

# aradei

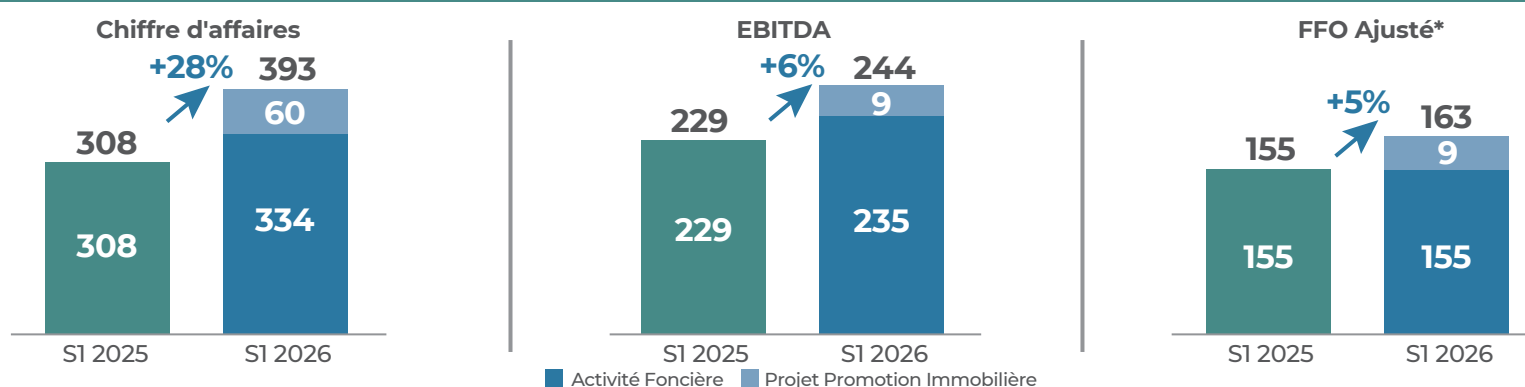
CAPITAL

## COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2026

### Performance financière portée par la dynamique des actifs opérationnels

- Un premier semestre 2026 illustrant la solidité du modèle diversifié de la foncière et la qualité de son patrimoine.
- Une dynamique d'investissement soutenue, renforçant l'attractivité des sites et alimentant un pipeline créateur de valeur.
- Livraison du projet de promotion immobilière résidentielle à Dar Bouazza, générant une contribution non récurrente aux revenus.

#### DONNEES FINANCIERES CLES (en MMAD)



#### FAITS MARQUANTS

##### Solide performance opérationnelle

- Taux d'occupation structurellement élevé de **97%**
- Attractivité renforcée des actifs commerciaux, avec un taux de fréquentation atteignant **106%** du niveau enregistré au S1 2025.
- Taux de recouvrement robuste de **93%**.

##### Poursuite de l'exécution de la feuille de route stratégique 2030

- Avancement des travaux de construction du **futur flagship de la foncière à Casablanca** (40.000 m² de surfaces de retail & loisirs et 20.000 m² de bureaux).
- Acquisition réalisée début juillet d'un **foncier au sein du quartier Casa Anfa**, en vue du développement d'un projet à usage mixte comprenant des composantes retail, bureaux et résidentiel.
- **Poursuite des investissements visant à renforcer l'attractivité des actifs** : finalisation de la rénovation de Borj Fez et livraison d'ici fin 2026 du programme de modernisation et de renforcement de l'offre de loisirs sur Almazar.
- Inauguration du concept « **WAW** » avec l'ouverture en janvier 2026 du premier **Family Entertainment Center** à Sela Park Casablanca (4.000 m²), dont le déploiement sera poursuivi à Borj Fez puis Socco Alto.
- **Livraison du programme de promotion immobilière résidentielle** adossé à l'actif Sela Plaza Dar Bouazza (55 villas) avec un taux de commercialisation de 93% et 23 villas livrées au cours du S1 2026, générant un chiffre d'affaires additionnel non récurrent de 60 MMAD au S1 2026.

##### ESG : poursuite des initiatives pour une croissance durable

- **Déploiement d'un projet global d'équipement en centrales photovoltaïques** en partenariat avec LabelVie : une première phase en 2026 portant sur 5 actifs détenus par Aradei Capital représentant une capacité d'environ 1 MWc.
- Certification EDGE de l'actif opérationnel **Sela Plaza Dar Bouazza**, confirmant l'intégration des standards environnementaux sur les actifs en exploitation.

#### CHIFFRES CLÉS 30 juin 2026

**35** actifs

**507.000m²**  
surface GLA

**23** villes

**~8,5 mds MAD**  
Valorisation

**97%**  
Taux d'occupation

En % de la  
surface GLA à  
fin juin 2026

**Retail 69%**

**Santé 18%**

**Une foncière  
diversifiée sur  
4 segments**

**Industrie 7%**

**High street & Bureaux 6%**

# aradei

CAPITAL

## RESULTATS FINANCIERS

### Compte de résultat consolidé IFRS

| En KMAD                   | 30/06/2025     | 30/06/2026     | 30/06/2026     |               |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                           | Total          | Total          | Foncière       | PI**          |
| Revenus locatifs          | 293.104        | 311.297        | 311.297        | -             |
| Autres revenus            | 15.385         | 82.116         | 22.437         | 59.680        |
| <b>Chiffre d'affaires</b> | <b>308.489</b> | <b>393.414</b> | <b>333.734</b> | <b>59.680</b> |
| Charges d'exploitation    | (79.478)       | (149.760)      | (99.030)       | (50.730)      |
| <b>EBITDA</b>             | <b>229.011</b> | <b>243.654</b> | <b>234.703</b> | <b>8.950</b>  |
| <b>Marge d'EBITDA</b>     | <b>74,2%</b>   | <b>61,9%</b>   | <b>70,3%</b>   | <b>15,0%</b>  |
| <b>FFO « ajusté » *</b>   | <b>155.239</b> | <b>163.278</b> | <b>154.723</b> | <b>8.554</b>  |

### Bilan consolidé IFRS

| En KMAD                       | 31/12/2025       | 30/06/2026       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Trésorerie et équivalent      | 606.247          | 521.335          |
| <b>Immeubles de placement</b> | <b>8.483.353</b> | <b>8.559.715</b> |
| Autres actifs                 | 739.959          | 736.924          |
| <b>Capitaux propres</b>       | <b>5.444.531</b> | <b>5.207.364</b> |
| Dettes financières brutes     | 3.411.461        | 3.663.603        |
| Autres passifs                | 973.566          | 947.007          |
| <b>LTV EPRA***</b>            | <b>34,1%</b>     | <b>38,0%</b>     |

- Le **chiffre d'affaires de l'activité Foncière** (hors promotion immobilière) atteint **334 MMAD**, en progression de **8%** (+25 MMAD) par rapport à fin juin 2025, portée par la croissance organique et l'ouverture fin 2025 de Sela Park Casablanca.
- Le **chiffre d'affaires total** ressort à 393 MMAD à fin juin 2026, intégrant la contribution du projet de promotion immobilière avec un chiffre d'affaires additionnel non récurrent de 60 MMAD.
- Les **charges d'exploitation de l'activité Foncière** s'établissent à 99 MMAD à fin juin 2026, soit une hausse de près de 20 MMAD, suite à l'ouverture de Sela Park Casablanca et du Family Entertainment Center WAW.
- La **marge d'EBITDA de l'activité Foncière** s'élève à 70,3%, la baisse de 4 pps est principalement liée à la montée en puissance des activités de loisirs et de retail media, dont les marges d'EBITDA sont structurellement moins élevées.
- Il en résulte un **FFO de l'activité Foncière** de 155 MMAD, stable vs. S1 2025, auquel s'ajoute un résultat additionnel non récurrent de 8,5 MMAD généré par le projet de promotion immobilière. Le **FFO « ajusté »** s'élève ainsi à 163 MMAD, en progression de 5%.
- L'évolution de la **trésorerie** provient principalement des flux générés par l'activité, l'investissement réalisé sur la période, la distribution des dividendes et l'effet net de l'endettement.
- L'**endettement net** incluant la trésorerie est de 3.142 MMAD.
- L'**endettement brut** s'élève à 3.664 MMAD.
- Le niveau de la **LTV EPRA\*\*\*** atteint 38% au 30 juin 2026.

## PERSPECTIVES

- **Portée par les bons résultats opérationnels de son portefeuille et la contribution non récurrente du projet de promotion immobilière, Aradei Capital confirme sa trajectoire financière pour 2026.**
- **Aradei Capital poursuit la transformation de ses actifs et le développement de nouveaux relais de création de valeur dans les loisirs, le retail media et le solaire.**
- **La foncière déploie sa stratégie d'investissement avec deux opérations majeures à Casablanca : le développement d'un flagship mixte de 60.000 m<sup>2</sup> à l'entrée Sud et l'acquisition d'un foncier à Casa Anfa.**

(\*) Le FFO « ajusté » concerne l'exercice 2026, cet indicateur intègre le FFO de l'activité Foncière ainsi que le résultat non récurrent généré par le projet de promotion immobilière.

(\*\*) Promotion immobilière liée au programme résidentiel de 55 villas, adossé à l'actif Sela Plaza Dar Bouazza.

(\*\*\*) 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'Emission Obligatoire du 24 juillet 2023.

# aradei

## CAPITAL

### COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 30/06/2026

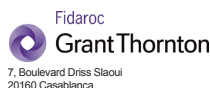
#### ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

| (En KMAD)                                                         | 30/06/2026       | 30/06/2025      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Revenus locatifs                                                  | 311.297          | 293.104         |
| Autres revenus                                                    | 82.116           | 15.385          |
| <b>Chiffre d'affaires</b>                                         | <b>393.414</b>   | <b>308.489</b>  |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                     | <b>(149.760)</b> | <b>(79.478)</b> |
| Autres achats et charges externes                                 | (71.467)         | (58.673)        |
| Charges de personnel                                              | (24.381)         | (18.859)        |
| Impôts, taxes et versements assimilés                             | (1.884)          | (1.653)         |
| Autres produits et charges opérationnels                          | (52.028)         | (293)           |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>                               | <b>243.654</b>   | <b>229.011</b>  |
| Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles | (5.924)          | (2.604)         |
| Dotations et provisions pour risques et charges                   | (13.821)         | (2.940)         |
| Autres produits et charges exceptionnels                          | (9.167)          | (9.107)         |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement              | (52.054)         | (11.919)        |
| Résultat des cessions d'actifs                                    | (1.800)          | (356)           |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                      | <b>160.888</b>   | <b>202.086</b>  |
| Coût de l'endettement financier brut                              | (68.686)         | (70.730)        |
| Produits des placements                                           | 4.738            | 8.971           |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                        | <b>(63.948)</b>  | <b>(61.758)</b> |
| Autres produits et charges financiers                             | 3.208            | 8.744           |
| <b>Résultat courant avant impôt</b>                               | <b>100.148</b>   | <b>149.071</b>  |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence          | -                | -               |
| Impôts sur les résultats                                          | (44.910)         | (50.445)        |
| <b>Résultat net des activités maintenues</b>                      | <b>55.238</b>    | <b>98.627</b>   |
| Résultat des activités destinées à être abandonnées               |                  |                 |
| <b>Résultat net de la période</b>                                 | <b>55.238</b>    | <b>98.627</b>   |
| Résultat net – Part des propriétaires de la société mère          | 55.238           | 98.627          |
| Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle          | 0                | 0               |
| <b>Résultat net global</b>                                        | <b>55.238</b>    | <b>98.627</b>   |
| <b>Résultat net par action (en MAD)</b>                           | <b>4,40</b>      | <b>7,85</b>     |
| <b>FFO (Funds From Operations)</b>                                | <b>163.278</b>   | <b>155.239</b>  |
| <b>FFO PART GROUPE</b>                                            | <b>163.278</b>   | <b>155.239</b>  |
| <b>FFO PART MINORITAIRE</b>                                       | <b>0</b>         | <b>0</b>        |

#### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

| (En KMAD)                                                             | 30/06/2026       | 31/12/2025       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIFS</b>                                                         |                  |                  |
| Ecart d'acquisition                                                   | 9.812            | 9.812            |
| Autres immobilisations incorporelles                                  | 8.417            | 8.429            |
| Immeubles de placement                                                | 8.559.715        | 8.483.353        |
| Autres immobilisations corporelles                                    | 71.148           | 53.625           |
| Autres actifs financiers                                              | 4.459            | 4.447            |
| Impôts différés actifs                                                | 1.268            | 1.848            |
| <b>Total actifs non courants</b>                                      | <b>8.654.819</b> | <b>8.561.514</b> |
| Stock et En-cours                                                     | 117.364          | 164.738          |
| Clients                                                               | 121.542          | 125.674          |
| Créances d'impôt sur les sociétés                                     | 41.989           | 17.421           |
| Autres actifs courants                                                | 360.924          | 353.965          |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie                                | 521.335          | 606.247          |
| <b>Total actifs courants</b>                                          | <b>1.163.154</b> | <b>1.268.045</b> |
| <b>Total actifs</b>                                                   | <b>9.817.974</b> | <b>9.829.559</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                               |                  |                  |
| Capital                                                               | 1.256.813        | 1.256.813        |
| Primes liées au capital                                               | 843.955          | 1.043.955        |
| Réserves                                                              | 3.051.357        | 2.609.350        |
| Résultat de l'exercice                                                | 55.238           | 534.413          |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>                                | <b>5.207.364</b> | <b>5.444.531</b> |
| Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle | (0)              | (0)              |
| <b>Capitaux propres</b>                                               | <b>5.207.364</b> | <b>5.444.531</b> |
| <b>PASSIFS</b>                                                        |                  |                  |
| Dettes financières part non courante                                  | 2.620.554        | 2.313.417        |
| Provisions part non courante                                          | -                | -                |
| Autres passifs non courants                                           | 80.657           | 78.140           |
| Impôts différés passifs                                               | 289.879          | 283.413          |
| <b>Total passifs non courants</b>                                     | <b>2.991.090</b> | <b>2.674.970</b> |
| Dettes financières part courante                                      | 1.043.050        | 1.098.045        |
| Dettes d'impôt sur les sociétés                                       | 18.009           | 5.227            |
| Fournisseurs                                                          | 201.022          | 255.068          |
| Provisions part courante                                              | 96.418           | 73.736           |
| Autres passifs courants                                               | 261.021          | 277.982          |
| <b>Total passifs courants</b>                                         | <b>1.619.520</b> | <b>1.710.058</b> |
| <b>Total passifs</b>                                                  | <b>4.610.610</b> | <b>4.385.028</b> |
| <b>Total passifs et capitaux propres</b>                              | <b>9.817.974</b> | <b>9.829.559</b> |

### ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2026



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



#### ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE ARADEI CAPITAL AU 30 JUIN 2026

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société ARADEI CAPITAL S.A. et de ses filiales (Groupe ARADEI CAPITAL) comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat global, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres et une sélection des notes annexes au terme du semestre couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2026. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant 5.207.364 KMAD dont un bénéfice net consolidé de 55.238 KMAD.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupe ARADEI CAPITAL arrêtés au 30 juin 2026, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Casablanca, le 24 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FORVIS MAZARS



Rachid BOUMEHRAZ  
Associé

Mounaim AMRAOUI  
Associé

# aradei

CAPITAL

## COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2026

### BILAN

| Actif (En MAD)                                                 | Exercice                |                              |                         | Exercice Précédent      |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                | Brut                    | Amortissements et Provisions | Net 30/06/2026          | Net 31/12/2025          |
| <b>IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)</b>                      | <b>92.126.592,92</b>    | <b>82.270.426,55</b>         | <b>9.856.166,37</b>     | <b>12.145.596,04</b>    |
| Frais préliminaires                                            | 36.110.303,57           | 30.845.973,23                | 5.264.330,34            | 6.796.639,91            |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices                     | 56.016.289,35           | 51.424.453,32                | 4.591.836,03            | 5.348.956,13            |
| Primes de remboursement des obligations                        |                         |                              |                         |                         |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)</b>                       | <b>71.732.739,79</b>    | <b>4.557.399,90</b>          | <b>67.175.339,89</b>    | <b>67.177.933,06</b>    |
| Immobilisations en recherche et développement                  | 170.503,57              | 170.503,57                   |                         |                         |
| Brevets, marques, droits et valeurs similaires                 | 4.739.549,22            | 3.965.437,49                 | 774.111,73              | 776.704,90              |
| Fonds commercial                                               |                         |                              |                         |                         |
| Autres immobilisations incorporelles                           | 66.822.687,00           | 421.458,84                   | 66.401.228,16           | 66.401.228,16           |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)</b>                         | <b>1.030.424.948,46</b> | <b>340.567.630,16</b>        | <b>689.857.318,30</b>   | <b>667.237.959,98</b>   |
| Terrains                                                       | 337.547.731,02          | 0,00                         | 337.547.731,02          | 307.547.731,02          |
| Constructions                                                  | 652.234.820,77          | 334.525.557,15               | 317.709.263,62          | 331.516.311,97          |
| Installations techniques, matériel et outillage                | 24.113.954,78           | 3.525.718,16                 | 20.588.236,62           | 17.109.161,00           |
| Matériel de transport                                          |                         |                              |                         |                         |
| Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers           | 1.677.266,34            | 999.579,44                   | 677.686,90              | 752.172,42              |
| Autres immobilisations corporelles                             | 1.516.775,41            | 1.516.775,41                 |                         |                         |
| Immobilisations corporelles en cours                           | 13.334.400,14           |                              | 13.334.400,14           | 10.312.583,57           |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)</b>                         | <b>2.125.035.445,25</b> | <b>8.955.000,00</b>          | <b>2.116.080.445,25</b> | <b>2.489.305.361,25</b> |
| Prêts immobilisés                                              |                         |                              |                         |                         |
| Autres créances financières                                    | 49.440.209,39           |                              | 49.440.209,39           | 420.964.725,39          |
| Titres de participation                                        | 2.075.595.235,86        | 8.955.000,00                 | 2.066.640.235,86        | 2.068.340.635,86        |
| Autres titres immobilisés                                      |                         |                              |                         |                         |
| <b>ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)</b>                        |                         |                              |                         |                         |
| Diminution des créances immobilisées                           |                         |                              |                         |                         |
| Augmentation des dettes de financement                         |                         |                              |                         |                         |
| <b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>                                     | <b>3.319.319.726,42</b> | <b>436.350.456,61</b>        | <b>2.882.969.269,81</b> | <b>3.235.866.850,33</b> |
| <b>STOCKS (f)</b>                                              |                         |                              |                         |                         |
| Marchandises                                                   |                         |                              |                         |                         |
| Matières et fournitures consommables                           |                         |                              |                         |                         |
| Produits en cours                                              |                         |                              |                         |                         |
| Produits interm. et produits resid                             |                         |                              |                         |                         |
| Produits finis                                                 |                         |                              |                         |                         |
| <b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)</b>                       | <b>1.668.008.372,65</b> | <b>15.953.437,85</b>         | <b>1.652.054.934,80</b> | <b>1.396.535.783,43</b> |
| Fournis - débiteurs, avances et acomptes                       | 1.175.620,28            | 0,00                         | 1.175.620,28            | 324.409,43              |
| Clients et comptes rattachés                                   | 382.529.380,82          | 15.953.437,85                | 366.575.942,97          | 346.855.703,51          |
| Personnel                                                      |                         |                              |                         |                         |
| Etat                                                           | 128.999.411,78          |                              | 128.999.411,78          | 121.518.377,43          |
| Comptes d'associés                                             | 217.089.711,00          |                              | 217.089.711,00          | 71.213.999,00           |
| Autres débiteurs                                               | 640.942.097,79          |                              | 640.942.097,79          | 529.445.189,88          |
| Compte de régularisation actif                                 | 297.272.150,98          |                              | 297.272.150,98          | 327.178.104,18          |
| <b>TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)</b>                      | <b>52.094.693,76</b>    |                              | <b>52.094.693,76</b>    | <b>232.621.832,29</b>   |
| <b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)</b>                         |                         |                              |                         |                         |
| (Eléments circulants)                                          |                         |                              |                         |                         |
| <b>TOTAL II (f+g+h+i)</b>                                      | <b>1.720.103.066,41</b> | <b>15.953.437,85</b>         | <b>1.704.149.628,56</b> | <b>1.629.157.615,72</b> |
| <b>TRESORERIE - ACTIF</b>                                      | <b>151.320.035,57</b>   |                              | <b>151.320.035,57</b>   | <b>12.229.952,98</b>    |
| Chèques et valeurs à encaisser                                 |                         |                              |                         |                         |
| Banques, T.G & CP                                              | 151.281.315,19          |                              | 151.281.315,19          | 12.157.427,15           |
| Caisses, régies d'avances et crédits                           | 38.720,38               |                              | 38.720,38               | 72.525,83               |
| <b>TOTAL III</b>                                               | <b>151.320.035,57</b>   |                              | <b>151.320.035,57</b>   | <b>12.229.952,98</b>    |
| <b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>                                  | <b>5.190.742.828,40</b> | <b>452.303.894,46</b>        | <b>4.738.438.933,94</b> | <b>4.877.254.419,03</b> |
| <b>Passif (En MAD)</b>                                         |                         |                              |                         |                         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                        |                         |                              | <b>2.299.839.334,65</b> | <b>2.480.534.475,83</b> |
| Capital social ou personnel (1)                                |                         |                              | 1.256.813.000,00        | 1.256.813.000,00        |
| moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé              |                         |                              |                         |                         |
| Prime d'émission, de fusion, d'apport                          |                         |                              | 858.345.694,82          | 1.058.345.694,82        |
| Écarts de réévaluation                                         |                         |                              |                         |                         |
| Réserve légale                                                 |                         |                              | 54.911.650,80           | 51.132.160,87           |
| Autres réserves                                                |                         |                              | 21.397.140,21           | 38.653.821,57           |
| Report à nouveau (2)                                           |                         |                              |                         |                         |
| Résultat net en instance d'affectation (2)                     |                         |                              |                         |                         |
| Résultat net de l'exercice (2)                                 |                         |                              | 108.371.848,82          | 75.589.798,57           |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)</b>                          |                         |                              | <b>2.299.839.334,65</b> | <b>2.480.534.475,83</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)</b>                          |                         |                              |                         |                         |
| Subventions d'investissement                                   |                         |                              |                         |                         |
| Provisions réglementées                                        |                         |                              |                         |                         |
| <b>DETTES DE FINANCEMENT (c)</b>                               |                         |                              | <b>1.521.085.185,77</b> | <b>1.395.723.263,44</b> |
| Emprunts obligataires                                          |                         |                              | 1.008.571.443,33        | 1.008.571.443,33        |
| Autres dettes de financement                                   |                         |                              | 512.513.742,44          | 387.151.820,11          |
| <b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)</b>         |                         |                              |                         |                         |
| Provisions pour risques                                        |                         |                              |                         |                         |
| Provisions pour charges                                        |                         |                              |                         |                         |
| <b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)</b>                       |                         |                              |                         |                         |
| Augmentation des créances immobilisées                         |                         |                              |                         |                         |
| Diminution des dettes de financement                           |                         |                              |                         |                         |
| <b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>                                     |                         |                              | <b>3.820.924.520,42</b> | <b>3.876.257.739,27</b> |
| <b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)</b>                          |                         |                              | <b>598.269.548,65</b>   | <b>644.833.436,51</b>   |
| Fournisseurs et comptes rattachés                              |                         |                              | 73.008.627,55           | 98.857.450,30           |
| Clients créditeurs, avances et acomptes                        |                         |                              | 5.891.192,73            | 2.612.595,97            |
| Personnel                                                      |                         |                              |                         |                         |
| Organismes sociaux                                             |                         |                              |                         |                         |
| Etat                                                           |                         |                              | 50.810.118,07           | 45.749.809,47           |
| Comptes d'associés                                             |                         |                              | 638.303,88              | 638.303,88              |
| Autres créanciers                                              |                         |                              | 384.172.124,01          | 422.374.811,37          |
| Comptes de régularisation - passif                             |                         |                              | 83.749.182,41           | 74.600.465,52           |
| <b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)</b>           |                         |                              | <b>9.244.864,87</b>     | <b>6.163.243,25</b>     |
| <b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h)( Eléments circulants)</b> |                         |                              |                         |                         |
| <b>TOTAL II (f+g+h)</b>                                        |                         |                              | <b>607.514.413,52</b>   | <b>650.996.679,76</b>   |
| <b>TRESORERIE PASSIF</b>                                       |                         |                              | <b>310.000.000,00</b>   | <b>350.000.000,00</b>   |
| Crédits d'escompte                                             |                         |                              |                         |                         |
| Crédit de trésorerie                                           |                         |                              | 310.000.000,00          | 350.000.000,00          |
| Banques (soldes créditeurs)                                    |                         |                              |                         |                         |
| <b>TOTAL III</b>                                               |                         |                              | <b>310.000.000,00</b>   | <b>350.000.000,00</b>   |
| <b>TOTAL I+II+III</b>                                          |                         |                              | <b>4.738.438.933,94</b> | <b>4.877.254.419,03</b> |

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

### COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

| (En MAD)                                                            | OPERATIONS             |                      | Totaux de l'exercice 30/06/2026 3=1+2 | Totaux l'exercice précédent 30/06/2025 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                     | Propres à l'exercice 1 | Exercice Précédent 2 |                                       |                                        |
| <b>I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                    |                        |                      |                                       |                                        |
| Ventes de marchandises                                              |                        |                      |                                       |                                        |
| E Ventes de biens et services produits                              | 118.342.895,56         |                      | 118.342.895,56                        | 104.784.649,36                         |
| X Chiffres d'affaires                                               | <b>118.342.895,56</b>  |                      | <b>118.342.895,56</b>                 | <b>104.784.649,36</b>                  |
| P Variation de stock de produits                                    |                        |                      |                                       |                                        |
| L Immobilisations produites pour l'Ese p/elle-même                  |                        |                      |                                       |                                        |
| O Subventions d'exploitation                                        |                        |                      |                                       |                                        |
| O Autres produits d'exploitation                                    |                        |                      |                                       |                                        |
| I Reprises d'exploitation; transfert de charges                     | 18.170.756,33          |                      | 18.170.756,33                         | 15.701.851,01                          |
| <b>TOTAL I</b>                                                      | <b>136.513.651,89</b>  |                      | <b>136.513.651,89</b>                 | <b>120.486.500,37</b>                  |
| <b>II CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                    |                        |                      |                                       |                                        |
| A Achats revendus de marchandises                                   |                        |                      |                                       |                                        |
| T Achats consommés de matières et de fournitures                    | 49.491.629,61          |                      | 49.491.629,61                         | 43.402.335,48                          |
| I Autres charges externes                                           | 24.039.955,33          |                      | 24.039.955,33                         | 26.239.709,32                          |
| O Impôts et taxes                                                   | 2.104.084,45           |                      | 2.104.084,45                          | 2.015.880,61                           |
| O Charges de personnel                                              |                        |                      |                                       |                                        |
| N Autres charges d'exploitation                                     | 500.000,14             |                      | 500.000,14                            | 375.000,00                             |
| Dotations d'exploitation                                            | 36.744.299,09          |                      | 36.744.299,09                         | 28.346.575,46                          |
| <b>TOTAL II</b>                                                     | <b>112.879.968,62</b>  |                      | <b>112.879.968,62</b>                 | <b>100.379.500,87</b>                  |
| <b>III RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )</b>                       |                        |                      | <b>23.633.683,27</b>                  | <b>20.106.999,50</b>                   |
| <b>IV PRODUITS FINANCIERS</b>                                       |                        |                      |                                       |                                        |
| I Produits des titres de participation et autres titres immobilisés | 115.613.063,46         |                      | 115.613.063,46                        | 96.151.337,04                          |
| N Gains de change                                                   |                        |                      |                                       | 1.933,56                               |
| A Intérêts et autres produits financiers                            | 25.069.567,92          |                      | 25.069.567,92                         | 39.046.072,49                          |
| N Reprises financières; transfert de charges                        |                        |                      |                                       |                                        |
| <b>TOTAL IV</b>                                                     | <b>140.682.631,38</b>  |                      | <b>140.682.631,38</b>                 | <b>135.199.343,09</b>                  |
| <b>V CHARGES FINANCIERES</b>                                        |                        |                      |                                       |                                        |
| I Charges d'intérêts                                                | 45.229.955,04          |                      | 45.229.955,04                         | 47.117.647,67                          |
| E Pertes de changes                                                 | 60.177,37              |                      | 60.177,37                             | 10.707,72                              |
| R Autres charges financières                                        |                        |                      |                                       |                                        |
| Dotations financières                                               | 2.000.000,00           |                      | 2.000.000,00                          | 2.000.000,00                           |
| <b>TOTAL V</b>                                                      | <b>47.290.132,41</b>   |                      | <b>47.290.132,41</b>                  | <b>49.128.355,39</b>                   |
| <b>VI RESULTAT FINANCIER ( IV - V )</b>                             |                        |                      | <b>93.392.498,97</b>                  | <b>86.070.987,70</b>                   |
| <b>VII RESULTAT COURANT ( III - VI )</b>                            |                        |                      | <b>117.026.182,24</b>                 | <b>106.177.987,20</b>                  |
| <b>VIII PRODUITS NON COURANTS</b>                                   |                        |                      |                                       |                                        |
| Produits des cessions d'immobilisations                             |                        |                      |                                       |                                        |
| Subventions d'équilibre                                             |                        |                      |                                       |                                        |
| C Reprises sur subventions d'investissement                         |                        |                      |                                       |                                        |
| O Autres produits non courants                                      | 89.261,25              |                      | 89.261,25                             | 7.945,01                               |
| U Reprises non courantes; transferts de charges                     |                        |                      |                                       |                                        |
| <b>TOTAL VIII</b>                                                   | <b>89.261,25</b>       |                      | <b>89.261,25</b>                      | <b>7.945,01</b>                        |
| <b>IX CHARGES NON COURANTES</b>                                     |                        |                      |                                       |                                        |
| A Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées                           |                        |                      |                                       |                                        |
| N Subventions accordées                                             |                        |                      |                                       |                                        |
| N Autres charges non courantes                                      | 5.109.842,67           |                      | 5.109.842,67                          | 5.606.397,31                           |
| T Dotations non courantes aux amortiss. et provision                |                        |                      |                                       |                                        |
| <b>TOTAL IX</b>                                                     | <b>5.109.842,67</b>    |                      | <b>5.109.842,67</b>                   | <b>5.606.397,31</b>                    |
| <b>X RESULTAT NON COURANT ( VIII- IX )</b>                          |                        |                      | <b>-5.020.581,42</b>                  | <b>-5.598.452,30</b>                   |
| <b>XI RESULTAT AVANT IMPOTS ( VII+ X )</b>                          |                        |                      | <b>112.005.600,82</b>                 | <b>100.579.534,90</b>                  |
| <b>XII IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>                                 |                        |                      | <b>3.633.752,00</b>                   | <b>5.164.906,00</b>                    |
| <b>XIII RESULTAT NET ( XI - XII )</b>                               |                        |                      | <b>108.371.848,82</b>                 | <b>95.414.628,90</b>                   |
| <b>XIV TOTAL DES PRODUITS ( I + IV + VIII )</b>                     |                        |                      | <b>277.285.544,52</b>                 | <b>255.693.788,47</b>                  |
| <b>XV TOTAL DES CHARGES ( II + V + IX + XII )</b>                   |                        |                      | <b>168.913.695,70</b>                 | <b>160.279.159,57</b>                  |
| <b>XVI RESULTAT NET ( XIV - XV )</b>                                |                        |                      | <b>108.371.848,82</b>                 | <b>95.414.628,90</b>                   |

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

## ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE AU 30 JUIN 2026



Fidarc  
Grant Thornton

7, Boulevard Dries Slaoui  
20160 Casablanca

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

forvis  
mazars

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

### ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE ARADEI CAPITAL S.A. AU 30 JUIN 2026

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société ARADEI CAPITAL S.A. comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et une sélection des états des informations complémentaires (ETIC) relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2026. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant 2.299.839.334,65 MAD dont un bénéfice net de 108.371.848,82 MAD, relève de la responsabilité des organes de gestion de l'émetteur.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société ARADEI CAPITAL S.A. arrêtés au 30 juin 2026, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 24 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON  
Membre Réseau Grant Thornton  
International  
7, Bd. Dries Slaoui - Casablanca  
Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 64 70

Rachid BOUMEHRAZ  
Associé

FORVIS MAZARS

forvis  
mazars  
76, Bd Abdelmoumen Rte. Koutoubia  
7ème Etage - Casablanca  
Tél : 05 22 42 34 23

Mounaim AMRAOUI  
Associé