capital ainsi que la **nomination de M. Nasser Benjelloun en tant que Directeur Général de Aradei Capital**.

Bricks for Impact : Certifications EDGE Advanced (IFC) de Sela Park Casablanca et **EDGE** de la Clinique Internationale de Khouribga.

CHIFFRES CLÉS 2024

 **35 actifs**
Dont 3 terrains et 1 OPCI

 **23 villes**


474.000m²
surface GLA
Gross Leasable Area
(Surface Commerciale Utile)


7,9 mds MAD
Valorisation


43 millions
Visites


97% Taux
d'occupation

Retrouvez le rapport financier annuel sur : <https://www.aradeicapital.com/2025/04/aradei-capital-rapport-financier-annuel-2024/>

aradei

CAPITAL

RESULTATS FINANCIERS

Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	2023	2024
Revenus locatifs	554.875	565.469
Autres revenus	28.306	40.279
Chiffre d'affaires	583.181	605.747
Charges d'exploitation	(142.278)	(156.015)
EBITDA	440.903	449.732
Marge d'EBITDA	75,6%	74,2%
FFO – Part Groupe	270.002	305.088

Bilan consolidé IFRS

En KMAD	2023	2024
Trésorerie et équivalent	682.328	813.652
Immeubles de placement	7.630.606	7.897.651
Capitaux propres	4.565.434	5.191.827
Dettes financières brutes	3.352.048	3.342.624
Autres passifs	1.146.431	921.664
LTV	41%	39%
LTV (EPRA)	35%	33%

- Le **chiffre d'affaires** ressort à 606 MMAD à fin 2024, en hausse de **4%** (+23 MMAD) par rapport à 2023, expliquée essentiellement par la performance des actifs opérationnels de la foncière, ainsi que par les revenus générés par Aradei Santé.
- Les **charges d'exploitation** s'établissent à 156 MMAD en 2024, soit une hausse de **10%** (+14 MMAD) par rapport à 2023.
- Il en résulte un **FFO** de 305 MMAD, en hausse de **13%** (+35 MMAD).

- L'évolution de **la trésorerie** est expliquée, d'une part, par les flux générés par l'activité (+246 MMAD) et les deux augmentations de capital (+650 MMAD), et d'autre part, par les flux décaissés relatifs aux investissements (-533 MMAD), aux dividendes versés (-240 MMAD) et à l'effet net du financement (-10 MMAD).
- L'augmentation de la **valeur des immeubles de placements** (+267 MMAD, soit **+3,5%**) résulte principalement de la hausse des revenus et des investissements.
- L'**endettement net** incluant la trésorerie ressort à 2.529 MMAD.
- L'**endettement brut** s'élève à 3.343 MMAD.

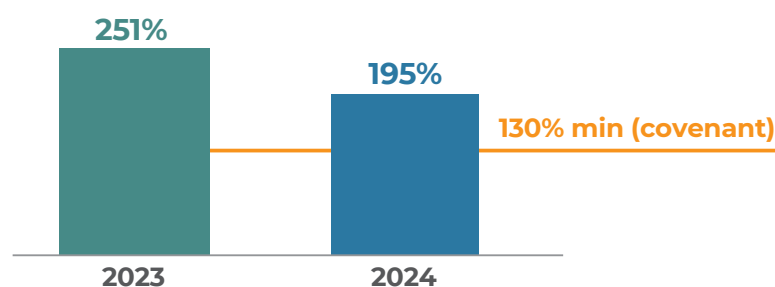
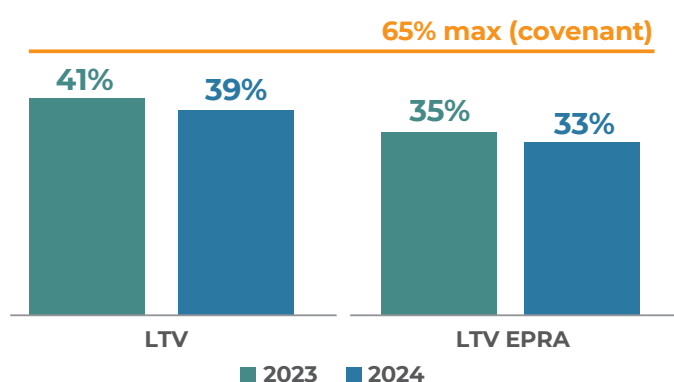
RATIOS

Ratio d'endettement Loan-To-Value

- Le Ratio Loan-To-Value** s'établit à 39% au 31/12/2024 comparé à 41% au 31/12/2023. Selon les guidelines EPRA, le Ratio Loan-To-Value*** s'élève à 33%.

Ratio Valeur des Actifs Libres

- Le Ratio Valeur des Actifs Libres**** se situe à 195% au 31/12/2024 comparé à 251% au 31/12/2023.



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 22,0 MAD par action au titre de l'exercice 2024.

PERSPECTIVES

- Aradei Capital poursuivra en 2025 sa **dynamique d'investissement** sur des projets stratégiques, tout en renforçant sa présence sur le secteur de la **santé** comme axe de diversification.
- La foncière continuera également à déployer différentes **initiatives structurantes** et génératrices de revenus additionnels tout en poursuivant ses ambitions en termes **environnementales et sociales**.

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

Retrouvez le rapport financier annuel sur : <https://www.aradeicapital.com/2025/04/aradei-capital-rapport-financier-annuel-2024/>

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2024

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(En KMAD)	Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs		565 469	554 875	464 384
Autres revenus		40 279	28 306	21 685
Chiffre d'affaires	6	605 747	583 181	486 069
Charges d'exploitation		(156 015)	(142 278)	(124 643)
Autres achats et charges externes	7	(119 937)	(111 781)	(105 545)
Charges de personnel		(30 790)	(23 843)	(21 121)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5 284)	(2 777)	(3 425)
Autres produits et charges opérationnels	11	(5)	(3 877)	5 448
Excédent brut d'exploitation		449 732	440 903	361 426
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(6 563)	(4 098)	(4 110)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(14 268)	3 044	(2 265)
Autres produits et charges exceptionnels		(13 927)	(15 408)	(24 126)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	102 623	6 863	104 664
Résultat des cessions d'actifs		(545)	65 950	2 275
Résultat opérationnel		517 051	497 254	437 865
Coût de l'endettement financier brut		(149 948)	(139 017)	(114 487)
Produits des placements		20 988	14 168	2 329
Coût de l'endettement financier net	12	(128 961)	(124 849)	(112 158)
Autres produits et charges financiers	14	17 411	10 993	22 487
Résultat courant avant impôt		405 501	383 399	348 194
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(108 048)	(102 345)	(86 062)
Résultat net des activités maintenues		297 453	281 054	262 132
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		297 453	281 054	262 132
Résultat Net – Part des propriétaires de la société mère		297 453	271 574	227 051
Résultat Net – Participations ne donnant pas le contrôle		0	9 480	35 082
Résultat net global		297 453	281 054	262 132
Résultat net par action (en MAD)		23,67	25,06	23,38
FFO		305 088	285 935	240 199
FFO PART GROUPE		305 088	270 002	239 108
FFO PART MINORITAIRE		0	15 933	1 091

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (En KMAD)	Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ecart d'acquisition		9 812	9 812	9 812
Autres immobilisations incorporelles		8 025	8 114	7 475
Immeubles de placement	17	7 897 651	7 630 606	7 199 349
Autres immobilisations corporelles	18	22 854	16 769	14 679
Autres actifs financiers	19	7 756	4 867	5 625
Impôts différés actifs	15	3 965	4 575	4 575
Total actifs non courants		7 950 063	7 674 743	7 241 516
Stock et En-cours	20	141 189	117 435	99 429
Clients	21	148 920	141 147	140 470
Créances d'impôt sur les sociétés		29 170	7 884	6 417
Autres actifs courants	23	373 122	440 378	537 784
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	813 652	682 328	378 459
Total actifs courants		1 506 053	1 389 171	1 162 560
Total actifs		9 456 115	9 063 914	8 404 076
CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 256 813	1 121 396	1 121 396
Primes liées au capital		1 143 955	829 372	1 029 372
Réserves		2 493 606	2 277 815	2 086 013
Résultat de l'exercice		297 453	271 574	227 051
Capitaux propres part du groupe		5 191 827	4 500 158	4 463 832
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		(0)	65 276	55 788
Capitaux propres		5 191 827	4 565 434	4 519 620
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	2 873 846	2 866 508	1 913 622
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	72 317	67 703	72 543
Impôts différés passifs	15	255 184	212 499	180 586
Total passifs non courants		3 203 960	3 149 325	2 169 364
Dettes financières part courante	25	468 778	485 539	902 738
Dettes d'impôt sur les sociétés		1 406	25 740	4 313
Fournisseurs	28	189 349	320 361	350 206
Provisions part courante	27	70 437	42 976	39 160
Autres passifs courants	29	330 358	474 537	418 674
Total passifs courants		1 060 328	1 349 155	1 715 091
Total passifs		4 264 288	4 498 479	3 884 455
Total passifs et capitaux propres		9 456 115	9 063 914	8 404 076

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 31/12/2022	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
Affectation du résultat		(200 000)	231 361	(271 574)	(240 212)	-	(240 212)
Augmentation de capital		135 417	514 583	-	650 000	-	650 000
Résultat de l'exercice		-	-	297 453	297 453	-	297 453
Réserves		-	(15 571)	-	(15 571)	-	(15 571)
Frais fusion & augmentation de capital		-	-	-	-	-	-
Situation nette au 31/12/2024	1 256 813	1 143 955	2 493 606	297 453	5 191 827	0	5 191 827

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE*

(En KMAD)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net total consolidé		297 453	281 054
Amortissements et provisions	8-9	20 831	1 054
Impôts sur le résultat	15	108 048	102 345
Charges nettes d'impôts différés		4	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	128 961	124 849
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		(1 024)	(67 367)
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	(102 623)	(6 863)
Marge brute d'autofinancement		451 650	435 072
Variation du besoin en fonds de roulement	22	103 740	109 705
Impôts payés	16	(85 048)	(48 692)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		470 342	496 085
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(95)	(912)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(9 086)	(5 055)
Décassements concernant les immeubles de placement		(385 948)	(468 125)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)		(0)	(10)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		40 853	90 010
Réduction des autres immos financières		-	250
Prêts et avances consentis		(1 991)	518
Intérêts encaissés	12	20 988	14 168
Impact des entités acquises sur la période		(248 583)	(6)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(583 862)	(369 162)
Augmentations de capital de la société mère		650 000	-
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	557 276	1 351 688
Remboursements d'emprunts	26	(338 961)	(643 626)
Variation nette des concours bancaires		(210 000)	(200 000)
Intérêts versés	13	(161 646)	(128 449)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(240 211)	(215 193)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		256 459	164 420
Variation de la trésorerie (A+B+C)		142 939	291 343
Trésorerie nette d'ouverture (a)		669 797	378 450
Titres et valeurs de placement		602 679	547 902
Chèques et valeurs à encaisser		(0)	6
Banques (soldes débiteurs)		210 742	133 341
Caisses		296	1 079
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	813 652	682 328
Banques (soldes créditeurs)		(981)	(12 530)
Trésorerie nette de clôture (b)		812 736	669 797
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		142 939	291 343

* 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 29 octobre 2024 de 12 568 130 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionariat de la Société au 29 octobre 2024 se présente comme suit :

Actionariat	Situation au 29/10/2024	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 530 549	36,00%
Government Employees Pension Fund (GEPP)	1 228 174	9,80%
BEST FINANCIERE S.A	855 867	6,80%
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	550 722	4,40%
Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	428 451	3,40%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R. L	388 464	3,10%
Zakah Capital	388 467	3,10%
KASBA RESORT S.A.R.L	26 612	0,20%
Real Estate Investment Management International Limited	20 000	0,20%
Autres actionnaires (dont flottant)	4 150 824	33,00%
Total	12 568 130	100%

NOTE 2. PREMIERS COMPTES CONSOLIDÉS ÉTABLIS SELON LES NORMES IFRS

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

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

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2024 sont ceux de l'exercice 2023.

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.

aradei

CAPITAL

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

NOTE 3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2024

Les principaux événements ayant eu lieu lors de l'exercice 2024 sont :

- Une dynamique d'investissement sur des projets retail dans des zones stratégiques
 - Ouverture prévue en 2025 de Sela Park à Casablanca : un retail park offrant un merchandising diversifié (30.000 m² GLA) avec un hypermarché Carrefour de dernière génération
 - Lancement des travaux de construction d'un projet à usage mixte à Casablanca comprenant des composantes retail, bureaux et loisirs (c. 55.000 m² GLA)
- Aradei Santé : une entité dédiée à la santé avec stratégie de croissance soutenue
 - Acquisition des parts de Akdital (31,85%) et BFO Foncière (17,15%) dans Aradei Santé (anciennement Akdital Immo), pour un montant de 268 MMAD, détenant ainsi 100% du capital
 - Un portefeuille de 6 établissements de santé opérationnels à Agadir, Tanger, El Jadida, Safi, Salé et Khouribga (90.000m²) et une participation de 112 MMAD dans Syhati Immo SPI.
- Des fondamentaux opérationnels robustes
 - Un taux d'occupation élevé à 97%
 - Un taux de recouvrement (incluant le recouvrement des arriérés) de 97% sur 2024 (le taux de recouvrement 2024 sur le facturé 2024 s'élève à 94%).
- Une valorisation du patrimoine en hausse
 - Une valorisation du portefeuille (droits inclus) atteignant 7,9 milliards MAD (+3,5% vs. 2023) portée par la croissance des revenus et les investissements
- Une solidité financière et un accès étendu au marché
 - Deux augmentations de capital réussies en 2024, totalisant 650 MMAD
 - Un ratio Loan-To-Value maîtrisé de 39% (33% selon les guidances EPRA).
- Bricks for Impact : un levier d'engagement ESG
 - Certification EDGE Advanced (IFC) de Sela Park Casablanca
 - Certification Edge (IFC) de la Clinique Internationale de Khouribga (9.100 m²) : le premier établissement de santé privé certifié EDGE au Maroc.

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 2024 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 est une 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 2024, aucune société n'est consolidée en mise en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 Décembre 2024 comme suit :

Société	31/12/2024			31/12/2023		
	% 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 CASABLANCA	100%	100%	IG	NA	NA	NA
BEST LEISURE SALE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI HSC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST REAL ESTATE GESTION	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY REAL ESTATE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE SPI-RFA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ARADEI SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
TAJAK SARLAU	100%	100%	IG	51%	51%	IG
AGADIR SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
STE KAZAK SARL	100%	100%	IG	51%	51%	IG
SALE INVEST	100%	100%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA IMMO	100%	100%	IG	51%	51%	IG
ASFI INVEST	100%	100%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA HOTEL INVEST	0%	0%	NC	10%	10%	NC
ESSAOUIRA SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
MEKNES SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
BENQUERIR SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
SOLARIS ENERGY COMPANY	100%	100%	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.

aradei

CAPITAL

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 2024, 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.

aradei

CAPITAL

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) et celui des actifs libres se présentent comme suit :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 31/12/2024
Dettes Financières consolidées	3.342,6
Net Cash	813,7
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	7.755,9
Ratio (EMO 2018 et EMO 2021)**	39%
Ratio (EMO 2023)***	33%

Etats Consolidés Groupe IFRS (MAD)	au 31/12/2024
Total valeurs des Actifs Libres	2 133 940 870
Encours de l'Emprunt Obligataire	1 093 571 442
Ratio	195%

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.

aradei

CAPITAL

Risques fiscaux :

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

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 29 octobre 2024, le groupe Best Financière détient 42,9% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires.

NOTE 6. CHIFFRE D'AFFAIRES.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	624 385	612 504
Charges locatives refacturées	(58 916)	(57 628)
Revenus locatifs nets	565 469	554 875
Autres revenus	40 279	28 306
Total	605 747	583 181

Le chiffre d'affaires consolidé IFRS d'Aradei Capital au titre de l'année 2024 s'établit à 605,7 MMAD contre 583,2 MMAD en 2023, soit une progression de +22,6 MMAD (soit +3.9%). Cette progression s'explique par la performance des actifs opérationnels de la foncière, ainsi que par les revenus générés par Aradei Santé.

NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Services bancaires*	(4 789)	(1 844)
Frais postaux & de télécommunications	(691)	(571)
Achats de prestations de services	(83 144)	(77 675)
Honoraires, prestations extérieures	(10 489)	(13 257)
Maintenance, entretien & assurances	(1 329)	(2 828)
Loyers locations	(3 259)	(2 899)
Achats non stockés	(3 598)	(3 165)
Autres achats et charges externes	(12 636)	(9 544)
Total	(119 937)	(111 781)

* y compris les frais liés à l'augmentation de capital

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 : (6 563) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : (14 268) KMAD.

NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	6 563	4 098
Variation des autres provisions (2)	14 268	(3 044)
Amortissements et provisions	20 831	1 054

(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)	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur des immeubles de placement	102 623	6 863
Total	102 623	6 863

La variation de juste valeur s'élève à +102,6 MMAD principalement générée par : i) le portefeuille des cliniques (+80,8 MMAD) ; ii) Centres commerciaux (+5,6 MMAD) ; iii) Retail Parks (-3,7 MMAD) ; iv) les Galeries commerciales (+11,8 MMAD) ; v) les monolocataires (+8,2 MMAD).

NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits opérationnels courants (a)	760	(2 555)
Autres produits	760	(2 555)
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(765)	(1 322)
Autres charges	(765)	(1 322)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	(5)	(3 877)

NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Charge d'intérêts	(149 948)	(139 017)
Coût de l'endettement brut	(149 948)	(139 017)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	20 988	14 168
Coût de l'endettement net	(128 961)	(124 849)

NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts versés	(161 646)	(128 449)

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)	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits financiers (a)	162	233
Gains de change	162	233
Autres charges financières (b)	17 249	10 761
Pertes de change	(384)	(134)
Transfert de charges financières	17 633	10 895
Autres charges financières	-	-
Autres produits et charges financiers (a+b)	17 410	10 993

NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

■ Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2024 s'élève à 108 048 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'impôt exigible	(33 094)	(59 744)
Charges d'impôt différé	(74 953)	(42 601)
Total	(108 048)	(102 345)

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(13 155)	(9 398)
Impôts différés retraitement du crédit bail	(12 789)	(7 962)
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(228 425)	(209 356)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	185	(568)
Autres	0	16 395
Total des impôts différés nets	(251 219)	(207 924)

■ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2024 varie comme suit :

(En KMAD)		
Impôts différés actifs à l'ouverture		4 575
Impôts différés passifs à l'ouverture		212 499
Impôts différés nets au 31/12/2023		(207 924)
Charge de l'exercice		(74 953)
Impact IFRIC 23 et autres		31 658
Impôts différés nets au 31/12/2024		(251 219)
Dont impôts différés actifs au 2024.12		3 965
Dont impôts différés passifs au 2024.12		(255 184)

■ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net des sociétés intégrées	297 453	281 054
Impôts comptabilisés (A)	(108 048)	(102 345)
Résultat consolidé avant impôt	405 501	383 399
Taux d'impôt constaté	26,65%	26,69%
Taux de droit commun	25,50%	28,25%
Charge théorique d'impôt (B)	(103 403)	(108 310)
Ecart (B) - (A) à expliquer	4 645	(5 965)
ID non constatés sur variation JV	26 169	2 127
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(30 814)	3 838
Total	(4 645)	5 965

■ 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 2024.

aradei

CAPITAL

NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts sur les bénéfices	(33 094)	(59 744)
Impôts différés	(74 953)	(42 601)
Charge d'impôt (a) (1)	(108 048)	(102 345)
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	22 999	53 653
Impôts payés (a) + (b)	(85 048)	(48 692)

(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)	31/12/2023	Aug- men- ta- tions	Variation de juste valeur	Dimi- nution / Cessions	Var. JV (Autres)	Mises en service	31/12/2024
Immeubles de placement en cours	887 152	332 314	-	(199 979)	-	(111 907)	907 579
Immeubles de placement en cours de construction	887 152	332 314	0	(199 979)	0	(111 907)	907 579
Immeubles de placement	6 743 455	39 489	147 375	(7 401)	(44 752)	111 907	6 990 072
Immeubles de placement	6 743 455	39 489	147 375	(7 401)	(44 752)	111 907	6 990 072
Total	7 630 606	371 802	147 375	(207 380)	(44 752)	0	7 897 651

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	31/12/2022	Entrée de périmètre (1)	Augmen- ta- tions	Diminu- tions	Autres mouve- ments	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 mouve- ments	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	Augmen- ta- tions	Diminu- tions	Autres mouve- ments	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

Valeurs brutes	31/12/2023	Entrée de périmètre (1)	Augmen- ta- tions	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2024
Installations techniques, matériel & outillage	25 557	-	-	-	-	25 557
Autres immobilisations corporelles	32 311	-	10 728	(332)	349	43 056
Total Autres immobilisations (brut)	57 868	0	10 728	(332)	349	68 613

Amortissements	31/12/2023	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouve- ments	31/12/2024
Installations techniques, matériel & outillage	(18 195)	-	(856)	-	-	(19 051)
Autres immobilisations corporelles	(22 904)	-	(4 105)	301	-	(26 708)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(41 099)	0	(4 961)	301	0	(45 759)

Valeurs nettes	31/12/2023	Entrée de périmètre	Augmen- ta- tions	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2024
Installations techniques, matériel & outillage	7 361	-	(856)	-	-	6 506
Autres immobilisations corporelles	9 407	-	6 623	(32)	349	16 348
Total Autres immobilisations (net)	16 769	0	5 767	(32)	349	22 854

NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Titres de participations non consolidés	64	73	64
Dépôts & cautionnements	7 693	4 794	5 561
Total	7 756	4 867	5 625

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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Biens et services en cours	141 189	117 435	99 429
Total en-cours	141 189	117 435	99 429

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
SCCS	11 498	11 498	11 498
DBCC	108 953	85 199	64 390
Total	120 451	96 697	75 888

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
FCE SAF	20 738	20 738	23 541
Total	20 738	20 738	23 541

NOTE 21. CLIENTS

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs brutes	237 370	215 329	215 121
Dépréciations	(88 451)	(74 183)	(74 651)
Créances clients (net)	148 920	141 147	140 470

NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Variation nette des stocks	23 754	18 006
Variation des clients	7 773	677
Variation des fournisseurs	51 270	11 003
Variation des créances diverses	(215 237)	(111 297)
Variation des dettes diverses	42 978	(43 397)
Variation des comptes de régularisation - actif	992	100
Variation des comptes de régularisation - passif	(15 270)	15 204
Variation du Besoin en fonds de roulement	(103 740)	(109 705)

aradei

CAPITAL

NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Créances sociales et fiscales	294 750	288 269	284 821
Autres créances liées à l'exploitation	54 862	128 590	233 545
Comptes de régularisation	25 348	25 356	21 255
Total autres actifs courants	374 960	442 216	539 622
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	373 122	440 378	537 784

(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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	602 679	547 902	202 317
Disponibilités	210 973	134 425	176 142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	813 652	682 328	378 459

NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2024	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire	1 178 572	-	(85 000)	-	1 093 572	85 000	1 008 572
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 772 212	550 713	(233 561)	-	2 089 364	347 562	1 741 802
Dettes location financement	162 851	1 642	(20 092)	-	144 401	20 930	123 472
Total emprunts auprès des établissements de crédit	1 935 064	552 355	(253 653)	-	2 233 766	368 492	1 865 274
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	15 882	-	-	(1 512)	14 370	14 370	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	222 530	40 916	(262 530)	-	916	916	-
Total autres dettes financières	238 412	40 916	(262 530)	(1 512)	15 286	15 286	-
Total dettes financières	3 352 048	593 271	(601 183)	(1 512)	3 342 624	468 778	2 873 846

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 8.99 Mdhs, 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 2024	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	18 443	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	24 414	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.27%
Emprunts obligataires convertibles			600 000	42 857				

■ 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 2024	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 3.98%
Aradei Capital	Tranche C	04/11/2021	25 000	14 286	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Variable 3.98%
Emprunts obligataires convertibles			500 000	489 286				

■ 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 2024	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 3.98%
Aradei Capital	Tranche C	21/07/2023	120 000	102 857	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Fixe 5.01%
Aradei Capital	Tranche D	21/07/2023	150 000	128 571	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Variable 3.98%
Emprunts obligataires convertibles			600 000	561 429				

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

Le détail des emprunts au 31 décembre 2024 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant débloqué au 31/12/2024	Montant restant à rembourser au 31 décembre 2024	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	-	4 780	3 186	1 593	10/06/2026
CFG	Site Marrakech Targa	17/05/2022	120 000	-	99 134	9 138	89 996	17/05/2029
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	-	70 414	70 414	-	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	-	31 525	31 525	0	31/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	-	26 786	19 756	7 029	29/01/2028
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	32 928	-	12 395	5 948	6 447	04/11/2026
BCP	Atacadao Marrakech	09/02/2023	52 000	-	41 215	6 163	35 052	09/02/2030
BMCI	Aradei	22/03/2021	300 239	-	251 063	13 113	237 950	22/03/2031
BMCE	AGADIR	20/03/2023	178 122	-	153 630	13 995	139 635	20/03/2030
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	-	-	-	-	01/01/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	-	-	-	-	01/01/2024
BCP	SCCS	31/05/2023	175 800	-	151 690	16 073	135 617	31/05/2032
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	108 783	-	67 990	67 990	-	05/07/2025
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	125 947	-	74 494	10 429	64 065	05/12/2029
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	-	44 225	4 304	39 922	10/12/2030
BCP	Prism	17/05/2021	58 521	-	48 223	7 168	41 055	11/05/2028
BCP	The Hill	09/08/2024	88 200	-	88 200	-	88 200	09/08/2038
BCP	Socco Alto	30/09/2024	346 170	-	339 069	28 404	310 665	30/09/2034
CIH	TAJAK	22/01/2020	75 000	-	52 471	8 978	43 492	31/01/2030
AWB, CIH et BCP	SALE INVEST	02/08/2022	106 496	-	104 515	7 925	96 589	02/08/2035
CIH, AWB, et BCP	ASFI INVEST	02/08/2022	51 877	-	50 912	3 861	47 052	02/08/2035
BCP, CIH et AWB	AGADIR SANTE	02/08/2022	96 257	-	94 466	7 163	87 303	02/08/2035
CIH, BCP, et AWB	KAZAK	30/03/2023	156 846	-	156 846	8 754	148 091	30/03/2036
BCP	SPC	08/09/2023	64 193	-	120 879	2 480	118 400	08/09/2035
BCP	CMT Best Leisure	20/06/2024	4 442	-	4 442	793	3 649	20/06/2031
Total emprunts bancaires			2 560 459		2 089 365	347 562	1 741 803	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 et au-delà	Total
Principal	347 562	171 755	164 925	187 774	232 233	224 087	263 619	113 865	383 544	2 089 365
Intérêts	101 945	87 992	79 425	70 596	60 280	47 050	33 443	25 814	50 568	557 114
Total Groupe (Principal + intérêts)	449 507	259 748	244 350	258 370	292 513	271 137	297 062	139 679	434 112	2 646 479

NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

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

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligatoire (1)	550 713	1 346 698
Dettes de location financement (1)	1 642	-
Dépôts de garantie (2)	4 922	4 990
Emission d'emprunts	557 277	1 351 688

(1) Ce montant correspond aux emprunts et émission obligatoire 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)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligatoire (1)	(318 561)	(615 663)
Dettes de location financement (1)	(20 092)	(18 133)
Dépôts de garantie (2)	(308)	(9 830)
Remboursement d'emprunts	(338 960)	(643 626)

(1) Il s'agit des remboursements des emprunts bancaires, obligatoire 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)	31/12/2022	31/12/2023	Dota-tion	Reprise	Autres variations	31/12/2024	Courant	Non courant
Provisions	41 774	45 590	-	-	27 461	73 051	70 437	2 614
Total provisions	41 774	45 590	-	-	27 461	73 051	70 437	2 614

NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	189 349	320 361	350 206
Total fournisseurs	189 349	320 361	350 206

NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	39 965	34 319	12 500
Dettes fiscales	157 661	159 048	146 763
Produits constatés d'avance	14 382	1 570	806
Autres dettes diverses	118 349	279 599	258 603
Total autres passifs courants	330 357	474 537	418 672

NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Autres emprunts et dettes assimilées > 1 an	72 317	67 703	72 542
Total autres passifs non courants	72 317	67 703	72 542

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 31/12/2024

Entité	Engagements donnés		Engagements reçus
	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	346 170	346 170	
BEST LEISURE	5 300	0	
SCCCB	737 658	727 135	
SELA PLAZA CASABLANCA	230 249	267 149	
KAZAK	171 676	171 676	
TAJAK	0	122 080	
AGADIRSANTE	99 749	99 749	
SALE INVEST	106 496	106 496	
ASFI INVEST	53 377	53 377	
Total	2 532 435	4 090 141	0

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

Effectif au 31/12/2024 : L'effectif au 31 Décembre 2024 est composé de 99 salariés (contre 83 en 2023), dont 81 représentent une ancienneté inférieure à 10 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 31/12/2024	MAXI LV	Label Vie	Hyper LV	Service LV	STAT Services Lv	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	20 648	976	5 045	6 839	663	-	5 809	1 339	24	
Dettes fournisseurs	8	-	-	8	-	-	-	-	-	
Autres débiteurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CCA Débiteurs	1 557	-	1 557	-	-	-	-	-	-	
CCA créditeurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Chiffres d'affaires	224 293	75 350	33 056	91 094	2 824	194	6 647	3 091	14 198	
Charges externes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(*) Chiffre d'affaires avant retraitement IFRS.

NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAS

RAPPORT D'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca-Maroc

Aux Actionnaires de la société,
ARADEI CAPITAL S.A.
Route Secondaire 10229 Municipality
Sidi Maârouf N°20280
Casablanca



76, Bd Abdelloumou
Résidence Koutoubia, 7ème étage
Casablanca -Maroc

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024, 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 **5.191.827 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **237.453 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 2024, 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 2024, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à **7.898 MMAD** dont **1.365 MMAD** sont détenus par Aradei Capital et **6.533 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 **908 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 localisés, 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 pertinence 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 2023 et 2024.
- Réalisation de tests par échantillonnage sur la conformité des hypothèses retenues en matière de recouvrement et de taux d'occupation par rapport aux états localisés.
- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant.
- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement.
- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.
- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

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

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

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

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

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

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

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

Casablanca, le 18 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

Rachid BOUMEHRAZ
Associé

FORVIS MAZARS

Mounaim AMRAOUI
Associé

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2024

BILAN

Actif (En MAD)	Exercice			Exercice Précédent
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	91.280.372,92	73.022.394,86	18.257.978,06	15.444.434,20
Frais préliminaires	36.110.303,57	26.249.044,51	9.861.259,06	7.693.290,33
Charges à répartir sur plusieurs exercices	55.170.069,35	46.773.350,35	8.396.719,00	7.751.143,87
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	71.449.972,79	4.428.558,41	67.021.414,38	67.033.587,08
Immobilisations en recherche et développement	170.503,57	170.503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.456.782,22	3.836.596,00	620.186,22	632.358,92
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	421.458,84	66.401.228,16	66.401.228,16
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	975.701.967,07	294.682.939,53	681.019.027,54	710.039.091,67
Terrains	307.547.731,02	0,00	307.547.731,02	307.547.731,02
Constructions	649.733.270,09	291.171.801,86	358.561.468,23	386.374.415,80
Installations techniques, matériel et outillage	6.788.085,60	1.213.488,11	5.574.597,49	3.255.860,48
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1.581.601,84	781.671,99	799.929,85	941.114,42
Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	1.515.977,57	797,84	126.210,75
Immobilisations corporelles en cours	8.534.503,11		8.534.503,11	11.793.759,20
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	2.143.548.659,02	2.955.000,00	2.140.593.659,02	1.693.890.787,12
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	499.743.023,16		499.743.023,16	165.318.507,16
Titres de participation	1.643.805.635,86	2.955.000,00	1.640.850.635,86	1.528.572.279,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de financement				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	3.281.980.971,80	375.088.892,80	2.906.892.079,00	2.486.407.900,07
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	1.752.497.943,77	16.214.840,55	1.736.283.103,22	1.718.956.201,98
Fournis - débiteurs, avances et acomptes	727.601,50	670.007,90	57.588,60	9.814.442,29
Clients et comptes rattachés	362.255.183,31	14.961.362,65	347.293.820,66	347.882.735,55
Personnel				
Etat	150.575.472,18		150.575.472,18	149.970.420,41
Comptes d'associés	301.363.999,00		301.363.999,00	195.788.515,00
Autres débiteurs	596.692.083,20	583.470,00	596.108.613,20	681.230.398,83
Compte de régularisation actif	340.883.604,58		340.883.604,58	334.269.689,90
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	402.297.162,12		402.297.162,12	453.065.207,32
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	2.154.795.105,89	16.214.840,55	2.138.580.265,34	2.172.021.409,30
TRESORERIE - ACTIF	17.540.413,66		17.540.413,66	48.302.548,56
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	17.500.537,30		17.500.537,30	48.282.053,54
Caisses, régies d'avances et accreditifs	39.876,36		39.876,36	20.495,02
TOTAL III	17.540.413,66		17.540.413,66	48.302.548,56
TOTAL GENERAL I+II+III	5.454.316.491,35	391.303.733,35	5.063.012.758,00	4.706.731.857,93

Passif (En MAD)	Exercice 31/12/2024	Exercice Précédent 31/12/2023
CAPITAUX PROPRES	2.681.443.537,26	2.133.613.180,45
Capital social ou personnel (1)	1.256.813.000,00	1.121.396.400,00
moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé		
Prime d'émission, de fusion, d'apport	1.158.345.694,82	843.762.614,82
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	44.230.062,31	40.599.168,42
Autres réserves	84.012.808,94	55.237.119,43
Report à nouveau (2)		
Résultat net en instance d'affectation (2)		
Résultat net de l'exercice (2)	138.041.971,19	72.617.877,78
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	2.681.443.537,26	2.133.613.180,45
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	1.639.061.901,14	1.788.673.305,95
Emprunts obligataires	1.093.571.442,30	1.178.571.429,65
Autres dettes de financement	545.490.458,84	610.101.876,30
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		
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	733.645.329,25	621.482.664,85
Fournisseurs et comptes rattachés	84.842.185,56	109.662.795,21
Clients créditeurs, avances et acomptes	1.982.329,55	5.388.474,36
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat	46.463.533,49	45.294.633,27
Comptes d'associés	638.303,88	638.304,09
Autres créanciers	497.577.225,88	367.411.691,53
Comptes de régularisation - passif	102.141.750,89	93.086.766,39
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	6.247.828,77	6.247.828,77
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)		
TOTAL II (f+g+h)	739.893.158,02	627.730.493,62
TRESORERIE PASSIF		154.100.716,33
Crédits d'escompte		
Crédit de trésorerie		150.000.000,00
Banques (soldes créditeurs)		4.100.716,33
TOTAL III	0,00	154.100.716,33
TOTAL I+II+III	5.063.012.758,00	4.706.731.857,93

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

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de l'exercice 31/12/2024 3=1+2	Totaux l'exercice précédent 31/12/2023
	Propres à l'exercice 1	Exercice Précédent 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	199.977.503,15		199.977.503,15	202.512.587,58
Chiffres d'affaires	199.977.503,15		199.977.503,15	202.512.587,58
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Exercice p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				400.000,00
Reprises d'exploitation; transfert de charges	21.926.413,49		21.926.413,49	11.997.405,86
TOTAL I	221.903.916,64		221.903.916,64	214.909.993,44
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises				
Achats consommés de matières et de fournitures	91.698.528,12		91.698.528,12	88.387.496,86
Autres charges externes	46.677.638,04		46.677.638,04	44.080.749,83
Impôts et taxes	4.044.493,09	1.431.972,60	5.476.465,69	3.646.188,19
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	765.037,44		765.037,44	1.293.442,42
Dotations d'exploitation	56.563.788,76		56.563.788,76	55.298.129,97
TOTAL II	199.749.485,45	1.431.972,60	201.181.458,05	192.706.007,27
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			20.722.458,59	22.203.986,17
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	153.960.827,98		153.960.827,98	97.980.272,92
Gains de change	33.325,59	16.778,44	50.104,03	190.362,45
Intérêts et autres produits financiers	79.862.469,29		79.862.469,29	67.872.413,69
Reprises financières; transfert de charges				305.964,30
TOTAL IV	233.856.622,86	16.778,44	233.873.401,30	166.349.013,36
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	99.559.227,45		99.559.227,45	97.877.014,87
Pertes de changes	100.737,26	266,26	101.003,52	35.290,69
Autres charges financières				
Dotations financières				2.955.000,00
TOTAL V	99.659.964,71	266,26	99.660.230,97	100.867.305,56
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			134.213.170,33	65.481.707,80
VII RESULTAT COURANT (III - VI)			154.935.628,92	87.685.693,97
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	338.079,42		338.079,42	958.550,32
Reprises non courantes; transferts de charges				5.000.000,00
TOTAL VIII	338.079,42		338.079,42	5.958.550,32
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	11.459.375,15		11.459.375,15	16.843.826,51
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
TOTAL IX	11.459.375,15		11.459.375,15	16.843.826,51
X RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)			-11.121.295,73	-10.885.276,19
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII - X)			143.814.333,19	76.800.417,78
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS			5.772.362,00	4.182.540,00
XIII RESULTAT NET (XI - XII)			138.041.971,19	72.617.877,78
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			456.115.397,36	387.217.557,12
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			318.073.426,17	314.599.679,34
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)			138.041.971,19	72.617.877,78

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

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

(En MAD)	EXERCICE 31/12/2024	EXERCICE PRECEDENT 31/12/2023
1 Ventes de marchandises (en l'état)		
2 - Achats revendus de marchandises		
I = MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT		
II + PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	199.977.503,15	202.512.587,58
3 Ventes de biens et services produits	199.977.503,15	202.512.587,58
4 Variation de stocks de produits		
5 Immobilisations produites par l'Exercice pour elle-même		
III - CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	138.376.166,16	132.468.246,69
6 Achats consommés de matières et fournitures	91.698.528,12	88.387.496,86
7 Autres charges externes	46.677.638,04	44.080.749,83
IV = VALEUR AJOUTEE (II+III)	61.601.336,99	70.044.340,89
8 + Subventions d'exploitation		
9 - Impôts et taxes	5.476.465,69	3.646.188,19
- Charges de personnel		
= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)	56.124.871,30	66.398.152,70
11 + Autres produits d'exploitation		400.000,00
12 - Autres charges d'exploitation	765.037,44	1.293.442,42
13 + Reprises d'exploitation; transfert de charges	21.926.413,49	11.997.405,86
14 - Dotations d'exploitation	56.563.788,76	55.298.129,97
VI = RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	20.722.458,59	22.203.986,17
VII RESULTAT FINANCIER	134.213.170,33	65.481.707,80
VIII = RESULTAT COURANT (+ ou -)	154.935.628,92	87.685.693,97
IX RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-11.121.295,73	-10.885.276,19
15 - Impôts sur les résultats	5.772.362,00	4.182.540,00
X = RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	138.041.971,19	72.617.877,78
II - CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT		
1 RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)		
* Bénéfice +	138.041.971,19	72.617.877,78
* Perte -		
2 + Dotations d'exploitation	41.706.767,91	40.710.615,22
3 + Dotations financières		2.955.000,00
4 + Dotations non courantes		
5 - Reprises d'exploitation	1.682,66	
6 - Reprises financières		
7 - Reprises non courantes		

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2024

TABLEAU DE FINANCEMENT (En MAD)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE N a	EXERCICE N-1 b	VARIATION A-B	
			Emplois c	Ressources d
1 Financement permanent	4.323.119.599,98	3.924.900.647,98		398.218.952,00
2 Moins actif immobilisé	2.906.892.079,00	2.486.407.900,07	420.484.178,93	
3 = FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	1.416.227.520,98	1.438.492.747,91	22.265.226,93	
4 Actif circulant	2.138.580.265,34	2.172.021.409,30		33.441.143,96
5 Moins Passif circulant	739.893.158,02	627.730.493,62		112.162.664,40
6 = BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	1.398.687.107,32	1.544.290.915,68		145.603.808,36
7 TRESORERIE NETTE (ACTIF -PASSIF) (A-B)	17.540.413,66	-105.798.167,77	123.338.581,43	

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE				
* AUTOFINANCEMENT (A)		-56.506.437,94		-98.913.708,14
* Capacité d'autofinancement		183.704.856,44		116.283.493,00
- Distributions de bénéfices		240.211.294,38		215.197.201,14
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)				367.346,87
* Cessions d'immobilisations incorporelles				
* Cessions d'immobilisations corporelles				
* Cessions d'immobilisations financières				
* Récupérations sur créances immobilisées				367.346,87
* AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)		649.999.680,00		
* Augmentations de capital, apports		649.999.680,00		
* Subvention d'investissement				
* AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		433.401,13		652.751.121,23
TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		593.926.643,19		554.204.759,96
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE				
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	453.041.756,74		34.599.861,27	
* Acquisitions d'immobilisations incorporelles	52.647,73		194.054,43	
* Acquisitions d'immobilisations corporelles	6.286.237,11		7.405.806,84	
* Acquisitions d'immobilisations financières	112.278.355,90		27.000.000,00	
* Augmentation des créances immobilisées	334.424.516,00			
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)				
* REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)	150.044.805,94		410.115.313,02	
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	13.105.307,44		5.000.000,00	
TOTAL II. EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	616.191.870,12		449.715.174,29	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL		145.603.808,36	7.836.930,35	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE	123.338.581,43		96.652.655,32	
TOTAL GENERAL	739.530.451,55	739.530.451,55	554.204.759,96	554.204.759,96

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	62.730.631,28	10.291.763,58		73.022.394,86
* Frais préliminaires	19.030.013,80	7.219.030,71		26.249.044,51
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	43.700.617,48	3.072.732,87		46.773.350,35
* Primes de remboursement obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4.363.737,98	64.820,43		4.428.558,41
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57			170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.771.775,57	64.820,43		3.836.596,00
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles	421.458,84			421.458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	263.334.438,29	31.348.501,24	0,00	294.682.939,53
* Terrains				
* Constructions	260.614.117,71	30.557.684,15		291.171.801,86
* Installations techniques, matériel et outillage	689.268,50	524.219,61		1.213.488,11
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	640.487,42	141.184,57		781.671,99
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1.390.564,66	125.412,91		1.515.977,57
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	330.428.807,55	41.705.085,25	0,00	372.133.892,80

DETAIL DES NON-VALEURS (En MAD)

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT AU 31/12/2024
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalable au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	36.095.153,57
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	42.002.335,85
2130	Primes de remboursement des obligations	
	TOTAL	91.280.372,92

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

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

NEANT

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES (En MAD)

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production pour elle-même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	78.175.065,48	13.105.307,44						91.280.372,92
* Frais préliminaires	26.723.304,13	9.386.999,44						36.110.303,57
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	51.451.761,35	3.718.308,00						55.170.069,35
* Primes de remboursement obligations								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71.397.325,06	52.647,73						71.449.972,79
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57							170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.404.134,49	52.647,73						4.456.782,22
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00							66.822.687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	973.373.529,96	6.286.237,11			3.957.800,00			975.701.967,07
* Terrains	307.547.731,02							307.547.731,02
* Constructions	646.988.533,51	2.744.736,58						649.733.270,09
* Installations techniques, matériel et outillage	3.945.128,98	2.842.956,62						6.788.085,60
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.581.601,84							1.581.601,84
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1.516.775,41							1.516.775,41
* Immobilisations corporelles en cours	11.793.759,20	698.543,91				3.957.800,00		8.534.503,11
TOTAL GENERAL	1.122.945.920,50	19.444.192,28	0,00	0,00	0,00	3.957.800,00	0,00	1.138.432.312,78

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 émettrice			Produits inscrits au C.P.C. de l'exercice
							Date Clôture	Situation nette	Résultat net	
BREG	3379934	GESTION	40.000.000,00	100%	40.000.000,00	40.000.000,00	31/12/2024	36.132.385,39	7.385.345,46	
GF DU GOLF	2200054	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	62.442.875,00	62.442.875,00	31/12/2024	80.528.757,78	24.971.563,83	24.000.000,00
GF DU GOLF II	2200098	CENTRE COM	40.000.000,00	100%	72.122.898,00	72.122.898,00	31/12/2024	49.951.455,14	4.704.685,22	65.600.000,00
GF DU GOLF III	2200099	IMMOBILIER	2.500.000,00	100%	5.287.000,00	5.287.000,00	31/12/2024	2.716.551,16	59.261,86	100.000,00
CASH AND CARRY WHOLE	2200743	COMMERCE	630.000,00	100%	630.000,00	630.000,00	31/12/2024	768.631,60	-28.788,23	
CENTRE K	40440732	CENTRE COM	3.000.000,00	100%	13.834.800,00	13.834.800,00	31/12/2024	6.098.686,33	3.232.341,08	
SPI HSC	3315184	CENTRE COM	32.000.000,00	100%	78.740.221,40	78.740.221,40	31/12/2024	8.272.209,38	888.806,47	
SCCM	3316604	CENTRE COM	100.000,00	100%	58.750.560,34	58.750.560,34	31/12/2024	1.213.866,62	1.087.332,59	500.000,00
SCCRC	3317142	PI	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2024	-29.809,49	-9.118,05	
SCCD	4909152	CENTRE COM	80.500.000,00	100%	59.348.048,35	59.348.048,35	31/12/2024	92.359.759,00	15.397.117,27	17.400.000,00
FCE JAD	2203870	CENTRE COM	10.000.000,00	100%	41.029.233,67	41.029.233,67	31/12/2024	12.474.047,08	1.443.124,65	1.300.000,00
FCE SAF	2203878	CENTRE COM	15.000.000,00	100%	22.077.753,72	22.077.753,72	31/12/2024	5.598.374,19	-415.507,82	
SCCS SA	3317135	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	107.310.926,64	107.310.926,64	31/12/2024	43.801.966,99	3.589.127,25	
SCCF	40165848	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	194.380.253,75	194.380.253,75	31/12/2024	66.287.187,60	11.197.851,35	6.500.000,00
BEST LEISURE	3348823	LOISIRS	20.000.000,00	100%	23.203.194,09	23.203.194,09	31/12/2024	8.794.198,23	1.528.428,35	
SCCFOUNTY	3370661	CENTRE COM	12.000.000,00	100%	26.311.200,00	26.311.200,00	31/12/2024	6.353.135,40	-254.748,53	
SCCCBOUSKOURA	15283606	CENTRE COM	11.500.000,00	100%	70.810.800,00	70.810.800,00	31/12/2024	40.389.296,20	-3.290.198,70	
DBCC	25089545	CENTRE COM	65.000.000,00	100%	65.000.000,00	65.000.000,00	31/12/2024	42.212.087,40	-5.750.923,11	
SAND BAY REAL ETATE	33644069	IMMOBILIER	300.000,00	99,87%	299.600,00	299.600,00	31/12/2024	7.931,27	-17.592,38	
CLEO PIERRE SPI-RFA	48522312	OPCI	606.190.438,27	100%	557.038.415,00	557.038.415,00	31/12/2024	643.501.203,65	36.464.224,28	38.560.827,98
AKDITAL IMMO	45945567	IMMOBILIER	80.000.000,00	100%	117.778.455,90	117.778.455,90	31/12/2024	76.861.108,51	-6.086.447,68	
SELA PLAZA CASABLANCA	52574240	CENTRE COM	27.010.000,00	100%	27.009.500,00	27.009.500,00	31/12/2024	27.006.988,20	-14.150,45	
SOLARIS	60209483	ENERGIE	300.000,00	100%	299.900,00	299.900,00	31/12/2024	300.000,00		
Total			1.196.130.438,27		1.643.805.635,86	1.643.805.635,86		1.251.600.017,63	96.081.734,71	153.960.827,98

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2024

TABLEAU DES PROVISIONS (En MAD)

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		Exploitation	Financières	Non courantes	Exploitation	Financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	2.955.000,00							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)	5.569.161,58							5.569.161,58
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	13.895.551,09	14.857.020,85			12.537.731,39			16.214.840,55
5. Autres Provisions pour risques & charges	6.247.828,77							6.247.828,77
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	20.143.379,86	14.857.020,85			12.537.731,39			22.462.669,32
TOTAL (A + B)	25.712.541,44	14.857.020,85	0,00		12.537.731,39			28.031.830,90

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	499.743.023,16	499.743.023,16						497.194.153,00
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	499.743.023,16	499.743.023,16						497.194.153,00
DE L'ACTIF CIRCULANT	1.752.497.943,77		1.752.497.943,77	17.953.635,18		150.575.472,18	1.562.953.360,12	
- Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	727.601,50		727.601,50					
- Clients et comptes rattachés	362.255.183,31		362.255.183,31	17.953.635,18				330.556.573,95
- Personnel								
- Etat	150.575.472,18		150.575.472,18			150.575.472,18		
- Comptes d'associés	301.363.999,00		301.363.999,00					299.807.119,00
- Autres débiteurs	596.692.083,20		596.692.083,20					592.095.542,70
- Comptes de régularisation - Actif	340.883.604,58		340.883.604,58					340.494.124,47
TOTAUX	2.252.240.966,93	499.743.023,16	1.752.497.943,77	17.953.635,18		150.575.472,18	2.060.147.513,12	

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	1.639.061.901,14	1.332.638.879,86	306.423.021,28					224.600,00
- Emprunts obligataires	1.093.571.442,30	1.008.571.442,26	85.000.000,04					
- Autres dettes de financement	545.490.458,84	324.067.437,61	221.423.021,23					224.600,00
DU PASSIF CIRCULANT	733.645.329,25		733.645.329,25			46.463.533,49	610.964.787,37	
- Fournisseurs et comptes rattachés	84.842.185,56		84.842.185,56					69.773.673,59
- Clients créditeurs, avances et acomptes	1.982.329,55		1.982.329,55					
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	46.463.533,49		46.463.533,49			46.463.533,49		
- Comptes d'associés	638.303,88		638.303,88					632.900,00
- Autres créanciers	497.577.225,88		497.577.225,88					491.249.536,37
- Comptes de régularisation - Passif	102.141.750,89		102.141.750,89					49.308.677,41
TOTAUX	2.372.707.230,39	1.332.638.879,86	1.040.068.350,53			46.463.533,49	611.189.387,37	

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES (En MAD)

TIERS CREDITEURS OU TIERS DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée au
- Sûretés données					
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)	
- 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 comptables de l'exercice 2	Déclarations TVA de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1 + 2 - 3 = 4)
A. T.V.A. Facturée	40.245.532,76	43.389.618,43	42.917.161,00	40.717.990,19
B. T.V.A. Récupérable	33.832.424,81	37.891.799,06	35.786.832,44	35.937.391,43
* sur charges	25.697.811,80	36.569.578,83	33.903.084,81	28.364.305,82
* sur immobilisations	8.134.613,01	1.322.220,23	1.883.747,63	7.573.085,61
C. T.V.A. dûe ou crédit de T.V.A = (A - B)	6.413.107,95	5.497.819,37	7.130.328,56	4.780.598,76

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

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
Avals et cautions		
Emprunt obligataire		
BCP	52.000.000,00	52.000.000,00
AWB	30.500.000,00	30.500.000,00
CFG	56.700.000,00	56.700.000,00
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	495.226.000,00

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

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
Avals et cautions		
Caution hypothécaire SCCD		
Caution hypothécaire GF GOLF II		
Caution hypothécaire SCCF		
TOTAL		

PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2021 à 2024 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 31/12/2024

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL (En MAD)

Rubriques 1	Date de la 1 ^{ère} échéance 2	Durée du contrat en mois 3	Valeur estimée du bien à la date du contrat 4	Durée théorique d'amortissement du bien 5	Cumul des exercices précédents des redevances 6	Montant de l'exercice des redevances 7	Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin de contrat 10	Observations 11
							A moins d'un an 8	A plus d'un an 9		
TERRAIN	31/10/2012	240	150.000.000,00	20	139.393.863,90	12.390.565,68	12.390.565,68	83.636.318,34	15.000.000,00	TF N134965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109.254.127,35	20	78.017.218,20	16.089.987,28	16.134.218,52	4.033.554,63	30.000.000,00	TF N127401/05
TOTAUX			259.254.127,35		217.411.082,10	28.480.552,96	28.524.784,20	87.669.872,97	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	73.390,56	29.649,16	
- Variation des stocks de matières, fournitures et emballages			
- Achats non stockés de matières et de fournitures	1.279.178,64	1.216.274,59	
- Achats de travaux, études et prestation de services	90.345.958,92	87.127.624,45	
- Achats consommés de matières et fournitures des Exerc. Ant.		13.948,66	
Total	91.698.528,12	88.387.496,86	
613 Autres charges externes			
- Locations et charges locatives			
- Redevances de crédit-bail	28.480.552,96	27.994.009,32	
- Entretien et réparations	1.029.044,89	1.277.449,68	
- Primes d'assurances	841.668,87	936.468,24	
- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise			
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	12.421.148,37	11.107.520,71	
- Redevances pour brevets, marque, droits ...	108.377,79	73.615,56	
614 Transports			
- Déplacements, missions et réceptions	223.502,26	262.405,59	
- Reste du poste des autres charges externes	3.573.342,90	2.429.280,73	
Total	46.677.638,04	44.080.749,83	
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	765.037,44	1.293.442,42	
- Pertes sur créances irrécouvrables			
- Reste du poste des autres charges d'exploitation			
Total	765.037,44	1.293.442,42	
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	6.622,58	677,00	
- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)			
- Pénalités et amendes fiscales et pénales	20.140,00	545.065,03	
- Créances devenues irrécouvrables		43.560,00	
- Reste du poste des autres charges non courantes	11.432.612,57	16.254.524,48	
Total	11.459.375,15	16.843.826,51	
711 Ventes de marchandises			
- Ventes de marchandises au Maroc			
- Ventes de marchandises à l'étranger			
- Reste du poste des ventes de marchandises			
Total			
712 Ventes de biens et services produits			
- Ventes de biens au Maroc			
- Ventes de biens à l'étranger			
- Ventes de services au Maroc	199.977.503,15	202.512.587,58	
- Ventes de services à l'étranger			
- Redevances pour brevets, marques, droits			
- Reste du poste des ventes de biens et services produits			
Total	199.977.503,15	202.512.587,58	
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	12.537.731,39	11.997.405,86	
- Transferts de charges	9.386.999,44		
Total	21.924.730,83	11.997.405,86	
738 Intérêts et autres produits financiers			
- Intérêts et produits assimilés	7.577.330,04	8.952.330,04	
- Revenus des créances rattachées à des participations			
- Revenus des titres et valeurs de placement	17.993.177,32	12.843.844,04	
- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement			
- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	54.291.961,93	46.076.239,61	
Total	79.862.469,29	67.872.413,69	

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

PRODUITS D'EXPLOITATION	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	138.041.971,19	
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	27.346.864,69	
1. Courantes	10.115.127,54	
Donations (cadeaux bons d'achat)	265.000,00	
Perte de change ex ant	266,26	
Impôts et taxes/exercices antérieurs	1.431.972,60	
Provisions clients douteux 2024	8.417.888,68	
2. Non courantes	17.231.737,15	
Impôts sur les bénéfices 2024	5.772.362,00	
Autres charges non courantes	11.432.612,57	
Pénalités/marchés et débits	6.622,58	
Pénalités et amendes fiscales	20.140,00	
III. DEDUCTIONS FISCALES		142.752.133,00
1. Courantes		142.752.133,00
Reprises provisions clients douteux réintégrées en 2023	11.927.801,81	
Revenus TP abattement 100%	115.400.000,00	
Abattement OPCI 40%	15.424.331,19	
2. Non courantes		
Total	165.388.835,88	142.752.133,00
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		Montant
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)		22.636.702,88
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (I)		
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)		22.636.702,88
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)		

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

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS (En MAD)

I. DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C. (+/-)	154.935.628,92
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes (+)	10.115.127,54
- Déductions fiscales sur opérations courantes (-)	142.752.133,00
- Résultat courant théoriquement imposable (=)	22.298.623,46
- Impôt théorique sur résultat courant (-)	5.686.148,98
- Résultat courant après impôts (=)	16.612.474,48

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 31/12/2024

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

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

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

I-ACTIF IMMOBILISE

A-EVALUATION A L'ENTREE

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

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

B- CORRECTION DE VALEUR

1. Méthodes d'amortissements Linéaire

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

2. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

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

3. Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Actif

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

II-ACTIF CIRCULANT (hors trésorerie)

A-EVALUATION A L'ENTREE

1. Stocks Coût de revient

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

2. Créances Valeur Nominale

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

3. Titres et valeurs de placement Coût d'acquisition

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

B-CORRECTIONS DE VALEUR

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

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

2. Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

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

III-FINANCEMENT PERMANENT

- Dettes de financement :

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

Lorsque l'augmentation n'est pas définitive, elle est constatée sous forme de provision. La diminution de valeur, lorsqu'elle est jugée irréversible, est une réduction de dette comptabilisée comme telle.

