

aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2020

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 2 mars 2021 sous la présidence de Monsieur Nawfal Bendefa en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes sociaux et consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2020.

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

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Impact de la pandémie Covid-19 sur les opérations

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

Un core business résilient

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

Introduction en bourse d'Aradei Capital et levées de fonds

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

Poursuite du programme de développement et d'ouvertures

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

Gouvernance et croissance durable

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

CHIFFRES CLÉS 2020

29 actifs

346 000m²
GLA*

15 villes

31 millions de visites

93% de taux d'occupation

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

RESULTATS FINANCIERS

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

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

(*) Gross Leasable Area (surface commerciale utile)

(**) EBITDA / Chiffre d'affaires

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

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

aradei

CAPITAL

Compte de résultat consolidé IFRS

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

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

Ratio d'endettement Loan-To-Value

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

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

Ratio Valeur des Actifs Libres

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

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

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

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

Bilan consolidé IFRS

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

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

Perspectives

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

Faits marquants post clôture

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

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

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2020

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Revenus locatifs	263 633	269 340	(5 707)
Autres revenus	7 444	18 230	(10 785)
Chiffre d'affaires	271 077	287 570	(16 492)
Charges d'exploitation	(57 251)	(51 186)	(6 065)
Autres achats et charges externes	(39 894)	(31 861)	(8 033)
Charges de personnel	(19 218)	(17 646)	(1 572)
Impôts, taxes et versements assimilés	(2 750)	(1 957)	(793)
Autres produits et charges opérationnels	4 611	278	4 332
Excédent brut d'exploitation	213 826	236 384	(22 558)
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	(4 658)	(4 413)	(245)
Dotations et provisions pour risques et charges	(8 845)	9 101	(17 946)
Autres produits et charges exceptionnels	(11 824)	(11 896)	72
Variation de juste valeur d'actifs immobiliers de placement	(56 028)	99 446	(155 474)
Résultat des cessions d'actifs	24	24	
Résultat opérationnel	132 494	328 621	(196 127)
Coût de l'endettement financier brut	(91 805)	(85 978)	(5 827)
Produits des placements	5 886	7 764	(1 878)
Autres produits et charges financiers	21 075	26 678	(5 603)
Coût de l'endettement financier net	(64 844)	(51 535)	(13 308)
Résultat courant avant impôt	67 651	277 086	(209 436)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence			
Impôts sur les résultats	(50 054)	(63 396)	13 342
Résultat net des activités maintenues	17 596	213 690	(196 094)
Résultat des activités destinées à être abandonnées			
Résultat net de la période	17 596	213 690	(196 094)
Résultat net - Part des propriétaires de la société mère	17 596	213 690	(196 094)
Résultat net - Participations ne donnant pas le contrôle			
Résultat net global	17 596	213 690	(196 094)
Net profit/loss	17 596	213 690	(196 094)
Depreciation	4 658	4 413	245
Provisions (net)	8 845	(9 101)	17 946
Other non cash items	56 028	(99 446)	155 474
Non recurring income	11 824	11 896	(72)
Impôt différé	32 831	34 864	(2 034)
FFO	131 782	156 316	(24 534)

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
ACTIFS			
Ecart d'acquisition			
Autres immobilisations incorporelles	7 580	7 684	(104)
Immeubles de placement	5 200 322	5 064 865	135 457
Autres immobilisations corporelles	19 437	22 651	(3 214)
Autres actifs financiers	5 942	5 682	260
Impôts différés actifs	4 545	4 397	148
Total actifs non courants	5 237 826	5 105 279	132 547
Stock et En-cours	90 061	52 182	37 879
Clients	132 771	142 383	(9 612)
Créances d'impôt sur les sociétés	14 644	7 367	7 277
Autres actifs courants	292 107	261 317	30 790
Trésorerie et équivalent de trésorerie	664 722	124 536	540 185
Total actifs courants	1 194 304	587 785	606 519
Total actifs	6 432 130	5 693 065	739 066
CAPITAUX PROPRES			
Capital	1 064 578	811 274	253 305
Primes liées au capital	1 036 191	541 111	495 079
Réserves	1 897 292	1 753 163	144 128
Special reserve account		104 803	(104 803)
Résultat de l'exercice	17 596	213 690	(196 094)
Capitaux propres part du groupe	4 015 657	3 424 041	591 616
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle			
Capitaux propres	4 015 657	3 424 041	591 616
PASSIFS			
Dettes financières part non courante	1 409 360	1 487 429	(78 069)
Provisions part non courante	2 614	2 614	
Autres passifs non courants	88 394	82 606	5 788
Impôts différés passifs	104 409	80 587	23 823
Total passifs non courants	1 604 778	1 653 236	(48 459)
Dettes financières part courante	393 580	184 614	208 967
Dettes d'impôt sur les sociétés	1 194	3 149	(1 955)
Fournisseurs	199 533	240 188	(40 655)
Provisions part courante	19 718	19 803	(85)
Autres passifs courants	197 672	168 035	29 637
Total passifs courants	811 696	615 788	195 909
Total passifs	2 416 474	2 269 025	147 450
Total passifs et capitaux propres	6 432 130	5 693 065	739 066

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



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat - Maroc

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

Fidarc

Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

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

Risque identifié

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

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

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

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

Réponse d'audit :

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

- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe Aradei Capital.
- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe.
- Appréciation de la permanence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses de valorisation retenues en comparant les données des exercices 2019 et 2020.
- Réalisation de tests par échantillonnage sur la conformité des hypothèses retenues en matière de recouvrement et de taux d'occupation par rapport aux états locaux.
- 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 pour l'audit des états financiers consolidés

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

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

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

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

Rabat et Casablanca, le 2 avril 2021

Les Commissaires aux Comptes

KPMG

11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 83 37 ou 8000
Télécopie : 212 5 37 83 37 11

Redouane M. RHALIB
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
11, Avenue Bir Kacem - Souissi - Rabat
47, Rue Alhaj Bey Abdouh - Casablanca
Tél : 05 22 54 48 00 Fax : 05 22 29 66 70
Faïçal MEKOUAR - Associé

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2020

BILAN

Actif (En MAD)	Exercice			Exercice Précédent
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	122 920 281,24	92 704 408,92	30 215 872,32	27 376 644,82
Frais préliminaires	27 262 579,84	10 664 682,57	16 597 897,27	1 278 355,41
Charges à répartir sur plusieurs exercices	95 657 701,40	82 039 726,35	13 617 975,05	26 098 289,41
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	71 203 270,63	4 045 694,04	67 157 576,59	67 316 264,96
Immobilisations en recherche et développement	170 503,57	170 503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4 210 080,06	3 455 094,43	754 985,63	912 311,20
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66 822 687,00	420 096,04	66 402 590,96	66 403 953,76
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	1 045 444 085,11	174 100 073,72	871 344 011,39	796 756 102,58
Terrains	276 004 530,02		276 004 530,02	276 004 530,02
Constructions	569 799 760,23	172 773 685,71	397 026 074,52	257 397 501,85
Installations techniques, matériel et outillage	1 051 562,91	167 286,58	884 276,33	81 293,72
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1 494 718,51	223 569,39	1 271 149,12	1 216 888,42
Autres immobilisations corporelles	1 516 775,41	935 532,04	581 243,37	732 920,90
Immobilisations corporelles en cours	195 576 738,03		195 576 738,03	261 322 967,67
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	906 850 105,99	0,00	906 850 105,99	833 624 605,99
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165 960 741,03		165 960 741,03	165 700 741,03
Titres de participation	740 889 364,96		740 889 364,96	667 923 864,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de finance				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	2 146 417 742,97	270 850 176,68	1 875 567 566,29	1 725 073 618,35
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	1 160 032 931,97	7 573 235,77	1 152 459 696,20	1 080 104 297,98
Fournis débiteurs, avances et acomptes	13 141 809,09	670 007,90	12 471 801,19	8 325 604,12
Clients et comptes rattachés	143 113 981,77	6 319 757,87	136 794 223,90	97 357 249,13
Personnel				
Etat	140 192 060,42	0,00	140 192 060,42	114 937 795,30
Comptes d'associés	1 556 880,00	0,00	1 556 880,00	1 556 880,00
Autres débiteurs	668 813 168,33	583 470,00	668 229 698,33	710 667 669,15
Compte de régularisation actif	193 215 032,36	0,00	193 215 032,36	147 259 100,28
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	563 465 569,17	0,00	563 465 569,17	46 297 669,18
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	1 723 498 501,14	7 573 235,77	1 715 925 265,37	1 126 401 967,16
TRESORERIE - ACTIF	23 700 373,39		23 700 373,39	106 546 580,88
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T G & CP	23 685 305,06		23 685 305,06	106 516 822,13
Caisses, régies d'avances et accreditifs	15 068,33		15 068,33	29 758,75
TOTAL III	23 700 373,39		23 700 373,39	106 546 580,88
TOTAL GENERAL I+II+III	3 893 616 617,50	278 423 412,45	3 615 193 205,05	2 958 022 166,39