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

IV-PASSIF CIRCULANT (hors trésorerie)

1. Dettes du passif circulant Valeur Nominale

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

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

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

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

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

ETAT DES DEROGATIONS (En MAD)

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

NEANT

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		
II. CHANGEMENTS AFFECTANT LES REGLES DE PRESENTATION		

NEANT

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

	MONTANT		MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER		B. AFFECTATION DES RESULTATS	
- Décision du 28/06/2024		- Réserve légale	3.630.893,89
- Report à nouveau		- Autres réserves	
- Résultats nets en instance d'affectation		- Tantièmes	
- Résultat net de l'exercice N-1	72.617.877,78	- Dividendes	240.211.294,38
- Prélèvements sur les réserves		- Autres affectations	
- Autres prélèvements	171.224.310,49	- Report à nouveau	
TOTAL A	243.842.188,27	TOTAL B	243.842.188,27

TOTAL A = TOTAL B

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	2.257.598.366,50	2.118.168.746,25	2.663.185.559,20
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	171.037.905,31	202.512.587,58	199.977.503,15
2. Résultat avant impôts	68.367.037,72	76.800.417,78	143.814.333,19
3. Impôts sur les résultats	4.447.176,00	4.182.540,00	5.772.362,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent	193.966.166,26	215.197.201,14	240.211.294,38
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	5,70	6,48	10,98
Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent	17,3	19,19	21,42
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. précé	Exercice actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie SA	3315185			Angle Av Mehdi Ben Barka et Av Annakhil Hay Riad Rabat- Maroc	4.241.087	4.530.549	100,00	453.054.900,00	453.054.900,00	453.054.900,00
Flottant					Bourse de Casablanca	3.035.508	3.783.958	100,00	378.395.800,00	378.395.800,00	378.395.800,00
	PIC-GEPE			NR_1111111	Afrique du Sud	1.228.174	1.228.174	100,00	122.817.400,00	122.817.400,00	122.817.400,00
	BEST FINANCIERE S.A	3316384			Angle rue RIF et Route des ZAERT KM 35 Soussi Rabat	845.324	855.867	100,00	85.586.700,00	85.586.700,00	85.586.700,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le développement			NR_2222222	Londres, Royaume-Uni	550.722	550.722	100,00	55.072.200,00	55.072.200,00	55.072.200,00
	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
	Zakah Capital	3380446			Souissi Km 3.5 Route Des Zaers - Souissi Rabat	0	388.467	100,00	38.846.700,00	38.846.700,00	38.846.700,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY SA	1052031			29 boulevard Moulay Youssef Casablanca	776.931	388.464	100,00	38.846.400,00	38.846.400,00	38.846.400,00
	Farah Maghreb	1031099			46, Av Des Forces Armees Royales - Casablanca	0	135.290	100,00	13.529.000,00	13.529.000,00	13.529.000,00
	Axa Assurance Maroc	1085109			122 - 120 Avenue Hassan II - Casablanca	0	62.500	100,00	6.250.000,00	6.250.000,00	6.250.000,00
	CFG Bank	1031055			7-5 Rue Ibnou Toufail Quartier Palmier Angle Bd Zerkouni - Casablanca	0	52.084	100,00	5.208.400,00	5.208.400,00	5.208.400,00
	Sanlam	1084025			216, Bd Mohamed Zerkouni - Casablanca	0	41.667	100,00	4.166.700,00	4.166.700,00	4.166.700,00
	Sana Stok	2204113			26, Rue D'ifrane - Casablanca	0	41.667	100,00	4.166.700,00	4.166.700,00	4.166.700,00
	KASBA RESORT SARL	1087809			29 boulevard Moulay Youssef Casablanca	74.624	26.612	100,00	2.661.200,00	2.661.200,00	2.661.200,00
	Real Estate Investment Management International			NR_20151194	Villa St 600 11-5/Arabian Ranches PO United Arab Emirates	33.114	20.000	100,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
	Retail Holding Investissement	37741300			18 AV OMAR IBN KHATTAB APPT 2 AGDAL CHEZ DOMICILE PRO RABAT	0	12.543	100,00	1.254.300,00	1.254.300,00	1.254.300,00
	Retail Holding Africa	15201545			Immeuble D, 4 ^{ème} Etage, Complexe Immobilier Les Jardins D'anfa - Casablanca	0	10.543	100,00	1.054.300,00	1.054.300,00	1.054.300,00
	Retail Holding	3317172			Km 3,5 Angle Rue Rif Et Route Des Zaers Souissi - Souissi Rabat	0	10.543	100,00	1.054.300,00	1.054.300,00	1.054.300,00
	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 KT8 4GB Londres LS Angletterre	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	M. Riad LAISSAOUI		A355394		Residence Al Fadi 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
Totaux						11.213.964	12.568.130	-	1.256.813.000,00	1.256.813.000,00	1.256.813.000,00

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



aradei

CAPITAL

2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc



76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème étage
Casablanca -Maroc

ARADEI CAPITAL S.A.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE DU 1^{er} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2024



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



76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème étage
Casablanca -Maroc

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024, 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 **5.191.827 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **297.453 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 2024, 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 2024, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à 7.898 MMAD dont 1.365 MMAD sont détenus par Aradei Capital et 6.533 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 908 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 2023 et 2024.
- Réalisation de tests par échantillonnage sur la conformité des hypothèses retenues en matière de recouvrement et de taux d'occupation par rapport aux états locatifs.
- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant.
- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement.
- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.
- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

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

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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;

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

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

Casablanca, le 18 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International (S4)
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
(t) 05 22 54 48 00 - Fax 05 22 29 69 70

Rachid BOUMEHRAZ
Associé

FORVIS MAZARS


forvis mazars
76, Bd Abdelmoumen Rés. Koutoubia
7^{ème} Etage - Casablanca
Tel 05 22 42 34 23 ®

Mounaim AMRAOUI
Associé

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS IFRS

GROUPE Aradei Capital

31 Décembre 2024

Sommaire

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	3
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	4
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	6
NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	7
Note 1. Informations générales	7
Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS	7
Note 3. Faits marquants de l'exercice 2024	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	17
Note 13. Intérêts versés	17
Note 14. Autres produits et charges financiers.....	18
Note 15. Impôts sur les résultats	18
Note 16. Impôts et taxes payés	19
Note 17. Immeubles de placement.....	19
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 2024	31

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs		565 469	554 875	464 384
Autres revenus		40 279	28 306	21 685
Chiffre d'affaires	6	605 747	583 181	486 069
Charges d'exploitation		(156 015)	(142 278)	(124 643)
Autres achats et charges externes	7	(119 937)	(111 781)	(105 545)
Charges de personnel		(30 790)	(23 843)	(21 121)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5 284)	(2 777)	(3 425)
Autres produits et charges opérationnels	11	(5)	(3 877)	5 448
Excédent brut d'exploitation		449 732	440 903	361 426
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(6 563)	(4 098)	(4 110)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(14 268)	3 044	(2 265)
Autres produits et charges exceptionnels		(13 927)	(15 408)	(24 126)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	102 623	6 863	104 664
Résultat des cessions d'actifs		(545)	65 950	2 275
Résultat opérationnel		517 051	497 254	437 865
Coût de l'endettement financier brut		(149 948)	(139 017)	(114 487)
Produits des placements		20 988	14 168	2 329
Coût de l'endettement financier net	12	(128 961)	(124 849)	(112 158)
Autres produits et charges financiers	14	17 411	10 993	22 487
Résultat courant avant impôt		405 501	383 399	348 194
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(108 048)	(102 345)	(86 062)
Résultat net des activités maintenues		297 453	281 054	262 132
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		297 453	281 054	262 132
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		297 453	271 574	227 051
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		0	9 480	35 082
Résultat net global		297 453	281 054	262 132
Résultat net par action (en MAD)		23,67	25,06	23,38
FFO		305 088	285 935	240 199
FFO Part Groupe		305 088	270 002	239 108
FFO Part Minoritaire		0	15 933	1 091

forvis mazars
Pour Identification

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE*(En KMAD)*

ACTIFS	Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ecart d'acquisition		9 812	9 812	9 812
Autres immobilisations incorporelles		8 025	8 114	7 475
Immeubles de placement	17	7 897 651	7 630 606	7 199 349
Autres immobilisations corporelles	18	22 854	16 769	14 679
Autres actifs financiers	19	7 756	4 867	5 625
Impôts différés actifs	15	3 965	4 575	4 575
Total actifs non courants		7 950 063	7 674 743	7 241 516
Stock et En-cours	20	141 189	117 435	99 429
Clients	21	148 920	141 147	140 470
Créances d'impôt sur les sociétés		29 170	7 884	6 417
Autres actifs courants	23	373 122	440 378	537 784
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	813 652	682 328	378 459
Total actifs courants		1 506 053	1 389 171	1 162 560
Total actifs		9 456 115	9 063 914	8 404 076

CAPITAUX PROPRES

Capital		1 256 813	1 121 396	1 121 396
Primes liées au capital		1 143 955	829 372	1 029 372
Réserves		2 493 606	2 277 815	2 086 013
Résultat de l'exercice		297 453	271 574	227 051
Capitaux propres part du groupe		5 191 827	4 500 158	4 463 832
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		(0)	65 276	55 788
Capitaux propres		5 191 827	4 565 434	4 519 620

PASSIFS

Dettes financières part non courante	25	2 873 846	2 866 508	1 913 622
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	72 317	67 703	72 543
Impôts différés passifs	15	255 184	212 499	180 586
Total passifs non courants		3 203 960	3 149 325	2 169 364
Dettes financières part courante	25	468 778	485 539	902 738
Dettes d'impôt sur les sociétés		1 406	25 740	4 313
Fournisseurs	28	189 349	320 361	350 206
Provisions part courante	27	70 437	42 976	39 160
Autres passifs courants	29	330 358	474 537	418 674
Total passifs courants		1 060 328	1 349 155	1 715 091
Total passifs		4 264 288	4 498 479	3 884 455
Total passifs et capitaux propres		9 456 115	9 063 914	8 404 076

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *

(En KMAD)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net total consolidé		297 453	281 054
Amortissements et provisions	8-9	20 831	1 054
Impôts sur le résultat	15	108 048	102 345
Charges nettes d'impôts différés		4	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	128 961	124 849
Plus ou moins-valeur sur cessions d'immobilisations		(1 024)	(67 367)
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	(102 623)	(6 863)
Marge brute d'autofinancement		451 650	435 072
Variation du besoin en fonds de roulement	22	103 740	109 705
Impôts payés	16	(85 048)	(48 692)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		470 342	496 085
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(95)	(912)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(9 086)	(5 055)
Décaissements concernant les immeubles de placement		(385 948)	(468 125)
Acquisition d'immos fin. (net de la var. des dettes)		(0)	(10)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		40 853	90 010
Réduction des autres immos financières		-	250
Prêts et avances consentis		(1 991)	518
Intérêts encaissés	12	20 988	14 168
Impact des entités acquises sur la période		(248 583)	(6)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(583 862)	(369 162)
Augmentations de capital de la sociétés mère		650 000	-
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	557 276	1 351 688
Remboursements d'emprunts	26	(338 961)	(643 626)
Variation nette des concours bancaires		(210 000)	(200 000)
Intérêts versés	13	(161 646)	(128 449)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(240 211)	(215 193)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		256 459	164 420
Variation de la trésorerie (A+B+C)		142 939	291 343
Trésorerie nette d'ouverture (a)		669 797	378 450
Titres et valeurs de placement		602 679	547 902
Chèques et valeurs à encaisser		(0)	6
Banques (soldes débiteurs)		210 742	133 341
Caisses		296	1 079
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	813 652	682 328
Banques (soldes créditeurs)		(981)	(12 530)
Trésorerie nette de clôture (b)		812 736	669 797
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		142 939	291 343

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

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 31/12/2022	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
Affectation du résultat		(200 000)	231 361	(271 574)	(240 212)		(240 212)
Augmentation de capital	135 417	514 583			650 000		650 000
Résultat de l'exercice				297 453	297 453	-	297 453
Réserves			(15 571)		(15 571)		(15 571)
Frais fusion & augmentation de capital					-		-
Situation nette au 31/12/2024	1 256 813	1 143 955	2 493 606	297 453	5 191 827	0	5 191 827

forv/s mazars
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 29 octobre 2024 de 12 568 130 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 29 octobre 2024 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 29.10.2024	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 530 549	36,00%
Government Employees Pension Fund (GEPF)	1 228 174	9,80%
BEST FINANCIERE S.A	855 867	6,80%
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	550 722	4,40%
Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	428 451	3,40%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R. L	388 464	3,10%
Zakah Capital	388 467	3,10%
KASBA RESORT S.A.R.L	26 612	0,20%
Real Estate Investment Management International Limited	20 000	0,20%
Autres actionnaires (dont flottant)	4 150 824	33,00%
Total	12 568 130	100%

Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS

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

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

Les comptes comparatifs IFRS de l'exercice 2024 sont ceux de l'exercice 2023.

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.

forvis mazars
Pour Identification

Note 3. Faits marquants de l'exercice 2024

Les principaux événements ayant eu lieu lors de l'exercice 2024 sont :

- Une dynamique d'investissement sur des projets retail dans des zones stratégiques
 - Ouverture prévue en 2025 de Sela Park à Casablanca : un retail park offrant un merchandising diversifié (30.000 m² GLA) avec un hypermarché Carrefour de dernière génération
 - Lancement des travaux de construction d'un projet à usage mixte à Casablanca comprenant des composantes retail, bureaux et loisirs (c. 55.000 m² GLA)
- Aradei Santé : une entité dédiée à la santé avec stratégie de croissance soutenue
 - Acquisition des parts de Akdital (31,85%) et BFO Foncière (17,15%) dans Aradei Santé (anciennement Akdital Immo), pour un montant de 268 MMAD, détenant ainsi 100% du capital
 - Un portefeuille de 6 établissements de santé opérationnels à Agadir, Tanger, El Jadida, Safi, Salé et Khouribga (90.000m²) et une participation de 112 MMAD dans Syhati Immo SPI.
- Des fondamentaux opérationnels robustes
 - Un taux d'occupation élevé à 97%
 - Un taux de recouvrement (incluant le recouvrement des arriérés) de 97% sur 2024 (le taux de recouvrement 2024 sur le facturé 2024 s'élève à 94%).
- Une valorisation du patrimoine en hausse
 - Une valorisation du portefeuille (droits inclus) atteignant 7,9 milliards MAD (+3,5% vs. 2023) portée par la croissance des revenus et les investissements
- Une solidité financière et un accès étendu au marché
 - Deux augmentations de capital réussies en 2024, totalisant 650 MMAD
 - Un ratio Loan-To-Value maîtrisé de 39% (33% selon les guidances EPRA).
- Bricks for Impact : un levier d'engagement ESG
 - Certification EDGE Advanced (IFC) de Sela Park Casablanca
 - Certification Edge (IFC) de la Clinique Internationale de Khouribga (9.100 m²) : le premier établissement de santé privé certifié EDGE au Maroc.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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 2024 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

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

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

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

L'évaluation des immeubles de placement est une 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 2024, aucune société n'est consolidée en mise en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 Décembre 2024 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
	31/12/2024			31/12/2023		
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 CASABLANCA	100%	100%	IG	NA	NA	NA
BEST LEISURE SALE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI HSC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST REAL ESTATE GESTION	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY REAL ESTATE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE SPI-RFA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ARADEI SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
TAJAK SARLAU	100%	100%	IG	51%	51%	IG
AGADIR SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
STE KAZAK SARL	100%	100%	IG	51%	51%	IG
SALE INVEST	100%	100%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA IMMO	100%	100%	IG	51%	51%	IG
ASFI INVEST	100%	100%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA HOTEL INVEST	0%	0%	NC	10%	10%	NC
ESSAOUIRA SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
MEKNES SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
BENQUERIR SANTE	100%	100%	IG	51%	51%	IG
SOLARIS ENERGY COMPANY	100%	100%	IG	NA	NA	NA

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

forvis mazars
 Pour Identification

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

4. Regroupements d'entreprise

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

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

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

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.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
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 2024, 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.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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

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

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

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

8. Autres immobilisations corporelles

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

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

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

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

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

forvis mazars
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'Etat, des titres de créances émises par les banques marocaines, des opérations de pensions, des placements dans les OPCVM investissant uniquement en titres émis ou garantis par l'état ou en titres émis par les banques marocaines.

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

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

13. Résultat par action

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

14. Dettes financières

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

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

15. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

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

16. Impôts

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

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

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

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

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

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

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

Note 5. Gestion des risques financiers

- **Risques sectoriels**

Aradei Capital intervient sur le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment 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.

forvis mazars
Pour Identification

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.

forvis mazars
Pour Identification

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**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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) et celui des actifs libres se présentent comme suit :

Ration Loan to Value

<u>Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)</u>	<u>au 31/12/2024</u>
Dettes Financières consolidées	3 342,6
Net Cash	813,7
Valeur marché des actifs immobiliers du Groupe	7 755,9
Ratio (EMO 20218 et EMO 2021)	39%
Ratio (EMO 2023)	33%

Ration des Actifs Libres

<u>Etats Consolidés Groupe IFRS (MAD)</u>	<u>au 31/12/2024</u>
Total valeurs des Actifs Libres	2 133 940 870
Encours de l'Emprunt Obligataire	1 093 571 442
Ratio	195%

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 actionariale :

Au 29 octobre 2024, le groupe Best Financière détient 42,90% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
Pour Identification

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En Kmad)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	624 385	612 504
Charges locatives refacturées	(58 916)	(57 628)
Revenus locatifs nets	565 469	554 875
Autres revenus	40 279	28 306
Total	605 747	583 181

Le chiffre d'affaires consolidé IFRS d'Aradei Capital au titre de l'année 2024 s'établit à 605,7 MMAD contre 583,2 MMAD en 2023, soit une progression de +22,6 MMAD (soit +3.9%). Cette progression s'explique par la performance des actifs opérationnels de la foncière, ainsi que par les revenus générés par Aradei Santé.

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En Kmad)	31/12/2024	31/12/2023
Services bancaires*	(4 789)	(1 844)
Frais postaux & de télécommunications	(691)	(571)
Achats de prestations de services	(83 144)	(77 675)
Honoraires, prestations extérieures	(10 489)	(13 257)
Maintenance, entretien & assurances	(1 329)	(2 828)
Loyers locations	(3 259)	(2 899)
Achats non stockés	(3 598)	(3 165)
Autres achats et charges externes	(12 636)	(9 544)
Total	(119 937)	(111 781)

* y compris les frais liés à l'augmentation de capital

forvis mazars
Pour Identification

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 : (6 563) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : (14 268) KMAD.

Note 9. Variation des amortissements et provisions

(En Kmad)	31/12/2024	31/12/2023
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	6 563	4 098
Variation des autres provisions (2)	14 268	(3 044)
Amortissements et provisions	20 831	1 054

(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)	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur des immeubles de placement	102 623	6 863
Total	102 623	6 863

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

La variation de juste valeur s'élève à +102,6 MMAD principalement générée par : i) le portefeuille des cliniques (+80,8 MMAD) ; ii) Centres commerciaux (+5.6 MMAD) ; iii) Retail Parks (-3.7 MMAD) ; iv) les Galeries commerciales (+11,8 MMAD) ; v) les monolocataires (+8,2 MMAD).

Note 11. Autres produits et charges opérationnels

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

(En Kmad)	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits opérationnels courants (a)	760	(2 555)
Autres produits	760	(2 555)
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(765)	(1 322)
Autres charges	(765)	(1 322)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	(5)	(3 877)

forvis mazars
Pour Identification

Note 12. Coût de l'endettement financier net

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

(En Kmad)	31/12/2024	31/12/2023
Charge d'intérêts	(149 948)	(139 017)
Coût de l'endettement brut	(149 948)	(139 017)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	20 988	14 168
Coût de l'endettement net	(128 961)	(124 849)

Note 13. Intérêts versés

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts versés	(161 646)	(128 449)

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)	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits financiers (a)	162	233
Gains de change	162	233
Autres charges financières (b)	17 249	10 761
Pertes de change	(384)	(134)
Transfert de charges financières	17 633	10 895
Autres charges financières	-	-
Autres produits et charges financiers (a+b)	17 410	10 993

Note 15. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2024 s'élève à 108 048 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'impôt exigible	(33 094)	(59 744)
Charges d'impôt différé	(74 953)	(42 601)
Total	(108 048)	(102 345)

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(13 155)	(9 398)
Impôts différés retraitement du crédit-bail	(12 789)	(7 962)
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(228 425)	(209 356)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	185	(568)
Autres	0	16 395
Total des impôts différés nets	(251 219)	(207 924)

- Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2024 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	4 575
Impôts différés passifs à l'ouverture	212 499
Impôts différés nets au 31/12/2023	(207 924)
Charge de l'exercice	(74 953)
Impact IFRIC 23 et autres	31 658
Impôts différés nets au 31/12/2024	(251 219)
<i>Dont impôts différés actifs au 2024.12</i>	<i>3 965</i>
<i>Dont impôts différés passifs au 2024.12</i>	<i>(255 184)</i>

forvis mazars
Pour Identification

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net des sociétés intégrées	297 453	281 054
Impôts comptabilisés (A)	(108 048)	(102 345)
Résultat consolidé avant impôt	405 501	383 399
Taux d'impôt constaté	26,65%	26,69%
taux de droit commun	25,50%	28,25%
Charge théorique d'impôt (B)	(103 403)	(108 310)
Ecart (B) - (A) à expliquer	4 645	(5 965)
ID non constatés sur variation JV	26 169	2 127
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(30 814)	3 838
Total	(4 645)	5 965

- 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 2024.

Note 16. Impôts et taxes payés

(En KMAD)		31/12/2024	31/12/2023
Impôts sur les bénéfices		(33 094)	(59 744)
Impôts différés		(74 953)	(42 601)
Charge d'impôt (a)	(1)	(108 048)	(102 345)
Variation des créances/dettes d'impôts (b)	(2)	22 999	53 653
Impôts payés (a) + (b)		(85 048)	(48 692)

(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.

forvis mazars
Pour Identification

Note 17. Immeubles de placement

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

(En KMAD)	31/12/2023	Augmentations	Variation de juste valeur	Diminution / Cessions	Var. JV (Autres)	Mises en service	31/12/2024
Immeubles de placement en cours	887 152	332 314	-	(199 979)	-	(111 907)	907 579
Immeubles de placement en cours de construction	887 152	332 314	0	(199 979)	0	(111 907)	907 579
Immeubles de placement	6 743 455	39 489	147 375	(7 401)	(44 752)	111 907	6 990 072
Immeubles de placement	6 743 455	39 489	147 375	(7 401)	(44 752)	111 907	6 990 072
Total	7 630 606	371 802	147 375	(207 380)	(44 752)	0	7 897 651

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.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forv/s mazars
Pour Identification

Note 18. Autres immobilisations corporelles

FIDAROC GRANIT FIDUCIATION
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

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

forvis mazars
Pour Identification

Valeurs brutes	31/12/2023	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2024
Installations techniques, matériel & outillage	25 557	-	-	-	-	25 557
Autres immobilisations corporelles	32 311	-	10 728	(332)	349	43 056
Total Autres immobilisations (brut)	57 868	0	10 728	(332)	349	68 613
Amortissements	31/12/2023	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2024
Installations techniques, matériel & outillage	(18 195)	-	(856)	-	-	(19 051)
Autres immobilisations corporelles	(22 904)	-	(4 105)	301	-	(26 708)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(41 099)	0	(4 961)	301	0	(45 759)
Valeurs nettes	31/12/2023	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2024
Installations techniques, matériel & outillage	7 361	-	(856)	-	-	6 506
Autres immobilisations corporelles	9 407	-	6 623	(32)	349	16 348
Total Autres immobilisations (net)	16 769	0	5 767	(32)	349	22 854

ETIAPROC GRANT THORNTON
POUR VOTRE CERTIFICATION

forvs mazars
Pour Identification

Note 19. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Titres de participations non consolidés	64	73	64
Dépôts & cautionnements	7 693	4 794	5 561
Total	7 756	4 867	5 625

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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Biens et services en cours	141 189	117 435	99 429
Total en-cours	141 189	117 435	99 429

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
SCCS	11 498	11 498	11 498
DBCC	108 953	85 199	64 390
Total	120 451	96 697	75 888

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
FCE SAF	20 738	20 738	23 541
Total	20 738	20 738	23 541

Note 21. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En kmad)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs brutes	237 370	215 329	215 121
Dépréciations	(88 451)	(74 183)	(74 651)
Créances clients (net)	148 920	141 147	140 470

forvis mazars
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)	31/12/2024	31/12/2023
Variation nette des stocks	23 754	18 006
Variation des clients	7 773	677
Variation des fournisseurs	51 270	11 003
Variation des créances diverses	(215 237)	(111 297)
Variation des dettes diverses	42 978	(43 397)
Variation des comptes de régularisation - actif	992	100
Variation des comptes de régularisation - passif	(15 270)	15 204
Variation du Besoin en fonds de roulement	(103 740)	(109 705)

Note 23. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Créances sociales et fiscales	294 750	288 269	284 821
Autres créances liées à l'exploitation	54 862	128 590	233 545
Comptes de régularisation	25 348	25 356	21 255
Total autres actifs courants	374 960	442 216	539 622
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	373 122	440 378	537 784

(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)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	602 679	547 902	202 317
Disponibilités	210 973	134 425	176 142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	813 652	682 328	378 459

forvis mazars
Pour Identification

Note 25. Dettes financières

(En KMAD)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2024	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	0	0	0	0	0	0	0
Emission obligataire	1 178 572	0	(85 000)		1 093 572	85 000	1 008 572
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 772 212	550 713	(233 561)	-	2 089 364	347 562	1 741 802
Dettes location financement	162 851	1 642	(20 092)	-	144 401	20 930	123 472
Total emprunts auprès des établissements de crédit	1 935 064	552 355	(253 653)	0	2 233 766	368 492	1 865 274
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	15 882	-	-	(1 512)	14 370	14 370	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	222 530	40 916	(262 530)	-	916	916	-
Total autres dettes financières	238 412	40 916	(262 530)	(1 512)	15 286	15 286	0
Total dettes financières	3 352 048	593 271	(601 183)	(1 512)	3 342 624	468 778	2 873 846

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

forvs mazars
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 31/12/2024	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	18 443	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	24 414	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.27%
Emprunts obligataires convertibles								42 857

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)

forvs mazars
Pour Identification

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31/12/2024	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 3.98%
Aradei Capital	Tranche C	04/11/2021	25 000	14 286	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Variable 3.98%
Emprunts obligataires convertibles								489 286

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 31/12/2024	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 3.98%
Aradei Capital	Tranche C	21/07/2023	120 000	102 857	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Fixe 5.01%
Aradei Capital	Tranche D	21/07/2023	150 000	128 571	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Variable 3.98%
Emprunts obligataires convertibles								561 429

forvs mazars
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 2024 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Cumul des montants débloqués au 31/12/2024	Montant restant à rembourser au 31/12/2024	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	4 780	3 186	1 593	10/06/2026
CFG	Site Marrakech Targa	17/05/2022	120 000	99 134	9 138	89 996	17/05/2029
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	70 414	70 414	-	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	31 525	31 525	0	31/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	26 786	19 756	7 029	29/01/2028
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	32 928	12 395	5 948	6 447	04/11/2026
BCP	Atacadao Marrakech	09/02/2023	52 000	41 215	6 163	35 052	09/02/2030
BMCI	Aradei	22/03/2021	300 239	251 063	13 113	237 950	22/03/2031
BMCE	AGADIR	20/03/2023	178 122	153 630	13 995	139 635	20/03/2030
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	-	-	-	01/01/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	-	-	-	01/01/2024
BCP	SCCS	31/05/2023	175 800	151 690	16 073	135 617	31/05/2032
BMCI - CMT	Site Dar Bouazza	05/07/2018	108 783	67 990	67 990	-	05/07/2025
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	125 947	74 494	10 429	64 065	05/12/2029
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	44 225	4 304	39 922	10/12/2030
BCP	Prism	17/05/2021	58 521	48 223	7 168	41 055	11/05/2028
BCP	The Hill	09/08/2024	88 200	88 200	-	88 200	09/08/2038
BCP	Socco Alto	30/09/2024	346 170	339 069	28 404	310 665	30/09/2034
CIH	TAJAK	22/01/2020	75 000	52 471	8 978	43 492	31/01/2030
AWB, CIH et BCP	SALE INVEST	02/08/2022	106 496	104 515	7 925	96 589	02/08/2035
CIH, AWB, et BCP	ASFI INVEST	02/08/2022	51 877	50 912	3 861	47 052	02/08/2035
BCP, CIH et AWB	AGADIR SANTE	02/08/2022	96 257	94 466	7 163	87 303	02/08/2035
CIH, BCP, et AWB	KAZAK	30/03/2023	156 846	156 846	8 754	148 091	30/03/2036
BCP	SPC	08/09/2023	64 193	120 879	2 480	118 400	08/09/2035
BCP	CMT Best Leisure	20/06/2024	4 442	4 442	793	3 649	20/06/2031
Total emprunts bancaires			2 560 459	2 089 365	347 562	1 741 803	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 et au-delà	Total
Principal	347 562	171 755	164 925	187 774	232 233	224 087	263 619	113 865	383 544	2 089 365
Intérêts	101 945	87 992	79 425	70 596	60 280	47 050	33 443	25 814	50 568	557 114
Total Groupe (Principal + intérêts)	449 507	259 748	244 350	258 370	292 513	271 137	297 062	139 679	434 112	2 646 479

FORVIS MAZARS IDENTIFICATION
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
Pour identification

Note 26. Emission et remboursement des emprunts

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

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire (1)	550 713	1 346 698
Dettes de location financement (1)	1 642	-
Dépôts de garantie (2)	4 922	4 990
Emission d'emprunts	557 277	1 351 688

(1) Ce montant correspond aux emprunts et émissions obligataires 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)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire (1)	(318 561)	(615 663)
Dettes de location financement (1)	(20 092)	(18 133)
Dépôts de garantie (2)	(308)	(9 830)
Remboursement d'emprunts	(338 960)	(643 626)

(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)	31/12/2022	31/12/2023	Dotation	Reprise	Autres variations	31/12/2024	Courant	Non courant
Provisions	41 774	45 590	-	-	27 461	73 051	70 437	2 614
Total provisions	41 774	45 590	0	0	27 461	73 051	70 437	2 614

Note 28. Dettes fournisseurs

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En kmad)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	189 349	320 361	350 206
Total fournisseurs	189 349	320 361	350 206

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forv/s mazars
Pour Identification

Note 29. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	39 965	34 319	12 500
Dettes fiscales	157 661	159 048	146 763
Produits constatés d'avance	14 382	1 570	806
Autres dettes diverses	118 349	279 599	258 603
Total autres passifs courants	330 358	474 537	418 672

Note 30. Autres passifs non courants

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	72 317	67 703	72 542
Total autres passifs non courants	72 317	67 703	72 542

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 31/12/2024

Entité	Engagements donnés		Engagements reçus
	Nantissement	Caution et avals	
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	346 170	346 170	
BEST LEISURE	5 300	0	
SCCCB	737 658	727 135	
SELA PLAZA CASABLANCA	230 249	267 149	
KAZAK	171 676	171 676	
TAJAK	0	122 080	
AGADIRSANTE	99 749	99 749	
SALE INVEST	106 496	106 496	
ASFI INVEST	53 377	53 377	
Total	2 532 435	4 090 141	0

forvis mazars
Pour Identification

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

Effectif au 31/12/2024 : L'effectif au 31 Décembre 2024 est composé de 99 salariés (contre 83 en 2023), dont 81 représentent une ancienneté inférieure à 10 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 31/12/2024	MAXI LV	Label'Vie	Hyper LV	Service LV	STAT Services Lv	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	20 648	976	5 045	6 839	663	-	5 809	1 339	24	-
Dettes fournisseurs	8	-	-	8	-	-	-	-	-	-
Autres débiteurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	-	1 557	-	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	224 293	75 350	33 056	91 094	2 824	194	6 647	3 091	14 198	-
Charges externes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Chiffre d'affaires avant retraitement IFRS

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2024

RAS

forvis mazars
Pour Identification



aradei

CAPITAL

3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc



76, Bd Abdelmoumen
Résidence Koutoubia, 7ème étage
Casablanca -Maroc

ARADEI CAPITAL S.A.
RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1^{er} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2024

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

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{er} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2024

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.**, qui comprennent le bilan au 31 décembre 2024, 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 2.681.443.537,26** dont un bénéfice net de **MAD 138.041.971,19**.

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 2024, conformément au référentiel comptable en vigueur 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 net de 1.640.851 KMAD et représentent au total 32% de l'actif au 31 décembre 2024.

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 influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et 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 18 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

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

Rachid BOUMEHRAZ
Associé

FORVIS MAZARS


forvis mazars
76, Bd Abdelmoumen Rés. Koutoubia
7^{ème} Etage - Casablanca
Tél: 05 22 42 34 23 (8)

Mounaim AMRAOUI
Associé

BILAN - ACTIF (MODEL NORMAL)

	ACTIF	EXERCICE			PRECEDENT
		Brut	Amort - Prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATION EN NON VALEUR (A)	91 280 372,92	73 022 394,86	18 257 978,06	15 444 434,20
	Frais préliminaires	36 110 303,57	26 249 044,51	9 861 259,06	7 693 290,33
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	55 170 069,35	46 773 350,35	8 396 719,00	7 751 143,87
	Primes de remboursement des obligations				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	71 449 972,79	4 428 558,41	67 021 414,38	67 033 587,08
	Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	170 503,57		
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 456 782,22	3 836 596,00	620 186,22	632 358,92
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00	421 458,84	66 401 228,16	66 401 228,16
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	975 701 967,07	294 682 939,53	681 019 027,54	710 039 091,67
	Terrains	307 547 731,02		307 547 731,02	307 547 731,02
	Constructions	649 733 270,09	291 171 801,86	358 561 468,23	386 374 415,80
	Installations techniques, matériel et outillage	6 788 085,60	1 213 488,11	5 574 597,49	3 255 860,48
	Matériel transport				
	Mobilier, matériel de bureau, aménagements divers	1 581 601,84	781 671,99	799 929,85	941 114,42
	Autres immobilisations corporelles	1 516 775,41	1 515 977,57	797,84	126 210,75
	Immobilisations corporelles en cours	8 534 503,11		8 534 503,11	11 793 759,20
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	2 143 548 659,02	2 955 000,00	2 140 593 659,02	1 693 890 787,12
	Prêts immobilisés				
	Autres créances financières	499 743 023,16		499 743 023,16	165 318 507,16
	Titres de participation	1 643 805 635,86	2 955 000,00	1 640 850 635,86	1 528 572 279,96
	Autres titres immobilisés				
	ECARTS DE CONVERSION ACTIF (E)				
Diminution des créances immobilisées					
Augmentation des dettes de financement					
TOTAL I (A+B+C+D+E)	3 281 980 971,80	375 088 892,80	2 906 892 079,00	2 486 407 900,07	
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)	1 752 497 943,77	16 214 840,55	1 736 283 103,22	1 718 956 201,98
	Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	727 601,50	670 007,90	57 593,60	9 814 442,29
	Clients et comptes rattachés	362 255 183,31	14 961 362,65	347 293 820,66	347 882 735,55
	Personnel				
	Etat	150 575 472,18		150 575 472,18	149 970 420,41
	Comptes d'associés	301 363 999,00		301 363 999,00	195 788 515,00
Autres débiteurs	596 692 083,20	583 470,00	596 108 613,20	681 230 398,83	
Comptes de régularisation Actif	340 883 604,58		340 883 604,58	334 269 689,90	
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	402 297 162,12		402 297 162,12	453 065 207,32	
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I)					
TOTAL II (F+G+H+I)	2 154 795 105,89	16 214 840,55	2 138 580 265,34	2 172 021 409,30	
TRESORERIE - ACTIF	TRESORERIE - ACTIF				
	Chèques et valeurs à encaisser				
	Banque, T.G. et C.C.P.	17 500 537,30		17 500 537,30	48 282 053,54
	Caisse, Régies d'avances et accreditifs	39 876,36		39 876,36	20 495,02
TOTAL III	17 540 413,66		17 540 413,66	48 302 548,56	
TOTAL ACTIF (I + II + III)		5 454 316 491,35	391 303 733,35	5 063 012 758,00	4 706 731 857,93

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forv/s mazars
Pour Identification

BILAN - PASSIF (MODEL NORMAL)

	PASSIF	EXERCICE	PRECEDENT
FINANCEMENT PERMANENT	CAPITAUX PROPRES (A)	2 681 443 537,26	2 133 613 180,45
	Capital social ou personnel (1)	1 256 813 000,00	1 121 396 400,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé dont versé :		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 158 345 694,82	843 762 614,82
	Ecart de réévaluation		
	Réserve légale	44 230 062,31	40 599 168,42
	Autres réserves	84 012 808,94	55 237 119,43
	Report à nouveau (2)		
	Résultat en instance d'affectation (2)		
	Résultat net de l'exercice (2)	138 041 971,19	72 617 877,78
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)		
	Subventions d'investissements		
	Provisions réglementées		
	DETTES DE FINANCEMENT (C)	1 639 061 901,14	1 788 673 305,95
	Emprunts obligataires	1 093 571 442,30	1 178 571 429,65
Autres dettes de financement	545 490 458,84	610 101 876,30	
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)	4 323 119 599,98	3 924 900 647,98	
PASSIF CIRCULANT	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	733 645 329,25	621 482 664,85
	Fournisseurs et comptes rattachés	84 842 185,56	109 662 795,21
	Clients créditeurs, avances et acomptes	1 982 329,55	5 388 474,36
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	46 463 533,49	45 294 633,27
	Comptes d'associés	638 303,88	638 304,09
	Autres créanciers	497 577 225,88	367 411 691,53
	Comptes de régularisation - passif	102 141 750,89	93 086 766,39
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	6 247 828,77	6 247 828,77
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Éléments circulants) (H)			
TOTAL II (F+G+H)	739 893 158,02	627 730 493,62	
TRESO	TRÉSORERIE - PASSIF		
	Crédits d'escompte		
	Crédits de trésorerie		150 000 000,00
	Banques (soldes créditeurs)		4 100 716,33
TOTAL III		154 100 716,33	
	TOTAL PASSIF (I + II + III)	5 063 012 758,00	4 706 731 857,93

forvis mazars
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (Hors taxes)

	(MODEL NORMAL)	OPERATIONS		TOTAUX	
		Propres à L'exercice 1	Exercices précédants 2	Exercice 1 + 2 = 3 3	Exercice Précédant 4
EXPLOITATION	I - PRODUITS D'EXPLOITATION				
	Ventes de marchandises (en l'état)				
	Ventes de biens et services produits	199 977 503,15		199 977 503,15	202 512 587,58
	Chiffres d'affaires	199 977 503,15		199 977 503,15	202 512 587,58
	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	21 926 413,49		21 926 413,49	11 997 405,86
	TOTAL I	221 903 916,64		221 903 916,64	214 909 993,44
	II - CHARGES D'EXPLOITATION				
	Achats revendus de marchandises				
	Achats consommés de matières et de fournitures	91 698 528,12		91 698 528,12	88 387 496,86
	Autres charges externes	46 677 638,04		46 677 638,04	44 080 749,83
Impôts et taxes	4 044 493,09	1 431 972,60	5 476 465,69	3 646 188,19	
Charges de personnel					
Autres charges d'exploitation	765 037,44		765 037,44	1 293 442,42	
Dotations d'exploitation	56 563 788,76		56 563 788,76	55 298 129,97	
TOTAL II	199 749 485,45	1 431 972,60	201 181 458,05	192 706 007,27	
III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			20 722 458,59	22 203 986,17	
FINANCIER	IV - PRODUITS FINANCIERS				
	Produits des titres de participation et autres t. immo	153 960 827,98		153 960 827,98	97 980 272,92
	Gains de change	33 325,59	16 778,44	50 104,03	190 362,45
	Intérêts et autres produits financiers	79 862 469,29		79 862 469,29	67 872 413,69
	Reprises financières; transferts de charges				305 964,30
	TOTAL IV	233 856 622,86	16 778,44	233 873 401,30	166 349 013,36
	V - CHARGES FINANCIERES				
	Charges d'intérêts	99 559 227,45		99 559 227,45	97 877 014,87
	Pertes de change	100 737,26	266,26	101 003,52	35 290,69
	Autres charges financières				
Dotations financières				2 955 000,00	
TOTAL V	99 659 964,71	266,26	99 660 230,97	100 867 305,56	
VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)			134 213 170,33	65 481 707,80	
VII - RESULTAT COURANT (III + VI)			154 935 628,92	87 685 693,97	
NON COURANT	VIII - PRODUITS NON COURANTS				
	Produits des cessions d'immobilisations				
	Subventions d'équilibre				
	Reprises sur subventions d'investissement				
	Autres produits non courants	338 079,42		338 079,42	958 550,32
	Reprises non courantes; transferts de charges				5 000 000,00
	TOTAL VIII	338 079,42		338 079,42	5 958 550,32
	IX - CHARGES NON COURANTES				
	Valeurs nettes d'amort. des immo. cédées				
	Subventions accordées				
Autres charges non courantes	11 459 375,15		11 459 375,15	16 843 826,51	
Dotations non courantes aux amort. et provisions					
TOTAL IX	11 459 375,15		11 459 375,15	16 843 826,51	
X - RESULTAT NON COURANT (VIII- IX)			-11 121 295,73	-10 885 276,19	
XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)			143 814 333,19	76 800 417,78	
XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS	5 772 362,00		5 772 362,00	4 182 540,00	
XIII - RESULTAT NET (XI - XII)			138 041 971,19	72 617 877,78	
XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			456 115 397,36	387 217 557,12	
XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			318 073 426,17	314 599 679,34	
XVI - RESULTAT NET (XIV - XV)			138 041 971,19	72 617 877,78	

forvis mazars
Pour Identification

FIDAROC GRANT THURON
POUR IDENTIFICATION

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)	199 977 503,15	202 512 587,58
	3	Ventes de biens et services produits	199 977 503,15	202 512 587,58
	4	Variation stocks de produits (+ ou -)		
	5	Immobilisation produite par l'ese pour elle même		
III	-	CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)	138 376 166,16	132 468 246,69
	6	Achats consommés de matières et fournitures	91 698 528,12	88 387 496,86
	7	Autres charges externes	46 677 638,04	44 080 749,83
IV	=	VALEUR AJOUTEE : I+II-III	61 601 336,99	70 044 340,89
	8	+ Subvention d'exploitation		
	9	- Impôts et taxes	5 476 465,69	3 646 188,19
	10	- Charges de personnel		
V	=	EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)	56 124 871,30	66 398 152,70
		= INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)		
	11	+ Autres produits d'exploitation		400 000,00
	12	- Autres charges d'exploitation	765 037,44	1 293 442,42
	13	+ Reprise d'exploitation ; transfert de charges	21 926 413,49	11 997 405,86
	14	- Dotations d'exploitation	56 563 788,76	55 298 129,97
VI	=	RESULTAT D'EXPLOITATION (+ou -)	20 722 458,59	22 203 986,17
VII	±	RESULTAT FINANCIER	134 213 170,33	65 481 707,80
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ou -)	154 935 628,92	87 685 693,97
IX	±	RESULTAT NON COURANT	-11 121 295,73	-10 885 276,19
	15	- Impôt sur les résultats	5 772 362,00	4 182 540,00
X	=	RESULTAT NET	138 041 971,19	72 617 877,78

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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

		Resultat net de l'exercice	EXERCICE	PRECEDENT
	1	. Bénéfice	138 041 971,19	72 617 877,78
	1	. Perte		
	2	+ Dotations d'exploitation	41 706 767,91	40 710 615,22
	3	+ Dotations financières		2 955 000,00
	4	+ Dotations non courantes		
	5	- Reprises d'exploitation	1 682,66	
	6	- Reprises financières		
	7	- Reprises non courantes		
	8	- Produits des cession d'immobilisation		
	9	+ Valeur nette d'amortissement des immo. cedées	3 957 800,00	
I	=	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	183 704 856,44	116 283 493,00
	10	- Distribution des bénéfices	240 211 294,38	215 197 201,14
II	=	AUTOFINANCEMENT	-56 506 437,94	-98 913 708,14

TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE

I - SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE (N)	EXERCICE (N-1)	VARIATION (a - b)	
	(a)	(b)	Emplois (c)	Ressources (d)
1 Financement permanent	4 323 119 599,98	3 924 900 647,98		398 218 952,00
2 Moins Actif immobilisé	2 906 892 079,00	2 486 407 900,07	420 484 178,93	
3 = Fonds de roulement fonctionnel (A)(1-2)	1 416 227 520,98	1 438 492 747,91	22 265 226,93	
4 Actif circulant	2 138 580 265,34	2 172 021 409,30		33 441 143,96
5 Moins Passif circulant	739 893 158,02	627 730 493,62		112 162 664,40
6 = Besoin de financement global (B)(4-5)	1 398 687 107,32	1 544 290 915,68		145 603 808,36
7 Trésorerie nette (Actif-Passif) = A - B	17 540 413,66	-105 798 167,77	123 338 581,43	

II - EMPLOIS ET RESSOURCES

RUBRIQUES	EXERCICE ACTUEL		EXERCICE PRÉCÉDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I . RESSOURCE STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Autofinancement (A)		-56 506 437,94		-98 913 708,14
. Capacité d'autofinancement		183 704 856,44		116 283 493,00
. Distribution de bénéfices		240 211 294,38		215 197 201,14
Cession et réduction des immobilisations (B)		0,00		367 346,87
. Cession immobilisations incorp.		0,00		0
. Cession immobilisations corpor.				0
. Cession immobilisations financ.				0
. Récupération /créances immob.				367 346,87
Augment. des capitaux propres et assim (C)		649 999 680,00		0,00
. Augmentation de capital, apports		649 999 680,00		0
. Subventions d'investissements				0,00
Augment. Des dettes de financement (D)		433 401,13		652 751 121,23
. (nettes de primes de remboursement)		433 401,13		
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		593 926 643,19		554 204 759,96
II . EMPLOIS STABLES EXERCICE (FLUX)				
Acquisitions, augmentation d'immobilisation (E)	453 041 756,74		34 599 861,27	
. Acquisitions d'immo. incorporelles	52 647,73		194 054,43	
. Acquisitions d'immo. corporelles	6 286 237,11		7 405 806,84	
. Acquisitions d'immo. financières	112 278 355,90		27 000 000,00	
. Augmentation des créances imm.	334 424 516,00			
Remboursement des capitaux propres (F)	0,00			
Remboursement dettes de financement (G)	150 044 805,94		410 115 313,02	
Emplois en non valeurs (H)	13 105 307,44		5 000 000,00	
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	616 191 870,12	0,00	449 715 174,29	0,00
III. VAR. BESOIN FINANCE GLOBAL	0,00	145 603 808,36	7 836 930,35	
IV. VARIATION DE LA TRÉSORERIE	123 338 581,43	0,00	96 652 655,32	
TOTAL GENERAL	739 530 451,55	739 530 451,55	554 204 759,96	554 204 759,96

forvis mazars
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

u,u,u

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

II - ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

A - Evaluation à l'entrée

- | | |
|------------|-----------------|
| 1 - Stocks | Coût de revient |
|------------|-----------------|

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

- | | |
|--------------|-----------------|
| 2 - Créances | Valeur Nominale |
|--------------|-----------------|

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

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

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

B - Corrections de valeur

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

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

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

Il est déterminé hors TVA.

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

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

III - FINANCEMENT PERMANENT

- Dettes de financement :

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

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

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

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

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

IV - PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| 1 - Dettes du passif circulant | Valeur Nominale |
|--------------------------------|-----------------|

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

Les dettes libellées en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en dirhams sur la base du cours de change du jour à pour effet

de modifier les montants en dirhams de réalisation de l'opération. Lorsque l'application du taux de conversion à la date de clôture des comptes précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites dans des comptes transitoires.

Les pertes latentes entraînent la constitution de provisions pour risques.

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

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

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

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

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
Pour Identification

ETAT DES DEROGATIONS

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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		

FIDAROE GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

DETAIL DES NON VALEURS

COMPTE	INTITULE	MONTANT
2111	Frais de constitution.....	
2112	Frais préalables au démarrage.....	
2113	Frais d'augmentation du capital.....	36 095 153,57
2114	Frais / fusions, scissions et transformations.....	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.....	42 002 335,85
2130	Primes de remboursement des obligations.....	
TOTAL		91 280 372,92

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
Pour Identification

TABEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

NATURE	BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	78 175 065,48	13 105 307,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91 280 372,92
- Frais préliminaires	26 723 304,13	9 386 989,44						36 110 303,57
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	51 451 761,35	3 718 308,00						55 170 069,35
- Primes de remboursement	0,00	0,00				0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71 397 325,06	52 647,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71 449 972,79
- Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	0,00	0,00					170 503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 404 134,49	52 647,73	0,00					4 456 782,22
- Fonds commercial	0,00	0,00	0,00					0,00
- Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00	0,00	0,00					66 822 687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	973 373 529,96	6 286 237,11	0,00	0,00	0,00	3 957 800,00	0,00	975 701 967,07
- Terrains	307 547 731,02	0,00	0,00					307 547 731,02
- Constructions	646 988 533,51	2 744 736,58						649 733 270,09
- Installations techniques, matériel et outillage	3 945 128,98	2 842 956,62	0,00					6 788 085,60
- Matériel de transport	0,00	0,00	0,00					0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1 581 601,84	0,00	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	11 793 759,20	696 543,91	0,00			3 957 800,00		8 534 503,11
TOTAL	1 122 945 920,50	19 444 192,28	0,00	0,00	0,00	3 957 800,00	0,00	1 138 432 312,78

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	62 730 631,28	10 291 763,58	-	73 022 394,86
- Frais préliminaires	19 030 013,80	7 219 030,71		26 249 044,51
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	43 700 617,48	3 072 732,87		46 773 350,35
- Primes de remboursement des obligations	-	-		-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 363 737,98	64 820,43	-	4 428 558,41
- Immobilisation en recherche et développement	170 503,57	-		170 503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3 771 775,57	64 820,43		3 836 596,00
- Fonds commercial	-	-		-
- Autres immobilisations incorporelles	421 458,84	-		421 458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	263 334 438,29	31 348 501,24	-	294 682 939,53
- Terrains	-	-		-
- Constructions	260 614 117,71	30 557 684,15		291 171 801,86
- Installations techniques, matériel et outillage	689 268,50	524 219,61		1 213 488,11
- Matériel de transport	-	-		-
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	640 487,42	141 184,57		781 671,99
- Autres immobilisations corporelles	1 390 564,66	125 412,91		1 515 977,57
- Immobilisations corporelles en cours	-	-		-
TOTAUX	330 428 807,55	41 705 085,25	-	372 133 892,80

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au CPC de l'exercice
						Date Clôture	Situation Nette	Résultat Net	
BREG	GESTION	40 000 000,00	100%	40 000 000,00	40 000 000,00	31/12/2024	36 132 385,39	7 385 345,46	
GF DU GOLF	CENTRE COM	50 000 000,00	100%	62 442 875,00	62 442 875,00	31/12/2024	80 528 757,78	24 971 563,83	24 000 000,00
GF DU GOLF II	CENTRE COM	40 000 000,00	100%	72 122 898,00	72 122 898,00	31/12/2024	49 951 455,14	4 704 685,22	65 600 000,00
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2 500 000,00	100%	5 287 000,00	5 287 000,00	31/12/2024	2 716 551,16	59 261,86	100 000,00
CASH AND CARRY WHOLE	COMMERCE	630 000,00	100%	630 000,00	630 000,00	31/12/2024	768 631,60	-28 788,23	
CENTRE K	CENTRE COM	3 000 000,00	100%	13 834 800,00	13 834 800,00	31/12/2024	6 098 686,33	3 232 341,08	
SPIHSC	CENTRE COM	32 000 000,00	100%	78 740 221,40	78 740 221,40	31/12/2024	8 272 209,38	888 806,47	
SCCM	CENTRE COM	100 000,00	100%	58 750 560,34	58 750 560,34	31/12/2024	1 213 866,62	1 087 332,59	500 000,00
SCCRC	PI	100 000,00	100%	100 000,00	100 000,00	31/12/2024	-29 809,49	-9 118,05	
SCCD	CENTRE COM	80 500 000,00	100%	59 348 048,35	59 348 048,35	31/12/2024	92 359 759,00	15 397 117,27	17 400 000,00
FCE JAD	CENTRE COM	10 000 000,00	100%	41 029 233,67	41 029 233,67	31/12/2024	12 474 047,08	1 443 124,65	1 300 000,00
FCE SAF	CENTRE COM	15 000 000,00	100%	22 077 753,72	22 077 753,72	31/12/2024	5 598 374,19	-415 507,82	
SCCS SA	CENTRE COM	50 000 000,00	100%	107 310 926,64	107 310 926,64	31/12/2024	43 801 966,99	3 589 127,25	
SCCF	CENTRE COM	50 000 000,00	100%	194 380 253,75	194 380 253,75	31/12/2024	66 287 187,60	11 197 651,35	6 500 000,00
BEST LEISURE	LOISIRS	20 000 000,00	100%	23 203 194,09	23 203 194,09	31/12/2024	8 794 198,23	1 528 428,35	
SCCFOUNTY	CENTRE COM	12 000 000,00	100%	26 311 200,00	26 311 200,00	31/12/2024	6 353 135,40	-254 748,53	
SCCCBOUSKOURA	CENTRE COM	11 500 000,00	100%	70 810 800,00	70 810 800,00	31/12/2024	40 389 296,20	-3 290 198,70	
DBCC	CENTRE COM	65 000 000,00	100%	65 000 000,00	65 000 000,00	31/12/2024	42 212 087,40	-5 750 923,11	
SAND BAY REAL ESTATE	IMMOBILIER	300 000,00	100%	299 600,00	299 600,00	31/12/2024	7 931,27	-17 592,38	
CLEO PIERRE SPI-RFA	OPCI	606 190 438,27	100%	557 038 415,00	557 038 415,00	31/12/2024	643 501 203,65	36 464 224,28	38 560 827,98
AKDITAL IMMO	IMMOBILIER	80 000 000,00	100%	117 778 455,90	117 778 455,90	31/12/2024	76 861 108,51	-6 086 447,68	
SELA PLAZA CASABLANCA	CENTRE COM	27 010 000,00	100%	27 009 500,00	27 009 500,00	31/12/2024	27 006 988,20	-14 150,45	
SOLARIS	ENERGIE	300 000,00	100%	299 900,00	299 900,00	31/12/2024	300 000,00	0,00	
TOTAL		1 196 130 438,27		1 643 805 635,86	1 643 805 635,86		1 251 600 017,63	96 081 734,71	153 960 827,98

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

for v/s mazars
 Pour Identification

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)	5 569 161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 569 161,58
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	13 895 551,09	14 857 020,85			12 537 731,39			16 214 840,55
5. Autres Provisions pour risques & charges	6 247 828,77							6 247 828,77
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorie								
SOUS TOTAL (B)	20 143 379,86	14 857 020,85						22 462 669,32
TOTAL (A + B)	25 712 541,44	14 857 020,85			12 537 731,39			28 031 830,90

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
 Pour Identification

TABEAU 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	499 743 023,16	499 743 023,16	-	-	-	-	497 194 153,00	-	
. Prêts immobilisés	-	-	-	-	-	-	-	-	
. Autres créances financières	499 743 023,16	499 743 023,16	-	-	-	-	497 194 153,00	-	
DE L'ACTIF CIRCULANT	1 752 497 943,77	-	1 752 497 943,77	17 953 635,18	-	150 575 472,18	1 562 953 360,12	-	
. Fournisseurs débiteurs, Av & Ac	727 601,50	-	727 601,50	-	-	-	-	-	
. Clients et comptes rattachés	362 255 183,31	-	362 255 183,31	17 953 635,18	-	-	330 556 573,95	-	
. Personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	
. Etat	150 575 472,18	-	150 575 472,18	-	-	150 575 472,18	-	-	
. Comptes d'associés	301 363 999,00	-	301 363 999,00	-	-	-	299 807 119,00	-	
. Autres débiteurs	596 692 083,20	-	596 692 083,20	-	-	-	592 095 542,70	-	
. Comptes de régularisation actif	340 883 604,58	-	340 883 604,58	-	-	-	340 494 124,47	-	
TOTAUX	2 252 240 966,93	499 743 023,16	1 752 497 943,77	17 953 635,18	-	150 575 472,18	2 060 147 513,12	-	

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
 Pour Identification

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	1 639 061 901,14	1 332 638 879,86	306 423 021,28	0,00	0,00	0,00	224 600,00	0,00	
. Emprunts obligataires	1 093 571 442,30	1 008 571 442,26	85 000 000,04						
. Autres dettes de financement	545 490 458,84	324 067 437,61	221 423 021,23				224 600,00		
DU PASSIF CIRCULANT	733 645 329,25	0,00	733 645 329,25	0,00	0,00	46 463 533,49	610 964 787,37	0,00	
. Fournisseurs comptes rattachés	84 842 185,56		84 842 185,56				69 773 673,59		
. Clients créditeurs, Av & Ac	1 982 329,55	0,00	1 982 329,55						
. Personnel	0,00		0,00						
. Organismes sociaux	0,00		0,00						
. Etat	46 463 533,49	0,00	46 463 533,49			46 463 533,49			
. Comptes d'associés	638 303,88	0,00	638 303,88				632 900,00		
. Autres créanciers	497 577 225,88	0,00	497 577 225,88				491 249 536,37		
. Comptes de régularisation passif	102 141 750,89	0,00	102 141 750,89				49 308 677,41		
TOTAUX	2 372 707 230,39	1 332 638 879,86	1 040 068 350,53	0,00	0,00	46 463 533,49	611 189 387,37	0,00	

MAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
 Pour Identification

TABEAU 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
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 DONNEES				
SURETES RECUES				

(1) Cage: 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

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES
 HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Exercices Précédents
. Avals et cautions		
Emprunt obligataire		
BCP	52 000 000,00	52 000 000,00
AWB	30 500 000,00	30 500 000,00
CFG	56 700 000,00	56 700 000,00
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	495 226 000,00

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Exercices Précédents
. Avals et cautions		
TOTAL	0,00	0,00

forvis mazars
 Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

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.....	73 390,56	29 649,16
	- 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.....	1 279 178,64	1 216 274,59
	- Achats de travaux, études et prestation de services.....	90 345 958,92	87 127 624,45
		91 698 528,12	88 373 548,20
613	Autres charges externes		
	- Locations et charges locatives.....	0,00	0,00
	- Redevances de crédit-bail.....	28 480 552,96	27 994 009,32
	- Entretien et réparations.....	1 029 044,89	1 277 449,68
	- Primes d'assurances.....	841 668,87	936 468,24
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise.....	0,00	0,00
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....	12 421 148,37	11 107 520,71
	- Redevances pour brevets, marque, droits.....	108 377,79	73 615,56
614	- Transports.....	0,00	0,00
	- Déplacements, missions et réceptions.....	223 502,26	262 405,59
	- Reste du poste des autres charges externes.....	3 573 342,90	2 429 280,73
		46 677 638,04	44 080 749,83
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.....	765 037,44	1 293 442,42
	- Pertes sur créances irrécouvrables.....	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation.....	0,00	0,00
		765 037,44	1 293 442,42
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.....	6 622,58	677,00
	- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats).....	0,00	0,00
	- Pénalités et amendes fiscales et pénales.....	20 140,00	545 085,03
	- Créances devenues irrécouvrables.....	0,00	43 560,00
	- Reste du poste des autres charges non courantes.....	11 432 612,57	16 254 524,48
		11 459 375,15	16 843 826,51

forvis mazars
 Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

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.....	199 977 503,15	202 512 587,58
	- 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	0,00
		199 977 503,15	202 512 587,58
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).....	0,00	400 000,00
		0,00	400 000,00
719	Reprises d'exploitation & transf. de charges		
	- Reprises.....	12 537 731,39	11 997 405,86
	- Transferts de charges.....	9 386 999,44	0,00
		21 924 730,83	11 997 405,86
738	Intérêts et autres produits financiers		
	- Intérêts et produits assimilés.....	7 577 330,04	8 952 330,04
	- Revenus des créances rattachées à des participations.....	0,00	0,00
	- Revenus des titres et valeurs de placement.....	17 993 177,32	12 843 844,04
	- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement....	0,00	0,00
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers.....	54 291 961,93	46 076 239,61
		79 862 469,29	67 872 413,69

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

forv/s mazars
 Pour Identification

PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL

INTITULES	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
- Bénéfice net	138 041 971,19	
- Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	27 346 864,69	
1. Courantes		
Donations (cadeaux bons d'achat)	265 000,00	
Perte de change/ex ant	266,26	
Impôts et taxes/exercices antérieurs	1 431 972,60	
Provisions clients douteux 2024	8 417 888,68	
2. Non courantes		
Impôts sur les bénéfices 2024	5 772 362,00	
Autres charges non courantes	11 432 612,57	
Pénalités/marchés et débits	6 622,58	
Pénalités et amendes fiscales	20 140,00	
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes		
Reprises provisions clients douteux réintégrées en 2023		11 927 801,81
Revenus TP abattement 100%		115 400 000,00
Abattement OPCI 40%		15 424 331,19
2. Non courantes		
Total	165 388 835,88	142 752 133,00
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
- Bénéfice brut (A)		22 636 702,88
- 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)		22 636 702,88
- 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)

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
 Pour Identification

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS

I. DETERMINATION DU RESULTAT		MONTANT
RESULTAT COURANT D'APRES C.P.C.	(=)	154 935 628,92
REINTEGRATIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(+)	10 115 127,54
DEDUCTIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(-)	142 752 133,00
RESULTAT COURANT THEORIQUEMENT IMPOSABLE	(=)	22 298 623,46
IMPOT THEORIQUE SUR RESULTAT COURANT	(-)	5 686 148,98
RESULTAT COURANT APRES IMPOTS	(=)	16 612 474,48

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

Néant

forv/s mazars
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	Solde début exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclarations TVA de l'exercice 3	Solde fin exercice 1+ 2 - 3
A) T.V.A. Facturée	40 245 532,76	43 389 618,43	42 917 161,00	40 717 990,19
B) T.V.A. Récupérable	33 832 424,81	37 891 799,06	35 786 832,44	35 937 391,43
- Sur Charges	25 697 811,80	36 569 578,83	33 903 084,81	28 364 305,82
- Sur Immobilisations	8 134 613,01	1 322 220,23	1 883 747,63	7 573 085,61
C) T.V.A. dûe / crédit de T.V.A = (A - B)	6 413 107,95	5 497 819,37	7 130 328,56	4 780 598,76

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

for/s mazzars
pour identification

B 15. PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2021 à 2024 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.

forvis mazars
Pour Identification

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital : 1 256 813 000,00

Nom, prénom des principaux associés	Raison sociale des principaux associés	N° IF	N° CIN	N° Carte d'Étranger	Adresses	Nombre De Titres		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	Montant Du Capital		
						Ex. précéd	Ex. actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie SA	3315195			Angle Av. Mehdi Ben Barka et Av. Aïmakhil Hay Riad Rabat- Maroc Londres, Royaume-Uni	4 241 087	4 530 549	100,00	453 054 900,00	453 054 900,00	453 054 900,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement			NR_111111		650 722	650 722	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	846 324	856 867	100,00	85 586 700,00	85 586 700,00	85 586 700,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY SA	1052031			28 boulevard Moulay Youssef Casablanca	776 931	388 464	100,00	38 846 400,00	38 846 400,00	38 846 400,00
	KASBA RESORT SAPL	1067809			28 boulevard Moulay Youssef Casablanca	74 824	26 612	100,00	2 661 200,00	2 661 200,00	2 661 200,00
	Real Estate Investment Management International			NR_20151114	Villa st 5-11 600/Arabian Ranches PO United Arab Emirates	33 114	20 000	100,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
	Zakah Capital	3380446			Soussi Km 3.5 Route Des Zaers - Soussi Rabat	0	388 467	100,00	38 846 700,00	38 846 700,00	38 846 700,00
	Faouzi Maghreb	1031069			46, Av. Des Forces Armées Royales - Casablanca	0	135 290	100,00	13 529 000,00	13 529 000,00	13 529 000,00
	Axa Assurances Maroc	1085109			120 - 122 Avenue Hassan II - Casablanca	0	62 500	100,00	6 250 000,00	6 250 000,00	6 250 000,00
	CFG Bank	1031065			5-7 Rue Ibnou Toufaiq Quartier Palmer Angle Bd Zerkhour - Casablanca	0	52 084	100,00	5 208 400,00	5 208 400,00	5 208 400,00
	Seniam	1084025			216, Bd Mohamed Zerkhour - Casablanca	0	41 667	100,00	4 166 700,00	4 166 700,00	4 166 700,00
	Sana Stok	2204113			26, Rue D'Ifrane - Casablanca	0	41 667	100,00	4 166 700,00	4 166 700,00	4 166 700,00
	Retail Holding Investissement	37741300			18 AV OMAR IBN KHATTAB APPT 2 AGDAL CHEZ DOMICILE PRO RABAT	0	12 543	100,00	1 254 300,00	1 254 300,00	1 254 300,00
	Retail Holding Africa	15207845			Immeuble D, 4ème Etage, Complexe Immobilier Les Jardins D'Anfa - Casablanca	0	10 543	100,00	1 054 300,00	1 054 300,00	1 054 300,00
	Retail Holding	3317172			Km 3.5 Angle Rue Rif Et Route Des Zaers Soussi - Soussi Rabat	0	10 543	100,00	1 054 300,00	1 054 300,00	1 054 300,00
M. Zouhair BENNANI			C32941		10 Rue Brahim Tadjil Soussi Rabat	12	12	100,00	1 200,00	1 200,00	1 200,00
M. Rachid HADNI			C32493		Route Akkrache n°3 Lotissement Akil C Soussi Rabat	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
M. Nawral BENEDEFA			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 Fadi n°8 Hay Riad Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Adil BENNANI			C217885		N 5 Rue Al Bahia Lotissement La Belle Vue Avenue Imam Marek Soussi Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi TAHIRI JOUTE HASSANI			BK65632		Villa St 5-11 600 Arabian Ranches PO BOX 77241 Dubai Emirates Arabes Unis	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALJ			BE757807		Villa Klama, Allea des Chateigniers, Anfa, Casablanca	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	PIC-GEFF			NR_111111	Ataque du Sud	1 228 174	1 228 174	100,00	122 817 400,00	122 817 400,00	122 817 400,00
	Florent Bourse				Bourse de Casablanca	3 036 508	3 783 956	100,00	378 395 600,00	378 395 600,00	378 395 600,00
	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	12 568 130		1 256 813 000	1 256 813 000	1 256 813 000

(1) Quand le nombre des associés est inférieur ou égal à 10, l'entreprise s'inscrit dans les participations au capital. Dans les autres cas, il s'agit de titres de participation au capital de sociétés à responsabilité limitée.

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
 Pour Identification

AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

ORIGINE RESULTATS A AFFECTER	MONTANT	AFFECTATION DES RESULTATS	MONTANT
- Décision du :28/06/2024		- Réserve légale	3 630 893,89
- 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	72 617 877,78	- Dividendes	240 211 294,38
- Prélèvements sur les réserves	0,00	- Autres affectations	0,00
- Autres prélèvements	171 224 310,49	- Report à nouveau	0,00
TOTAL A	243 842 188,27	TOTAL B	243 842 188,27

FIDAROC GRANT THORNTON
 POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
 Pour Identification

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
<u>SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE</u>			
. Capitaux propres + capitaux propres assimilés - immo en non valeurs.....	2 257 598 366,50	2 118 168 746,25	2 663 185 559,20
<u>OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</u>			
. Chiffres d'affaires hors taxes.....	171 037 905,31	202 512 587,58	199 977 503,15
. Résultats avant impôts.....	68 367 037,72	76 800 417,78	143 814 333,19
. Impôts sur les résultats.....	4 447 176,00	4 182 540,00	5 772 362,00
. Bénéfices distribués.....	193 966 166,26	215 197 201,14	240 211 294,38
. Résultats non distribués (mis en réserve ou en instance d'affectation).....	0,00	0,00	0,00
<u>RESULTATS PAR TITRE (POUR LES SOCIETES PAR ACTIONS ET S.A.R.L)</u>			
. Résultat net par action ou part sociale.....	5,70	6,48	10,98
. Bénéfice distribué par action ou part sociale.....	17,30	19,19	21,42
<u>PERSONNEL</u>			
. Montant des salaires brut de l'exercice.....	0,00	0,00	0,00
. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....			

TABLEAU DES OPERATIONS
EN DEVICES COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE

NATURE	Entrée contre-valeur en DH	Sortie contre- valeur en DH
. FINANCEMENT PERMANENT	-	-
. IMMOBILISATIONS BRUTES		47 383,00
. RENTREES SUR IMMOBILISATIONS		
. REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT		
. PRODUITS		1 137 574,65
. CHARGES		
TOTAL DES ENTREES	0,00	
TOTAL DES SORTIES		1 184 957,65
BALANCE DES DEVICES	1 184 957,65	0,00
TOTAL	1 184 957,65	1 184 957,65

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
Pour Identification

DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS

I. DATATION

. DATE DE CLOTURE (1):	31/12/2024
. DATE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DE SYNTHESE (2):	11/03/2025
<small>(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</small>	

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

DATE	INDICATION DES EVENEMENTS
	. FAVORABLES
	. DEFAVORABLES

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

forvis mazars
Pour Identification



aradei

CAPITAL

4. Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

ARADEI CAPITAL S.A.
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1^{er} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2024

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 1^{er} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024

1.1. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Finance

- **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 relative à une augmentation de capital de 250 MMAD.
- **Modalités essentielles** : une commission de conseil de 1,2% du montant total de l'opération
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 3 000 000,00 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2024** : 3 600 000,00 dirhams toutes taxes comprises.

1.2. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG marchés

- **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 marchés.
- **Nature et objet de la convention** : mission de conseil relative à une augmentation de capital d'un montant de 250 MMAD.
- **Modalités essentielles** : une commission de placement de 0,6% pour les investisseurs institutionnels qualifiés marocains, 0,6% pour les investisseurs qualifiés étrangers et 0,6% pour les investisseurs non qualifiés marocains ou étrangers.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 1 499 999,04 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2024** : 1 649 998,94 dirhams toutes taxes comprises.

1.3. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Finance

- **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 relative à une augmentation de capital de 400 MMAD.
- **Modalités essentielles** : une commission de conseil de 1,2% d'un montant partiel de l'opération de 80 MMAD.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 960 000,00 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2024** : 1 152 000,00 dirhams toutes taxes comprises.

1.4. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG marchés

- **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 marchés.
- **Nature et objet de la convention** : mission de conseil relative à une augmentation de capital d'un montant de 400 MMAD.
- **Modalités essentielles** : une commission de placement de 0,6% d'un montant partiel de l'opération de 185 MMAD et une commission d'enregistrement de 0,1% du montant total de l'opération.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 1 509 999,84 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2024** : 1 811 999,81 dirhams toutes taxes comprises.

1.5. Convention conclue entre la société Aradei Capital et sa filiale la société SOLARIS ENERGY COMPANY (Convention non écrite)

- **Personne concernée** : la société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société SOLARIS ENERGY COMPANY.
 - **Nature et objet de la convention** : rémunération des avances de trésorerie entre Aradei Capital et la société SOLARIS ENERGY COMPANY.
 - **Modalités essentielles** : une rémunération fixe annuelle au taux de 5,5%.
 - **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2024 : 2 581,94 dirhams hors taxes.
 - **Sommes versées en 2024** : 300 000,00 dirhams.
 - **Somme reçues en 2024** : 0,00 dirhams.
- 2. Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2024**

2.1. 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 charges livrées ou fournies en 2024** : 114 018,08 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2024** : 163 919,89 dirhams toutes taxes comprises.

2.2. 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 2024** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2024** : Néant.

2.3. 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 baux 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en avoir chez la société Aradei Capital et ses 3 filiales d'un montant de 7 MMAD et reprise de la provision comptabilisée en 2023 en avoir à établir.
- **Sommes reçues / versées en 2024** : Néant.

2.4. Convention conclue entre la société Aradei Capital et sa filiale la société « SCCFounty » (convention 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 2024** : Le montant des intérêts abandonnés pour l'exercice 2024 s'élèvent à 4 321 289,99 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues / versées en 2024** : Néant.

2.5. 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 2024** : produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2024 : 12 364 209,04 dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2024** : 396 000 000,00 dirhams
- **Somme reçues en 2024** : 61 000 000,00 dirhams

2.6. 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 511 669,97 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : 600 150,32 dirhams TTC.

2.7. 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 Bendeafa 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 2024** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2024** : Néant.

2.8. 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 5.144.444,44 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : Néant.

2.9. 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 2024** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2024** : Néant.

2.10. Mandat de Gestion 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 2024** : Convention ayant généré les montants comptabilisés en charges suivant :
 - **Management Fees** : 46 758 447,96 dirhams hors taxes.
 - **Incentive Management Fees** : 29 420 537,96 dirhams hors taxes
- **Sommes versées en 2024** : 87 023 951,81 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Ve en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Tanger.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 15 323,00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 497 370,17 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : 636 160,67 dirhams toutes taxes comprises.

2.12. 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **331 881,91** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **416 384,29** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Marrakech.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 10 873.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **291 622,24** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **372 491,89** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Salé.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 35 504.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **593 976,78** dirhams hors taxes.

- **Sommes reçues en 2024** : 751 815,31 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services d'Oujda.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 23 107.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 277 284,00 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : 332 740,80 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca Ain Sebaa.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1% sur le chiffre d'affaires hors taxes généré par la station de services avec un minimum mensuel garanti de 34 611.00 dirhams.
- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 668 389,41 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : 835 373,60 dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Conseil d'Administration de la société Services LV et Messieurs Rachid Hadni et Riad Laissaoui en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de location gérance du fonds de commerce d'exploitation de la station de services de Casablanca 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **163 086,22** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **222 024,15** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société ARADEI CAPITAL et Messieurs Rachid Hadni, Riad Laissaoui et Adil Bennani en leur qualité d'Administrateur des deux sociétés.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Carrefour Market de Berkane.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 2.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2 267 000,00 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **4.582.039,27** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **5 532 452,12** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **4 111 138,44** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **4 933 366,13** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans la société Aradei Capital, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la société Label'Vie et Administrateur de la société Aradei Capital et Messieurs 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 2024** : Convention n'ayant généré aucun montant comptabilisé en charges.
- **Sommes versées en 2024** : Néant.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrat de bail relatif à la location du magasin Atacadao de Taza.
- **Modalités essentielles** : Rémunération au taux de 1.5% sur le chiffre d'affaires du magasin avec un minimum annuel garanti de 2 134 000.00 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **3 575 640,462** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **4 352 438,35** dirhams toutes taxes comprises.

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

- **Personne concernée** : La société Label'Vie en sa qualité d'actionnaire dans les deux sociétés, Monsieur Zouhair Bennani en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Président du Comité de Direction de la société Maxi LV, Monsieur Rachid Hadni en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV et Monsieur Riad Laissaoui en sa qualité d'Administrateur de la société Aradei Capital et Membre du Comité de Direction de la société Maxi LV.
- **Nature et objet de la convention** : Contrats de bail relatif à la location de trois magasins (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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 32 138 936,57 Dirhams hors Taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **38 346 662,32** dirhams toutes taxes comprises.

2.23. 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de 7 539 034,09 dirhams hors taxes.
 - **Sommes reçues en 2024** : 8 867 073,1 dirhams toutes taxes comprises.

2.24. 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **10 985 478,35** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **13 181 962,86** dirhams toutes taxes comprises.

2.25. 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **6 495 652,65** dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024** : **8 192 802,57** toutes taxes comprises.

2.26. 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 Community 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 Community 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 Community 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 2024 :**
 - Produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2024 : 49 502 500,99 dirhams hors taxes.
 - Charges d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2024 : 19 857 209,01 dirhams hors taxes.
- **Sommes reçues en 2024 :** montant en principal : 842 950 430,02 dirhams.
- **Sommes versées en 2024 :** montant en principal : 750 000 010,04 dirhams.
- **Solde des avances au 31 décembre 2024 :**
 - Solde du compte « Glof » créditeur de 94 132 274,41 dirhams.
 - Solde du compte « Glof II » créditeur de 2 146 118,87 dirhams.
 - Solde du compte « Glof III » créditeur de 1 301 643,64 dirhams.
 - Solde du compte « Cash and carry » débiteur de 459 187,25 dirhams.
 - Solde du compte « Centre K » débiteur de 25 267 458,07 dirhams.
 - Solde du compte « Fcejad » créditeur de 12 505 041,20 dirhams.
 - Solde du compte « Fcesaf » débiteur de 13 798 358,52 dirhams y compris un montant de 969 637 dirhams comptabilisé dans le compte « créances rattachées à des participations ».
 - Solde du compte « SCCCB » débiteur de 191 946 354,74 dirhams.
 - Solde du compte « Best Leisure » débiteur de 2 364 943,71 dirhams.
 - Solde du compte « SCCD » créditeur 234 859 816,05 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 67 069 568,22 dirhams.
 - Solde du compte « SCCF » débiteur de 67 814 846,82 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 77 499 637,20 dirhams

- Solde du compte « SCCM » créditeur de 10 888 224,52 dirhams
- Solde du compte « SCCS » créditeur de 71 266 417,68 dirhams.
- Solde du compte « DBCC » débiteur de 109 983 295,16 dirhams.
- Solde du compte « Sandbay » débiteur de 58 933,00 dirhams.
- Solde du compte « SCCRC » débiteur de 44 796,99 dirhams.
- Solde du compte « SMF » débiteur de 1 430 000,00 dirhams.
- Solde du compte « SPC » débiteur de 125 631 920,00 dirhams.
- Solde du compte « BREG » débiteur de 112 695 880,02 dirhams.

2.27. 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 2024** : 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 2024** : Néant.
- **Solde du compte au 31 décembre 2024** :
 - 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.

2.28. 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 2024** : Convention ayant généré un montant comptabilisé en charges de **10 497 768,00** dirhams hors taxes.
- **Sommes versées en 2024** : **8 981 745,60** dirhams toutes taxes comprises.

2.29. 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 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 », « SCCC B », « 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 2024** :
Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits au titre du BMF de **39 290 808,87** dirhams hors taxes détaillé par filiales comme suit :
 - CENTRE K : 622 636,44
 - DBCC : 1 363 323,04
 - FCEJAD : 472 664,77
 - FCESAF : 157 923,03
 - GOLF : 5 100 874, 59
 - GOLF 2 : 1 744 221,36
 - SCCC B : 9 017 307,75 (y compris 8 413 834,26 capitalisé sur projet the hill)
 - SCCD : 3 475 411,30
 - SCCF : 2 908 324,00
 - SCCM : 358 916,01
 - SCCS : 2 515 725,12
 - SPC : 8 413 834,26
 - SPIHSC : 3 139 647,20 (y compris 1 875 710,67 capitalisé)

Convention ayant généré un montant comptabilisé en produits de **20 906 735,19** dirhams hors taxes au titre de IMF détaillé par filiales comme suit :

- CENTRE K: 632 752,7
- DBCC: 1 384 941,45
- FCEJAD: 479 309,73
- FCESAF: 160 074,94
- GFG: 5 185 295,89
- GFG II: 1 772 418,94
- SCCC: 612 709,82
- SCCD: 3 528 529,84
- SCCF: 2 947 164,66
- SCCM: 363 967,35
- SCCS: 2 557 352,37
- SPI HSC: 1 282 397,50

- **Sommes reçues en 2024 : 56 560 378,16** dirhams toutes taxes comprises.

Casablanca, le 18 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

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

Rachid BOUMEHRAZ
Associé

FORVIS MAZARS


forvis mazars
76, Bd Abdelmoumen Rés. Koutoubia
7^{ème} Etage - Casablanca
Tel: 05 22 42 34 23

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		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Commissariat aux comptes, Certification, Examen des comptes individuels et consolidés	280	280	280	67%	82%	82%						0%	665	665	665	67%	78%	86%	40	40	40	19%	24%	24%
Emetteur	280	280	280	100%	100%	100%							280	280	280	42%	42%	42%				0%	0%	0%
Filiales				0%	0%	0%							385	385	385	58%	58%	58%	40	40	40	100%	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire au comptes	138	60	60	33%	18%	18%			30			100%	333	190	110	33%	22%	14%	170	130	130	81%	76%	76%
Emetteur	138	60	60	100%	100%	100%			30			100%	138	60	90	41%	32%	82%				0%	0%	0%
Filiales				0%	0%	0%						0%	195	130	20	59%	68%	18%	170	130	130	100%	100%	100%
Sous-total	418	340	340	100%	100%	100%			30			100%	998	855	775	100%	100%	100%	210	170	170	100%	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	418	340	340	100%	100%	100%			30			100%	998	855	775	100%	100%	100%	210	170	170	100%	100%	100%



aradei

CAPITAL

6. Rapport de gestion

aradei

CAPITAL

Société Anonyme au capital de 1.256.813.000 dirhams - Siège social : 01 Boulevard Zoulikha Nasri, sidi Maârouf, Casablanca - Maroc

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024, 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 2024 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).
- Lancement des travaux de construction d'un projet à usage mixte à Casablanca comprenant des composantes retail, bureaux et loisirs (près de 55.000 m² de surface GLA).
- Acquisition des parts de Akdital (31,85%) et BFO Foncière (17,15%) dans Aradei Santé (Ex. Akdital Immo), détenant ainsi 100% du capital.
- Réalisation de deux opérations d'augmentation de capital pour un montant total de 650 MMAD.

II. Une activité en croissance sur 2024

- Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires consolidé IFRS de Aradei Capital qui s'établit à 606 MMAD en 2024 contre 583 MMAD en 2023, soit une progression de 23 MMAD (+4%).
- Un résultat net de 297 MMAD ;
- Un FFO de 305 en progression de 13% par rapport à celui de l'année dernière (270 MMAD part groupe 2023) ;
- Le taux d'occupation de la foncière est de 97% à fin 2024.

III. Levée de dettes

- L'endettement brut de la foncière s'élève à 3.343 MMAD au 31 décembre 2024, et reste quasiment stable par rapport à 2023 (3.352 MMAD).

IV. 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 ».

V. ESG

- Certification EDGE Advanced (IFC) de Sela Park Casablanca.
- Certification Edge (IFC) de la Clinique Internationale de Khouribga (9.100 m²) : le premier établissement de santé privé certifié EDGE au Maroc.

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 demeure globalement stable par rapport à l'année précédente, il s'établit à 200 MMAD en 2024 contre 202 MMAD en 2023 (-1%).
- Le résultat d'exploitation enregistré en 2024 s'élève à 20.7 MMAD contre un résultat d'exploitation en 2023 de 22.2 MMAD, soit une baisse de 1.5 MMAD (-6.8%). Cette variation s'explique principalement par la baisse du chiffre d'affaires de 2 MMAD.
- L'augmentation des charges d'exploitations de 8.5 MMAD est compensée par l'augmentation des transferts de charges correspondants aux frais engagés dans le cadre des deux opérations d'augmentation de capital réalisées en 2024 pour 650 MMAD.
- Le résultat financier enregistré en 2024 s'élève à 134 MMAD contre 65 MMAD en 2023. Cette augmentation de 69 MMAD (+105%) s'explique principalement par :
 - i. L'augmentation de 56 MMAD des dividendes reçus des filiales ;
 - ii. L'augmentation de 5 MMAD des produits de placements ;
 - iii. L'augmentation de 7 MMAD des intérêts sur comptes courants d'associés et avances de trésorerie facturés aux filiales.
- Le résultat net de l'exercice 2024 s'établit ainsi à 138 MMAD contre 72,6 MMAD en 2023.

Bilan

- Le total bilan s'établit à 5 063 MMAD en 2024 contre 4 707 MMAD en 2023.
- Les comptes de l'actif immobilisé net enregistrent une augmentation de 421 MMAD, qui s'explique principalement par (i) l'augmentation de capital opérée au niveau de la filiale SCCC B pour 50 MMAD, le rachat des participations des minoritaires au sein de la société Aradei Santé (Ex. Akdital Immo) pour 62 MMAD et de (iii) l'augmentation des avances en trésorerie accordée aux différentes filiales pour 334 MMAD.
- Les comptes de l'actif circulant enregistrent une baisse de 33 MMAD, soit 2% par rapport à l'exercice 2023. Cette baisse s'explique essentiellement par (i) la baisse des titres et valeurs de placements pour 51 MMAD, (ii) l'augmentation des comptes courants d'associés et des avances de trésorerie accordées aux sociétés du groupe et des ICNE relatifs à ces avances de trésorerie pour 27 MMAD.

aradei

CAPITAL

2- Comptes Consolidés IFRS :

Compte de résultat consolidé IFRS

(En KMAD)	2023	2024
Revenus locatifs	554.875	565.469
Autres revenus	28.306	40.279
Chiffre d'affaires	583.181	605.747
Charges d'exploitation	(142.278)	(156.015)
EBITDA	440.903	449.732
Marge d'EBITDA	75,6%	74,2%
FFO Part Groupe	270.002	305.088

Bilan consolidé IFRS

(En KMAD)	2023	2024
Trésorerie et équivalent de trésorerie	682.328	813.652
Immeubles de placement	7.630.606	7.897.651
Capitaux propres	4.565.434	5.191.877
Dettes financières brutes	3.352.048	3.342.624
Autres passifs	1.146.431	921.664
LTV	41%	39%
LTV (EPRA)	35%	33%

Comptes de résultat consolidé :

Le chiffre d'affaires ressort à 606 MMAD à fin 2024, en hausse de 4% (+23 MMAD) par rapport à 2023, expliquée essentiellement par la performance des actifs opérationnels de la foncière, ainsi que par les revenus générés par Aradei Santé.

Le FFO part groupe s'élève à 305 MMAD, et enregistre une augmentation de +35 MMAD (+13%) par rapport à l'année dernière.

Cette augmentation du FFO s'explique principalement par l'effet combiné de : (i) la hausse du chiffre d'affaires pour 23 MMAD (+4%),

(ii) la part du FFO 2023 revenant aux minoritaires pour 16 MMAD, (iii) la baisse du coût de l'endettement financier de 2 MMAD (-2%), (iv) la baisse de l'impôt sur les sociétés effectif de 8 MMAD (-20%) partiellement compensée par (v) la hausse des charges d'exploitation pour 14 MMAD (+10%).

Bilan consolidé :

Trésorerie :

Les principaux mouvements de trésorerie concernent les flux générés par : (i) l'activité (+264 MMAD) ; (ii) les investissements (-533 MMAD) ; (iii) l'effet net du financement (-10 MMAD) ; (iv) les dividendes versés (-240 MMAD) et (v) les deux opérations d'augmentation de capital (+650 MMAD)..

Immeubles de placement :

La valeur des immeubles de placement est en augmentation de 267 MMAD expliquée par les effets suivants : (i) augmentation de la valeur de nos actifs pour 103 MMAD, (ii) les investissements réalisés en 2024 pour 164 MMAD.

L'ANR par action de Aradei Capital s'élève à 413 MAD au 31 décembre 2024 contre 407 MAD au 31 décembre 2023.

Dettes

L'endettement brut s'élève à 3.343 MMAD et reste quasiment stable par rapport à l'année dernière (3.352 MMAD).

Le ratio LTV s'établit à 39% au 31 décembre 2024 contre 40.8% au 31 décembre 2023, ce qui est en-dessous des covenants (60%). Selon la méthode EPRA, ce ratio s'élève à 32.6% en 2024 contre 35.4% en 2023.

III. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La société Aradei Capital S.A. détient des participations d'un montant total de 1.644 MMAD représentant sa participation dans le capital des filiales suivantes :

Filiale	% de participation	Valeur de la participation 2023	Prise de participation 2024	Valeur de la participation 2024
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	50 000 000,00	70 810 800,00
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	100%	55 800 000,00	61 978 455,90	117 778 455,90
SELA PLAZA CASABLANCA	100%	27 009 500,00		27 009 500,00
SOLARIS ENERGY COMPANY	100%	-	299 900,00	299 900,00
Total		1 531 527 279,96	112 278 355,90	1 643 805 635,86

En 2024 les titres de participation de la société Aradei Capital sont marqués par :

- Une augmentation du capital de la société SCCCB à hauteur de 50 MMAD ;
- Rachat des participations d'Akdital et BFO Foncière dans la société Aradei Santé pour 62 MMAD (quote-part titres de participation) ;
- Création d'une nouvelle filiale, la société Solaris Energy Company avec un capital de 300 KMAD.

IV. DECOMPOSITION PAR ECHEANCE DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS AU 31/12/2024

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 2024 et au 31 décembre 2023 :

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 2023	109 669 275	64 069 879	177 513	11 170	47 993 946
Exercice 2024	84 842 186	42 661 521	64 800	89 816	42 026 049

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 :

Une vision 2030 axée sur trois piliers : Croissance, Diversification, Transformation ;

La santé, un axe de diversification sur laquelle la foncière ambitionne de se renforcer ;

Déploiement de différentes initiatives structurantes et génératrices de revenus additionnels (loisirs, digital, specialty leasing) ;

Bricks For Impact : des ambitions E&S orientées vers les communautés et l'impact environnemental.

VI. PRESENTATION DES ETATS DE SYNTHESE

Les états de synthèse de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 2024 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	90,63%
Bénéfice Net Comptable de l'exercice	138.041.971,19
Réserve Légale (5%)	(6.902.098,56)
Report à nouveau antérieur bénéficiaire	-
Bénéfice Distribuible	131.139.872,63
Réserves facultatives	84.012.808,94
Réserves facultatives et autres réserves	100.000.000,00
Montant à distribuer en dividendes réparti comme suit :	276.498.860,00
Dividendes ordinaires	131.139.872,63
Dividendes exceptionnels prélevés sur les réserves facultatives	145.358.987,37
Solde au compte de Report à nouveau	-
Solde aux comptes des réserves facultatives	38.653.821,57

Le dividende proposé à l'approbation de l'assemblée générale représente 90,63% du FFO tel qu'il ressort des comptes consolidés IFRS de l'année 2024 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 2024 au titre de l'exercice 2023 : 240.211.295 dirhams

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

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.

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

1. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Finance

- **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 relative à une augmentation de capital de 250 MMAD

- **Modalités essentielles** : une commission de conseil de 1,2% du montant total de l'opération

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 3 000 000,00 dirhams hors taxes

- **Sommes versées en 2024** : 3 600 000,00 dirhams toutes taxes comprises.

2. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG marchés

- **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 marchés

- **Nature et objet de la convention** : mission de conseil relative à

une augmentation de capital d'un montant de 250 MMAD

- **Modalités essentielles** : une commission de placement de 0,6% pour les investisseurs institutionnels qualifiés marocains, 0,6% pour les investisseurs qualifiés étrangers et 0,6% pour les investisseurs non qualifiés marocains ou étrangers

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 1 499 999,04 dirhams hors taxes

- **Sommes versées en 2022** : 1 649 998,94 dirhams toutes taxes comprises.

3. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG Finance

- **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 relative à une augmentation de capital de 400 MMAD

- **Modalités essentielles** : une commission de conseil de 1,2% d'un montant partiel de l'opération de 80 MMAD

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 960 000,00 dirhams hors taxes

- **Sommes versées en 2024** : 1 152 000,00 dirhams toutes taxes comprises.

aradei

CAPITAL

4. Convention conclue entre la société Aradei Capital et la société CFG marchés

- **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 marchés

- **Nature et objet de la convention** : mission de conseil relative à une augmentation de capital d'un montant de 400 MMAD

- **Modalités essentielles** : une commission de placement de 0,6% d'un montant partiel de l'opération de 185 MMAD et une commission d'enregistrement de 0,1% du montant total de l'opération

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : convention ayant généré un montant comptabilisé en immobilisations de 1 509 999,84 dirhams hors taxes

- **Sommes versées en 2022** : 1 811 999,81 dirhams toutes taxes comprises.

5. Convention conclue entre la société Aradei Capital et sa filiale la société SOLARIS ENERGY COMPANY

- **Personne concernée** : la société Aradei Capital en sa qualité d'actionnaire dans la société SOLARIS ENERGY COMPANY

- **Nature et objet de la convention** : rémunération des avances de trésorerie entre Aradei Capital et la société SOLARIS ENERGY COMPANY

- **Modalités essentielles** : une rémunération fixe annuelle au taux de 5,5%

- **Prestations ou produits livrés ou fournis en 2024** : produits d'intérêts comptabilisés au cours de l'exercice 2024 : 2 581,94 dirhams hors taxes

- **Sommes versées en 2024** : 300 000,00 dirhams

- **Somme reçues en 2024** : 0,00 dirhams

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

1. Mandat des Administrateurs :

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

Administrateur	Date de Nomination	EXPIRATION DU MANDAT	Qualité	Fonction dans Aradei Capital S.A.
Monsieur Nawfal Bendefa (PDG)	AGOA du 28/06/2024	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026	Président du Conseil d'Administration	Président Directeur Général
Monsieur Zouhair 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
Madame Naoual Ben Amar	AGM du 12/09/2024	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024	Administrateur	na
Monsieur Mehdi Tahiri Joutei Hassani	AGOA du 28/06/2024	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026	Administrateur	na
Monsieur Mehdi ALJ	AGOA du 28/06/2024	AGOA approuvant les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026	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	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 2026.

Le mandat du commissaire aux comptes Mazars Audit & Conseil, représenté par M. Mounaim Amraoui expirera à l'issue de l'AG statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024. Le renouvellement de son mandat est à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.

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 donner au Directeur Général l'autorisation de contracter, pour le compte de la Société, toutes cautions, avals et garanties qui s'avèreraient nécessaires à hauteur d'une somme globale maximum de 800 MMAD.

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 2024

aradei | BRICKS FOR IMPACT

CAPITAL

RAPPORT
ESG
2024

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 sixième rapport ESG (Environnement, Social, Gouvernance) de Aradei Capital et de ses filiales (ci-après « la Société » ou « le Groupe »).

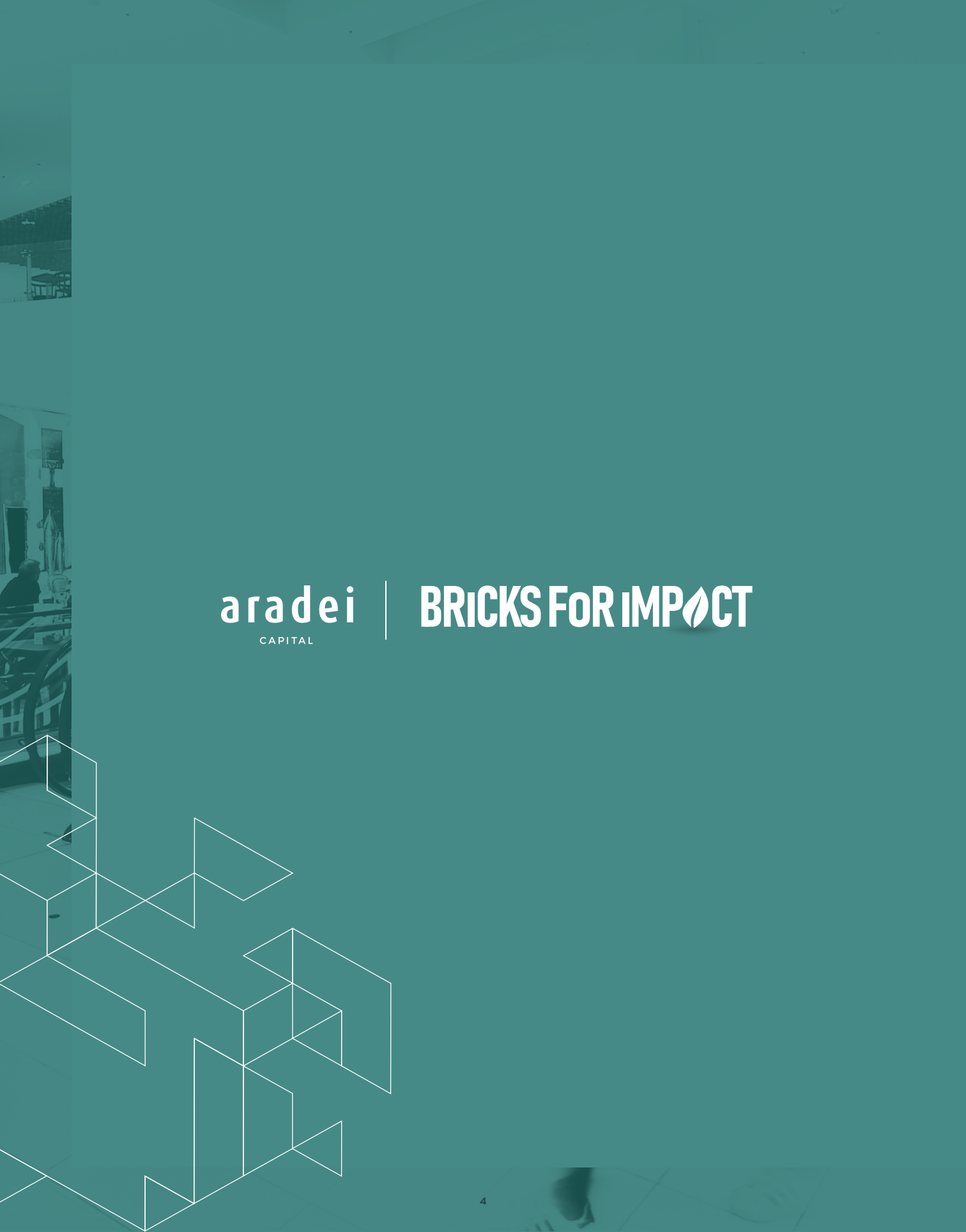
Les informations sont communiquées de manière transparente afin d'éclairer toutes nos parties prenantes sur notre politique et nos engagements en matières d'ESG.

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 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 et concerne le périmètre du Groupe Aradei Capital à 100 %. Il a pour objectif de présenter de façon synthétique les différents engagements de la foncière vis-à-vis de toutes ses parties prenantes, ainsi que les actions mises en place au sein du Groupe durant l'année 2024.



aradei

CAPITAL

BRICKS FOR IMPACT

Table des matières

À propos de ce rapport

I. Aradei Capital: une foncière en croissance

- 1.1. Notre mission et notre vision
- 1.2. Quelques chiffres clés
- 1.3. Un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés
- 1.4. Un actionnariat et des partenaires composés de partenaires économiques de premier plan
- 1.5. Des valeurs en cohérence avec la démarche ESG

II. Reporting ESG et Parties Prenantes

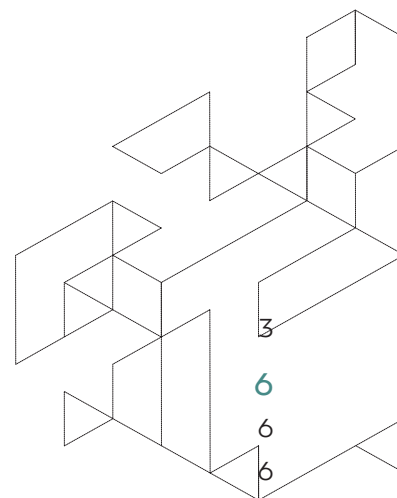
- 2.1. Un Référentiel ESG basé sur des normes internationales
- 2.2. Reporting ESG : une approche participative
- 2.3. Des engagements E&S durant tout le cycle de vie de nos actifs
- 2.4. Un échange constant avec les différentes parties prenantes
- 2.5. Éthique, déontologie et prévention de la corruption

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
 - 3.1.2 Méthodologie de définition de la stratégie E&S
 - 3.1.3 Une gouvernance E&S mise en place
- 3.2. Notre plan d'action E&S
- 3.3. Nos réalisations 2024
 - 3.3.1 Bricks For Environment
 - 3.3.2 Bricks for Communities
 - 3.3.3 Bricks For People

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

V. Perspectives



3

6

6

6

6

7

8

9

9

10

10

11

12

13

13

13

14

17

18

23

23

29

37

46

51

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
35 actifs répartis dans

23 villes du Royaume

Une surface locative de près de
474.000m²

43 MILLION De visites

Un taux d'occupation de
97 %

La valeur du portefeuille :
7,9 milliards MAD Immeubles de placement

Nombre de salariés :
99 collaborateurs

Chiffres au 31 Décembre 2024

1.3. Un portefeuille d'actifs immobiliers diversifié

En 2024, 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 2024, le retail ne représente plus que 67% 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.



(*) Gross Leasable Area (Surface Commerciale Utile)

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

Au 29/10/2024, l'actionariat de Aradei Capital est le suivant :

Actionariat au 29 Octobre 2024

Actionnaires %

Label'Vie SA	36,0 %
Flottant	28,6 %
PIC (pour le compte de "Government Employees Pension Fund" (GEPF))	9,8 %
Best Financière SA	6,8 %
Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	4,4%
BMCI – BNP Paribas	3,4%
Zakah Capital	3,1%
FCEC SARL	3,1 %
Farah Maghreb	1,1%
Autres	3,7%
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. Nous cultivons une culture d'entreprise fondée sur 6 valeurs clés :

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'ils 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 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. 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 prôtons 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 2024, constitue le sixième 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 :

- | | |
|--|--|
| PR1 :
Environnement
& gestion sociale | PR5 :
Relocalisation
des populations
déplacées |
| PR2 :
Travail & conditions
de travail | PR8 :
Héritage
culturel |
| PR3 :
Prévention
de la pollution | PR9 :
Diffusion
de l’information
et consultation
publique |
| PR4 :
Communauté,
sécurité & santé | |



2.2. Reporting ESG : une approche participative

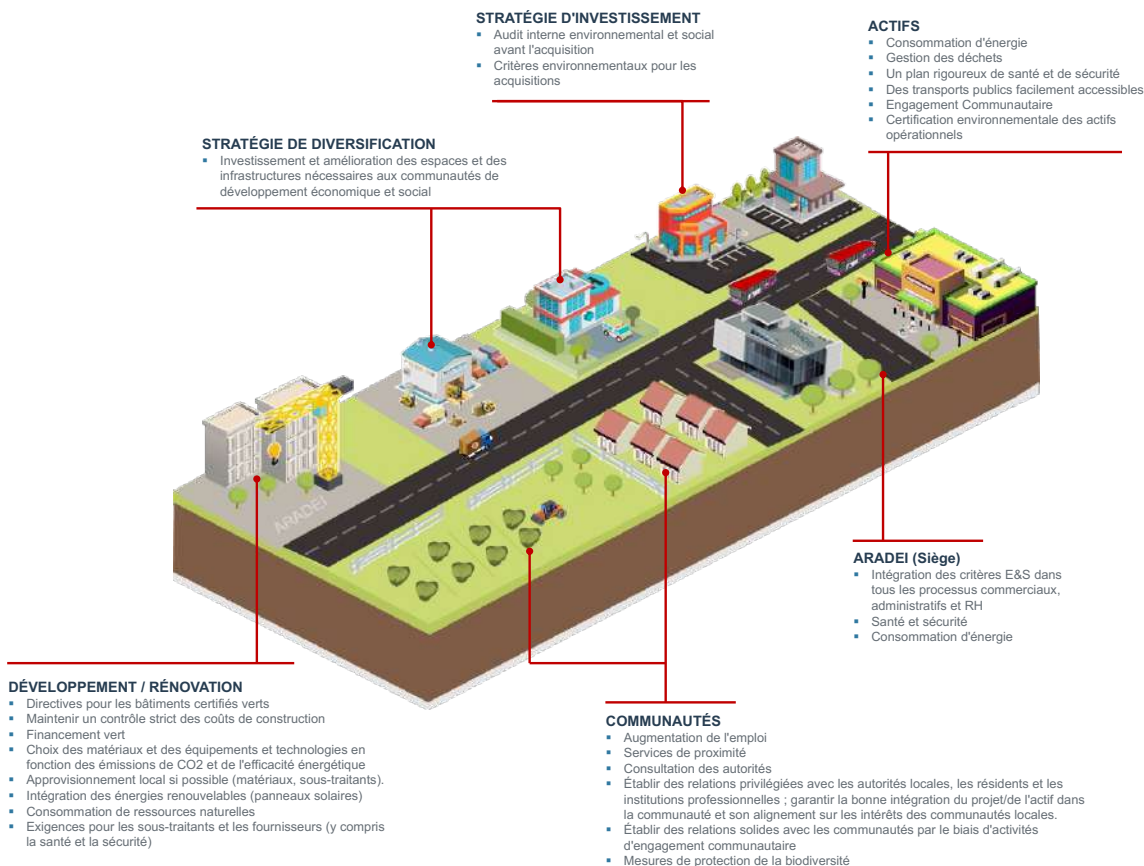
Une consultation des parties prenantes internes a été réalisée pour l'élaboration du présent document : gestion qualité et sécurité, ressources humaines, gestion immobilière, développement, finance, etc. avec la participation active du Environmental Health & Safety Manager.

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



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 publics :** 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	✓	✓	✓	✓	✗
Evénements, 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 a formé 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 environnementales, sociétales et sociales, sur lesquelles la foncière a commencé à communiquer en 2020 après son introduction en Bourse.

En 2022, Aradei Capital a consolidé 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 1^{er} acteur de l'immobilier commercial coté 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.



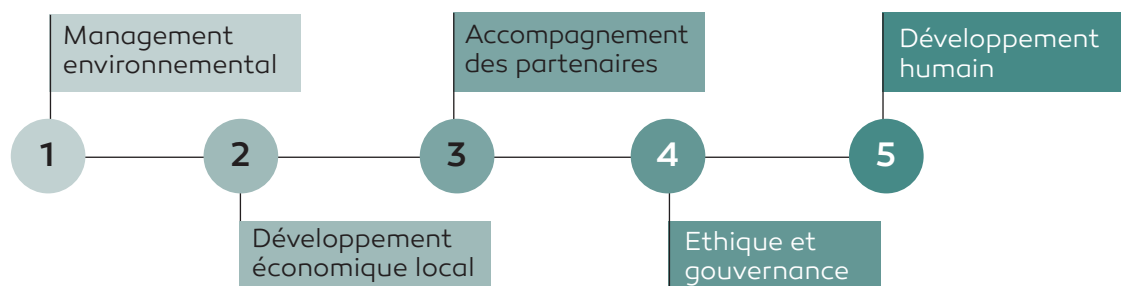
3.1.2 Méthodologie de définition de la stratégie E&S

Dans le cadre de la définition de sa stratégie environnementale et sociale (E&S), Aradei Capital a choisi une approche collaborative et participative, fondée sur un modèle bottom-up. Ainsi, l'ensemble de ses collaborateurs a été invité à proposer des initiatives, qui ont ensuite été comparées à des références et meilleures pratiques, tant au niveau national qu'international. Ces propositions ont été rigoureusement examinées par le Sustainability Committee (comité détaillé en section 3.1.3), avant d'être validées par le Conseil d'Administration d'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 **17 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 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° O3/19 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.

Trois 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 :



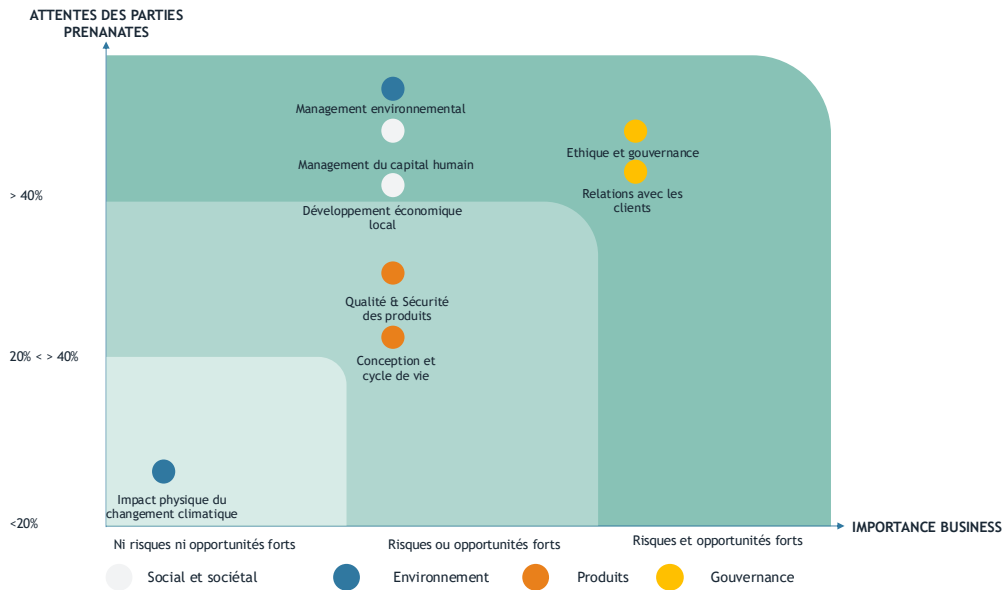
Afin de prioriser ces enjeux, **plusieurs parties prenantes internes et externes ont été consultées** avec une double approche quantitative et qualitative. Chacune s'est exprimée sur le niveau de performance des enjeux, sur ceux qui leur semblent prioritaires ainsi que sur leurs suggestions. Ont été 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 :



5 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, est chargé d'émettre des recommandations sur la stratégie E&S d'Aradei Capital et de veiller à l'intégration systématique des critères ESG dans l'ensemble des projets.

Et le **comité E&S Cluster**, composé de membres des différentes équipes d'Aradei Capital, est responsable du pilotage opérationnel et de l'exécution de ce plan d'action.

Organe de gouvernance	Responsabilités
CONSEIL D'ADMINISTRATION	<ul style="list-style-type: none"> › Orienter la stratégie E&S, valider le plan d'action et le budget annuel E&S › Superviser l'avancement des initiatives › Monitorer les risques climatiques
SUSTAINABILITY COMMITTEE Représentants du conseil d'administration Pilotage stratégique	<ul style="list-style-type: none"> › 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	<ul style="list-style-type: none"> › 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	<ul style="list-style-type: none"> › 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 2024...

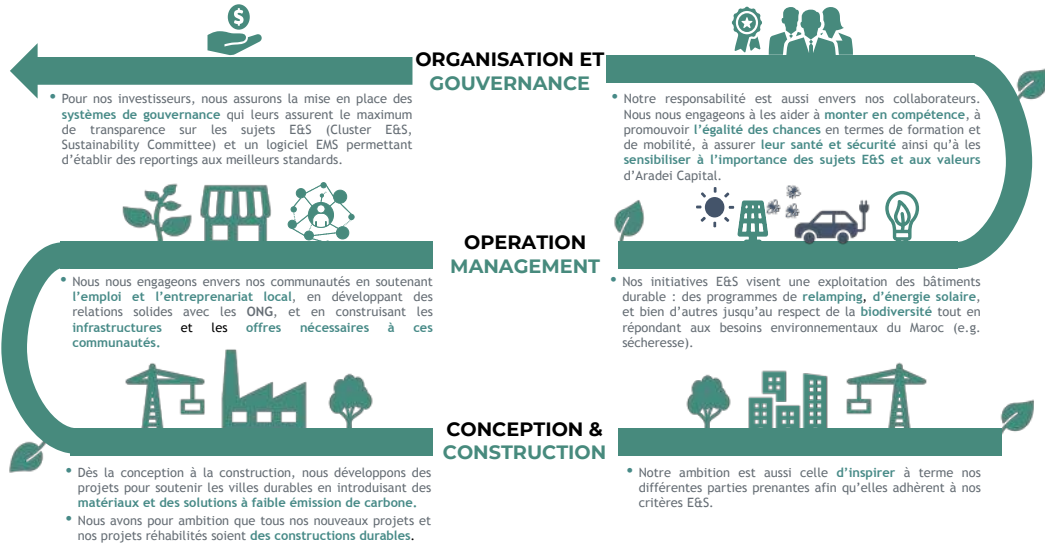
En 2024, se sont tenues : 2 réunions du Sustainability Committee, et 3 réunions du comité E&S Cluster.



3.2 Notre plan d'action E&S

Une Stratégie E&S intégrée à l'ensemble de la chaîne de valeur de la foncière

BRICKS FOR IMPACT 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

BRICKS FOR IMPACT Une stratégie E&S intégrée dans les objectifs de développement durable internationaux

Une stratégie qui couvre **88%** des ODD des Nations Unies



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



... Une stratégie 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 – CS3)
- 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 Environment** »
- 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 2024, et suite aux travaux effectués par les comités spécialisés E&S, Aradei Capital a intégré **17 initiatives prioritaires** dans sa stratégie ESG «**BRICKS FOR IMPACT**».

Bricks For ENVIRONMENT



CONCEPTION DURABLE



LUMINAIRES LED



PANNEAUX PHOTO-VOLTAIQUES



RAFRAICHISSEMENT ADIABATIQUE



ENERGY MANAGEMENT SYSTEM



POLITIQUE ANIMALE



BIODIVERSITÉ



MOBILITÉ DOUCE

Bricks For COMMUNITIES



CRÉATION D'EMPLOI



MISE EN PLACE OU REVALORISATION D'UNE INFRASTRUCTURE LOCALE



SOUTIEN DE L'ENTREPRENARIAT LOCAL



PROMOTION DE LA CULTURE ET DE L'ART



PROMOTION DE LA SANTÉ, SPORT ET BIEN-ÊTRE



MISE EN PLACE DE L'OFFRE NÉCESSAIRE AUX COMMUNAUTÉS LOCALES

Bricks For PEOPLE



PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ





























DEVELOPPEMENT HUMAIN




GOVERNANCE E&S









Pour chacune de ses initiatives, Aradei Capital a défini 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 % de bâtiments certifiés	   	Conception & Développement
 LUMINAIRES LED	% de luminaires LED dans les zones communes	   	
 PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES	% d'actifs équipés de panneaux photovoltaïques % d'énergie verte	   	Opérations & Property Management
 RAFRAICHISSEMENT ADIABATIQUE	% d'actifs multilocataires équipés de systèmes adiabatiques		
 ENERGY MANAGEMENT SYSTEM	% d'économies de CO ₂ , d'énergie et d'eau	 	
 POLITIQUE ANIMALE	Nombre d'animaux recueillis		
 BIODIVERSITÉ	% d'actifs multilocataires avec au moins une action de biodiversité		
 MOBILITÉ DOUCE	% d'actifs multilocataires équipés de bornes de recharge électrique		

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	% de projets de rénovation ou développement accompagnés d'une action de revalorisation	   	
 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 Nombre de femmes bénéficiaires	   	Opérations & Property Management
 PROMOTION DE LA CULTURE ET DE L'ART	Valeur en MAD des mises à disposition de stands ou de réserves foncières	  	
 PROMOTION DE LA SANTÉ, SPORT ET BIEN-ÊTRE	Valeur en MAD des mises à disposition de stands ou de réserves foncières	  	
 MISE EN PLACE DE L'OFFRE NÉCESSAIRE AUX COMMUNAUTÉS LOCALES	% de GLA dédiée à une offre non retail	 	

	KPIs	ODD	VALUECHAIN
 <p>PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ (HOMME/ FEMME – RECRUTEMENT LOCAL)</p>	Nombre d’emplois créés directs et indirects	  	<p>Opérations & Property Management</p>
 <p>FORMATION</p>	Formation interne / externe: % des personnes formées Nombre d’heures moyen de formation		
 <p>GOVERNANCE E&S</p>	Nombre de réunions du Sustainability committee et de l’E&S cluster		

Distinctions d’ARADEI Capital

■ Certification EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

- Certification post construction pour l’immeuble de bureaux Prism : Edge Advanced « 1^{er} immeuble bureautique certifié EDGE Advanced au Maroc »
- Certification Conception
 - Le projet de développement de retail park Sela Park Casablanca (30.000 m² GLA au cœur du quartier Almaz à Casablanca, en cours de construction, ouverture prévue en 2025) : Edge advanced
 - L’établissement de santé Clinique Internationale de Khouribga (opérée par Akdital) : Edge « 1^{ère} clinique privée certifiée Edge au Maroc »

■ En 2024, Aradei Capital a été finaliste du Concours du Meilleur Rapport de Développement Durable dans le secteur « Real Estate », dans le cadre de la 3^{ème} édition - 2023 de cette initiative organisée par l’Université Mohammed VI Polytechnique de Benguerir, la Chaire Africaine en Innovation et Management Durable (CAIMD), la Bourse de Casablanca et Finance Montréal.

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/>



3.3. Nos réalisations 2024

3.3.1 BRICKS FOR ENVIRONMENT

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. Plaçant l'impact environnemental au cœur de sa stratégie E&S et sa stratégie d'investissement, Aradei Capital oriente l'intégralité de ses nouvelles décisions d'investissement vers des actifs durables et résilients, tout en anticipant les risques liés au changement climatique.

Aradei Capital a regroupé l'ensemble de ses efforts environnementaux, sous le pilier **«Bricks for Environment»** 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
- Préservation de la biodiversité
- Promotion de la mobilité douce

3.3.1.1. CONCEPTION DURABLE

UNE AMBITION DE CERTIFICATION

En 2022, Aradei Capital a livré son premier immeuble de bureau certifié EDGE Advanced. C'est le **premier immeuble 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** est un système de certification environnementale reconnu à l'échelle internationale pour les constructions écologiques, vertes et durables, **qui garantit des bâtiments résilients, plus efficaces 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. Sa façade bénéficie d'un système de vitrage innovant et d'isolants thermiques de qualité garantissant une isolation thermique efficace vis-à-vis de l'extérieur. Par ailleurs, ce système de vitrage 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.



Immeuble de bureaux « Prism »

Quelques Chiffres en 2024 pour « Prism »...

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

■ Dans la continuité de la dynamique engagée en matière de certification environnementale, deux nouveaux actifs ont obtenu la certification EDGE en 2024. Sur le segment « Retail », **Sela Park Casablanca** s'est vu décerner la certification EDGE Advanced, attestant de ses performances élevées en matière d'efficacité énergétique et de durabilité. Par ailleurs, dans le secteur de la santé, la **Clinique Internationale de Khouribga** a également obtenu la certification EDGE, renforçant ainsi l'engagement de la foncière en faveur de la construction responsable et durable.



Sela Plaza Casablanca



Clinique Internationale de Khouribga

Quelques Chiffres en 2024...

10%
Des actifs multilocataires certifiés EDGE



UTILISATION DE MATERIAUX DURABLES

Aradei Capital intègre les principes de responsabilité environnementale et sociale à chaque étape de sa chaîne de valeur, notamment à travers une politique d'achat durable et des pratiques de construction responsables. Des critères environnementaux sont systématiquement intégrés dans les cahiers des charges relatifs à la sélection des fournisseurs et au choix des matériaux, avec pour objectif la réduction de l'empreinte écologique de ses actifs.

Des actions concrètes ont ainsi été mises en œuvre afin de :

- Réduire la consommation d'énergie grâce à des solutions telles que l'isolation des toitures, l'utilisation de vitrages à haute performance thermique, le recours à des systèmes de refroidissement à volume de réfrigérant variable (VRV), l'installation d'éclairages LED en intérieur et en extérieur, l'intégration de détecteurs de présence dans les espaces communs, ainsi que de capteurs photoélectriques de lumière du jour.
- Limiter la part d'énergie grise dans les matériaux en privilégiant des matériaux à faible impact environnemental tels que le béton armé coulé sur place, les murs-rideaux en façade, les sols en béton fini, les tapis en nylon, ou encore les menuiseries en aluminium.
- Diminuer l'empreinte carbone globale des bâtiments en optimisant leur performance énergétique, en promouvant des matériaux écologiques auprès de ses prestataires MOD (corian, bois, verre non toxique...), et en anticipant les évolutions réglementaires.

Dans cette optique, Aradei Capital a engagé un processus progressif de substitution des équipements utilisant le fluide frigorigène R22 – désormais interdit pour les nouvelles installations au Maroc – au profit de systèmes plus durables. Toutes les installations récentes sont conformes à la réglementation internationale, à l'instar des pompes à chaleur installées dans les magasins Décathlon à Agadir et El Jadida.

Enfin, la Société veille à la qualité et à la conformité de ses projets de construction en appliquant des procédures rigoureuses de contrôle, alignées sur les normes nationales en vigueur.

3.3.1.2. TRANSITION ÉNERGETIQUE : INTEGRATION DU PHOTOVOLTAÏQUE

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 la majeure partie de ses actifs.

Depuis 2022, Aradei Capital dispose de **3 actifs équipés de panneaux photovoltaïques** : Atacadao Meknes, Borj Fes, et Socco Alto. En 2023, Aradei Capital a mis en place un système de nettoyage automatique (RST) des panneaux solaires sur deux des actifs équipés, permettant ainsi une économie d'eau et assurant également une meilleure performance.



Quelques Chiffres en 2024...

En 2024, l'installation d'environ 1.300 panneaux photovoltaïques a permis une économie d'énergie de :

20%
À Borj Fès

22%
À Socco Alto

25%
À Atacadao Meknes

3.3.1.3. RAFRAICHISSEMENT ADIABATIQUE : AU SERVICE DE LA TRANSITION ÉNERGETIQUE

Des systèmes de rafraîchissement adiabatique ont été installés dans trois actifs du portefeuille afin d'améliorer le confort thermique des bâtiments tout en privilégiant une approche écologique. Fondée sur le principe de l'évaporation de l'eau, cette technologie permet de réduire significativement la consommation énergétique, en constituant une alternative aux systèmes de climatisation traditionnels plus énergivores.

En 2024, l'installation de systèmes de refroidissement adiabatique sur trois actifs – Borj Fès, Sela Gallery Rabat et Label'Gallery Meknès – a permis de générer une économie moyenne d'énergie de **7%**, sur la période d'utilisation de la climatisation, confirmant l'efficacité de cette solution en matière de performance énergétique et de réduction de l'empreinte environnementale.



3.3.1.4. UN PROGRAMME DE « RELAMPING LED »

En 2024, 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.



3.3.1.5. PROMOTION DE LA MOBILITE DOUCE

INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE

Afin de promouvoir la mobilité douce au sein de ses actifs, Aradei Capital a procédé à l'installation de **bornes de recharge électrique** dans **7 actifs** : Prism, Socco Alto, Borj Fès, Almazar, Sela Gallery Rabat, Label'Gallery à Meknès 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 douce 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 l'intégralité de ses nouveaux projets.



MOBILITÉ DOUCE DES COLLABORATEURS

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. Adoptée par **12%** des collaborateurs, cette initiative vise à diminuer les émissions de carbone résultant des déplacements individuels en voiture.

3.3.1.6. ENGAGEMENT POUR LA BIODIVERSITE

Consciente de l'importance de préserver les écosystèmes, la foncière met l'accent sur la biodiversité. Cette approche se traduit par des actions concrètes visant à minimiser l'empreinte écologique de ses actifs tout en favorisant la coexistence harmonieuse entre les espaces bâtis et naturels.

MISE EN PLACE DE RUCHES

En 2024, Aradei Capital a installé des **ruches sur le site de Borj Fès**, dans une démarche visant à contribuer activement à la préservation des pollinisateurs et à la promotion de la biodiversité urbaine. Cette initiative s'inscrit dans la volonté de la foncière d'intégrer des critères de biodiversité dans la gestion de ses actifs, en créant des écosystèmes favorables au maintien de l'équilibre environnemental en milieu urbain.



3.3.1.7. PRESERVATION DE L'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 deux actifs : Atacadao Salé, Sela Park Agadir.

De plus, 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.

Par ailleurs, des études sont en cours pour évaluer la faisabilité de dispositifs de réutilisation des eaux usées, dans une logique d'optimisation des ressources.

Aucun incident de déversement accidentel n'a été enregistré à ce jour, confirmant le respect des normes environnementales en vigueur.



3.3.1.8. MESURES D'ELIMINATION DES DECHETS ET PREVENTION DE LA POLLUTION

AU NIVEAU DES ACTIFS DE LA FONCIERE

■ **Tri sélectif** : Une généralisation du tri des déchets entre déchets secs, déchets humides et autres est en cours d'implémentation. Les cartons sont réutilisés et revalorisés quand cela est possible.

■ **Interdiction de décharger des matières ou d'effluent** dans des canalisations d'eau pluviale, des fleuves, des ruisseaux ou des lacs sans traitement ou sans autorisation.

■ **Sensibilisation au niveau des stations-service des actifs** seuls 5 actifs ont un emplacement loué à des stations-service (Atacadao Ain Sbaa, Atacadao Salé, Atacadao Tanger, Atacadao Marrakech et Sela Park Agadir et Atacadao Marrakech). Une circulaire leur a été envoyée pour leur demander de mettre en place toutes les mesures possibles pour atténuer leur impact sur l'environnement.

AU NIVEAU DU SIEGE 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.

GESTION DES DECHETS ELECTRONIQUES

La **gestion des déchets électroniques** fait l'objet d'une démarche responsable, axée sur la réutilisation. La foncière applique une politique interne visant à prolonger la durée de vie des équipements informatiques. Les ordinateurs et téléphones sont réaffectés lorsqu'ils restent conformes aux critères d'usage définis. À défaut, l'utilisateur initial conserve l'équipement, évitant ainsi le remplacement systématique et limitant la génération de déchets électroniques.

3.3.1.9. MONITORING DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

Aradei Capital renforce sa stratégie climatique par une meilleure maîtrise de ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Un outil digital de suivi, conforme au GHG Protocol, a été mis en place en 2022 pour mesurer avec précision les émissions de CO₂. Ce système de monitoring « **Brightest** » permet d'identifier les principaux postes d'émissions et de piloter de manière plus efficace les actions de réduction de l'empreinte carbone d'Aradei Capital et de ses filiales.

En 2024, Aradei Capital a assuré plusieurs séances de formation, avec l'assistance de Brightest, en faveur des collaborateurs 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, permettra de :

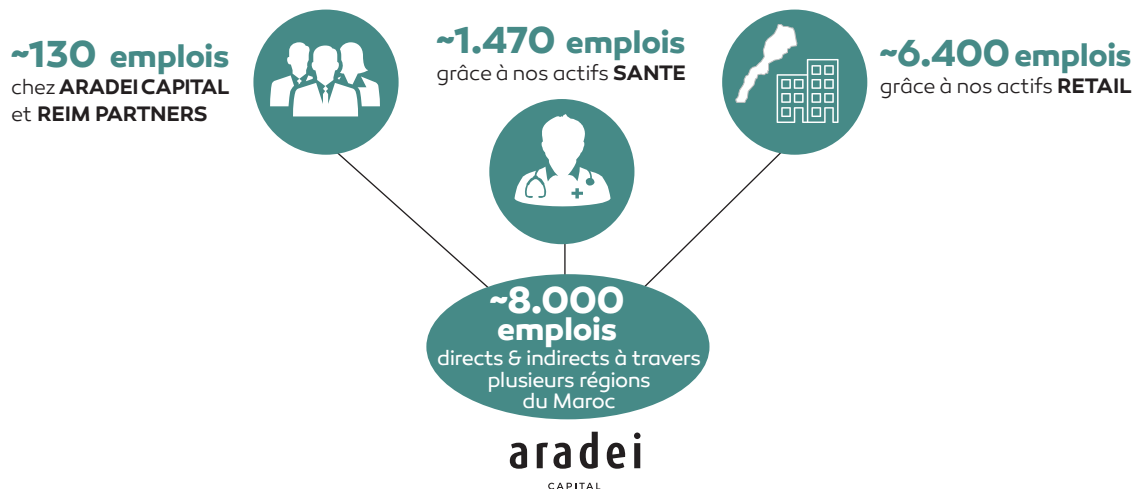
- Suivre les consommations d'eau et d'énergie ;
- Calculer et suivre les évolutions des niveaux d'émissions de CO₂ de la foncière ;
- Suivre les actions environnementales et leur impact sur le niveau d'émission ;
- Suivre l'évolution des actions communautaires et sociales.

3.3.2 BRICKS FOR COMMUNITIES



3.3.2.1. CREATION D'EMPLOI

À l'occasion des ouvertures d'actifs développés par la Société à travers différentes régions du Royaume, des opportunités d'emploi sont générées au bénéfice des communautés locales. En 2024, les activités d'Aradei Capital ont contribué à la création d'environ **8.000 emplois directs et indirects**.



3.3.2.2. REVALORISATION D'INFRASTRUCTURES LOCALES

Dans le cadre de son engagement en faveur du développement des communautés locales, Aradei Capital intègre la **réhabilitation d'infrastructures de proximité** à ses nouveaux projets. En 2024, la foncière a ainsi collaboré avec l'Union Marocaine pour la Protection des Animaux (UMPA) afin de soutenir la réhabilitation de certaines installations de leur refuge situé à Bouskoura, dédié à l'accueil et aux soins des animaux en situation de vulnérabilité. Cette démarche illustre l'attention portée par la Société à l'inclusion sociale et au soutien des initiatives à impact local.



3.3.2.3. SOUTIEN DE L'ENTREPRENARIAT ET DES ASSOCIATIONS LOCALES

Aradei Capital soutient activement le tissu économique local en **mettant à disposition, de manière gratuite, des espaces d'exposition** dédiés à des acteurs régionaux, tels que des artisans, des artistes et des associations. Cette initiative vise à renforcer leur visibilité et à stimuler l'activité économique locale, en offrant une plateforme de diffusion et d'échange. En 2024, la valeur totale des espaces mis à disposition a dépassé **2 millions de dirhams**, soulignant ainsi l'engagement d'Aradei Capital en faveur de l'inclusion sociale et du dynamisme territorial. Cette action témoigne de la volonté de la foncière de favoriser le développement économique local tout en contribuant à la cohésion sociale et à l'animation des territoires dans lesquels elle opère.



Quelques Chiffres en 2024...



11
Villes



12
Actifs



+2.000.000 MAD

Valeur de mise à disposition gratuite d'espaces

PROMOTION DE L'ART

Dans le cadre de son engagement envers la culture et l'inclusion sociale, Aradei Capital a organisé, en collaboration avec des partenaires artistiques de renom, une exposition d'art au sein de l'un de ses actifs. Cette exposition, intitulée «Young Artists United for Morocco», a duré trois mois et a permis de mettre en avant le travail de jeunes artistes marocains, tout en soutenant une cause solidaire.

Le vernissage de l'exposition a été réalisé en partenariat avec l'association Basma, créant ainsi une occasion unique de réunir artistes, visiteurs et acteurs locaux autour de cette initiative culturelle.

L'événement a réuni **57 jeunes artistes**, dont 9 exposaient pour la première fois en public, et a permis à 26 d'entre eux de vendre au moins une œuvre. L'exposition a également été un levier pour soutenir des projets solidaires, ayant permis de collecter environ **200.000 MAD** au profit du Fonds spécial n°126, destiné à soutenir les populations touchées par le séisme d'Al Haouz. En mettant à disposition plus de **1.000 m²** d'espace d'exposition pour une **valeur locative estimée à 600.000 MAD**, Aradei Capital a renforcé son engagement en faveur de la promotion de l'art local et de l'inclusion sociale, tout en contribuant au dynamisme culturel des territoires où elle est implantée.



PROMOTION DE L'ENRICHISSEMENT CULTUREL

Dans le cadre de son engagement en faveur de la culture, Aradei Capital a soutenu une série d'**événements emblématiques**, renforçant ainsi sa contribution à la richesse et à la diversité culturelle. Parmi ces initiatives figurent des manifestations de grande envergure telles que la compétition de Dance Battle durant laquelle les actifs almazar à Marrakech, Sela Plaza à Dar Bouazza et Socco Alto à Tanger se sont transformés en véritables scènes de danse, le Festival de la Culture Soufie, le Festival de Fès des Musiques Sacrées du Monde, le Fès Fashion Show, avec des animations variées incluant des performances de théâtre, de breakdance et le Show Boutacada.

Ces événements, qui allient danse, théâtre et musique, témoignent de l'engagement continu d'Aradei Capital à valoriser le patrimoine culturel et à promouvoir la diversité artistique à travers des actions concrètes, enrichissant ainsi l'expérience des communautés locales et contribuant à leur épanouissement culturel.



En novembre 2024, et à l’occasion de la fête de l’indépendance, la foncière a organisé des ateliers de broderie, de maquillage et de coloriage destinés aux enfants, offrant ainsi une opportunité de développement créatif au sein de ses actifs. Par ailleurs, une animation circassienne a été organisée en partenariat avec l’Association marocaine d’aide aux enfants en situation précaire. Cette initiative a permis d’offrir aux jeunes participants et au grand public une expérience à la fois ludique, éducative et culturellement enrichissante.



PROMOTION DE L’ARTISANAT

Aradei Capital réaffirme son engagement en faveur de la **valorisation du patrimoine artisanal** en soutenant des initiatives dédiées à la promotion des produits artisanaux locaux. À travers l’organisation d’ateliers et d’expositions en partenariat avec la Maison de l’Artisan, la délégation régionale de l’artisanat et les artisans locaux, la foncière contribue activement à la préservation des traditions culturelles tout en favorisant le développement économique des artisans.



3.3.2.4. PROMOTION DE LA SANTE, SPORT & BIEN-ETRE

Aradei Capital place la santé et le bien-être comme axes prioritaires de ses engagements. À ce titre, la Société déploie des initiatives ciblées visant à favoriser un environnement sain, inclusif et propice à l’épanouissement des communautés qu’elle accompagne.

DON DU SANG

En partenariat avec le Ministère de la Santé et de la Protection Sociale, la foncière a organisé **trois campagnes de collecte de sang** au sein de ses actifs Label’Gallery El Jadida, Borj Fès et Sela Plaza Dar Bouazza, respectivement en janvier, juin et novembre 2024. Ces actions visent à contribuer aux besoins nationaux en matière de don de sang et à sensibiliser les communautés locales à l’importance du don volontaire.



SPORT & BIEN-ETRE

Dans le cadre de la promotion de l'activité physique et du bien-être au sein des communautés locales, Aradei Capital a soutenu et organisé, en 2024, **cinq initiatives sportives pluridisciplinaires**. En collaboration avec différents partenaires, ces actions ont inclus la 3^{ème} édition du semi-marathon de Fès, la Darb Race, les 10 km des Darbistes ainsi que deux ateliers de Yoga.



SENSIBILISATION

Aradei Capital a organisé, en octobre 2024, **deux journées de sensibilisation dédiées à la prévention et au dépistage du cancer du sein**. Ces actions ont été menées en partenariat avec le service de gynécologie du CHU II et l'association SANAD de la femme, renforçant ainsi l'accès des communautés locales à l'information médicale et à la prévention.



Quelques Chiffres en 2024...

3

Campagnes de
collecte de sang

5

Initiatives
sportives

2

Journées de prévention
en matière de santé

3.3.2.5. MISE EN PLACE D'UNE OFFRE NECESSAIRE AUX COMMUNAUTES LOCALES

Aradei Capital œuvre depuis plusieurs années à la diversification de son portefeuille afin de répondre aux besoins spécifiques des communautés dans les 23 régions où la Société est implantée.

RENFORCEMENT DE L'ACCES AUX SOINS A L'ECHELLE REGIONALE

En 2024, cet engagement s'est renforcé avec l'acquisition de l'intégralité des parts détenues par Akdital et BFO Foncière dans Aradei Santé (anciennement Akdital Immo), consolidant ainsi la position de la foncière dans le secteur de la santé.

À fin 2024, **Aradei Capital dispose de six établissements de santé opérationnels situés à El Jadida, Agadir, Tanger, Salé, Safi et Khouribga**. Ces infrastructures permettent d'élargir l'accès à des soins de qualité au niveau régional, notamment à des spécialités auparavant peu accessibles telles que l'oncologie. Cette évolution contribue à réduire les déplacements contraints des patients vers les grands pôles médicaux comme Casablanca, Rabat ou Marrakech.

À travers cette offre, qui représente 19 % de la surface locative totale (GLA) en 2024, contre 17 % en 2023, la Société affirme son rôle dans le renforcement des services de santé de proximité et dans la réduction des inégalités territoriales en matière d'accès aux soins.

Quelques Chiffres en 2024...

6

Etablissements de santé

19%

De la surface GLA dédiée à la santé

UNE OFFRE COMMERCIALE AU SERVICE DES BESOINS LOCAUX

Dans ses actifs retail, Aradei Capital veille à proposer une offre adaptée aux besoins quotidiens des communautés locales. Les équipes œuvrent activement à la diversification du retail mix afin d'y intégrer des **services de proximité essentiels**, tels que les espaces de loisir, la restauration, les établissements de santé ou encore les commerces de détail.

Par ailleurs, la Société reste à l'écoute des attentes du marché et de ses visiteurs grâce à la mise en place régulière d'enquêtes et d'outils de suivi. Cette approche permet d'anticiper les évolutions des tendances de consommation et d'adapter continuellement ses actifs pour assurer leur pertinence et leur ancrage territorial.

3.3.2.6. DIVERSES INITIATIVES AU SERVICE DE LA COMMUNAUTE

En 2024, Aradei Capital a réalisé diverses actions sociétales en partenariat avec plusieurs associations :



SOUTIEN DE L'ENTREPRENARIAT FEMININ

- Une action menée en Mars 2024, en faveur de la femme rurale de la région de Doukkala, pendant lesquelles des stands ont été offerts pour présenter et commercialiser leurs produits.
- Organisation d'ateliers Broderie et Raphia en partenariat avec des coopératives entièrement féminines.
- Mise en exposition d'œuvres d'art réalisées par plusieurs artistes féminines dans nos différents actifs.



PROMOTION DE LA DURABILITE ET DE LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

■ En juin 2024, célébration de la **journée internationale de l'environnement** en organisant des ateliers sous la thématique de l'environnement. Ces ateliers se sont concentrés sur le collage éco-responsable, le recyclage, le découpage et la peinture soulignant l'importance d'agir pour protéger l'environnement. Cette initiative vise à sensibiliser les communautés environnantes aux enjeux environnementaux.

■ Aradei Capital a collaboré avec **18 étudiants du programme MBA de l'Université américaine SMU (Texas) sur le thème de la préservation de l'eau**. Cette initiative a offert aux étudiants l'opportunité de mettre en pratique leurs connaissances académiques en répondant à un défi réel, tout en apportant une vision innovante sur des enjeux environnementaux actuels. Ce projet a également permis aux participants de découvrir l'activité d'Aradei Capital et de visiter certains de ses actifs immobiliers. Cette collaboration témoigne de l'engagement d'Aradei Capital en faveur de la responsabilité sociale et environnementale, en favorisant l'implication des jeunes générations dans la protection de la planète.



Ateliers ludiques sous la thématique de l'environnement



Atelier d'échange autour de la préservation de l'eau

ACCES SOLIDAIRE AUX ESPACES DE LOISIRS D'ARADEI CAPITAL

A travers sa filiale Best Leisure, Aradei Capital a créé des moments de partage et de solidarité en ouvrant les portes de ses Fun Parks à deux associations. En novembre et décembre 2024, **plus de 50 enfants issus de milieux défavorisés ont bénéficié de journées récréatives gratuites**, favorisant ainsi leur bien-être et reflétant les valeurs de la foncière.



Quelques Chiffres en 2024...

2

Associations ayant bénéficié d'une journée au sein de nos Fun Parks

+50

Enfants ayant profité de nos parcs de loisirs à titre gratuit

PROTECTION DE DONNEES ET RESPECT DE LA VIE PRIVEE

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

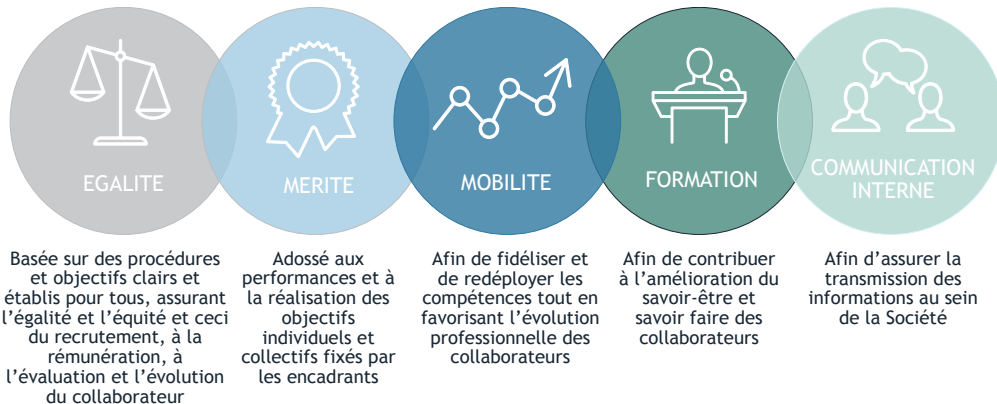
Le développement d'une politique des ressources humaines dynamique, contribuant à l'adhésion et favorisant la motivation et l'épanouissement de tous, constitue une priorité majeure pour Aradei Capital. Dans ce sens, ses processus ont été construits afin de mobiliser les compétences et fidéliser les collaborateurs.

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.

3.3.3.1. POLITIQUE RH – 5 PRINCIPES CLES

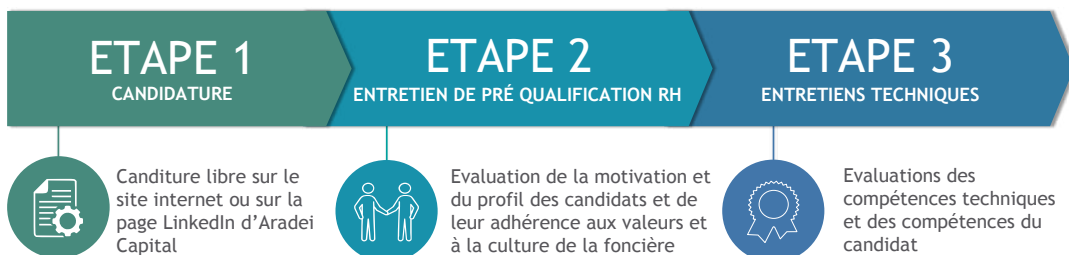
Notre politique RH vise à instaurer une culture d'entreprise construite sur des valeurs communes, mais également sur les principes suivants :



3.3.3.2. 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 :



■ Afin d’assurer la **bonne intégration de toute nouvelle recrue**, la foncière a mis un place un processus :



01 Déjeuner de Bienvenue
Avec l’équipe de la nouvelle recrue



02 Rencontre et Présentations
Des différents départements de la foncière



03 Visite des actifs
De la foncière

Processus d’intégration des Nouvelles Recrues

3.3.3.3. 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.

En 2024, un programme structuré et diversifié a été déployé, couvrant à la fois des compétences techniques (ingénierie immobilière, intelligence artificielle appliquée aux RH, immobilier commercial, etc.) et des soft skills (leadership managérial, gestion d’équipe, techniques de communication, etc.). En outre, les collaborateurs participent aux salons immobiliers, qu’ils soient d’envergure locale ou internationale.

Cette démarche vise à accompagner la montée en compétences des collaborateurs à tous les niveaux hiérarchiques, tout en identifiant et préparant les talents à fort potentiel pour les fonctions de leadership.

Quelques Chiffres en 2024...

17

Équivalent en heures de formation par collaborateur

1.780

Nombre total des heures de formation

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 EXTERNE

Formations organisées par des structures externes avec pour objectif de renforcer les compétences des collaborateurs

- **Formations diplômantes** (e.g. Ingénierie immobilière)
- **Formations réglementaires** (e.g. Loi de Finance, Gestion des recouvrements, protection des données, etc.)
- **Formations transverses** (e.g. Management d’équipe, Leadership managérial, etc.)
- **Salons Immobiliers et PropTech** (nationaux et Internationaux)

FORMATIONS EN INTERNE

Formations organisées en interne 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**

3.3.3.4. DIVERSITÉ : UN MOTEUR D'ENGAGEMENT ET D'ÉQUITÉ PROFESSIONNELLE

Aradei Capital considère la diversité comme un levier de performance et d'engagement collectif. Consciente des enjeux d'équité dans le secteur de l'immobilier commercial, la Société réaffirme son engagement en faveur d'une meilleure représentation des femmes à tous les niveaux de l'organisation.

Dans cette perspective, une journée dédiée au leadership féminin a été organisée, en septembre 2024, afin d'accompagner les collaboratrices occupant des fonctions managériales dans leur développement professionnel.

À l'occasion de la Journée internationale des droits des femmes, Aradei Capital a également offert un pack bien-être à l'ensemble de ses collaboratrices, en témoignage de reconnaissance pour leur contribution au quotidien.

Poursuivant cette dynamique, la Société ambitionne d'élargir progressivement ses actions à ses parties prenantes, à travers des initiatives opérationnelles en cours de structuration.

Quelques Chiffres en 2024...

46%
De femmes

40%
De femmes managers et directeurs



3.3.3.5. BIEN-ÊTRE DES COLLABORATEURS : FAVORISER UN CLIMAT DE TRAVAIL SAIN AUTOUR DU BIEN-ÊTRE ET DES VALEURS DE L'ENTREPRISE

Convaincue que la performance durable de l'entreprise repose avant tout sur l'engagement de ses collaborateurs, Aradei Capital a structuré une politique Ressources Humaines prenant en compte leurs attentes, leurs aspirations professionnelles ainsi que leur bien-être au travail.

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 2024, Aradei Capital a mis en place des activités de team building par équipe, visant à renforcer la cohésion interne et à favoriser un esprit de collaboration au sein des équipes.



REPAS ANNUELS

■ En 2024, la foncière a organisé un ftour pour l'ensemble des collaborateurs de la foncière à l'occasion du mois sacré de ramadan.



DELEGUE DU PERSONNEL

L'élection de délégués du personnel a été organisée afin de renforcer le dialogue social et de favoriser un environnement de travail sain, motivant et fondé sur l'écoute des collaborateurs.

3.3.3.6. EVALUATION ET RÉMUNÉRATION : RECONNAÎTRE ET RÉTRIBUER LES MEILLEURES PERFORMANCES

Aradei Capital place l'équité et la reconnaissance au cœur de sa politique de gestion des talents, considérées comme des leviers essentiels de performance durable et de gouvernance responsable.

Un Comité des Ressources Humaines a été mis en place afin de superviser l'ensemble des enjeux stratégiques liés au capital humain, notamment :

- Le recrutement et la gestion des parcours professionnels ;
- Le développement des compétences ;
- La définition de la politique de rémunération.

Ce comité veille à l'alignement des pratiques RH avec la stratégie de l'entreprise, en s'appuyant sur des outils de pilotage permettant de garantir une :

- Equité interne ;
- Compétitivité par rapport aux standards du marché.

Un processus d'évaluation annuel transparent, reposant sur des entretiens individuels, permet d'accompagner les trajectoires professionnelles, d'identifier les talents à fort potentiel et de valoriser les contributions. Ce dispositif vise à :

- Reconnaître la contribution du collaborateur aux résultats de l'équipe et évaluer la réalisation de ses objectifs sur l'année écoulée ;
- Fixer les objectifs pour l'année à venir et les moyens nécessaires à leur atteinte ;
- Identifier les besoins en formation ;
- Echanger sur les aspirations et perspectives d'évolution ;
- Valoriser l'engagement et la performance à travers une rémunération adaptée.

Le système de rémunération repose sur deux composantes :

- Une rémunération fixe, encadrée par une grille salariale de référence, permettant d'orienter les décisions managériales en matière d'ajustement salarial annuel ;
- Une rémunération variable, sous forme de bonus de fin d'année, attribuée selon une logique de méritocratie et basée sur des critères de performance objectifs ;

En 2024, 100% des employés éligibles ont reçu des primes.

3.3.3.7. 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 déploie une politique rigoureuse de gestion des prestataires de construction, intégrant des exigences précises en matière de santé, sécurité et conditions de travail pour l'ensemble de ses projets de développement. Chaque opération est encadrée par des procédures formalisées, notamment à travers la signature d'un **Plan de Prévention Sécurité** (PPS) par l'entreprise en charge des travaux.

Dans le respect des normes en vigueur, un coordinateur indépendant en matière de Sécurité et Protection de la Santé (SPS) est désigné pour chaque projet, garantissant un suivi régulier et impartial des enjeux de sécurité. Des réunions de chantier hebdomadaires sont organisées afin de faire remonter tout incident ou point d'attention lié à la santé et à la sécurité.

En complément, des exercices d'évacuation ont été réalisés dans l'ensemble des actifs multilocataires, en coordination avec les services de la protection civile locale, pour renforcer la culture de la sécurité incendie sur site.

Des sessions de formation ont également été dispensées par des professionnels, à destination des collaborateurs ainsi que des prestataires intervenant sur les chantiers. Ces formations couvrent un large éventail de thématiques, telles que l'habilitation électrique, la prévention incendie, le secourisme, les travaux en hauteur, ou encore les risques liés aux interventions en zone active.

Enfin, des équipements de protection individuelle et collective (EPI/EPC) sont systématiquement mis à disposition, et une signalétique adaptée est installée sur les chantiers afin de rappeler les règles fondamentales en matière de santé, de sécurité et de conditions de travail.

Des inspections périodiques sont effectuées par le coordinateur indépendant de la santé et de la sécurité. **Près de 2.950 contrôles et 40 audits ont été réalisés en 2024** (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 désinfection sont mobilisées sur l'ensemble des parties communes.

Quelques Chiffres en 2024...

2.950
Contrôles

40
Audits

AU NIVEAU DU SIEGE SOCIAL

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

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.

En 2024, une formation aux premiers secours a été dispensée à 10 collaborateurs, représentant 10 % de l'effectif total, dans une démarche de prévention des risques et de renforcement de la sécurité au travail.

3.3.3.8. 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.

3.3.3.9. EXPÉRIENCE CLIENT

Aradei Capital veille à proposer dans ses centres commerciaux une expérience alignée avec les nouvelles attentes des consommateurs, en particulier en matière de bien-être et de santé. À ce titre, la foncière développe une offre de restauration tournée vers une alimentation équilibrée, en intégrant des enseignes spécialisées dans le « healthy food ». Aussi, les ruches installées au niveau de son centre commercial « Borj Fez » ont permis la production et la commercialisation d'un miel naturel et organique. La Société organise également des événements à dimension sportive, tels que des marathons, ateliers bien-être et journées de sensibilisation à la santé, afin d'encourager un mode de vie actif et responsable au sein de ses espaces.

En ligne avec sa politique d'investissement responsable, Aradei Capital exclut toute prise de participation dans des activités liées au tabac et à l'alcool.



3.3.3.10. 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cadres supérieurs	10	11	8	8	7	11
Cadres	39	32	37	58	55	63
Employés	33	29	24	25	19	21
Total	82	72	69	91	81	95
Taux d'encadrement	60%	60%	64%	73%	77%	78%

Ancienneté	2019	2020	2021*	2022	2023	2024
Inférieure à 2 années	31	18	18	32	30	36
Entre 2 années et 5 années	41	34	17	25	15	22
Supérieure à 5 années	10	20	34	34	36	37
Total	82	72	69	91	81	95

6.1.2. La représentation féminine au sein du Groupe

CDI	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hommes	49	45	39	51	48	51
Femmes	33	27	30	40	33	44
Total	82	72	69	91	81	95

CDD	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hommes	36	17	29	0	2	3
Femmes	25	7	19	0	0	1
Total	61	24	48	0	2	4

Source : Aradei Capital

La part des femmes en CDI chez Aradei Capital est de 46% en 2024 (vs. 40% en 2023). La part des femmes nouvellement recrutées est de 63% en 2024.

Autres indicateurs RH du Groupe

Mouvement des effectifs	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Recrutements	15	9	10	18	21	27
Départs	22	19	15	17	13	11
Total	37	28	25	35	34	38

Autres indicateurs	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de jours de grève	0	0	0	0	0	0
Nombre d'accidents de travail	1	0	2	0	2	0
Nombre de licenciements	0	0	1	0	0	1
Nombre de démissions	11	10	8	16	12	7
Départs à la retraite	0	0	1	0	0	0
Départs négociés	11	9	5	0	1	3
Nombre de litiges sociaux	0	2	0	0	0	0
Décès	0	0	0	1	0	0

Source : Aradei Capital

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.

4.1. GOUVERNANCE RENFORCÉE

Dans le cadre de son plan de croissance ambitieux, la foncière a engagé une évolution stratégique de sa gouvernance. Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 11 mars 2025, il a été décidé d'adopter un modèle de gouvernance dissociant les fonctions de Président et de Directeur Général et de nommer M. Nasser Benjelloun en tant que Directeur Général d'Aradei Capital. Cette décision témoigne de l'engagement de la foncière à renforcer son mode de gouvernance tout en s'adaptant aux enjeux de son développement à long terme.

4.2. LA GOUVERNANCE DE LA FONCIÈRE

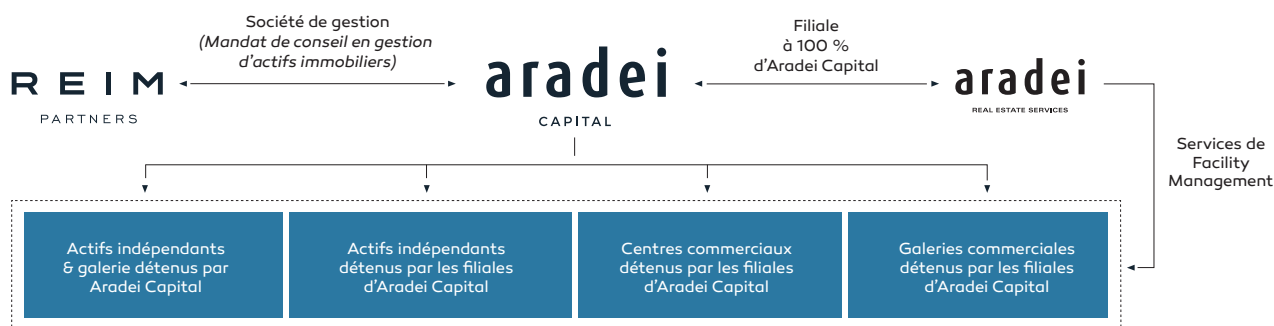
Le Président Directeur Général de la Société et ses organes (*Conseil d'Administration et autres comités émanant du Conseil d'Administration : comité d'audit, comité d'investissement, comité de conflit, Sustainability Committee, et le Comité Transformation et Innovation*) constituent les organes de décisions ou recommandations de la Société.

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

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

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

- > Gestion locative ;
- > Property et Mall Management ;
- > Commercialisation ;
- > Juridique locatif et immobilier ;
- > Gestion technique ;
- > Gestion du développement ;
- > Établissement de reportings de gestion, administration et finance.



4.3. 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 31/12/2024, le Conseil d'Administration d'Aradei Capital est composé de 10 membres :

Membre	Fonction	Date de nomination	Date d'expiration de mandat
M. Nawfal BENDEFA	Président du Conseil d'Administration	AGM du 25.01.2016	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2026
M. Zouhaïr BENNANI	Administrateur	AGM du 15.09.2015	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2027
M. Rachid HADNI	Administrateur	AGM du 15.09.2015	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2027
M. Riad LAISSAOUI	Administrateur	AGM du 15.09.2015	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2027
Mme. Naoual BEN AMAR	Administrateur	Conseil d'Administration du 13.06.2024	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2027
M. Mehdi TAHIRI JOUTEÏ HASSANI	Administrateur	AGO du 26.06.2018	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2026
M. Mehdi ALJ	Administrateur	AGO du 08.03.2018	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2026
Mme Natalie BRAGINSKY MOUNIER	Administrateur	AGO du 13.07.2020	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2025
Mme Dayae OUDGHIRI KAOUACH	Administrateur indépendant	AGO du 13.07.2020	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2025
M. Emmanuel BLOUIN	Administrateur indépendant	AGO du 06.05.2021	Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 31.12.2025

Quelques Chiffres en 2024...

30%

De femmes dans le Conseil d'Administration

10

Réunions

92%

De taux de présence

5

Nationalités



4.4. POUR UNE INDÉPENDANCE DES ADMINISTRATEURS

Au cours de l'année 2024, deux administrateurs indépendants sont membres du Conseil d'Administration :

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

4.5. RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS

Conformément à l'article 16 des statuts de la Société sur la rémunération des administrateurs :

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

Ainsi, au cours des années 2018 et 2019, aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du Conseil d'Administration. En 2024, une rémunération a été allouée par le Conseil d'Administration aux administrateurs indépendants uniquement.

4.6. 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. La composition du Conseil d'Administration comprend trois femmes, représentant **30 %** de ses membres, ce qui témoigne de la volonté de la Société d'encourager la parité et d'inclure une représentation féminine dans ses organes décisionnels.

4.7. IMPLICATION EXEMPLAIRE DES MEMBRES DE L'ORGANE DE GOUVERNANCE AUX RÉUNIONS

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital **s'est réuni 10 fois au courant de l'année 2024**, avec une participation active de tous les administrateurs.

4.8. INDÉPENDANCE & EXPERTISE AVÉRÉE DES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition des comités externes se présente comme suit au 31 décembre 2024. Le fonctionnement de chaque comité est encadré par des chartes décrivant le rôle et prérogatives, le fonctionnement, la composition ainsi que les prises de décision de chaque comité.

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



4.9. ETHIQUE ET LOYAUTÉ

Aradei Capital agit dans le strict respect des principes de concurrence loyale, avec une exigence élevée en matière de transparence et d'intégrité, en cohérence avec son statut de société cotée.

Des dispositifs internes de contrôle et d'amélioration continue sont déployés pour garantir l'alignement des pratiques avec les standards éthiques les plus exigeants. La foncière a formalisé ses engagements dans son code éthique, que chaque nouvelle recrue s'engage à respecter en le signant.

Par ailleurs, Aradei Capital a défini un dispositif de protection des lanceurs d'alerte, garantissant un cadre sécurisé pour signaler toute conduite contraire aux règles éthiques ou légales. Ces mécanismes participent à la construction d'un environnement de confiance, à la fois en interne et auprès de l'ensemble des parties prenantes.

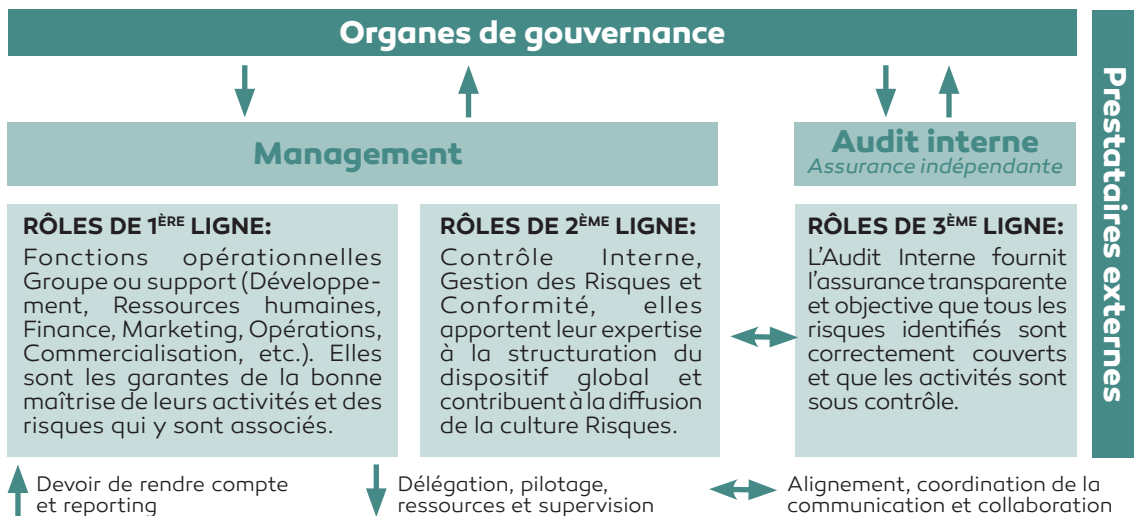
4.10. MODELE DE 3 LIGNES DE DEFENSE : UN PILIER DE LA GOUVERNANCE

Comme toute entreprise, Aradei Capital est exposée dans le cadre de ses opérations à des risques de différents natures (risques financiers, risques climatiques et environnementaux, réglementaires, etc.). Afin de faire face, la foncière adopte le principe des 3 lignes de défense, tel que recommandé par l'IIA (Institute of Internal Auditors).

Une cartographie des risques a été élaborée par un cabinet externe en 2021 et régulièrement mis à jour.

Un plan d'Audit Interne de Aradei Capital est validé tous les ans par le Comité d'Audit. Les conclusions de chaque mission d'Audit Interne sont présentées au Comité d'Audit qui en fait systématiquement une restitution à la prochaine réunion du Conseil d'Administration. Les recommandations et plans d'actions issus des missions d'Audit Interne sont suivis en Comité d'Audit.

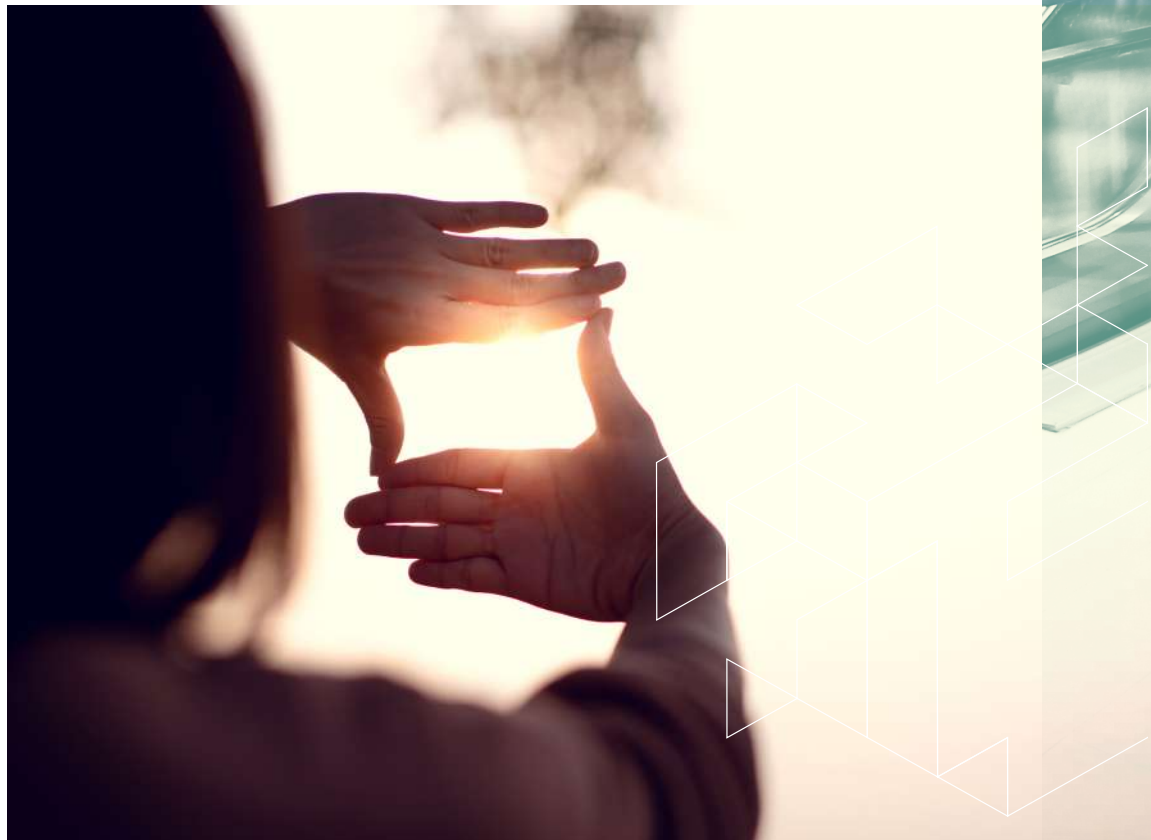
Ces dispositifs permettent à Aradei Capital d'exercer son activité conformément aux meilleurs standards internationaux de manière durable.



V. Perspectives

Les prochaines étapes dans notre démarche E&S sont :

- > Poursuivre le déploiement du plan d'action « Bricks for impact » et définir une nouvelle feuille de route à horizon 2030 ;
- > 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 meilleures 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 2024



aradei

CAPITAL

LISTE DES COMMUNIQUÉS DE PRESSE DE L'ANNÉE 2024

COMMUNICATION FINANCIÈRE

- Communiqué trimestre 4 2023
- Communiqué annuel 2023
- Communiqué trimestriel 1 2024
- Communiqué trimestriel 2 2024
- Communiqué trimestriel 3 2024
- Communiqué semestriel 2024

AUTRES COMMUNIQUÉS

- Visa de l'AMMC pour la mise à jour du document de référence pour l'exercice 2023
- Visa de l'AMMC sur prospectus relatif à l'augmentation du capital social réservée au public
- Communiqué sur le rachat des participations des minoritaire de Akdital Immo
- Communiqué sur les résultats techniques de l'augmentation de capital réservée au public
- Communiqué de presse sur la mise à jour du taux révisable 2024 de l'EO 2023
- Visa de l'AMMC sur prospectus relatif à l'augmentation du capital social réservée
- Communiqué sur les résultats techniques de l'augmentation de capital réservée
- Communiqué de presse sur la mise à jour du taux révisable 2024 de l'EO 2018
- Communiqué de presse sur la mise à jour du taux révisable 2024 de l'EO 2021

COMMUNIQUÉS RÉGLEMENTAIRES

- Avis de convocation – AGO du 28 juin 2024
- Détail du Vote – AGO du 28 juin 2024
- Communiqué post AGO du 28 juin 2024
- Avis de convocation – AGM du 12 septembre 2024
- Détail du Vote – AGM du 12 septembre 2024
- Communiqué post AGM du 12 septembre 2024