Passif (En MAD)	Exercice			Exercice Précédent
	31/12/2020			31/12/2019
CAPITAUX PROPRES	2 275 921 232,60			1 639 142 549,86
Capital social ou personnel (1)	1 064 578 300,00			811 273 800,00
moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé				
Prime d'émission, de fusion, d'apport	1 050 581 074,82			660 304 774,82
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	34 572 313,40			31 008 144,09
Autres réserves	81 365 661,63			40 441 027,00
Report à nouveau (2)	24 831 417,75			
Résultat net en instance d'affectation (2)				
Résultat net de l'exercice (2)	44 823 882,75			71 283 886,20
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	2 275 921 232,60			1 639 142 549,86
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)				
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
DETTES DE FINANCEMENT (c)	872 562 834,37			877 250 673,44
Emprunts obligataires	514 285 714,30			557 142 857,15
Autres dettes de financement	358 277 120,07			320 107 816,29
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)	2 614 161,58			2 614 161,58
Provisions pour risques	2 614 161,58			2 614 161,58
Provisions pour charges				
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)				
Augmentation des créances immobilisées				
Diminution des dettes de financement				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	3 151 098 228,55			2 519 007 384,88
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	305 237 178,79			356 834 972,73
Fournisseurs et comptes rattachés	110 522 765,45			147 068 624,88
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 361 740,58			232 784,18
Personnel				
Organismes sociaux				
Etat	5 742 807,24			10 210 634,85
Comptes d'associés	638 304,09			637 907,00
Autres créanciers	114 175 993,10			133 357 562,53
Comptes de régularisation - passif	72 795 568,33			65 327 459,29
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	1 710 223,73			
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h)	306 947 402,52			356 834 972,73
TRESORERIE PASSIF	157 147 573,98			82 179 808,78
Credits d'escompte				
Credit de trésorerie	130 000 000,00			
Banques (soldes créditeurs)	27 147 573,98			82 179 808,78
TOTAL III	157 147 573,98			82 179 808,78
TOTAL I+II+III	3 615 193 205,05			2 958 022 166,39

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

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de l'exercice 31/12/2020 3=1+2	Totaux l'exercice précédent 31/12/2019
	Propres à l'exercice 1	Exercice Précédent 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	108 251 531,97		108 251 531,97	86 159 736,77
Chiffres d'affaires	108 251 531,97		108 251 531,97	86 159 736,77
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Exercice p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation	3 707 704,00		3 707 704,00	
Reprises d'exploitation; transfert de charges	18 087 283,25		18 087 283,25	
TOTAL I	130 046 519,22		130 046 519,22	86 159 736,77
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises				
Achat consommables de matières et de fournitures	55 272 800,76	121 850,01	55 394 650,77	10 451 060,95
Autres charges externes	43 109 041,92	165 440,63	43 274 482,55	36 525 902,34
Impôts et taxes	2 816 759,19	259 397,92	3 076 157,11	3 062 736,72
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation				
Dotations d'exploitation	42 084 265,75		42 084 265,75	30 403 992,74
TOTAL II	143 282 867,62	546 688,56	143 829 556,18	80 443 692,75
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-13 783 036,96	5 716 044,02
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	53 986 296,67		53 986 296,67	56 000 000,00
Gains de change	131 021,84		131 021,84	69 715,61
Intérêts et autres produits financiers	54 401 041,31		54 401 041,31	55 173 615,02
Reprises financières; transfert de charges	7 366 944,04		7 366 944,04	13 723 925,27
TOTAL IV	115 885 303,86		115 885 303,86	124 967 255,90
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	55 793 097,54		55 793 097,54	52 650 229,27
Pertes de changes	57 931,36		57 931,36	-3 096,09
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	55 851 028,90		55 851 028,90	52 647 133,18
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			60 034 274,96	72 320 122,72
VII RESULTAT COURANT (III - VI)			73 257 511,92	78 036 166,74
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	4 561,97		4 561,97	12 934,73
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	4 561,97		4 561,97	12 934,73
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	329 506,22		329 506,22	89 019,27
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
TOTAL IX	329 506,22		329 506,22	89 019,27
X RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)			-324 944,25	-76 084,54
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII + X)			45 926 293,75	77 960 082,20
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS			1 102 411,00	6 676 696,00
XIII RESULTAT NET (XI - XII)			44 823 882,75	71 283 386,20
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			245 936 385,05	211 139 927,40
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			201 112 502,30	139 856 541,20
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)			44 823 882,75	71 283 386,20

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



11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat - Maroc

Aux Actionnaires de la société,
ARADEI CAPITAL S.A.
Rue Sécouaire 1029 Municipalité
Sidi M'adrout N°20260
Casablanca



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

AUDIT DES ÉTATS DE SYNTHÈSE

Opinion
Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** (la « société »), qui concernent le bilan au 31 décembre 2020, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **2 275 921 232,60 MAD** dont un bénéfice net de **44 823 882,75 MAD**. Ces états de synthèse ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 02 mars 2021 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée au Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.
Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** au 31 décembre 2020, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard 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 concernée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Risque identifié
La société Aradei Capital S.A. détient des titres de participation de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers. Ces titres de participation totalisent un montant de 740 889 KMAD et représentent au total 20% de l'actif au 31 décembre 2020.
L'évaluation des titres de participation, déterminée en application des principes du Code Général de la Normalisation Comptable, requiert une part de jugement de la Direction en matière notamment des perspectives prévisionnelles de développement des projets définies par les filiales.
En conséquence, l'évaluation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du poste dans les états financiers et du niveau de jugement requis par la direction pour la détermination de leur valeur d'utilité.

Réponse d'audit :

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

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

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc,