aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2021

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 8 mars 2022 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 2021.

« Dans un contexte toujours perturbé par la crise sanitaire, Aradei Capital a démontré la résilience de son business model. La foncière a poursuivi sa politique d'investissement dynamique. Je tiens à adresser mes remerciements à nos partenaires et à nos équipes pour leur confiance et leur engagement durant toute cette année. »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Poursuite de la stratégie de diversification d'Aradei Capital

- **OPCI :** acquisition en mars 2021 des actions de **Cléo Pierre SPI-RFA** pour un montant de 557 MMAD, un premier pas de la foncière dans l'industrie des OPCI au Maroc
- **Santé :** signature en septembre 2021 d'un partenariat stratégique dans la santé. La prise de participation par Aradei Capital de 51% dans **Akdital Immo** (par augmentation de capital) aux côtés de Akdital Holding (31%) et BFO Partners (17%) a été réalisée début janvier 2022.
  Akdital Immo a pour vocation de développer un programme d'investissement de cliniques privées de près de 1 milliard de dirhams sur 7 villes à travers le Maroc (100.000 m² GLA), incluant la clinique située à El Jadida ouverte au public en juin 2021. Quatre cliniques sont actuellement en cours de développement avec une livraison prévue en 2022 (Tanger, Safi, Salé et Agadir), deux autres villes sont en cours d'étude.
- **Bureau :** poursuite des travaux de construction du premier immeuble de bureau de la foncière **« Prism »**, premier bâtiment certifié EDGE Advanced au Maroc

Des indicateurs d'activité et financiers performants

- La fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales a atteint cette année **85%** de son niveau pré-crise de 2019, malgré les restrictions d'activité qui étaient en vigueur durant l'année
- **40 millions** de visites en 2021 (vs. 31 millions en 2020) : des visiteurs à la recherche d'interaction sociale tout en étant rassurés par le dispositif sanitaire rigoureux
- Une commercialisation dynamique traduisant l'attractivité des sites de la foncière, avec un taux d'occupation de **97%** à fin 2021 (+4 pts vs. 2020)
- Un retour à la croissance du FFO par action qui s'élève à **19,2 MAD** en 2021 vs. 12,4 MAD en 2020 (+55%)

Une valorisation du patrimoine démontrant la résilience du core business de la foncière

- Au 31 décembre 2021, la valorisation du portefeuille, droits inclus, s'établit à **6,1 milliards de dirhams**, soit une hausse de 950 MMAD par rapport à fin 2020.
- Cette évolution est générée par : (i) l'intégration en mars du portefeuille de 103 agences bancaires louées à la BMCI (véhicule OPCI Cléo Pierre SPI-RFA) pour 620 MMAD ; et (ii) la base locative solide, l'activité commerciale dynamique et l'augmentation du taux d'occupation qui ont démontré la qualité des actifs de Aradei Capital à fin 2021.

Une structure de financement saine

- Emission obligataire de **500 MMAD** par placement privé en novembre 2021
- Un ratio Loan-To-Value maîtrisé de **36%**

CHIFFRES CLÉS 2021

30 actifs

1 OPCI

382.000m² GLA*

22 villes

40 millions de visites

97% de taux d'occupation

95% de taux de recouvrement

85% de taux de fréquentation pré-crise de 2019

RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2020	2021
Chiffre d'affaires	271 MMAD	421 MMAD
Funds From Operations (FFO)	132 MMAD	204 MMAD
FFO par action	12,4 MAD	19,2 MAD
Taux de distribution des dividendes (en % FFO de l'année N)	100%	95%
Dividendes (au titre de l'année N, versés en N+1)**	132 MMAD *(12,4 MAD/Action)*	194 MMAD *(18,2 MAD/Action)*

(*) Gross Leasable Area (surface commerciale utile)

(**) Proposition du Conseil d'Administration du 8 mars 2022 à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

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

CONTACT : investorrelations@reim-partners.com

aradei

CAPITAL

Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	2020	2021
Revenus locatifs	263.633	407.203
Autres revenus	7.444	13.930
Chiffre d'affaires	**271.077**	**421.133**
Charges d'exploitation	(57.251)	(108.285)
EBITDA	**213.826**	**312.848**
Marge d'EBITDA	***79%***	***74%***
FFO	**131.782**	**204.256**

Bilan consolidé IFRS

En KMAD	31/12/2020	31/12/2021
Trésorerie et équivalent de trésorerie	664.722	495.965
Immeubles de placement	**5.200.322**	**6.150.418**
Capitaux propres	**4.015.657**	**4.215.646**
Passifs non courants	(1.604.778)	(2.278.432)
Dettes financières courantes	(393.580)	(303.111)
LTV	***31%***	***36%***

- L'augmentation du chiffre d'affaires de 150 MMAD (soit 55%) s'explique par la combinaison des impacts suivants :

  - Le nouveau périmètre contribue à hauteur de 86 MMAD (OPCI Cléo Pierre SPI RFA, Sela Park Agadir et Temara, LBG Rabat) ;

  - Reprise d'activité sur le périmètre constant vs. une activité en 2020 impactée par la fermeture des commerces non essentiels et les avoirs Covid octroyés aux locataires impactés par la fermeture : soit un impact à la hausse de 64 MMAD.

- Le niveau de charges de 2021 revient à un niveau normatif qui reflète les besoins et ressources opérationnelles additionnelles compte tenu du nouveau périmètre.

Ratio d'endettement Loan-To-Value

- Le Ratio Loan-To-Value* s'établit à 36% au 31/12/2021 comparé à 31% au 31/12/2020 :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	**au 31/12/2021**
Dettes Financières consolidées	2 369,1
Net Cash	495,9
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	6 088,0
Ratio	**36%**

Ratio Valeur des Actifs Libres

- Le Ratio Valeur des Actifs Libres** se situe à 287% au 31/12/2021 comparé à 275% au 31/12/2020 :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	**au 31/12/2021**
Total valeurs des Actifs Libre	2 789,4
Encours de l'Emprunt Obligataire	971,4
Ratio	**287%**

- Les principaux mouvements de la trésorerie résultent principalement des dépenses d'investissement pour -687 MMAD (dont l'acquisition des titres de Cléo Pierre SPI-RFA pour 557 MMAD), du paiement des dividendes pour -132 MMAD et de l'effet net du financement pour un impact de +565 MMAD
- Les immeubles de placement ont augmenté de 950 MMAD suite à l'intégration des actifs de l'OPCI Cléo Pierre SPI-RFA acquis en mars 2021 (valorisation de +620 MMAD) et la variation de juste valeur des immeubles de placement pour +213 MMAD.
- La hausse des dettes financières est principalement liée à l'émission obligataire de 500 MMAD en novembre 2021, à la dette liée à l'acquisition des titres de Cléo Pierre SPI-RFA (300 MMAD).

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 18,2 MAD par action au titre de l'exercice 2021.

Perspectives

- Un programme de cliniques privées soutenu : 4 cliniques qui seront livrées en 2022 et deux autres opportunités en cours d'étude
- Un pipeline identifié d'opportunités d'investissement qui soutiendra la croissance de la foncière
- Une réserve foncière stratégique
- La continuité de l'analyse E&S et du positionnement de la foncière sur ses enjeux E&S

(*) 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).

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

CONTACT : investorrelations@reim-partners.com

aradei
CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2021

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ

(En KMAD)	Notes	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs		407 203	263 633	269 340
Droits d'entrée				
Autres revenus		13 930	7 444	18 230
Chiffre d'affaires	**6**	**421 133**	**271 077**	**287 570**
Charges d'exploitation		**(108 285)**	**(57 251)**	**(51 186)**
Autres achats et charges externes	7	(87 001)	(39 894)	(31 861)
Charges de personnel		(26 041)	(19 218)	(17 646)
Impôts, taxes et versements assimilés		(6 506)	(2 750)	(1 957)
Autres produits et charges opérationnels	11	11 264	4 611	278
Excédent brut d'exploitation		**312 848**	**213 826**	**236 384**
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 211)	(4 658)	(4 4 13)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(17 595)	(8 845)	9 101
Autres produits et charges exceptionnels		(16 177)	(11 824)	(11 896)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	212 804	(56 028)	99 446
Résultat des cessions d'actifs		-	24	-
Résultat opérationnel		**487 668**	**132 494**	**328 621**
Coût de l'endettement financier brut		(89 805)	(91 805)	(85 978)
Produits des placements		8 616	5 886	7 764
Coût de l'endettement financier net	**12**	**(81 189)**	**(85 919)**	**(78 213)**
Autres produits et charges financiers	14	10 125	21 075	26 678
Résultat courant avant impôt		**416 604**	**67 651**	**277 086**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(72 534)	(50 054)	(63 396)
Résultat net des activités maintenues		**344 069**	**17 596**	**213 690**
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		**344 069**	**17 596**	**213 690**
Résultat Net – Part des propriétaires de la société mère		344 069	17 596	213 690
Résultat Net – Participations ne donnant pas le contrôle		0	0	0
Résultat net global		**344 069**	**17 596**	**213 690**
Résultat net par action (en MAD)		**32,32**	**1,65**	**26,34**
FFO		**204 256**	**131 782**	**156 316**

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIFS (En KMAD)	Notes	31/12/201	31/12/2020	31/12/2019
Ecart d'acquisition		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		7 314	7 580	7 684
Immeubles de placement	17	6 150 418	5 200 322	5 064 865
Autres immobilisations corporelles	18	17 622	19 437	22 651
Autres actifs financiers	19	5 652	5 942	5 682
Impôts différés actifs	15	4 537	4 545	4 397
Total actifs non courants		**6 185 543**	**5 237 826**	**5 105 279**
Stock et En-cours	20	102 109	90 061	52 182
Clients	21	116 541	132 771	142 383
Créances d'impôt sur les sociétés		7 941	14 644	7 367
Autres actifs courants	23	305 343	292 107	261 317
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	495 965	664 722	124 536
Total actifs courants		**1 027 900**	**1 194 304**	**587 785**
Total actifs		**7 213 443**	**6 432 130**	**5 693 065**
CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 064 578	1 064 578	811 274
Primes liées au capital		836 191	1 036 191	541 111
Réserves		1 970 808	1 897 292	1 753 163
Réserve spéciale				104 803
Résultat de l'exercice		344 069	17 596	213 690
Capitaux propres part du groupe		**4 215 646**	**4 015 657**	**3 424 041**
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		-	-	-
Capitaux propres		**4 215 646**	**4 015 657**	**3 424 041**
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	2 066 038	1 409 360	1 487 429
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	71 650	88 394	82 606
Impôts différés passifs	15	138 129	104 409	80 587
Total passifs non courants		**2 278 432**	**1 604 778**	**1 653 236**
Dettes financières part courante	25	303 111	393 580	184 613
Dettes d'impôt sur les sociétés		10 765	1 194	3 149
Fournisseurs	28	179 474	199 533	240 188
Provisions part courante	27	29 710	19 718	19 803
Autres passifs courants	29	196 306	197 672	168 035
Total passifs courants		**719 365**	**811 696**	**615 787**
Total passifs		**2 997 797**	**2 416 474**	**2 269 024**
Total passifs et capitaux propres		**7 213 443**	**6 432 130**	**5 693 065**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En KMAD)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Special reserve account	Résultat	Total capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2019	**811 274**	**541 111**	**1 753 163**	**104 803**	**213 690**	**3 424 041**
Affectation du résultat			62 064		(213 690)	(151 626)
Augmentation de capital	253 305	490 276				743 581
Résultat de l'exercice					17 596	17 596
Réserves		(100 000)	102 860			2 860
Special reserve account		104 803		(104 803)		-
Frais fusion & augmentation de capital			(20 796)			(20 796)
Situation nette au 31 décembre 2020	**1 064 578**	**1 036 190**	**1 897 291**	**0**	**17 596**	**4 015 656**
Affectation du résultat			(113 879)		(17 596)	(131 475)
Augmentation de capital		-				-
Résultat de l'exercice					344 069	344 069
Réserves			(12 605)			(12 605)
Special reserve account				-		-
Frais fusion & augmentation de capital		(200 000)	200 000			-
Situation nette au 31 décembre 2021	**1 064 578**	**836 190**	**1 970 808**	**0**	**344 069**	**4 215 645**

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE*

(En KMAD)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net total consolidé		**344 069**	**17 596**
Amortissements et provisions	8-9	21 807	13 503
Impôts sur le résultat	15	72 534	50 055
Charges nettes d'impôts différés		22	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	81 189	85 919
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		-	(24)
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	(212 804)	56 028
Marge brute d'autofinancement		**306 818**	**223 077**
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(113 218)	(57 026)
Impôts payés	16	(12 932)	(48 523)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		**180 668**	**117 528**
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		118	9
Décaissements concernant les immeubles de placement		(690 617)	(218 286)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	24
Réduction des autres immos financières		34	-
Prêts et avances consentis		-	(260)
Intérêts encaissés	12	8 616	5 886
Impact des entités acquises sur la période		(5 299)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		**(687 148)**	**(212 627)**
Augmentations de capital de la société mère		-	722 561
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Dividendes versés aux minoritaires		-	14
Emissions d'emprunts	26	911 093	244 612
Remboursements d'emprunts	26	(267 613)	(264 700)
Variation nette des concours bancaires		(80 000)	130 000
Intérêts versés	13	(78 049)	(71 898)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(131 475)	(151 639)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		**353 956**	**608 949**
Variation de la trésorerie (A+B+C)		**(152 524)**	**513 850**
Trésorerie nette d'ouverture (a)		**637 562**	**123 712**
Titres et valeurs de placement		450 002	568 068
Chèques et valeurs à encaisser		-	-
Banques (soldes débiteurs)		44 976	95 905
Caisses		987	749
Trésorerie et équivalent de trésorerie	**24**	**495 965**	**664 722**
Banques (soldes créditeurs)		(10 927)	(27 159)
Trésorerie nette de clôture (b)		**485 038**	**637 562**
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		**(152 524)**	**513 850**

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

NOTE 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Aradei Capital S.A. est une société de droit marocain dont le siège social est situé à Route Secondaire 1029, Municipalité Sidi Maarouf, Casablanca.

Aradei Capital est une foncière marocaine cotée sur le marché de la Bourse de Casablanca. Son activité principale s'articule autour de l'acquisition et du développement d'actifs immobiliers en vue de générer des revenus locatifs à long terme.

Le capital social est composé au 6 mai 2021 de 10 645 783 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 6 mai 2021 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 06.05.2021	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4 651 201	43,69%
PIC-GEPF	1 228 174	11,54%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	678 348	6,37%
BEST FINANCIERE S.A	845 324	7,94%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	776 931	7,30%
KASBA RESORT S.A.R.L	74 624	0,70%
Real Estate Investment Management International Limited	503 964	4,73%
Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	428 451	4,02%
Flottant	1 458 737	13,70%
Autres actionnaires	29	0,00%
Total	**10 645 783**	**100%**

NOTE 2. PREMIERS COMPTES CONSOLIDÉS ÉTABLIS SELON LES NORMES IFRS

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

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

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

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

- La mise à juste valeur des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- La constatation des droits d'entrée en capitaux propres (ou en résultat pour les droits d'entrée de l'exercice) pour les sociétés relevant du palier PETRA. Dans les normes marocaines, ces droits d'entrée sont étalés sur la durée du contrat.

- La constatation des revenus locatifs nets des charges refacturées aux locataires.
- 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

Les principaux évènements ayant eu lieu lors de l'exercice 2021 sont :

- **OPCI :** acquisition en mars 2021 des actions de **Cléo Pierre SPI-RFA** pour un montant de 557 MMAD
- **Santé :** signature en septembre 2021 d'un partenariat stratégique dans la santé. La prise de participation par Aradei Capital de 51% dans **Akdital Immo** (par augmentation de capital) aux côtés de Akdital Holding (31%) et BFO Partners (17%) a été réalisée début janvier 2022
- Emission obligataire de **500 MMAD** par placement privé en novembre 2021.

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 2021 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Le Groupe Aradei Capital a appliqué, à partir du 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 concernent :

- l'évaluation des immeubles de placement : valeur FAI (frais d'acquisition/cession inclus). Le Groupe fait procéder à une évaluation annuelle de ses actifs immobiliers par par des experts indépendants (Colliers International pour les actifs de Aradei Capital et Dexa/ Capital Realty pour les actifs de l'OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA) selon les méthodes décrites en note 17. Immeuble de placement. L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux de rendement qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

3. Périmètre et méthodes de consolidation

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

Aradei Capital exerce un contrôle lorsque la société a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles des filiales afin d'obtenir des avantages de leurs activités. Ce contrôle est présumé dans les cas où le Groupe détient, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, plus de la moitié des droits de vote. Ces filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles Aradei Capital exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2021 comme suit :

Société	31/12/2021			31/12/2020		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
Vecteur LV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf I	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Metro Cash	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BREG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE	100%	100%	IG	NA	NA	NA

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

4. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

- L'objectif premier de la transaction pour les parties prenantes est une restructuration du groupe et regroupement des actifs immobiliers au sein de Aradei Capital et ce afin de mettre en place une OPCI à taille importante attractive sur le marché marocain ;
- Les processus liés aux actifs acquis, y compris ceux de Petra Management, sont d'ordre administratif (facturation, recouvrement,...) et donc ne constituent pas des Processus (servant à créer des Sorties) identifiant une Entreprise au sens de la définition du paragraphe B7 de l'IFRS 3 ;

■ Les implications de la qualification Regroupement d'Entreprises particulièrement en termes d'impôts latent sont contradictoires avec la qualification desdits actifs en immeuble de placement (immeuble à rendement) dont la mise à juste valeur ne devrait pas donner lieu à la constatation d'un impôt latent selon l'IAS 40. Cet impôt latent est aussi en total contradiction avec l'aspect économique et la nature de ces actifs qui ne sont pas destinés à être cédés surtout compte tenu des obligations de détention relatives aux OPCI et aussi des contraintes fiscales liées à la fusion.

La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres de ces sociétés duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis.

En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises.

Les frais d'acquisition engagés dans le cadre des regroupements d'entreprises sont comptabilisés en charges.

5. Information sectorielle

Le Groupe Aradei Capital étant un Groupe coté sur un marché financier, l'application de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » est obligatoire.

6. Opérations réciproques

Les comptes réciproques ainsi que les transactions réciproques résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés. L'ensemble des soldes et transactions intragroupes, y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

7. Immeubles de placement

En application de la norme IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché. La juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie).

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement.

Les immeubles de placement en cours de construction rentrent dans le champ d'application d'IAS 40. Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ils sont valorisés au coût jusqu'à leur achèvement.

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la juste valeur estimée du projet. La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Le Groupe donne en location à des tiers des actifs exploités en vertu de contrats de location-financement (Site Atacadao Tanger) ou en location simple requalifiée en location financement (Site de Meknès). Ces actifs sont comptabilisés en tant qu'immeubles de placement en application d'IAS 40.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions des experts indépendants (Colliers International pour les actifs de Aradei Capital et Dexa/ Capital Realty pour les actifs de l'OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA) qui valorisent 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).
Tenant compte du surcroit d'expérience, dans l'optique de placement des actifs qui implique une approche non liquidative, et en vue de mieux refléter la juste valeur des actifs valorisés, la société a décidé de procéder à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et ce, en incluant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs depuis 2018. Le sous-jacent étant justifié par une meilleure estimation des biens à une valeur totale correspondant à la contrepartie qu'accepterait de payer un éventuel investisseur afin de disposer de la jouissance de ces biens dans le cadre de la même utilisation et destination actuelles effectuées par ARADEI. Ladite valeur tient, à partir de l'exercice 2018, compte des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, conservation foncière) pour la détermination d'une estimation globale raisonnable de la valeur de l'actif en question.
Au 31 décembre 2021, l'intégralité des immeubles de placement a fait l'objet d'une expertise externe.

La valeur vénale estimée par l'expert externe est fondée principalement sur deux méthodologies d'évaluation :
■ Une méthodologie par l'actualisation des flux futurs ;
■ Une méthodologie par le rendement
Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13 c'est-à-dire que la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des actifs similaires et non basée sur des données de marchés observables.

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

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

8. Autres immobilisations corporelles

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

9. Valeur recouvrable des immobilisations corporelles

A chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur de ses actifs. Un indice de perte de valeur peut être soit un changement dans l'environnement économique ou technique de l'actif, soit une baisse de sa valeur de marché.
Si un indice de perte de valeur est identifié, la valeur recouvrable de l'actif est déterminée, comme la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette des coûts de sortie, ou valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue de l'actif et de sa sortie à la fin de l'utilisation prévue.
La perte de valeur ainsi calculée est enregistrée en résultat, pour la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif.

10. Chiffre d'affaires

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

■ Loyers d'immeubles de placement

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

■ Activités promotion

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

11. Créances clients

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

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

13. Résultat par action

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

14. Dettes financières

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

15. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

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

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

16. Impôts

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

■ Risques sectoriels

Aradei Capital intervient sur le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment de centres commerciaux, de retail parks et d'actifs monolocataires 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 vacance prolongée des actifs.

Risques environnementaux :

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

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

■ Risques de contrepartie

Risque client :

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

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

Risque de contrepartie bancaire :

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

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

Risque de contrepartie d'assurance :

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

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

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

« Tous Risques Chantiers ».

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

■ Risques de liquidité financière

La stratégie d'Aradei Capital vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer une partie de sa croissance. Par ailleurs, le groupe bénéficie d'une structure de financement saine avec un Loan To Value (ou LTV) de 36%. Afin de financer sa croissance, le groupe pourra faire appel à un endettement additionnel et pourrait être ainsi sujet à un risque de liquidité. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

Aussi, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner le développement d'Aradei Capital.

L'accès au crédit est conditionné, pour les ressources bancaires, au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment la structure de bilan (LTV) et la capacité de l'activité à couvrir la charge de sa dette. La transmission de ces ratios aux établissements bancaires est réalisée, conformément aux engagements contractuels.

■ Risques de taux d'intérêt

L'évolution du taux directeur de Bank Al Maghrib peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de financement.

Pour financer ses investissements, Aradei Capital peut recourir à des emprunts à taux variable, et donc soumis à la fluctuation des taux à la hausse comme à la baisse.

■ Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risques fiscaux :

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

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 6 mail 2021, le groupe Best Financière détient 51.7% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

NOTE 6. CHIFFRE D'AFFAIRES.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	457 611	309 889
Charges locatives refacturées	(50 408)	(46 256)
Revenus locatifs nets	**407 203**	**263 633**
Droits d'entrée	0	0
Autres revenus	13 930	7 444
Total	**421 133**	**271 077**

La variation du chiffre d'affaires s'explique essentiellement par :

- L'acquisition de CLEO PIERRE qui a généré un chiffre d'affaires de 49 MMAD en 2021.
- L'effet année pleine des commercialisations des exercices antérieurs et l'effet des nouvelles commercialisations 2021 qui s'élèvent à 61 MMAD.
- La variation à la baisse des avoirs (accordés au titre du covid 2020 et des franchises contractuelles) pour 33KMAD.
- L'augmentation du chiffre d'affaires de Best Leisure de 7 MMAD suite à l'allègement des mesures sanitaires qui a permis l'ouverture des espaces de loisirs durant toute l'année 2021.
- L'impact minime des révisions triennales et des loyers progressifs pour un total de 5 MMAD.
- L'effet négatif des résiliations de 2021 pour 7 MMAD.

NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Services bancaires	(1 288)	(762)
Frais postaux & de télécommunications	(523)	(470)
Achats de prestations de services	(61 970)	(6 566)
Honoraires, prestations extérieures	(12 711)	(14 250)
Maintenance, entretien & assurances	(2 220)	(1 489)
Loyers locations	(1 870)	(657)
Achats non stockés	(2 415)	(1 989)
Autres achats et charges externes	(4 003)	(13 711)
Total	**(87 001)**	**(39 894)**

NOTE 8. DOTATIONS/REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 211) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : (17 595) KMAD.

NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 211	4 658
Variation des autres provisions (2)	17 595	8 845
Amortisements et provisions	**21 807**	**13 503**

(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)	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur des immeubles de placement	212 804	(56 028)
Total	**212 804**	**(56 028)**

La variation de la juste valeur de l'exercice 2021 provient essentiellement des éléments suivants :

- L'impact de la mise à juste valeur des centre commerciaux : SCCD (Socco Alto) pour un montant de 76'005KMAD, SCCS (almazar) pour un montant de (16'275)KMAD et SCCF (Borj Fez) pour un montant de 52'754KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des galeries : SPI (Galerie Rabat) de 15'046 KMAD, FCE JAD (Galerie El Jadida) de 5'236 KMAD, SCCM (Galerie Meknes) de 9'548 KMAD et FCE SAF (Galerie Safi) de 702 KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Carrefour Targa pour un montant de (1'050)KMAD, Carrefour Sidi Maarouf pour un montant de (63)KMAD, Carrefour Panoramique pour un montant de 2'955KMAD et Carrefour Berkane pour un montant de 4'653 KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Inzegane pour un montant de (14'176)KMAD, Atacadao Ain Sebaâ pour un montant de 10'200KMAD, Atacadao Salé pour un montant de 15'590KMAD, Atacadao Fès pour un montant de (8'038)KMAD, Atacadao Oujda pour un montant de (2'200) KMAD, Atacadao Tanger de (9'400)KMAD, Atacadao Marrakech de (2'529) KMAD, Atacadao Meknes de 4'188KMAD, et Atacadao Taza de 700KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Sela Plazza Dar Bouazza pour un montant de 24'822KMAD, de Sela Park Agadir pour un montant de (3'563) KMAD, de Sela Park El Jadida pour un montant de 3'017KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Sela Park Temara pour un montant de (27'271)KMAD, de Yazaki pour un montant de (5'530)KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Cleo Pierre pour un montant de 54'506KMAD

NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits opérationnels courants (a)	**12 048**	**4 620**
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	12 048	4 620
Autres charges opérationnelles courantes (b)	**(784)**	**(10)**
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	(784)	(10)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	**11 264**	**4 611**

NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Charge d'intérêts	(89 805)	(91 805)
Coût de l'endettement brut	**(89 805)**	**(91 805)**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8 616	5 886
Coût de l'endettement net	**(81 189)**	**(85 919)**

NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/202à
Intérêts versés	**(78 049)**	**(71 898)**

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)	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits financiers (a)	**66**	**151**
Gains de change	66	151
Autres charges financières (b)	**10 059**	**20 924**
Pertes de change	(6)	(86)
Transfert de charges financières	10 254	21 016
Autres charges financières	(190)	(6)
Autres produits et charges financiers (a+b)	**10 125**	**21 075**

NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2021 s'élève à 72 534 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'impôt exigible	(37 528)	(17 224)
Charges d'impôt différé	(35 007)	(32 831)
Total	**(72 534)**	**(50 054)**

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(2 387)	200
Impôts différés retraitement du crédit bail	2 132	7 144
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(133 416)	(105 877)
Impôts différés sur retaitement droits d'entrée	(2 277)	(3 484)
Autres	(610)	(812)
Total des impôts différés nets	**(133 592)**	**(99 864)**

■ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 31 décembre 2021 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différés actifs à l'ouverture	4 545
Impôts différés passifs à l'ouverture	(104 409)
Impôts différés nets au 31 décembre 2020	**(99 864)**
Charge de l'exercice	(35 007)
Impact IFRIC 23 et autres	1 279
Impôts différés nets au 31 décembre 2021	**(133 592)**
Dont impôts différés actifs au 31 décembre 2021	*4 537*
Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2021	*(138 129)*

■ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net des sociétés intégrées	344 069	17 596
Impôts comptabilisés (A)	(72 534)	(50 055)
Résultat consolidé avant impôt	**416 604**	**67 651**
Taux d'impôt constaté	17,41%	73,99%
Taux de droit commun	31,00%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	**(129 147)**	**(20 972)**
Ecart (B) - (A) à expliquer	**(56 613)**	**29 083**
ID non constatés sur variation JV	65 969	(17 369)
Impôt sur résultat des activités déstinées à être abandonnée	-	-
Autres	(9 356)	(11 714)
Total	**56 613**	**(29 083)**

■ Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2021.

NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts sur les bénéfices	(37 528)	(17 224)
Impôts différés	(35 007)	(32 831)
Charge d'impôt (a) (1)	**(72 534)**	**(50 055)**
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	59 602	1 532
Impôts payés (a) + (b)	**(12 932)**	**(48 523)**

(1) Il s'agit de l'impôt sur les sociétés constaté dans l'exercice (Voir note 15).
(2) Le montant correspond à la variation des créances et dettes d'impôts.

NOTE 17. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

(En KMAD)	31/12/2020	Augmentations	Variation de juste valeur	Reclassement immeubles en cours	Mises en service	31/12/2021
Immeubles de placement en cours	788 409	61 187			(264 025)	585 571
Immeubles de placement en cours de construction	**788 409**	**61 187**			**(264 025)**	**585 571**
Immeubles de placement	4 411 913	676 105	212 804		264 025	5 564 846
Immeubles de placement	**4 411 913**	**676 105**	**212 804**		**264 025**	**5 564 846**
Total	**5 200 322**	**737 292**	**212 804**		**0**	**6 150 418**

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.

Comme précisé dans le titre 7 de la note 4 (principes et méthodes appliquées), la société a procédé à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et ce, en incluant dorénavant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs.

NOTE 18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes	31/12/2019	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	46 478	-	730	-	-	47 208
Autres immobilisations corporelles	3 063	-	9	-	-	3 073
Total Autres immobilisations (brut)	**49 541**	**0**	**740**	**0**	**0**	**50 281**

Amortissements	31/12/2019	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	(25 285)	-	(3 619)	-	-	(28 905)
Autres immobilisations corporelles	(1 605)	-	(334)	-	-	(1 939)
Total Autres immobilisations (amortissements)	**(26 890)**	**0**	**(3 954)**	**0**	**0**	**(30 844)**

Valeurs nettes	31/12/2019	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	21 192	-	(2 889)	-	-	18 303
Autres immobilisations corporelles	1 459	-	(325)	-	-	1 134
Total Autres immobilisations (net)	**22 651**	**0**	**(3 214)**	**0**	**0**	**19 437**

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

Valeurs brutes	31/12/2020	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	47 208	-	1 928	-	47	49 183
Autres immobilisations corporelles	3 073	-	118	-	-	3 190
Total Autres immobilisations (brut)	**50 281**	**0**	**2 046**	**0**	**47**	**52 374**

Amortissements	31/12/2020	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	(28 905)	-	(3 530)	-	-	(32 434)
Autres immobilisations corporelles	(1 939)	-	(379)	-	-	(2 318)
Total Autres immobilisations (amortissements)	**(30 844)**	**0**	**(3 908)**	**0**	**0**	**(34 752)**

Valeurs nettes	31/12/2020	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	18 303	-	(1 601)	-	47	16 749
Autres immobilisations corporelles	1 134	-	(261)	-	-	872
Total Autres immobilisations (net)	**19 437**	**0**	**(1 862)**	**0**	**47**	**17 622**

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

NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous :

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

aradei
CAPITAL

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)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Biens et services en cours	102 109	90 061	52 182
Total en-cours	**102 109**	**90 061**	**52 182**

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
FCE SAF	-	-	30 196
SCCS	20 334	20 334	19 526
BREG	-	-	2 461
DBCC	55 154	41 731	-
Total	**75 488**	**62 064**	**52 182**

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
FCE SAF	26.622	27.997	0
Total	**26.622**	**27.997**	**0**

NOTE 21. CLIENTS

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs brutes	191 358	196 957	198 737
Dépréciations	(74 816)	(64 186)	(56 354)
Créances clients (net)	**116 541**	**132 771**	**142 383**

NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Variation nette des stocks	12 048	283
Variation des clients	(16 229)	(9 612)
Variation des fournisseurs	66 258	49 510
Variation des créances diverses	9 287	40 321
Variation des dettes diverses	23 231	(47 873)
Variation des comptes de régularisation - actif	(2 754)	(2 479)
Variation des comptes de régularisation - passif	21 377	26 876
Variation du Besoin en fonds de roulement	**113 218**	**57 026**

NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Créances sociales et fiscales	236 419	201 001	162 213
Autres créances liées à l'exploitation	45 320	64 748	70 267
Comptes de régularisation	25 442	28 196	30 675
Total autres actifs courants	**307 180**	**293 945**	**263 155**
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	**305 343**	**292 107**	**261 317**

(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)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	450 002	568 068	50 900
Disponibilités	45 963	96 654	73 636
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**495 965**	**664 722**	**124 536**

NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2021	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	**0**	**0**			**0**	**0**	**0**
Emission obligataire	**514 286**	**500 000**	**(42 857)**		**971 429**	**46 429**	**925 000**
Emprunts auprès des établissements de crédit	912 507	404 935	(184 362)	-	1 133 079	173 026	960 053
Dettes location financement	215 565	-	(17 476)	-	198 089	17 104	180 984
Total emprunts auprès des établissement de crédit	**1 128 072**	**404 935**	**(201 838)**	**0**	**1 331 168**	**190 130**	**1 141 038**
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissement de crédit	3 423	-	-	2 202	5 625	5 625	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	157 159	(96 233)	-	-	60 926	60 926	-
Total autres dettes financières	**160 582**	**(96 233)**	**0**	**2 202**	**66 552**	**66 552**	**0**
Total dettes financières	**1 802 940**	**808 702**	**(244 696)**	**2 202**	**2 369 148**	**303 111**	**2 066 038**

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

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

Les caractéristiques sont les suivantes :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2021	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	04/11/2021	300 000	300 000	MAD	08/11/2023	In fine	Fixe 4.64%
Aradei Capital	Tranche C	04/11/2021	129 100	73 771	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	04/11/2021	170 900	97 657	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.04%
Emprunts obligataires convertibles			**600 000**	**471 429**				

Aradei Capital a réalisé en 2021 une émission obligataire garantie par placement privé pour un montant maximum 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 2021	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A		245 000	245 000	MAD	04/11/2026	In fine	Fixe 3.35%
Aradei Capital	Tranche B		230 000	230 000	MAD	04/11/2026	In fine	Variable 2.87%
Aradei Capital	Tranche C		25 000	25 000	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Variable 2.87%
Emprunts obligataires convertibles			**500 000**	**500 000**				

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

Le détail des emprunts au 31 décembre 2021 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant débloqué	Montant restant à rembour-ser au 31 Décembre 2021	Montant à rembour-ser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
BMCE	Site Berkane	17/07/2014	33 000	10 083	3 667	6 417	31/07/2024
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857	8 351	1 856	6 495	11/03/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643	5 988	1 331	4 657	11/03/2026
BP	Site Marrakech Targa	01/04/2015	56 000	17 983	7 667	10 317	01/01/2024
BP	Site Marrakech Targa Extension	29/12/2017	35 063	26 400	5 775	20 625	01/07/2025
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	108 822	12 803	96 020	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	54 528	7 469	47 059	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	48 270	7 106	41 163	22/06/2027
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	32 928	28 756	5 234	23 523	04/11/2026
	Aradei	22/03/2021	300 239	290 403	13 113	277 290	22/03/2031
BMCI	AGADIR	12/07/2017	100 000	79 477	12 258	67 219	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000	90 880	12 448	78 431	21/12/2025
BMCE	MEKNES	11/11/2016	36 960	24 640	4 107	20 534	31/10/2027
BCP	SCCF	23/01/2012	210 000	0	0	0	30/09/2022
BP	CMT KECH	27/03/2015	5 300	0	0	0	27/06/2020
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	717	307	410	01/04/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	722	310	413	01/04/2024
BCP	SCCS	31/01/2013	213 800	32 070	21 380	10 690	31/05/2023
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	108 783	100 625	10 878	89 746	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	29 617	29 617	29 617	0	05/07/2022
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	102 000	81 600	10 200	71 400	28/10/2026
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	67 904	5 500	62 404	10/03/2031
BCP	Prism	17/05/2021	25 241	25 241	0	25 241	16/05/2028
Total emprunts bancaires			**1 767 017 946**	**1 133 079 369**	**173 025 934**	**960 053 430**	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et au-delà	Total
Principal	173 026	136 637	123 016	308 127	93 273	40 283	30 702	18 613	209 401	**1 133 079**
Intérêts	47 371	39 632	33 795	27 609	15 701	11 922	10 362	9 323	10 559	**206 275**
Total Groupe (Principal + intérêts)	**220 397**	**176 270**	**156 811**	**335 736**	**108 974**	**52 205**	**41 065**	**27 937**	**219 959**	**1 339 354**

NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

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

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	904 935	236 566
Dettes de location financement (1)	-	-
Dépôts de garantie (2)	6 158	8 046
Emission d'emprunts	**911 093**	**244 612**

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

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts auprès des établissements de crédit et emprunt obligataire (1)	(227 219)	(245 158)
Dettes de location financement (1)	(17 476)	(17 059)
Dépôts de garantie (2)	(22 917)	(2 483)
Remboursement d'emprunts	**(267 613)**	**(264 700)**

(1) Il s'agit des remboursements des emprunts bancaires et des dettes de crédit-bail.
(2) Ce montant correspond aux dépôts de garantie restitués au cours de l'exercice.

NOTE 27. PROVISIONS

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2020	Dotation	Reprise	Autres variations	31/12/2021	Courant	Non courant
Provisions	22 417	22 332	7 369	-	2 623	32 324	29 710	2 614
Total provisions	**22 417**	**22 332**	**7 369**	**0**	**2 623**	**32 324**	**29 710**	**2 614**

NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	179 474	199 533	240 188
Total fournisseurs	**179 474**	**199 533**	**240 188**

NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	8 669	26 813	8 034
Dettes fiscales	109 178	95 078	84 160
Produits constatés d'avance	3 602	1 189	1 393
Autres dettes diverses	74 857	74 592	74 449
Total autres passifs courants	**196 306**	**197 672**	**168 035**

NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Autres emprunts et dettes assimilées > 1 an	71 650	88 394	82 606
Total autres passifs non courants	**71 650**	**88 394**	**82 606**

NOTE 31. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties sur immeubles

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

	Engagements donnés		Engagements reçues
Entité	Nantissement/ Hypothèque	Avals et Cautions	
Aradei Capital	300 239	648 366	1 197 100
GOLF		100 000	
GOLF 2		353 100	
CENTRE K		60 015	
SCCF		500 000	
SCCS		299 000	
DBCC		217 000	
SPI		120 000	
SCCCB	117 100		
BEST LEISURE	15 400		
SCCD		469 000	
Total	**432 739**	**2 766 481**	**1 197 100**

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

L'effectif au 31 décembre 2021 est composé de 70 salariés, dont 65 l'ancienneté est inférieure à dix ans contre 72 salariés en 2020.

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

NOTE 33. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

(En KMAD)	Total au 31/12/2021	MAXI LV	Label' Vie	Hyper LV	Service LV	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	14 354	641	8 338	1 649	770	1 577	419	959	0
Dettes fournisseurs	3 163	54	638	0	0	518	151	0	1 801
Autres débiteurs	1 710	0	1 710	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	0	1 557	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Chiffres d'affaires	188 773	65 966	22 478	79 651	2 264	2 761	1 772	13 880	0
Charges externes	0	-	0	-	-	-	-	-	-

NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le principal évènement ayant eu lieu après le 31 décembre 2021 est la prise de participation de Aradei Capital dans Akdital Immo à hauteur de 51% réalisée le 6 janvier 2022.

RAPPORT D'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

BDO
11, Avenu Bir Kacem – Souissi
10170 Rabat

Fidaroc Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2021

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion
Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** et de ses filiales (Le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021, 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 **4.216.646 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **344.069 milliers de dirhams**. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 8 mars 2022 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.
Nous 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 2021, 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 2021, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à 6,150 MMAD dont 1,384 MMAD sont détenus par Aradei Capital et 4,766 MMAD par les entités consolidées. Ces immeubles de placement représentent 85% du total actif consolidé du groupe et incluent des immeubles de placement en cours de construction évalués au coût pour un montant total de 586 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 2020 et 2021.
- 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 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, 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

Rabat et Casablanca, le 18 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

BDO Audit Tax Advisory S.A.
Abderrahim GRINE
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON
Faïçal MEKOUAR
Associé

aradei
CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2021

BILAN

Actif (En MAD)	Exercice Brut	Exercice Amortissements et Provisions	Exercice Net 31/12/2021	Exercice Précédent Net 31/12/2020
IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	**64.739.012,85**	**42.832.413,07**	**21.906.599,78**	**30.215.872,32**
Frais préliminaires	20.787.207,83	8.346.752,14	12.440.455,69	16.597.897,27
Charges à repartir sur plusieurs exercices	43.951.805,02	34.485.660,93	9.466.144,09	13.617.975,05
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	**71.203.270,63**	**4.290.614,64**	**66.912.655,99**	**67.157.576,59**
Immobilisations en recherche et développement	170.503,57	170.503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	3.698.652,23	511.427,83	754.985,63
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	421.458,84	66.401.228,16	66.402.590,96
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	**1.066.528.974,52**	**201.848.463,30**	**864.680.511,22**	**871.344.011,39**
Terrains	392.778.831,02		392.778.831,02	276.004.530,02
Constructions	576.013.285,16	200.122.929,65	375.890.355,51	397.026.074,52
Installations techniques, matériel et outillage	1.190.642,91	278.425,79	912.217,12	884.276,33
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1.563.801,84	359.898,28	1.203.903,56	1.271.149,12
Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	1.087.209,58	429.565,83	581.243,37
Immobilisations corporelles en cours	93.465.638,18		93.465.638,18	195.576.738,03
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	**1.463.854.157,99**		**1.463.854.157,99**	**906.850.105,99**
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165.926.378,03		165.926.378,03	165.960.741,03
Titres de participation	1.297.927.779,96		1.297.927.779,96	740.889.364,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de finance				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	**2.666.325.415,99**	**248.971.491,01**	**2.417.353.924,98**	**1.875.567.566,29**
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm et produits resid				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	**1.273.413.469,61**	**10.040.850,83**	**1.263.372.618,78**	**1.152.459.696,20**
Fournis débiteurs, avances et acomptes	11.230.107,15	670.007,90	10.560.099,25	12.471.801,19
Clients et comptes rattaches	195.186.449,60	8.787.372,93	186.399.076,67	136.794.223,90
Personnel				
Etat	157.044.244,21		157.044.244,21	140.192.060,42
Comptes d'associés	1.556.880,00		1.556.880,00	1.556.880,00
Autres débiteurs	672.667.668,14	583.470,00	672.084.198,14	668.229.698,33
Compte de régularisation actif	235.728.120,51		235.728.120,51	193.215.032,36
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	**409.176.067,45**		**409.176.067,45**	**563.465.569,17**
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	**1.682.589.537,06**	**10.040.850,83**	**1.672.548.686,23**	**1.715.925.265,37**
TRESORERIE - ACTIF				
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T G & CP	11.994.824,97		11.994.824,97	23.685.305,06
Caisses, régies d'avances et accréditifs	83.928,83		83.928,83	15.068,33
TOTAL III	**12.078.753,80**		**12.078.753,80**	**23.700.373,39**
TOTAL GENERAL I+II+III	**4.360.993.706,85**	**259.012.341,84**	**4.101.981.365,01**	**3.615.193.205,05**

Passif (En MAD)	Exercice 31/12/2021	Exercice Précédent 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	**2.156.239.168,35**	**2.275.921.232,60**
Capital social ou personnel (1)	1.064.578.300,00	1.064.578.300,00
moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé		
Prime d'emission, de fusion, d'apport	850.581.074,82	1.050.581.074,82
Ecarts de reévaluation		
Réserve légale	36.813.507,54	34.572.313,40
Autres reserves	192.472.930,19	81.365.661,63
Report à nouveau (2)		
Résultat net en instance d'affectation (2)		
Résultat net de l'exercice (2)	11.793.355,80	44.823.882,75
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	**2.156.239.168,35**	**2.275.921.232,60**
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	**1.578.744.971,13**	**872.562.834,37**
Emprunts obligataires	971.428.571,45	514.285.714,30
Autres dettes de financement	607.316.399,68	358.277.120,07
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 creances immobilisees		
Diminution des dettes de financement		
TOTAL I (a+b+c+d+e)	**3.737.598.301,06**	**3.151.098.228,55**
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	**297.936.376,62**	**305.237.178,79**
Fournisseurs et comptes rattaches	88.172.920,38	110.522.765,45
Clients crediteurs, avances et acomptes	287.774,21	1.361.740,58
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat	20.105.175,03	5.742.807,24
Comptes d'associes	638.304,09	638.304,09
Autres créanciers	117.486.718,59	114.175.993,10
Comptes de regularisation - passif	71.245.484,32	72.795.568,33
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	**5.579.754,73**	**1.710.223,73**
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h)(Elements circulants)		
TOTAL II (f+g+h)	**303.516.131,35**	**306.947.402,52**
TRESORERIE PASSIF	**60.864.574,59**	**157.147.573,98**
Credits d'escompte		
Credit de tresorerie	50.000.000,00	130.000.000,00
Banques (soldes crediteurs)	10.866.932,60	27.147.573,98
TOTAL III	**60.866.932,60**	**157.147.573,98**
TOTAL I+II+III	**4.101.981.365,01**	**3.615.193.205,05**

(1) Capital personnel debiteur
(2) Beneficiaire (+) deficitaire (-)

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS Propres à l'exercice 1	OPERATIONS Exercice Précédent 2	Totaux de l'exercice 31/12/2021 3 = 1 + 2	Totaux l'exercice précédent 31/12/2020
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	147.868.420,52		147.868.420,52	108.251.531,97
Chiffres d'affaires	**147.868.420,52**		**147.868.420,52**	**108.251.531,97**
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Ese p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				3.707.704,00
Reprises d'exploitation; transfert de charges	13.331.216,54		13.331.216,54	18.087.283,25
TOTAL I	**161.199.637,06**		**161.199.637,06**	**130.046.519,22**
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises				
Achat consommes de matières et de fournitures	72.393.378,91	37.229,93	72.430.608,84	55.394.650,77
Autres charges externes	43.716.089,85		43.716.089,85	43.274.482,55
Impôts et taxes	2.711.788,46	210.000,00	2.921.788,46	3.076.157,11
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	783.770,17		783.770,17	
Dotations d'exploitation	52.737.538,79		52.737.538,79	42.084.265,75
TOTAL II	**172.342.566,18**	**247.229,93**	**172.589.796,11**	**143.829.556,18**
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			**-11.390.159,05**	**-13.783.036,96**
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilises	28.599.695,00		28.599.695,00	53.986.296,67
Gains de change	10.884,94		10.884,94	131.021,84
Intérêts et autres produits financiers	50.122.962,06	4.000.000,00	54.122.962,06	54.401.041,31
Reprises financières; transfert de charges				7.366.944,04
TOTAL IV	**78.733.542,00**	**4.000.000,00**	**82.733.542,00**	**115.885.303,86**
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	58.459.550,08		58.459.550,08	55.793.097,54
Pertes de changes	5.613,09		5.613,09	57.931,36
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	**58.465.163,17**		**58.465.163,17**	**55.851.028,90**
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			**24.268.378,83**	**60.034.274,96**
VII RESULTAT COURANT (III - VI)			**12.878.219,78**	**46.251.238,00**
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	709.397,64	146.610,00	856.007,64	4.561,97
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	**709.397,64**	**146.610,00**	**856.007,64**	**4.561,97**
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	783.581,62		783.581,62	329.506,22
Dotations non courantes aux amortiss et provision				
TOTAL IX	**783.581,62**		**783.581,62**	**329.506,22**
X RESULTAT NON COURANT (VIII- IV)			**72.426,02**	**-324.944,25**
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)			**12.950.645,80**	**45.926.293,75**
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS			**1.157.290,00**	**1.102.411,00**
XIII RESULTAT NET (XI - XII)			**11.793.355,80**	**44.823.882,75**
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			**244.789.186,70**	**245.936.385,05**
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			**232.995.830,90**	**201.112.502,30**
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)			**11.793.355,80**	**44.823.882,75**

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

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

(En MAD)				EXERCICE 31/12/2021	EXERCICE PRECEDENT 31/12/2020
	1		Ventes de marchandises (en l'etat)		
	2	-	Achats revendus de marchandises		
I		**=**	**MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT**		
II		**+**	**PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)**	**147.868.420,52**	**108.251.531,97**
	3		Ventes de biens et services produits	147.868.420,52	108.251.531,97
	4		Variation de stocks de produits		
	5		Immobilisations produites par l'Ese pour elle même		
III		**-**	**CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)**	**116.146.698,69**	**98.669.133,32**
	6		Achats consommes de matieres et fournitures	72.430.608,84	55.394.650,77
	7		Autres charges externes	43.716.089,85	43.274.482,55
IV		**=**	**VALEUR AJOUTEE (I+II+III)**	**31.721.721,83**	**9.582.398,65**
	8	+	Subventions d'exploitation		
V	9	-	Impôts et taxes	2.921.788,46	3.076.157,11
	10	-	Charges de personnel		
		=	**EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)**	**28.799.933,37**	**6.506.241,54**
	11	+	Autres produits d'exploitation		3.707.704,00
	12	-	Autres charges d'exploitation	783.770,17	
	13	+	Reprises d'exploitation: transfert de charges	13.331.216,54	18.087.283,25
	14	-	Dotations d'exploitation	52.737.538,79	42.084.265,75
VI		=	**RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)**	**-11.390.159,05**	**-13.783.036,96**
VII			**RESULTAT FINANCIER**	**24.268.378,83**	**60.034.274,96**
VIII		=	**RESULTAT COURANT (+ ou -)**	**12.878.219,78**	**46.251.238,00**
IX			**RESULTAT NON COURANT (+ ou -)**	**72.426,02**	**-324.944,25**
	15	-	Impôts sur les resultats	1.157.290,00	1.102.411,00
X		=	**RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)**	**11.793.355,80**	**44.823.882,75**

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

	1		**RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)**		
			* Benefice +	11.793.355,80	44.823.882,75
			* Perte -		
	2	+	Dotations d'exploitation	40.323.132,72	40.000.907,41
	3	+	Dotations financieres		
	4	+	Dotations non courantes		
	5	-	Reprises d'exploitation		
	6	-	Reprises financieres		
	7	-	Reprises non courantes		
	8	-	Produits des cession des immobilisation		
	9	+	Valeurs nettes des immobilisations cedees		
I			**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)**	**52.116.488,52**	**84.824.790,16**
	10	-	Distributions de benefices	131.475.420,05	151.626.000,00
II			**AUTOFINANCEMENT**	**-79.358.931,53**	**-66.801.209,84**

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

			EBE / IBE	**28.799.933,37**	**6.506.241,54**
	1	+	Transfert de charge	7.253.956,54	18.004.816,99
	2	+	Autres produits d'exploitation		3.707.704,00
	3	-	Autres charges d'exploitation	783.770,17	
	4	+	Reprise d'exploitation actif circulant	6.077.260,00	82.466,26
	5	-	Dotation d'exploitation actif circulant	12.414.406,07	2.083.358,34
	6	+	Produits financiers	82.733.542,00	115.885.303,86
	7	-	Charges financières	58.465.163,17	55.851.028,90
	8	+	Produits non courants	856.007,64	4.561,97
	9	-	Charges non courantes	783.581,62	329.506,22
	10	-	Impôts sur les résultat	1.157.290,00	1.102.411,00
I	**11**	**=**	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT**	**52.116.488,52**	**84.824.790,16**
	12	-	Distibution des bénéfices	131.475.420,05	151.626.000,00
II		**=**	**AUTOFINANCEMENT**	**-79.358.931,53**	**-66.801.209,84**

aradei
CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2021

TABLEAU DE FINANCEMENT *(En MAD)*

I. SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B Emplois C	VARIATION A-B Ressources D
1 Financement permanent	3.737.598.301,06	3.151.098.228,55		586.500.072,51
2 Moins actif immobilisé	2.417.353.924,98	1.875.567.566,29	541.786.358,69	
3 = FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (A)	**1.320.244.376,08**	**1.275.530.662,26**		**44.713.713,82**
4 Actif circulant	1.672.548.686,23	1.715.925.265,37		43.376.579,14
5 Moins Passif circulant	303.516.131,35	306.947.402,52	3.431.271,17	
6 = BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (B)	**1.369.032.554,88**	**1.408.977.862,85**		39.945.307,97
7 TRESORERIE NETTE (ACTIF -PASSIF) (A-B)	**-48.788.178,80**	**-133.447.200,59**	**84.659.021,79**	

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

	EXERCICE N EMPLOIS	EXERCICE N RESSOURCES	EXERCICE N-1 EMPLOIS	EXERCICE N-1 RESSOURCES
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE				
*** AUTOFINANCEMENT (A)**		-79.358.931,53		-66.801.209,84
* Capacité d'autofinancement		52.116.488,52		84.824.790,16
- Distributions de bénéfices		131.475.420,05		151.626.000,00
*** CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)**		**34.363,00**		
* Cessions d'immobilisations incorporelles				
* Cessions d'immobilisations corporelles				
* Cessions d'immobilisations financières				
* Récupérations sur créances immobilisées		34.363,00		
*** AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)**				**1.013.218.000,00**
* Augmentations de capital, apports				1.013.218.000,00
* Subvention d'investissement				
*** AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)**		**808.633.926,87**		**180.990.495,41**
TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		**729.309.358,34**		**1.127.407.285,57**
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE				
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	578.123.304,41		169.613.947,52	
* Acquisitions d'immobilisations incorporelles			77.400,00	
* Acquisitions d'immobilisations corporelles	21.084.889,41		96.311.047,52	
* Acquisitions d'immobilisations financières	557.038.415,00		73.225.500,00	
* Augmentation des créances immobilisées				
*** REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)**			269.637.200,00	
*** REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)**	102.451.790,10		185.678.334,49	
*** EMPLOIS EN NON VALEURS (H)**	4.020.550,01		20.880.907,83	
TOTAL II. EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	**684.595.644,52**		**645.810.389,84**	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL		**39.945.307,97**	**639.410.868,42**	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE	**84.659.021,79**			**157.813.972,69**
TOTAL GENERAL	**769.254.666,31**	**769.254.666,31**	**1.285.221.258,26**	**1.285.221.258,26**

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	**92.704.408,92**	**12.329.822,55**	**62.201.818,40**	**42.832.413,07**
* Frais préliminaires	10.664.682,57	4.157.441,58	6.475.372,01	8.346.752,14
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	82.039.726,35	8.172.380,97	55.726.446,39	34.485.660,93
* Primes de remboursement obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**4.045.694,04**	**244.920,60**		**4.290.614,64**
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57			170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.455.094,43	243.557,80		3.698.652,23
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles	420.096,04	1.362,80		421.458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**174.100.073,72**	**27.748.389,58**		**201.848.463,30**
* Terrains				
* Constructions	172.773.685,71	27.349.243,94		200.122.929,65
* Installations techniques, matériel et outillage	167.286,58	111.139,21		278.425,79
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	223.569,39	136.328,89		359.898,28
* Autres immobilisations corporelles Informatique	935.532,04	151.677,54		1.087.209,58
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	**270.850.176,68**	**40.323.132,73**	**62.201.818,40**	**248.971.491,01**

DETAIL DES NON-VALEURS *(En MAD)*

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT AU 31/12/2021
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalable au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	20.772.057,83
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	12.167.733,50
2125	Frais d'émission des emprunts	
2128	Autres charges à répartir	31.784.071,52
2130	Primes de remboursement des obligations :	
	TOTAL	**64.739.012,85**

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

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

NEANT

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

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION Acquisition	AUGMENTATION Production pour elle-même	AUGMENTATION Virement	DIMINUTION Cession	DIMINUTION Retrait	DIMINUTION Virement	MONTANT BRUT FIN EXERCIE
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	**122.920.281,24**	**4.020.550,01**				**62.201.818,40**		**64.739.012,85**
* Frais préliminaires	27.262.579,84					6.475.372,01		20.787.207,83
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	95.657.701,40	4.020.550,01				55.726.446,39		43.951.805,02
* Primes de remboursement obligations								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**71.203.270,63**							**71.203.270,63**
* Immobilisation en recherche et développement	170.503,57							170.503,57
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06							4.210.080,06
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00							66.822.687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**1.045.444.085,11**	**21.084.889,41**	**116.774.301,00**				**116.774.301,00**	**1.066.528.974,52**
* Terrains	276.004.530,02		116.774.301,00					392.778.831,02
* Constructions	569.799.760,23	6.213.524,93						576.013.285,16
* Installations techniques, matériel et outillage	1.051.562,91	139.080,00						1.190.642,91
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.494.718,51	69.083,33						1.563.801,84
* Autres immobilisations corporelles Informatique	1.516.775,41	0,00						1.516.775,41
* Immobilisations corporelles ENCOURS	195.576.738,03	14.663.201,15					116.774.301,00	93.465.638,18
* Matériel informatique								
TOTAL GENERAL	**1.239.567.636,98**	**25.105.439,42**		**116.774.301,00**		**62.201.818,40**	**116.774.301,00**	**1.202.471.258,00**

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION *(En MAD)*

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation au capital en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émetrice Date Clôture	Situation nette	Résultat net	Produits inscrits au C.P.C de l'exercice
BREG	GESTION	300.000,00	100%	300.000,00	300.000,00	31/12/2021	-18.074.306,77	-16.097.213,92	
GF DU GOLF I	IMMOBILIER	50.000.000,00	100%	62.442.875,00	62.442.875,00	31/12/2021	75.748.833,89	20.240.357,94	10.400.000,00
GF DU GOLF II	IMMOBILIER	40.000.000,00	100%	72.122.898,00	72.122.898,00	31/12/2021	57.356.653,32	12.125.875,13	14.599.708,00
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2.500.000,00	100%	5.287.000,00	5.287.000,00	31/12/2021	2.864.599,69	81.365,29	
CASH AND CARRY WHOLE	COMMERCE	630.000,00	100%	630.000,00	630.000,00	31/12/2021	856.259,94	-17.116,26	400.000,00
CENTRE K	IMMOBILIER	3.000.000,00	100%	13.834.800,00	13.834.800,00	31/12/2021	4.918.209,25	1.759.700,67	1.000.000,00
SPI HSC	CENTRE COM	2.000.000,00	100%	48.740.221,40	48.740.221,40	31/12/2021	-16.624.025,25	-8.178.292,59	
SCCM	CENTRE COM	100.000,00	100%	58.750.560,34	58.750.560,34	31/12/2021	430.683,87	-94.972,64	
SCCRC	PI	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2021	-12.332,07	-7.630,39	
SCCD	CENTRE COM	80.500.000,00	100%	59.348.048,35	59.348.048,35	31/12/2021	80.656.565,78	1.836.421,48	
FCE JAD	CENTRE COM	10.000.000,00	100%	41.029.233,67	41.029.233,67	31/12/2021	12.348.457,09	1.416.509,29	699.993,00
FCE SAF	CENTRE COM	15.000.000,00	100%	22.077.753,72	22.077.753,72	31/12/2021	8.579.125,36	-1.513.067,01	
SCCS SA	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	107.310.926,64	107.310.926,64	31/12/2021	32.811.436,43	3.977.422,72	
SCCF	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	194.380.253,75	194.380.253,75	31/12/2021	62.230.545,36	8.035.356,90	1.499.994,00
BEST LEISURE	LOISIRS	3.800.000,00	100%	7.003.194,09	7.003.194,09	31/12/2021	-10.915.459,11	-3.023.799,38	
SCCFOUNTY	CENTRE COM	12.000.000,00	100%	26.311.200,00	26.311.200,00	31/12/2021	7.393.007,18	-859.854,19	
SCCCBOUSKOURA	CENTRE COM	11.510.000,00	100%	20.820.800,00	20.820.800,00	31/12/2021	4.254.309,74	-2.831.355,91	
DBCC	CENTRE COM	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2021	-14.069.488,38	1.688.123,52	
SAND BAY REAL ETATE	IMMOBILIER	300.000,00	99,87%	299.600,00	299.600,00	31/12/2021	-95.311,67	-20.311,67	
CLEO PIERRE SPI-RFA	OPCI	598.417.000,00	100%	557.038.415,00	557.038.415,00	31/12/2021	609.344.971,24	38.522.903,12	
TOTAL		**930.257.000,00**		**1.297.927.779,96**	**1.297.927.779,96**		**900.002.734,89**	**57.040.422,10**	**28.599.695,00**

aradei
CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2021

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. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges	2.614.161,58							2.614.161,58
SOUS TOTAL (A)	**2.614.161,58**							**2.614.161,58**
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	7.573.235,77	8.544.875,07			6.077.260,00			10.040.850,84
5. Autres Provisions pour risques & charges	1.710.223,73	3.869.531,00						5.579.754,73
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorie								
SOUS TOTAL (B)	**9.283.459,50**	**12.414.406,07**			**6.077.260,00**			**15.620.605,57**
TOTAL (A + B)	**11.897.621,08**	**12.414.406,07**			**6.077.260,00**			**18.234.767,15**

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)		
- 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)

TABLEAU DES CREANCES *(En MAD)*

CREANCES	TOTAL AU	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			Montants représentés par effets
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'Etat et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	**165.926.378,03**	**165.892.015,03**	**34.363,00**				**162.769.637,00**	
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	165.926.378,03	165.892.015,03	34.363,00				162.769.637,00	
DE L'ACTIF CIRCULANT	**1.273.413.469,61**	**1.094.956.525,09**	**178.456.944,52**			**157.044.244,21**	**989.232.560,87**	
- Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	11.230.107,15	10.230.534,15	999.573,00					
- Clients et comptes rattachés	195.186.449,60	83.719.673,53	111.466.776,07				80.836.772,22	
- Personnel								
- Etat	157.044.244,21	136.794.139,91	20.250.104,30			157.044.244,21		
- Comptes d'associés	1.556.880,00	1.556.880,00						
- Autres débiteurs	672.667.668,14	672.660.168,14	7.500,00				672.667.668,14	
- Comptes de régularisation - Actif	235.728.120,51	189.995.129,36	45.732.991,15				235.728.120,51	
TOTAUX	**1.439.339.847,64**	**1.260.848.540,12**	**178.491.307,52**			**157.044.244,21**	**1.152.002.197,87**	

TABLEAU DES DETTES *(En MAD)*

DETTES	TOTAL AU	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 vis-à-vis de l'Etat et organismes publics	Montants vis-à-vis des entreprises liées	
DE FINANCEMENT	**1.578.744.971,13**	**770.111.044,26**	**808.633.926,87**					
- Emprunts obligataires	971.428.571,45	471.428.571,45	500.000.000,00					
- Autres dettes de financement	607.316.399,68	298.682.472,81	308.633.926,87					
DU PASSIF CIRCULANT	**297.936.376,62**	**220.095.097,05**	**77.841.279,57**			**20.105.175,03**	**145.162.898,18**	**1.249.914,45**
- Fournisseurs et comptes rattachés	88.172.920,38	35.199.028,15	52.973.892,23					1.249.914,45
- Clients créditeurs, avances et acomptes	287.774,21		287.774,21					
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	20.105.175,03	4.845.622,80	15.259.552,23			20.105.175,03		
- Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09						
- Autres créanciers	117.486.718,59	114.175.993,10	3.310.725,49				117.486.718,59	
- Comptes de régularisation - Passif	71.245.484,32	65.236.148,91	6.009.335,41				27.676.179,59	
TOTAUX	**1.876.681.347,75**	**990.206.141,31**	**886.475.206,44**			**20.105.175,03**	**145.162.898,18**	**1.249.914,45**

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
Avals et cautions		
Emprunt obligataire	200.000.000,00	200.000.000,00
BCP	35.140.000,00	35.140.000,00
BCP	56.000.000,00	56.000.000,00
AWB	30.500.000,00	30.500.000,00
BMCE	33.000.000,00	33.000.000,00
CFG	56.700.000,00	56.700.000,00
DOUANE	1.000.000,00	1.000.000,00
CIH	75.000.000,00	75.000.000,00
BMCI	128.026.000,00	128.026.000,00
SG	33.000.000,00	33.000.000,00
BCP		100.000.000,00
TOTAL	**648.366.000,00**	**748.366.000,00**

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

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
. Avals et cautions		
Caution hypothécaire SCCD	469.000.000,00	469.000.000,00
Caution hypothécaire GF GOLF II	228.100.000,00	228.100.000,00
Caution hypothécaire SCCF	500.000.000,00	
TOTAL	**1.197.100.000,00**	**697.100.000,00**

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

NATURE	Solde au début de l'exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclérations TVA de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1 + 2 - 3 = 4)
A. T.V.A. Facturée		**29.794.263,64**	**15.223.900,00**	**14.570.363,64**
B. T.V.A. Récuperable	**29.494.253,85**	**33.233.376,79**	**33.048.132,44**	**29.679.498,20**
* sur charges	29.321.274,52	19.917.240,83	25.438.212,06	23.800.303,29
* sur immobilisations	172.979,33	13.316.135,96	7.609.920,38	5.879.194,91
C. T.V.A. dûe ou crédit de T.V.A = (A - B)	**-29.494.253,85**	**-3.439.113,15**	**-17.824.232,44**	**-15.109.134,56**

PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2017 à 2020 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 31/12/2021

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

Rubriques 1	Date de la 1ère échéance 2	Durée du contrat en mois 3	Valeur estimée du bien à la date du contrat 4	Durée théorique d'amortissement du bien 5	Cumul des exercices précédents des redevances 6	Montant de l'exercice des redevances 7	Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin de contrat 10	Observations 11
							A moins d'un an 8	A plus d'un an 9		
TERRAIN	01/11/2012	240	150.000.000,00	20	102.222.166,86	12.390.565,68	12.390.565,68	120.808.015,38	15.000.000,00	TF N°134,965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109.254.127,35	20	31.206.887,28	15.603.443,64	15.603.443,64	66.314.635,47	30.000.000,00	TF N°127401/05
		TOTAUX	**259.254.127,35**		**133.429.054,14**	**27.994.009,32**	**27.994.009,32**	**187.122.650,85**	**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 matière premières		
	- Variation des stocks de matières premières		
	- Achats matières, fournitures consommables	2.840,65	30.013,44
	- Variation des stocks de matières, fournitures		
	- Achats d'emballages		
	- Variation des stocks d'emballages		
	- Achats non stockés de matières et de fournitures	1.406.993,09	577.442,93
	- Achats de travaux, études et prestation de services	71.020.775,10	54.665.344,39
	Total	**72.430.608,84**	**55.272.800,76**
613	**Autres charges externes**		
	- Locations et charges locatives	1.630.936,97	312.000,00
	- Redevances de crédit-bail	26.693.722,35	27.994.009,32
	- Entretient et réparations	515.081,60	128.950,55
	- Primes d'assurances	994.376,36	798.673,84
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11.346.379,47	9.426.976,16
	- Redevances pour brevets, marque, droits	52.200,00	162.450,00
614	- Transports		
	- Déplacements, missions et réceptions	14.229,40	135.607,80
	- Reste du poste des autres charges externes	2.469.163,70	4.315.814,88
	Total	**43.716.089,85**	**43.274.482,55**
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	783.770,17	
	- Pertes sur créances irrécouvrables		
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	Total	**783.770,17**	
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		
	- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)		
	- Pénalités et amendes fiscales et pénales	38.413,00	6.685,86
	- Créances devenues irrécouvrables		2.658,00
	- Reste du poste des autres charges non courantes	745.168,62	320.162,36
	Total	**783.581,62**	**329.506,22**
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 a l'étranger		
	- Ventes de services au Maroc	147.798.420,36	104.966.439,06
	- Ventes de services a l' étranger		
	- Redevances pour brevets, marques, droits		
	- Reste du poste des ventes de biens et services produits	70.000,16	3.285.092,91
	Total	**147.868.420,52**	**108.251.531,97**
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)		3.707.704,00
	Total		**3.707.704,00**
719	**Reprises d'exploitation & transf. de charges**		
	- Reprises	6.077.260,00	82.466,26
	- Transferts de charges	7.253.956,54	18.004.816,99
	Total	**13.331.216,54**	**18.087.283,25**
738	**Intérêts et autres produits financiers**		
	- Intérêts et produits assimilés	8.954.433,79	8.901.103,75
	- Revenus des créances rattachées à des participations		
	- Revenus des titres et valeurs de placement	4.387.867,16	5.883.146,33
	- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement		
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	40.780.661,11	39.616.791,23
	Total	**54.122.962,06**	**54.401.041,31**

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

PRODUITS D'EXPLOITATION	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	11.793.355,80	
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	**4.484.863,87**	
1. Courantes		
- Achats des exercices anterieurs	37.229,93	
- RRR obtenus des exercice anterieurs		
- Autres charges des exercice anterieurs		
- Impôts et taxes des exercices anterieurs	210.000,00	
- Charges de personnel exercices anterieurs		
- Dotation d'exploitation exercices anterieurs		
- Charges d'intérêt des exercices antérieurs		
- Pertes de changes exercice anterieurs		
- Autres charges financières exercice anterieurs		
- Dotation financières des exercices anterieurs		
- Redevances crédit-bail		
- Cadeaux non déductibles		
- Dons non déductible		
2. Non courantes		
- CM 2020	1.157.290,00	
- V.N.A des immo cédées exercices anterieurs		
- Provisions pour clients douteux	2.296.762,32	
- Pénalités et amendes fiscales	38.413,00	
- Autres charges non courantes	745.168,62	
- Créances devenues irrécouvrables		
- Rappels et dégrèvements d'impôts sur les résultats		
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes		
- Dividendes et produits de participation		28.599.695,00
2. Non courantes		
Total	**16.278.219,67**	**28.599.695,00**
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
- Bénéfice brut (A)		12.321.475,33
- 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)		12.321.475,33
- Déficit net fiscal (B)		
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		**7.105.735,91**
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1	7.105.735,91	

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

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

I. DETERMINATION DU RESULTAT		MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C.	(+/-)	12.878.219,78
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes	(+)	-910.060,07
- Déductions fiscales sur opérations courantes	(-)	247.229,93
- Résultat courant théoriquement imposable	**(=)**	**11.720.929,78**
- Impôt théorique sur résultat courant	(-)	1.157.290,00
- Résultat courant après impôts	**(=)**	**10.563.639,78**

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 31/12/2021

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

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

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

I-ACTIF IMMOBILISE

A-EVALUATION A L'ENTREE

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

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

B- CORRECTION DE VALEUR

1. Méthodes d'amortissements	Linéaire

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

2. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

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

3. Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Actif

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

II-ACTIF CIRCULANT (hors trésorerie)

A-EVALUATION 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-CORRECTIONDEVALEUR

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

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

2, Méthodes de détermination desécarts de conversion-actif

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

III-FINANCEMENTPERMANENT

- Dettes de financement :

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

IV-PASSIFCIRCULANT(horstrésorerie)

1, Dettes du passif circulant	Valeur Nominale

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

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

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

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

ETAT DES DEROGATIONS *(En MAD)*

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

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES *(En MAD)*

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

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 : 06/05/2021			
- Report à nouveau		- Réserve légale	2.241.194,14
- Résultats nets en instance d'affectation		- Autres réserves	111.107.268,56
- Résultat net de l'exercice N-1	44.823.882,75	- Tantièmes	
- Prélèvements sur les réserves		- Dividendes	131.475.420,05
- Autres prélèvements	200.000.000,00	- Autres affectations	
		- Report à nouveau	
TOTAL A	**244.823.882,75**	**TOTAL B**	**244.823.882,75**

TOTAL A = TOTAL B

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	1.611.765.905,04	2.245.705.360,28	2.134.332.568,57
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	86.159.736,77	108.251.531,97	147.868.420,52
2. Résultat avant impôts	77.960.082,20	45.926.293,75	12.950.645,80
3. Impôts sur les résultats	6.676.696,00	1.102.411,00	1.157.290,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent	124.383.040,00	151.626.000,00	131.475.420,05
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	8,79	4,21	1,11
Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent	15,33	14,24	12,35
PERSONNEL			
Montant des salaires bruts de l'exercice			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			

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

Nom, prénom des principaux associés (1)	Raison sociale des principaux associés (1)	N° IF	N° CIN	N° Carte d'Etranger	Adresses	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	MONTANT DU CAPITAL		
						Ex. précéd	Exercice actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie S.A	3315185			Angle Av Mehdi Ben Barka et Av Annakhil Hay Riad, Rabat- Maroc	4.659.988	4.651.201	100,00	465.120.100,00	465.120.100,00	465.120.100,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le développement				RABAT	921.749	678.348	100,00	67.834.800,00	67.834.800,00	67.834.800,00
	BEST FINANCIERE S.A	3316384			Angle rue RIF et Route des ZAERT KM 3,5 Soussi, Rabat	845.324	845.324	100,00	84.532.400,00	84.532.400,00	84.532.400,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.	1052031			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	776.931	776.931	100,00	77.693.100,00	77.693.100,00	77.693.100,00
	KASBA RESORT S.A.R.L	1087809			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	74.624	74.624	100,00	7.462.400,00	7.462.400,00	7.462.400,00
	Real Estate Investment Management Internation				Villa st 600 ,11-5/Arabian Ranches, P,O United Arab Emirates	638.964	503.964	100,00	50.396.400,00	50.396.400,00	50.396.400,00
M. Zouhair BENNANI			C32941		10, Rue Brahim Tadli, Souissi, Rabat	12	12	100,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
M. Rachid HADNI			C32493		Route Akrache, N3, Lotissement Akil C, Souissi, Rabat	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
M. Nawfal BENDEFA			G350013		20 Heatherlea Grove Worcester Park, KT,4 8QB, Londres LS, Angleterre	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Riad LAISSAOUI			A355394		Residence Al Fadl, n?8, Hay Riad, Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Adil BENNANI			C217885		N 5, Rue Ait Baha, Lotissement La Belle Vue, Avenue Imam Malek, Souissi, Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI			BK65632		Villa St 600 ,11-5 Arabian Ranches, P,O, BOX: 77241, Dubai, Emirats Arabes Unis	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALJ			BE757807		Villa Kisma, Allée des Châtaigniers, Anfa, Casablanca	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	Government Employees Pension Fund (GEPF)				Kasteelpark, 546 Jochemus Street, Erasmuskloof' Pretoria - South Africa	1.228.174	1.228.174	100,00	122.817.400,00	122.817.400,00	122.817.400,00
	Flotant Bourse				Flottant (Bourse de Casablanca)	1.500.000	1.458.737	100,00	145.873.700,00	145.873.700,00	145.873.700,00
	Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)				26 Place des Nations-Unies Casablanca	0	428.451	100,00	42.845.100,00	42.845.100,00	42.845.100,00
	Totaux					**10.645.783**	**10.645.783**		**1.064.578.300**	**1.064.578.300**	**1.064.578.300**

(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

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2021

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

NATURE	Entrée Contre-valeur en DH	Sortie Contre-valeur en DH
- Financement permanent		
- Immobilisations brutes		
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursement des dettes de financement		
- Produits		
- Charges		990.045,70
TOTAL DES ENTREES		
TOTAL DES SORTIES		**990.045,70**
BALANCE DEVISES	**990.045,70**	
TOTAL	**990.045,70**	**990.045,70**

DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS *(En MAD)*

I. DATATION

Date de clôture (1): 31/12/2021

Date d'établissement des états de synthèse (2): 31/03/2022

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

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

Dates	Indication des événements
	. FAVORABLES
	. DEFAVORABLES

DETAIL DES STOCK PAR PROGRAMME

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

DETAIL DES AVANCES CLIENTS

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

RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES : EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

BDO

11, Avenu Bir Kacem – Souissi
10170 Rabat

Fidaroc Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca

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

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2021

AUDIT DES ÉTATS DE SYNTHÈSE

Opinion
Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** (la « société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2021, 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 **2.156.239.168,35 MAD** dont un bénéfice net de **11.793.355,80 MAD.** Ces états de synthèse ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 8 mars 2022 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous 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 2021, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

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

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

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Risque identifié
La société Aradei Capital S.A. détient des titres de participation de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers. Ces titres de participation totalisent un montant de 1 297 928 KMAD et représentent au total 32% de l'actif au 31 décembre 2021.
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 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 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.
- 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, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes telle que modifiée et complétée, nous portons à votre connaissance que la société Aradei Capital S.A a procédé au cours de l'exercice 2021 à l'acquisition de l'intégralité des actions de l'OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA pour un montant de 557.038.415 MAD..

Rabat et Casablanca, le 18 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

BDO Audit Tax Advisory S.A.
Abderrahim GRINE
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON
Faïçal MEKOUAR
Associé

aradei

CAPITAL

2. Rapport d'audit des états financiers consolidés : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2021

BDO
11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

Groupe Aradei Capital

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2021

BDO Audit, Tax & Advisory
11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2021

AUDIT DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** et de ses filiales (Le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2021, 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 **4.215.646 milliers de dirhams** dont un bénéfice net consolidé de **344.069 milliers de dirhams**. Ces états ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 8 mars 2022 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous 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 2021, 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.

BDO Audit, Tax & Advisory
11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles de placement du groupe, comprenant principalement les centres commerciaux et galeries commerciales, s'élève à 6.150 MMAD dont 1.384 MMAD sont détenus par Aradei Capital et 4.766 MMAD par les entités consolidées. Ces immeubles de placement représentent 85% du total actif consolidé du groupe et incluent des immeubles de placement en cours de construction évalués au coût pour un montant total de 586 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 2020 et 2021.
- 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.

BDO Audit, Tax & Advisory
11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

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

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

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

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

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

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

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

BDO Audit, Tax & Advisory

11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

- 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 18 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

BDO Audit Tax Advisory S.A.

BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (à 06)
Télécopie : 212 5 37 63 37 11
ICE : 001529604000091

Abderrahim GRINE
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON

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

Faïçal MEKOUAR
Associé

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS IFRS

GROUPE Aradei Capital

31 décembre 2021

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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 8
Note 4. Principes et méthodes appliqués 8
Note 5. Gestion des risques financiers 15
Note 6. Chiffre d'affaires 187
Note 7. Autres achats et charges externes 18
Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions 18
Note 9. Variation des amortissements et provisions 18
Note 10. Variation de juste valeur des immeubles de placement 18
Note 11. Autres produits et charges opérationnels 18
Note 12. Coût de l'endettement financier net 19
Note 13. Intérêts versés 19
Note 14. Autres produits et charges financiers 19
Note 15. Impôts sur les résultats 19
Note 16. Impôts et taxes payés 22
Note 17. Immeubles de placement 22
Note 18. Autres immobilisations corporelles 24
Note 19. Autres actifs financiers 265
Note 20. Stocks et en-cours 26
Note 21. Clients 26
Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement 27
Note 23. Autres actifs courants 27
Note 24. Trésorerie et équivalents de trésorerie 27
Note 25. Dettes financières 27
Note 26. Emission et remboursement des emprunts 32
Note 27. Provisions 32
Note 28. Dettes fournisseurs 32
Note 29. Autres passifs courants 33
Note 30. Autres passifs non courants 33
Note 31. Engagements hors bilan 33
Note 32. Effectifs et engagements vis-à-vis du personnel 34
Note 33. Informations relatives aux parties liées 34
Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2021 34

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs		407 203	263 633	269 340
Droits d'entrée				
Autres revenus		13 930	7 444	18 230
Chiffre d'affaires	6	**421 133**	**271 077**	**287 570**
Charges d'exploitation		**(108 285)**	**(57 281)**	**(51 186)**
Autres achats et charges externes	7	(87 001)	(39 694)	(31 861)
Charges de personnel		(26 041)	(19 218)	(17 648)
Impôts, taxes et versements assimilés		(6 506)	(2 750)	(1 957)
Autres produits et charges opérationnels	11	11 264	4 611	278
Excédent brut d'exploitation		**312 848**	**213 826**	**236 384**
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(4 211)	(4 658)	(4 413)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(17 596)	(8 845)	9 101
Autres produits et charges exceptionnels		(16 177)	(11 824)	(11 896)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	212 804	(56 028)	99 446
Résultat des cessions d'actifs		-	24	-
Résultat opérationnel		**487 668**	**132 494**	**328 621**
Coût de l'endettement financier brut		(89 805)	(91 805)	(85 978)
Produits des placements		8 616	5 886	7 764
Coût de l'endettement financier net	12	**(81 189)**	**(85 919)**	**(78 213)**
Autres produits et charges financiers	14	10 125	21 075	26 678
Résultat courant avant impôt		**416 604**	**67 651**	**277 086**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(72 534)	(50 054)	(63 396)
Résultat net des activités maintenues		**344 069**	**17 596**	**213 690**
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		**344 069**	**17 596**	**213 690**
Résultat net – Part des propriétaires de la société mère		**344 069**	**17 596**	**213 690**
Résultat net – Participations ne donnant pas le contrôle		**0**	**0**	**0**
Résultat net global		**344 069**	**17 596**	**213 690**
Résultat net par action (en MAD)		**32,32**	**1,65**	**20,34**
FFO		**204 256**	**131 782**	**158 316**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)

ACTIFS	Notes	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ecart d'acquisition		-	-	-
Autres immobilisations incorporelles		7 314	7 580	7 684
Immeubles de placement	17	6 150 418	5 200 322	5 064 865
Autres immobilisations corporelles	18	17 622	19 437	22 651
Autres actifs financiers	19	5 652	5 942	5 652
Impôts différés actifs	15	4 537	4 545	4 397
Total actifs non courants		**6 185 543**	**5 237 826**	**5 105 279**
Stock et En-cours	20	102 109	90 081	52 182
Clients	21	116 541	132 771	142 383
Créances d'impôt sur les sociétés		7 941	14 644	7 367
Autres actifs courants	23	305 343	292 107	261 317
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	495 965	664 722	124 536
Total actifs courants		**1 027 900**	**1 194 304**	**587 785**
Total actifs		7 213 443	6 432 130	5 693 065

CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 064 578	1 064 578	811 274
Primes liées au capital		836 191	1 036 191	541 111
Réserves		1 970 808	1 897 292	1 753 163
Special reserve account				104 803
Résultat de l'exercice		344 069	17 596	213 690
Capitaux propres part du groupe		**4 215 646**	**4 015 657**	**3 424 041**
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		-	-	-
Capitaux propres		**4 215 646**	**4 015 657**	**3 424 041**

PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	2 066 038	1 409 360	1 487 429
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	71 680	88 394	82 606
Impôts différés passifs	15	138 129	104 409	80 587
Total passifs non courants		**2 278 432**	**1 604 778**	**1 653 236**
Dettes financières part courante	25	303 111	393 580	184 613
Dettes d'impôt sur les sociétés		10 765	1 194	3 149
Fournisseurs	28	179 474	199 533	240 188
Provisions part courante	27	29 710	19 718	19 803
Autres passifs courants	29	196 306	197 672	168 035
Total passifs courants		**719 365**	**811 696**	**615 787**
Total passifs		2 997 797	2 416 474	2 269 024

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Total passifs et capitaux propres	**7 213 443**	**6 432 130**	**5 693 065**

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE *

(En KMAD)

	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net total consolidé		**344 069**	**17 695**
Amortissements et provisions	8-9	21 807	13 503
Impôts sur le résultat	15	72 534	50 055
Charges nettes d'impôts différés		22	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	81 189	85 919
Plus ou moins-value sur cessions d'immobilisations		-	(24)
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	(212 804)	56 028
Marge brute d'autofinancement		**306 818**	**223 077**
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(113 218)	(57 026)
Impôts payés	16	(12 932)	(48 523)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		**180 668**	**117 528**
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		-	-
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		118	9
Décaissements concernant les immeubles de placement		(690 617)	(218 286)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	24
Réduction des autres immos financières		34	-
Prêts et avances consentis		-	(260)
Intérêts encaissés	12	8 616	5 886
Impact des entités acquises sur la période		(5 299)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		**(687 148)**	**(212 627)**
Augmentations de capital de la sociétés mère		-	722 561
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Dividendes versés aux minoritaires		-	14
Emissions d'emprunts	26	911 093	244 612
Remboursements d'emprunts	26	(267 813)	(264 700)
Variation nette des concours bancaires		(80 000)	130 000
Intérêts versés	13	(78 049)	(71 898)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(131 475)	(151 639)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		**353 956**	**608 949**
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(152 524)	513 850
Trésorerie nette d'ouverture (a)		**637 562**	**123 712**
Titres et valeurs de placement		460 002	568 068
Chèques et valeurs à encaisser		-	-
Banques (soldes débiteurs)		44 976	95 905
Caisses		987	749
Trésorerie et équivalent de trésorerie		**485 965**	**664 722**
Banques (soldes créditeurs)		(10 927)	(27 159)
Trésorerie nette de clôture (b)	24	485 038	637 562
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(152 524)	513 850

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En kmad)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Special reserve account	Résultat	Total Capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2019	**811 274**	**541 111**	**1 753 163**	**104 803**	**213 690**	**3 424 041**
Affectation du résultat			62 064		(213 690)	(151 626)
Augmentation de capital	253 305	490 276				743 581
Résultat de l'exercice					17 596	17 596
Réserves		(100 000)	102 860			2 860
Special reserve account		104 803		(104 803)		-
Frais fusion & augmentation de capital			(20 796)			(20 796)
Situation nette au 31 décembre 2020	**1 064 578**	**1 036 190**	**1 897 291**	**0**	**17 596**	**4 016 656**
Affectation du résultat			(113 879)		(17 596)	(131 475)
Augmentation de capital						-
Résultat de l'exercice					344 069	344 069
Réserves			(12 605)			(12 605)
Special reserve account				-		-
Frais fusion & augmentation de capital		(200 000)	200 000			-
Situation nette au 31 décembre 2021	**1 064 578**	**836 190**	**1 970 808**	**0**	**344 069**	**4 215 645**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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 Route Secondaire 1029, Municipalité Sidi Maarouf, Casablanca.

Le Groupe Aradei Capital (ci-après « le Groupe ») exerce ses activités dans deux secteurs :

1. Une activité de foncière immobilière
2. Une activité de promotion immobilière

Le capital social est composé au 31 décembre 2021 de 10 645 783 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 31 Décembre 2021 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 31.12.2021	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL VIE S.A	4 651 201	43,69%
PIC-GEPF	1 228 174	11,54%
La Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement	678 348	6,37%
BEST FINANCIERE S.A	845 324	7,94%
FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPANY S.A.R.L	776 931	7,30%
KASBA RESORT S.A.R.L	74 624	0,70%
Real Estate Investment Management International Limited	503 964	4,73%
Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	428 451	4,02%
Flottant	1 458 736	13,70%
Autres actionnaires	30	0,00%
Total	**10 645 783**	**100%**

Note 2. Premiers comptes consolidés établis selon les normes IFRS

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

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

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

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

- La mise à juste valeur des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- La constatation des droits d'entrée en capitaux propres (ou en résultat pour les droits d'entrée de l'exercice) pour les sociétés relevant du palier PETRA. Dans les normes marocaines, ces droits d'entrée sont étalés sur la durée du contrat.
- La constatation des revenus locatifs nets des charges refacturées aux locataires.
- 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

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY BDO S.A. Audit, Tax & Advisory

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

Les principaux évènements ayant eu lieu lors de l'exercice 2021 sont :

- Poursuite de la croissance du chiffre d'affaires consolidé IFRS de Aradei Capital au cours du 2ème trimestre 2021 soutenue principalement par l'évolution du périmètre d'activité avec : (i) l'acquisition le 19 mars dernier des actions de CLEO PIERRE SPI-RFA, le véhicule OPCI composé de 103 agences bancaires intégralement louées à la BMCI ; (ii) et les revenus générés par les ouvertures des 4ème et 5ème Sela Park à Agadir et Temara en septembre et octobre 2020
- Confirmation de la reprise de la fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales qui atteint sur le 1er semestre de cette année 82% de son niveau de 2019 sur la même période*, malgré le prolongement sur le 1er semestre 2021 des mesures de restriction liées au contexte sanitaire impactant l'activité des actifs commerciaux..
- Poursuite des travaux du premier immeuble de bureaux de la foncière, PRISM d'une surface GLA** de 6.000 m² et dont la livraison est prévue fin 2021. La construction de cet immeuble a obtenu la certification environnementale Edge Advanced développée par IFC (International Finance Corporation). Ce premier investissement certifié EDGE au Maroc s'inscrit pleinement dans les ambitions en termes de ESG (environnement, social et gouvernance) de la foncière.
- Signature d'un partenariat stratégique entre Aradei Capital, Akdital et BFO Partners pour développer le secteur de la santé au Maroc.
- Réalisation d'une émission obligataire garantie par placement privé pour un montant maximum de 500.000.000 MAD, auprès d'investisseurs qualifiés.

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 2021 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Le Groupe Aradei Capital a appliqué, à partir du 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.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

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

3. *Périmètre et méthodes de consolidation*

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

Aradel 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 Aradel Capital exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%.

Le périmètre de consolidation est constitué au 31 décembre 2021 comme suit :

Société	% d'intérêt	% Contrôle 31/12/2021	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle 31/12/2020	Méthode *
Vecteur LV	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf I	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Golf III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Metro Cash	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BREG	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE	100%	100%	IG	NA	NA	NA

* IG = Intégration globale
NC = non consolidée
ME = mise en équivalence

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit Tax & Advisory

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

4. *Regroupements d'entreprise*

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

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

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

Les sociétés acquises par le Groupe dans le cadre de l'opération fusion absorption de BRE par Aradei (ex VLV) ont pour principale activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers.
Par ailleurs et conformément aux dispositions de l'IFRS 3 qui stipule que « Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprises en appliquant la définition de la présente norme, qui prévoit que les actifs acquis et les passifs repris doivent constituer une entreprise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, l'entité présentant l'information financière doit comptabiliser cette transaction ou cet autre événement comme une acquisition d'actifs. Les paragraphes B5 à B12 fournissent un guide d'application sur l'identification d'un regroupement d'entreprises et la définition d'une entreprise ».
A travers l'acquisition des titres de ces sociétés, le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers.
L'option Asset Deal (acquisition d'actifs) est retenue et ce compte tenu principalement des éléments suivants :

- L'objectif premier de la transaction pour les parties prenantes est une restructuration du groupe et regroupement des actifs immobiliers au sein de Aradei Capital et ce afin de mettre en place une OPCI à taille importante attractive sur le marché marocain ;
- Les processus liés aux actifs acquis, y compris ceux de Petra Management, sont d'ordre administratif (facturation, recouvrement,...) et donc ne constituent pas des Processus (servant à créer des Sorties) identifiant une Entreprise au sens de la définition du paragraphe B7 de l'IFRS 3 ;
- Les implications de la qualification Regroupement d'Entreprises particulièrement en termes d'impôts latent sont contradictoires avec la qualification desdits actifs en immeuble de placement (immeuble à rendement) dont la mise à juste valeur ne devrait pas donner lieu à la constatation d'un impôt latent selon l'IAS 40. Cet impôt latent est aussi en total contradiction avec l'aspect économique et la nature de ces actifs qui ne sont pas destinés à être cédés surtout compte tenu des obligations de détention relatives aux OPCI et aussi des contraintes fiscales liées à la fusion.

La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres de ces sociétés duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis.
En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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, Capital Realty) qui valorisent 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).
Tenant compte du surcroit d'experience, dans l'optique de placement des actifs qui implique une approche non liquidative, et en vue de mieux refléter la juste valeur des actifs valorisés, la société a décidé de procéder à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et ce, en incluant dorénavant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs. Le sous-jacent étant justifié par une meilleure estimation des biens à une valeur totale correspondant à la contrepartie qu'accepterait de payer un éventuel investisseur afin de disposer de la jouissance de ces biens dans le cadre de la même utilisation et destination actuelles effectuées par ARADEI. Ladite valeur tient, à partir de l'exercice 2018, compte des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, conservation foncière) pour la détermination d'une estimation globale raisonnable de la valeur de l'actif en question.

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY BDO S.A. Audit, Tax & Advisory

Au 31 décembre 2021, 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 IFRS 13 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.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

11. Créances clients

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

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie sont constitués des titres de créances émises ou garantis par l'état, des titres de créances émises par les banques marocaines, des opérations de pensions, des placements dans les OPCVM investissant uniquement en titres émis ou garanties par l'état ou en titres émis par les banques marocaines.
A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IAS 39.
Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose des disponibilités et des équivalents de trésorerie, nets des concours bancaires.

13. Résultat par action

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

14. Dettes financières

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

15. Coûts des emprunts liés aux opérations de construction

Conformément à IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs sont intégrés au coût des actifs respectifs. Tous les autres coûts des emprunts sont comptabilisés en charges de la période où ils sont encourus. Les coûts des emprunts incluent les intérêts et autres coûts encourus pour la levée de ces emprunts.
La capitalisation des intérêts débute dès lors qu'un immeuble de placement en cours de construction est reconnu en tant qu'actif et se termine une fois le projet transféré en immeuble de placement, soit à la date de livraison aux locataires ou plus tôt si le projet est techniquement achevé.

16. Impôts

Impôts courants : Les sociétés faisant partie du périmètre sont soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS).
Impôts différés : Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.
Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.
Une créance d'impôt différé n'est constatée à l'actif que dans la mesure où il est probable qu'il y aura des bénéfices futurs imposables suffisants pour absorber les différences temporaires.
S'agissant du cas de Aradei Capital qui n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs (et qu'en conséquence aucun impôt ne sera payé dans un avenir proche), aucun impôt différé passif n'est à comptabiliser sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Note 5. Gestion des risques financiers

- **Risques sectoriels**

Aradei Capital intervient sur le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment de centres 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 vacance prolongée des actifs.

Risques environnementaux :
L'activité d'Aradei Capital est soumise à diverses réglementations en vigueur relatives à l'environnement et à la sécurité. Par ailleurs, Aradei Capital est tenue de respecter les obligations contractuelles définies par la BERD. Aradei Capital pourrait être poursuivie en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations.
Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Aradei Capital pourrait avoir un effet négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Aradei Capital adopte une politique préventive consistant à réaliser des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité aux normes environnementales.

- **Risques de contrepartie**

Risque client :
La solvabilité des clients est appréciée lors de la signature des baux par la Direction Générale de Aradei Capital sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'analyses de solvabilité pour les nouveaux clients.
En cours de bail, le risque de crédit client fait l'objet d'un suivi régulier par l'Asset management de Aradei Capital.

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Risque de contrepartie d'assurance :

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

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

Les travaux de construction et de rénovation sont assurés, au cas par cas, par des polices d'assurance de type « Tous Risques Chantiers ».

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

- **Risques de liquidité financière**

La stratégie d'Aradei Capital vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer une partie de sa croissance. Par ailleurs, le groupe est actuellement sous-endettée avec une Loan to Value (ou LTV) de 36.98%, afin d'améliorer la rentabilité des capitaux, le groupe fera appel à l'endettement dans le cadre du financement de son programme de développement et sera ainsi sujet à un risque de liquidité. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

Aussi, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner le développement d'Aradei Capital.

L'accès au crédit est conditionné, pour les ressources bancaires, au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment la structure de bilan (LTV) et la capacité de l'activité à couvrir la charge de sa dette. La transmission de ces ratios aux établissements bancaires est réalisée, conformément aux engagements contractuels.

- **Risques de taux d'intérêt**

L'évolution du taux directeur de Bank Al Maghrib peut entrainer une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de financement.

Pour financer ses investissements, Aradei Capital peut recourir à des emprunts à taux variable, et donc soumis à la fluctuation des taux à la hausse comme à la baisse.

- **Autres risques**

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risques fiscaux :

Les options/hypothèses retenues lors de l'opération de fusion absorption de BRE par Aradei Capital peuvent être challengées par l'administration fiscale. De même et conformément à la législation fiscale au Maroc, des redressements peuvent découler d'un contrôle éventuel des sociétés consolidées par l'administration fiscale au titre

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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 31 décembre 2021, le groupe Best Financière détient 51.7% du capital et des droits de vote d'Aradel Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO s.a.
Audit, Tax & Advisory

Note 6. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En Kmad)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	457 611	309 889
Charges locatives refacturées	(50 408)	(46 256)
Revenus locatifs nets	**407 203**	**263 633**
Droits d'entrée	0	0
Autres revenus	13 930	7 444
Total	421 133	271 077

La variation du chiffre d'affaires s'explique essentiellement par :

- L'acquisition de CLEO PIERRE qui a généré un chiffre d'affaires de 49 MMAD en 2021.
- L'effet année pleine des commercialisations des exercices antérieurs et l'effet des nouvelles commercialisations 2021 qui s'élèvent à 61 MMAD.
- La variation à la baisse des avoirs (accordés au titre du covid 2020 et des franchises contractuelles) pour 33KMAD.
- L'augmentation du chiffre d'affaires de Best Leisure de 7 MMAD suite à l'allégement des mesures sanitaires qui a permis l'ouverture des espaces de loisirs durant toute l'année 2021.
- L'impact minime des révisions triennales et des loyers progressifs pour un total de 5 MMAD.
- L'effet négatif des résiliations de 2021 pour 7 MMAD.

Note 7. Autres achats et charges externes

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En Kmad)	31/12/2021	31/12/2020
Services bancaires	(1 288)	(762)
Frais postaux & de télécommunications	(523)	(470)
Achats de prestations de services	(61 970)	(6 566)
Honoraires, prestations extérieures	(12 711)	(14 250)
Maintenance, entretien & assurances	(2 220)	(1 489)
Loyers locations	(1 870)	(657)
Achats non stockés	(2 415)	(1 989)
Autres achats et charges externes	(4 003)	(13 711)
Total	**(87 001)**	**(39 894)**

Note 8. Dotations/reprises aux amortissements et provisions

Le groupe intègre notamment dans ce poste les opérations suivantes :

- Les dotations/reprises aux amortissements des immobilisations : (4 211) KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : (17 595) KMAD.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Note 9. Variation des amortissements et provisions

(En Kmad)	31/12/2021	31/12/2020
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	4 211	4 658
Variation des autres provisions (2)	17 595	8 845
Amortissements et provisions	**21 807**	**13 503**

(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)	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur des immeubles de placement	212 804	(56 028)
Total	**212 804**	**(56 028)**

La variation de la juste valeur de l'exercice 2021 provient essentiellement des éléments suivants :

- L'impact de la mise à juste valeur des centre commerciaux : SCCD (Socco Alto) pour un montant de 76'005KMAD, SCCS (almazar) pour un montant de (16'275)KMAD et SCCF (Borj Fez) pour un montant de 52'754KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur des galeries : SPI (Galerie Rabat) de 15'046 KMAD, FCE JAD (Galerie El Jadida) de 5'238 KMAD, SCCM (Galerie Meknes) de 9'548 KMAD et FCE SAF (Galerie Safi) de 702 KMAD.
- L'impact de la mise à juste valeur de Carrefour Targa pour un montant de (1'050)KMAD. Carrefour Sidi Maarouf pour un montant de (63)KMAD. Carrefour Panoramique pour un montant de 2'955KMAD et Carrefour Berkane pour un montant de 4'653 KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Atacadao Inzegane pour un montant de (14'176)KMAD, Atacadao Ain Sebaa pour un montant de 10'200KMAD, Atacadao Salé pour un montant de 15'590KMAD, Atacadao Fès pour un montant de (8'038)KMAD, Atacadao Oujda pour un montant de (2'200)KMAD, Atacadao Tanger de (9'400)KMAD, Atacadao Marrakech de (2'529)KMAD, Atacadao Meknes de 4'188KMAD, et Atacadao Taza de 700KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Sela Plazza Dar Bouazza pour un montant de 24'822KMAD, de Sela Park Agadir pour un montant de (3'563)KMAD, de Sela Park El Jadida pour un montant de 3'017KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Sela Park Temara pour un montant de (27'271)KMAD, de Yazaki pour un montant de (5'530)KMAD
- L'impact de la mise à juste valeur de Cleo Pierre pour un montant de 54'506KMAD

Note 11. Autres produits et charges opérationnels

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

(En Kmad)	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits opérationnels courants (a)	**12 048**	**4 620**
Produits de cessions d'immobilisations	-	-
Autres produits	12 048	4 620
Autres charges opérationnelles courantes (b)	**(784)**	**(10)**
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	-	-
Autres charges	(784)	(10)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	**11 264**	**4 611**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Note 12. Coût de l'endettement financier net

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

(En Kmad)	31/12/2021	31/12/2020
Charge d'intérêts	(89 805)	(91 805)
Coût de l'endettement brut	**(89 805)**	**(91 805)**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8 616	5 886
Coût de l'endettement net	**(81 189)**	**(85 919)**

Note 13. Intérêts versés

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts versés	(78 048)	(71 898)

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)	31/12/2021	31/12/2020
Autres produits financiers (a)	**66**	**151**
Gains de change	66	151
Autres charges financières (b)	**10 059**	**20 924**
Pertes de change	(6)	(86)
Transfert de charges financières	10 254	21 016
Autres charges financières	(190)	(6)
Autres produits et charges financiers (a+b)	**10 125**	**21 075**

Note 15. Impôts sur les résultats

- Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2021 s'élève à 72 534 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'impôt exigible	(37 528)	(17 224)
Charges d'impôt différé	(35 007)	(32 831)
Total	**(72 534)**	**(50 054)**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

La nature des impôts différes est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(2 367)	200
Impôts différés retraitement du crédit bail	2 132	7 144
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 985	2 985
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(133 416)	(105 877)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(2 277)	(3 484)
Autres	(610)	(812)
Total des impôts différés nets	**(133 592)**	**(99 864)**

- Variation de l'impôt différe

L'impôt différé au 31 décembre 2021 varie comme suit :

(En KMAD)	
Impôts différes actifs à l'ouverture	4 545
Impôts différés passifs à l'ouverture	(104 409)
Impôts différés nets au 31 décembre 2020	**(99 864)**
Charge de l'exercice	(35 007)
Impact IFRIC 23	1 279
Impôts différés nets au 31 décembre 2021	**(133 592)**
Dont impôts différés actifs au 31 decembre 2021	*4 537*
Dont impôts différés passifs au 31 décembre 2021	*(138 129)*

- Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net des sociétés intégrées	344 069	17 596
Impôts comptabilisés (A)	(72 534)	(50 055)
Résultat consolidé avant impôt	**416 604**	**67 651**
Taux d'impôt constaté	17,41%	73,99%
taux de droit commun	31,00%	31,00%
Charge théorique d'impôt (B)	**(129 147)**	**(20 972)**
Ecart (B) - (A) à expliquer	**(56 613)**	**29 083**
ID non constatés sur variation JV	65 969	(17 369)
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée		
Autres	(9 356)	(11 714)
Total	**56 613**	**(29 083)**

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY BDO S.A. Audit, Tax & Advisory

- Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession la valeur comptable des actifs, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2021.

Note 16. Impôts et taxes payés

(En KMAD)		31/12/2021	31/12/2020
Impôts sur les bénéfices		(37 528)	(17 224)
Impôts différés		(35 007)	(32 831)
Charge d'impôt (a)	(1)	(72 534)	(50 056)
Variation des créances/dettes d'impôts (b)	(2)	59 602	1 532
Impôts payés (a) + (b)		(12 932)	(48 523)

(1) Il s'agit de l'impôt sur les sociétés constaté dans l'exercice (Voir note 15).

(2) Le montant correspond à la variation des créances et dettes d'impôts.

Note 17. Immeubles de placement

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

(En KMAD)	31/12/2020	Augmentations	Variation de juste valeur	Reclassement Immeubles en cours	Mises en service	31/12/2021
Immeubles de placement en cours	788 409	61 187			(264 025)	585 571
Immeubles de placement en cours de construction	788 409	61 187	0	0	(264 025)	585 571
Immeubles de placement	4 411 913	676 105	212 804	-	264 025	5 564 846
Immeubles de placement	4 411 913	676 105	212 804	0	264 025	5 564 846
Total	5 200 322	737 292	212 804	0	0	6 150 418

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

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Capital a considéré, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du groupe.

Comme précisé dans le titre 7 de la note 4 (principes et méthodes appliquées), la société a procédé à un changement de la détermination de l'estimation comptable à la base de la valorisation desdits actifs et de, en incluant dorénavant l'estimation complémentaire des frais d'acquisition de ces actifs.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Note 10. Autres immobilisations corporelles

Valeurs brutes	31/12/2019	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	46 478	-	730	-	-	47 208
Autres immobilisations corporelles	3 063	-	9	-	-	3 073
Total Autres immobilisations (brut)	**49 541**	0	740	0	0	50 281

Amortissements	31/12/2019	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	(25 285)	-	(3 619)	-	-	(28 905)
Autres immobilisations corporelles	(1 605)	-	(334)	-	-	(1 939)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(26 890)	0	(3 954)	0	0	(30 844)

Valeurs nettes	31/12/2019	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2020
Installations techniques, matériel & outillage	21 192	-	(2 889)	-	-	18 303
Autres immobilisations corporelles	1 459	-	(325)	-	-	1 134
Total Autres immobilisations (net)	22 651	0	(3 214)	0	0	19 437

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Valeurs brutes	31/12/2020	Entrée de périmètre (1)	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	47 208	-	1 928	-	47	49 183
Autres immobilisations corporelles	3 073	-	118	-	-	3 190
Total Autres immobilisations (brut)	50 281	0	2 046	0	47	52 374

Amortissements	31/12/2021	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	(28 905)	-	(3 530)	-	-	(32 434)
Autres immobilisations corporelles	(1 939)	-	(379)	-	-	(2 318)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(30 844)	0	(3 908)	0	0	(34 752)

Valeurs nettes	31/12/2021	Entrée de périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres mouvements	31/12/2021
Installations techniques, matériel & outillage	18 303	-	(1 601)	-	47	16 749
Autres immobilisations corporelles	1 134	-	(261)	-	-	872
Total Autres immobilisations (net)	19 437	0	(1 862)	0	47	17 622

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Note 19. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont présentés ci-dessous

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

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)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Biens et services en cours	102 109	90 061	52 182
Total en-cours	**102 109**	**90 061**	**52 182**

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
FCE SAF	-	-	30 196
SCCS	20 334	20 334	19 526
BREG	-	-	2 461
DBCC	55 154	41 731	-
Total	**75 488**	**62 064**	**52 182**

Note 21. Clients

Le poste clients se décompose comme suit :

(En kmad)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs brutes	191 358	196 957	198 737
Dépréciations	(74 818)	(64 186)	(56 354)
Créances clients (net)	**116 541**	**132 771**	**142 383**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Note 22. Détail du besoin en fonds de roulement

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

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Variation nette des stocks	12 048	283
Variation des clients	(16 229)	(9 612)
Variation des fournisseurs	66 258	49 510
Variation des créances diverses	9 287	40 321
Variation des dettes diverses	23 231	(47 873)
Variation des comptes de régularisation - actif	(2 754)	(2 479)
Variation des comptes de régularisation - passif	21 377	26 876
Variation du Besoin en fonds de roulement	**113 218**	**57 026**

Note 23. Autres actifs courants

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Créances sociales et fiscales	236 419	201 001	182 213
Autres créances liées à l'exploitation	45 320	64 748	70 267
Comptes de régularisation	25 442	28 196	30 675
Total autres actifs courants	**307 180**	**293 945**	**283 155**
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	305 343	292 107	281 317

(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)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	450 002	568 068	50 900
Disponibilités	45 963	96 654	73 636
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**495 965**	**664 722**	**124 536**

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Note 25. Dettes financières

(En Kmad)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2021	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	**0**	**0**			**0**	**0**	**0**
Emission obligataire	**514 286**	**500 000**	**(42 857)**		**971 429**	**46 429**	**925 000**
Emprunts auprès des établissements de crédit	912 507	404 935	(184 362)	-	1 133 079	173 026	960 053
Dettes location financement	215 565	-	(17 476)	-	198 089	17 104	180 984
Total emprunts auprès des établissement de crédit	**1 128 072**	**404 935**	**(201 838)**	**0**	**1 331 168**	**190 130**	**1 141 038**
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissement de crédit	3 423	-	-	2 202	5 625	5 625	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	157 159	(96 233)	-	-	60 926	60 926	-
Total autres dettes financières	**160 582**	**(96 233)**	**0**	**2 202**	**66 552**	**66 552**	**0**
Total dettes financières	1 802 940	808 702	(244 696)	2 202	2 369 148	303 111	2 066 038

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Aradei Capital a clôturé son 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 suivants :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2021	Devise d'émission	Echéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	08/11/2018	300 000	300 000	MAD	08/11/2023	In fine	Fixe 4.64%
Aradei Capital	Tranche C	08/11/2018	129 100	73 771	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	97 657	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.04%
Emprunts obligataires convertibles			600 000	471 428				

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

Les caractéristiques sont les suivants :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 31 décembre 2021	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A		245 000	245 000	MAD	04/11/2026	In fine	Fixe 3.5%
Aradei Capital	Tranche B		230 000	230 000	MAD	04/11/2026	In fine	Fixe 3.02%
Aradei Capital	Tranche D		25 000	25 000	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Fixe 3.02%
Emprunts obligataires convertibles			500 000	500 000				

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Le détail des emprunts au 31 décembre 2021 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant débloqué	Montant restant à rembourser au 31 Décembre 2021	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Echeance contractuelle
BMCE	Site Berkane	02/02/2015	33 000	10 083	3 667	6 417	31/07/2024
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	18 857	8 351	1 856	6 495	10/06/2026
AWB	Site Panoramique Complément	10/09/2017	11 643	5 988	1 331	4 657	10/06/2026
BP	Site Marrakech Targa	01/04/2015	56 000	17 983	7 667	10 317	01/01/2024
BP	Site Marrakech Targa Extension	29/12/2017	35 063	26 400	5 775	20 525	01/01/2025
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	108 822	12 803	96 020	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	54 528	7 469	47 059	21/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	48 270	7 106	41 163	13/12/2026
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	27 230	28 756	5 234	23 523	04/11/2026
	Atacadao Marrakech	06/01/2020	0	0	0	0	30/06/2027
	Aradei	22/03/2021	300 239	290 403	13 113	277 290	22/03/2031
BMCI	AGADIR	12/07/2017	100 000	79 477	12 258	67 219	12/07/2027
CIH	Site Fès	21/12/2018	125 000	90 880	12 448	78 431	21/12/2025
BMCE	MEKNES	11/11/2016	36 960	24 640	4 107	20 534	31/10/2027
BCP	SCCF	23/01/2012	210 000	0	0	0	30/06/2022
BP	CMT KECH	27/03/2015	5 300	0	0	0	27/09/2020
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	717	307	410	01/04/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	722	310	413	01/03/2024
BCP	SCCS	30/04/2013	213 800	32 070	21 380	10 690	31/01/2023
BMCI - CMT	Site Dar Bouazza	05/07/2018	108 783	100 625	10 878	89 746	05/07/2025
BMCI - CPI	Site Dar Bouazza	05/07/2018	29 617	29 617	29 617	0	05/07/2022

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY BDO S.A. Audit, Tax & Advisory

BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	102 000	81 600	10 200	71 400	28/10/2026
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	67 904	5 500	62 404	10/03/2031
BCP	Prism	17/05/2021	18 463	25 241	0	25 241	16/05/2028
Total emprunts bancaires			**1 767 017 946**	**1 133 079 369**	**173 025 934**	**960 053 430**	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et au-delà	Total
Principal	175 026	136 637	123 016	306 127	99 273	40 283	30 702	18 613	209 401	**1 133 079**
Intérêts	47 371	39 632	33 795	27 609	15 701	11 922	10 362	9 323	19 559	**206 275**
Total Groupe (Principal + intérêts)	220 397	176 270	156 811	335 736	108 974	52 205	41 065	27 937	219 959	**1 339 354**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Note 26. Emission et remboursement des emprunts

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

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	904 935	236 566
Dettes de location financement (1)	-	-
Dépôts de garantie (2)	6 158	8 046
Emission d'emprunts	**911 093**	**244 612**

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

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

Les remboursements de l'exercice se répartissent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	(227 219)	(245 158)
Dettes de location financement (1)	(17 476)	(17 059)
Dépôts de garantie (2)	(22 917)	(2 483)
Remboursement d'emprunts	**(267 613)**	**(264 700)**

(1) Il s'agit des remboursements des emprunts bancaires et des dettes de crédit-bail.
(2) Ce montant correspond aux dépôts de garantie restitués au cours de l'exercice.

Note 27. Provisions

Les provisions ont évolué comme suit sur la période :

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2020	Dotation	Reprise	autres variations	31/12/2021	Courant	Non courant
Provisions	22 417	22 332	7 369	-	2 623	32 324	29 710	2 614
Total provisions	**22 417**	**22 332**	**7 369**	**0**	**2 623**	**32 324**	**29 710**	**2 614**

Note 28. Dettes fournisseurs

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En kmad)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs	179 474	199 533	240 188
Total fournisseurs	**179 474**	**199 533**	**240 188**

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION

IDENTIFICATION PURPOSES ONLY BDO S.A. Audit, Tax & Advisory

Note 29. Autres passifs courants

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	8 669	26 813	8 034
Dettes fiscales	109 178	95 078	84 160
Produits constatés d'avance	3 602	1 189	1 393
Autres dettes diverses	74 857	74 592	74 449
Total autres passifs courants	**196 306**	**197 672**	**168 035**

Note 30. Autres passifs non courants

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Autres emprunts et dettes assimilées >1an	71 650	88 394	82 606
Total autres passifs non courants	**71 650**	**88 394**	**82 606**

Note 31. Engagements hors bilan

Garanties sur immeubles

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

	Engagements donnés		Engagements reçues
Entité	Nantissement/Hypothèque	Caution et avals	
Aradei Capital	300 239	648 366	1 197 100
GOLF		100 000	
GOLF 2		353 100	
CENTRE K		80 015	
SCCF		500 000	
SCCS		299 000	
DBCC		217 000	
SPI		120 000	
SCCCB	117 100		
BEST LEISURE	15 400		
SCCD		469 000	
Total	**432 739**	**2 766 481**	**1 197 100**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

L'effectif au 31 décembre 2021 est composé de 70 salariés, dont 65 l'ancienneté est inférieure à dix ans contre 72 salariés en 2020.

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

Note 33. Informations relatives aux parties liées

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

(En KMAD)	Total au 31/12/2021	MAXI LV	LabelVie	Hyper LV	Service LV	OFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	14 354	641	8 338	1 649	770	1 577	419	959	0
Dettes fournisseurs	3 163	54	638	0	0	518	151	0	1 801
Autres débiteurs	1 710	0	1 710	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	0	1 557	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Chiffres d'affaires	188 773	85 966	22 478	79 651	2 264	2 761	1 772	13 880	0
Charges externes	0	-	0	-	-	0	-	-	-

Note 34. Événements postérieurs au 31 décembre 2021

RAS

FIDAROC GRANT THORNTON POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY BDO S.A. Audit, Tax & Advisory

aradei

CAPITAL

3. Rapport Général des Commissaires aux Comptes : Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2021

11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

7, Boulevard Driss Slaoui
20150 Casablanca
Maroc

ARADEI CAPITAL S.A.

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

BDO Audit Tax & Advisory

11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2021

Audit des états de synthèse

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **ARADEI CAPITAL S.A.** (la « société »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2021, 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 **2.156.239.168,35 MAD** dont un bénéfice net de **11.793.355,80 MAD**. Ces états de synthèse ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 8 mars 2022 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous 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 2021, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

EVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION

Risque identifié

La société Aradei Capital S.A. détient des titres de participation de sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers. Ces titres de participation totalisent un montant de 1 297 928 KMAD et représentent au total 32% de l'actif au 31 décembre 2021.

BDO Audit, Tax & Advisory

11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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 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 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.
- 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, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

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

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

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

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

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

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

BDO Audit, Tax & Advisory

11, Avenue Bir Kacem - Souissi
10170 Rabat
Maroc

Fidaroc GrantThornton

7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca
Maroc

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

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

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes telle que modifiée et complétée, nous portons à votre connaissance que la société Aradei Capital S.A a procédé au cours de l'exercice 2021 à l'acquisition de l'intégralité des actions de l'OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA pour un montant de 557.038.415 MAD.

Rabat et Casablanca, le 18 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

BDO Audit Tax Advisory S.A.

BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (à 06)
Télécopie : 212 5 37 63 37 11
ICE : 001529604000001

Abderrahim GRINE
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton International
7, Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 48 08 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
Tableau N° 01

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

BILAN - ACTIF (MODEL NORMAL)

	ACTIF		EXERCICE		PRECEDENT
			Amort - Prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	**IMMOBILISATION EN NON VALEUR**	(A)	**42.832.413,07**	**21.906.599,78**	**30.215.872,32**
	Frais préliminaires		8.346.752,14	12.440.455,69	16.597.897,27
	Charges à répartir sur plusieurs exercices		34.485.660,93	9.466.144,09	13.617.975,05
	Primes de remboursement des obligations				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(B)	**4.290.614,64**	**66.912.655,99**	**67.157.576,80**
	Immobilisation en recherche et développement		170.503,57		
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires		3.698.632,23	511.427,83	754.985,63
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles		421.458,84	66.401.228,16	66.402.590,96
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(C)	**201.848.463,30**	**864.680.511,22**	**871.344.911,39**
	Terrains			392.778.831,02	276.004.530,02
	Constructions		200.122.929,65	375.890.355,51	397.026.074,52
	Installations techniques, matériel et outillage		278.425,79	912.217,15	884.276,33
	Matériel transport				
	Mobilier, matériel de bureau, aménagements divers		359.898,28	1.203.903,56	1.271.149,12
	Autres immobilisations corporelles		1.087.209,58	429.565,83	581.243,37
	Immobilisations corporelles en cours			93.465.638,18	195.576.738,03
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	(D)		**1.463.854.157,99**	**906.850.105,90**
	Prêts immobilisés				
	Autres créances financières			165.926.378,03	165.960.741,03
	Titres de participation			**1.297.927.779,96**	740.889.364,96
	Autres titres immobilisés				
	ECARTS DE CONVERSION ACTIF	(E)			
	Diminution des créances immobilisées				
	Augmentation des dettes de financement				
	TOTAL I (A+B+C+D+E)		248.971.491,01	2.417.353.924,98	1.875.567.506,29
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)	**10.040.850,83**	**1.263.372.618,78**	**1.152.459.696,20**
	Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes		670.007,90	10.560.099,25	12.421.801,19
	Clients et comptes rattachés		8.787.372,93	186.399.076,67	136.794.221,90
	Personnel				
	Etat			157.044.244,21	140.192.060,42
	Comptes d'associés			1.556.880,00	1.556.880,00
	Autres débiteurs		583.470,00	672.084.198,14	668.229.698,33
	Comptes de régularisation Actif			235.728.120,51	193.215.032,36
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT	(H)		**409.176.067,45**	**563.465.569,12**
	ECARTS DE CONVERSION - ACTIF	(I)			
	TOTAL II (F+G+H+I)		**10.040.850,83**	**1.672.548.686,23**	**1.715.925.265,32**
TRESO	**TRESORERIE - ACTIF**				
	Chèques et valeurs à encaisser				
	Banque, T.G. et C.C.P.			11.994.824,97	23.685.305,06
	Caisse, Régies d'avances et accréditifs			83.928,83	15.068,33
	TOTAL III			12.078.753,80	23.700.373,39
	TOTAL ACTIF (I + II + III)		259.012.341,84	4.101.981.365,01	3.615.193.205,05

FIDAROC GRANT THORNTON
FOUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

Tableau N° 01

BILAN - PASSIF (MODEL NORMAL)

	PASSIF	EXERCICE	PRECEDENT
FINANCEMENT PERMANENT	CAPITAUX PROPRES (A)	2.156.239.168,35	2.275.921.232,60
	Capital social ou personnel (1)	1.064.578.300,00	1.064.578.300,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé dont versé		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	850.581.074,82	1.050.581.074,82
	Ecarts de réévaluation		
	Réserve légale	36.813.507,54	34.572.313,40
	Autres reserves	192.472.930,19	81.365.661,63
	Report à nouveau (2)		
	Résultat en instance d'affectation (2)		
	Résultat net de l'exercice (2)	11.793.355,80	44.823.882,75
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)		
	Subventions d'investissements		
	Provisions réglementées		
	DETTES DE FINANCEMENT (C)	1.578.744.971,13	872.562.834,37
	Emprunts obligataires	971.428.571,45	514.285.714,30
	Autres dettes de financement	607.316.399,68	358.277.120,07
	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)	3.737.598.301,06	3.151.098.228,55
PASSIF CIRCULANT	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	297.936.376,62	305.237.178,79
	Fournisseurs et comptes rattachés	88.172.920,38	110.522.765,45
	Clients créditeurs, avances et acomptes	287.774,21	1.361.740,58
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	20.105.175,03	5.742.807,24
	Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09
	Autres créanciers	117.486.718,59	114.175.993,10
	Comptes de régularisation - passif	71.245.484,32	72.795.568,33
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	5.579.754,73	1.710.223,73
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Eléments circulants) (H)		
	TOTAL II (F+G+H)	303.516.131,35	306.947.402,52
TRESO	TRÉSORERIE - PASSIF		
	Crédits d'escompte		
	Crédits de trésorerie	50.000.000,00	130.000.000,00
	Banques (soldes créditeurs)	10.866.932,60	27.147.573,98
	TOTAL III	60.866.932,60	157.147.573,98
	TOTAL PASSIF (I + II + III)	4.101.981.365,010	3.615.193.205,05

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO s.a.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

Tableau N° 02

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (Hors taxes)

	(MODEL NORMAL)	OPERATIONS	TOTAUX	
		Exercices précédants 2	Exercice 1 + 2 = 3 3	Exercice Précédant 4
EXPLOITATION	I - PRODUITS D'EXPLOITATION			
	Ventes de marchandises (en l'état)			
	Ventes de biens et services produits		147.868.420,52	108.251.531,97
	Chiffres d'affaires		147.868.420,52	108.251.531,97
	Variation de stock de produits (±)			
	Immobilisations produites par l'Ese pour elle même			
	Subvention d'exploitation			
	Autres produits d'exploitation			3.707.704,00
	Reprises d'exploitation; transferts de charges		13.331.216,54	18.087.283,25
	TOTAL I		161.199.637,06	130.046.519,22
	II - CHARGES D'EXPLOITATION			
	Achats revendus de marchandises			
	Achats consommés de matières et de fournitures	37.229,93	72.430.608,84	55.394.650,77
	Autres charges externes		43.716.089,85	43.274.482,55
	Impôts et taxes	210.000,00	2.921.788,46	3.076.157,11
	Charges de personnel			
	Autres charges d'exploitation		783.770,17	
	Dotations d'exploitation		52.737.538,79	42.084.265,75
	TOTAL II	247.229,93	172.589.796,11	143.829.556,18
	III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		-11.390.159,05	-13.783.036,96
FINANCIER	IV - PRODUITS FINANCIERS			
	Produits des titres de participation et autres T. immo		28.599.695,00	53.986.296,67
	Gains de change		10.884,94	131.021,84
	Intérêts et autres produits financiers	4.000.000,00	54.122.962,06	54.401.041,31
	Reprises financières; transferts de charges			7.366.944,04
	TOTAL IV	4.000.000,00	82.733.542,00	115.885.303,86
	V - CHARGES FINANCIERES			
	Charges d'intérêts		58.459.550,08	55.793.097,54
	Pertes de change		5.613,09	57.931,36
	Autres charges financières			
	Dotations financières			
	TOTAL V		58.465.163,17	55.851.028,90
	VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)		24.268.378,83	60.034.274,96
	VII - RESULTAT COURANT (III + VI)		12.878.219,78	46.251.238,00
NON COURANT	VIII - PRODUITS NON COURANTS			
	Produits des cessions d'immobilisations			
	Subventions d'equilibre			
	Reprises sur subventions d'investissement			
	Autres produits non courants	146.610,00	856.007,64	4.561,97
	Reprises non courantes; transferts de charges			
	TOTAL VIII	146.610,00	856.007,64	4.561,97
	IX - CHARGES NON COURANTES			
	Valeurs nettes d'amort. des immo. cédées			
	Subventions accordées			
	Autres charges non courantes		783.581,62	329.506,22
	Dotations non courantes aux amort. et provisions			
	TOTAL IX		783.581,62	329.506,22
	X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)		72.426,02	-324.944,25

	XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ X)		12.950.645,80	45.926.293,75
	XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS		1.157.290,00	1.102.411,00
	XIII - RESULTAT NET (XI - XII)		11.793.355,80	44.823.882,75

	XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)		244.789.186,70	245.936.385,05
	XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)		232.995.830,90	201.112.502,30
	XVI - RESULTAT NET (XIV - XV)		11.793.355,80	44.823.882,75

SOARDC GRANT THORNTON
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR I,V) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021
Tableau N° 05

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

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

			ELEMENTS	EXERCICE	PRECEDENT
	1		Ventes de marchandises (en l'état)		
	2	-	Achats revendus de marchandises		
I		=	**MARGE BRUTE SUR VENTE EN L 'ETAT**		
II		+	**PRODUCTION DE L'EXERCICE : (3+4+5)**	**147.868.420,52**	**108.251.531,97**
	3		Ventes de biens et services produits	147.868.420,52	108.251.531,97
	4		Variation stocks de produits (+ ou -)		
	5		Immobilisation produite par l'ese pour elle même		
III		-	**CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6+7)**	**116.146.698,69**	**98.669.133,32**
	6		Achats consommés de matières et fournitures	72.430.608,84	55.394.650,77
	7		Autres charges externes	43.716.089,85	43.274.482,55
IV		=	**VALEUR AJOUTEE : I+II-III**	**31.721.721,83**	**9.582.398,65**
	8	+	Subvention d'exploitation		
	9	-	Impôts et taxes	2.921.788,46	3.076.157,11
	10	-	Charges de personnel		
V		=	**EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)**	**28.799.933,37**	**6.506.241,54**
		=	**INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (IBE)**		
	11	+	Autres produits d'exploitation		3.707.704,00
	12	-	Autres charges d'exploitation	783.770,17	
	13	+	Reprise d'exploitation ; transfert de charges	13.331.216,54	18.087.283,25
	14	-	Dotations d'exploitation	52.737.538,79	42.084.265,75
VI		=	**RESULTAT D'EXPLOITATION (+ou -)**	**-11.390.159,05**	**-13.783.036,96**
VII		±	**RESULTAT FINANCIER**	**24.268.378,83**	**60.034.274,96**
VIII		=	**RESULTAT COURANT (+ou -)**	**12.878.219,78**	**46.251.238,00**
IX		±	**RESULTAT NON COURANT**	**72.426,02**	**-324.944,25**
	15	-	**Impôt sur les résultats**	**1.157.290,00**	**1.102.411,00**
X		=	**RESULTAT NET**	**11.793.355,80**	**44.823.882,75**

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

			Resultat net de l'exercice	EXERCICE	PRECEDENT
	1		. Bénéfice	11.793.355,80	44.823.882,75
	1		. Perte		
	2	+	Dotations d'exploitation	40.323.132,72	40.000.907,41
	3	+	Dotations financières		
	4	+	Dotations non courantes		
	5	-	Reprises d'exploitation		
	6	-	Reprises financières		
	7	-	Reprises non courantes		
	8	-	Produits des cession d'immobilisation		
	9	+	Valeur nette d'amortissement des immo. cedées		
I		=	**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT**	**52.116.488,52**	**84.824.790,16**
	10	-	Distibution des bénéfices	131.475.420,05	151.626.000,00
II		=	**AUTOFINANCEMENT**	**-79.358.931,53**	**-66.801.209,84**

FIDAROC GRANT THORNTON
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021
TF

TABLEAU DE FINANCEMENT DE L'EXERCICE

I - SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE (N)	EXERCICE (N-1)	VARIATION (a - b)	
	(a)	(b)	Emplois (c)	Ressources (d)
1 Financement permanent	3.737.598.301,06	3.151.098.228,55		586.500.072,51
2 Moins Actif immobilisé	2.417.353.924,98	1.875.567.566,29	541.786.358,69	
3 = Fonds de roulement fonctionnel (A)(1-2)	1.320.244.376,08	1.275.530.662,26		44.713.713,82
4 Actif circulant	1.672.548.686,23	1.715.925.265,37		43.376.579,14
5 Moins Passif circulant	303.516.131,35	306.947.402,52	3.431.271,17	
6 = Besoin de financement global (B)(4-5)	1.369.032.554,88	1.408.977.862,85		39.945.307,97
7 Trésorerie nette (Actif-Passif) = A - B	-48.788.178,80	-133.447.200,59	84.659.021,79	

II - EMPLOIS ET RESSOURCES

RUBRIQUES	EXERCICE ACTUEL		EXERCICE PRÉCÉDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
I. RESSOURCE STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Autofinancement (A)		-79.358.931,53		-66.801.209,84
Capacité d'autofinancement		52.116.488,52		84.824.790,16
Distribution de bénéfices		131.475.420,05		151.626.000,00
Cession et réduction des immobilisations (B)		34.363,00		0,00
Cession immobilisations incorp.		0,00		0
Cession immobilisations corpor.		0,00		0,00
Cession immobilisations financ.		0,00		0
Récupération /créances immob		34.363,00		0,00
Augment. des capitaux propres et assim (C)		0,00		1.013.218.000,00
Augmentation de capital, apports		0,00		1.013.218.000,00
Subventions d'investissements		0,00		0,00
Augment. Des dettes de financement (D)		808.833.928,87		180.990.495,41
(nettes de primes de remboursement)		0,00		
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		729.309.358,34		1.127.407.285,57
II. EMPLOIS STABLES EXERCICE (FLUX)				
Acquisitions, augmentation d'immobilisation (E)	578.123.304,41		169.613.947,52	
Acquisitions d'immo. incorporelles	0,00		77.400,00	
Acquisitions d'immo. corporelles	21.084.889,41		96.311.047,52	
Acquisitions d'immo. financières	557.038.415,00		73.225.500,00	
Augmentation des créances imm.	0,00		0,00	
Remboursement des capitaux propres (F)	0,00		269.637.200,00	
Remboursement dettes de financement (G)	102.451.790,10		185.678.334,49	
Emplois en non valeurs (H)	4.020.550,01		20.880.907,83	
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	684.595.644,52	0,00	645.810.389,84	0,00
III. VAR. BESOIN FINANCE GLOBAL	0,00	39.945.307,97	639.410.868,42	0,00
IV. VARIATION DE LA TRÉSORERIE	84.659.021,79	0,00		157.813.972,69
TOTAL GENERAL	769.254.666,31	769.254.666,31	1.285.221.258,26	1.285.221.258,26

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

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	**92.704.408,92**	**12.329.822,55**	**62.201.818,40**	**42.832.413,07**
- Frais préliminaires	10.664.682,57	4.157.441,58	6.475.372,01	8.346.752,14
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	82.039.726,35	8.172.380,97	55.726.446,39	34.485.660,93
- Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**4.045.694,04**	**244.920,60**	**0,00**	**4.290.614,64**
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57	0,00	0,00	170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.455.094,43	243.557,80		3.698.652,23
- Fonds commercial	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres immobilisations incorporelles	420.096,04	1.362,80	0,00	421.458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**174.100.073,72**	**27.748.389,58**	**0,00**	**201.848.463,30**
- Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
- Constructions	172.773.685,71	27.349.243,94		200.122.929,65
- Installations techniques, matériel et outillage	167.286,58	111.139,21		278.425,79
- Matériel de transport	0,00	0,00		0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	223.569,39	136.328,89		359.898,28
- Autres immobilisations corporelles	935.532,04	151.677,54	0,00	1.087.209,58
- Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	**270.850.176,68**	**40.323.132,73**	**62.201.818,40**	**248.971.491,01**

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT B1

DETAIL DES NON VALEURS

COMPTE	INTITULE	MONTANT
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalables au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	20.772.057,83
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	12.167.733,50
2125	Frais d'émission des emprunts	
2128	Autres charges à répartir	31.784.071,52
2130	Primes de remboursement des obligations	
TOTAL		64.739.012,85

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

NATURE	BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINITION			BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	122.920.281,24	4.020.550,01	0,00	0,00	0,00	62.201.818,40	0,00	64.739.012,85
- Frais préliminaires	27.262.579,84					6.475.372,01		20.787.207,83
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	95.657.701,40	4.020.550,01				55.726.446,39		43.951.805,02
- Primes de remboursement								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71.203.270,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.203.270,63
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57							170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06							4.210.080,06
- Fonds commercial								
- Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00							66.822.687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1.045.444.085,11	21.084.889,41	0,00	116.774.301,00	0,00	0,00	116.774.301,00	1.066.528.974,52
- Terrains	276.004.530,02			116.774.301,00				392.778.831,02
- Constructions	569.799.760,23	6.213.524,93						576.013.285,16
- Installations techniques, matériel et outillage	1.051.562,91	139.080,00						1.190.642,91
- Matériel de transport								
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.494.718,51	69.083,33						1.563.801,84
- Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41							1.516.775,41
- Immobilisations corporelles en cours	195.576.738,03	14.663.201,15					116.774.301,00	93.465.638,18
TOTAL	1.239.567.636,98	25.105.439,42	0,00	116.774.301,00	0,00	62.201.818,40	116.774.301,00	1.202.471.256,00

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

Tableau N° 10

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

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

Néant

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

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 stats de synthèse de la société émetrice			Produits inscrits au CPC de l'exercice
						Date Clôture	Situation Nette	Résultat Net	
BREG	GESTION	300.000,00	100%	300.000,00	300.000,00	31/12/2021	-16.074.305,77	-16.097.213,92	
GF DU GOLF I	IMMOBILIER	50.000.000,00	100%	62.442.875,00	62.442.875,00	31/12/2021	75.748.853,89	20.240.357,94	10.400.000,00
GF DU GOLF II	IMMOBILIER	40.000.000,00	100%	72.122.898,00	72.122.898,00	31/12/2021	57.356.653,32	12.125.875,13	14.599.708,00
GF DU GOLF III	IMMOBILIER	2.500.000,00	100%	5.287.000,00	5.287.000,00	31/12/2021	2.864.599,69	81.365,29	
CASH AND CARRY WHOLE	COMMERCE	630.000,00	100%	630.000,00	630.000,00	31/12/2021	856.259,94	-17.116,26	400.000,00
CENTRE K	IMMOBILIER	3.000.000,00	100%	13.834.800,00	13.834.800,00	31/12/2021	4.918.209,25	1.759.700,67	1.000.000,00
SPI HSC	CENTRE COM	2.000.000,00	100%	46.740.221,40	46.740.221,40	31/12/2021	-16.624.025,25	-6.178.292,59	
SCOM	CENTRE COM	100.000,00	100%	58.750.560,34	58.750.560,34	31/12/2021	430.683,87	-94.972,64	
SCORC	PI	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2021	-12.332,07	-7.650,39	
SCCD	CENTRE COM	80.500.000,00	100%	59.348.048,35	59.348.048,35	31/12/2021	80.656.585,76	1.636.421,48	
FCE JAD	CENTRE COM	10.000.000,00	100%	41.029.233,67	41.029.233,67	31/12/2021	12.948.457,09	1.416.509,29	699.993,00
FCE SAF	CENTRE COM	15.000.000,00	100%	22.077.753,72	22.077.753,72	31/12/2021	5.579.125,36	-1.513.067,01	
SCCS SA	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	107.310.926,64	107.310.926,64	31/12/2021	32.811.436,43	3.977.422,72	
SCCF	CENTRE COM	50.000.000,00	100%	194.360.253,75	194.360.253,75	31/12/2021	62.230.545,36	8.035.356,90	1.499.984,00
BEST LEISURE	LOISIRS	3.800.000,00	100%	7.003.194,09	7.003.194,09	31/12/2021	-10.915.459,11	-3.023.799,38	
SCCFOUNTY	CENTRE COM	12.000.000,00	100%	26.311.200,00	26.311.200,00	31/12/2021	7.393.007,18	-859.854,19	
SCCCBOUSKOURA	CENTRE COM	11.510.000,00	100%	20.820.800,00	20.820.800,00	31/12/2021	4.254.309,74	-2.631.355,91	
DBCC	CENTRE COM	100.000,00	100%	100.000,00	100.000,00	31/12/2021	-14.069.488,38	1.668.123,52	
SAND BAY REAL ETATE	IMMOBILIER	300.000,00	99,87%	299.600,00	299.600,00	31/12/2021	-95.311,67	-20.311,67	
CLEO PIERRE SPI-RFA	OPCI	598.417.000,00	100%	557.038.415,00	557.038.415,00	31/12/2021	609.344.971,24	38.522.903,12	
TOTAL		930.257.000,00		1.297.927.779,96	1.297.927.779,96		900.002.734,89	57.040.422,10	28.599.685,00

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

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. Provisions réglementees								
3. Provi. durables pour risques et charges	2.614.161,58							2.614.161,58
SOUS TOTAL (A)	2.614.161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.614.161,58
4. Provi. pour dépréciation actif circulant	7.573.235,77	8.544.875,07			6.077.260,00			10.040.850,84
5. Autres Provisions pour risques & charges	1.710.223,73	3.869.531,00						5.579.754,73
6. Provi. pour dépréciation comptes trésorie								
SOUS TOTAL (B)	9.283.459,50	12.414.406,07			6.077.260,00			15.620.605,57
TOTAL (A + B)	11.897.621,08	12.414.406,07			6.077.260,00			18.234.767,15

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montant en devises	Montant sur l'Etat et Org. Publics	Montant sur entreprises liées	Montants représentés par effets
DE L'ACTIF IMMOBILISE	165.926.378,03	165.892.015,03	34.363,00	0,00	0,00	0,00	162.769.637,00	0,00
Prêts immobilisés	0,00							
Autres créances financières	**165.926.378,03**	165.892.015,03	34.363,00				162.769.637,00	
DE L'ACTIF CIRCULANT	1.273.413.469,61	1.094.956.525,09	178.456.944,52	0,00	0,00	157.044.244,21	989.232.560,87	0,00
Fournisseurs débiteurs, Av & Ac	**11.230.107,15**	10.230.534,15	999.573,00					
Clients et comptes rattachés	**195.186.449,50**	83.719.673,53	111.466.776,07				80.836.772,22	
Personnel	0,00							
Etat	**157.044.244,21**	136.794.139,91	20.250.104,30			157.044.244,21		
Comptes d'associés	**1.556.880,00**	1.556.880,00						
Autres débiteurs	**672.667.668,14**	672.660.168,14	7.500,00				672.667.668,14	
Comptes de régularisation actif	**235.728.120,51**	189.995.129,36	45.732.991,15				235.728.120,51	
TOTAUX	**1.439.339.847,64**	**1.260.848.540,12**	**178.491.307,52**	0,00	0,00	**157.044.244,21**	**1.152.002.197,87**	0,00

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

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	1.578.744.971,13	770.111.044,26	808.633.926,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
. Emprunts obligataires	971.428.571,45	471.428.571,45	500.000.000,00					
. Autres dettes de financement	607.316.399,68	298.682.472,81	308.633.926,87					
DU PASSIF CIRCULANT	297.936.376,62	220.095.097,05	77.841.279,57	0,00	0,00	20.105.175,03	145.162.898,18	1.249.914,45
. Fournisseurs comptes rattaches	88.172.920,38	35.199.028,15	52.973.892,23					1.249.914,45
. Clients créditeurs, Av & Ac	287.774,21		287.774,21					
. Personnel	0,00		0,00					
. Organismes sociaux	0,00		0,00					
. Etat	20.105.175,03	4.845.622,80	15.259.552,23			20.105.175,03		
. Comptes d'associés	638.304,09	638.304,09						
. Autres créanciers	117.486.718,59	114.175.993,10	3.310.725,49				117.486.718,59	
. Comptes de régularisation passif	71.245.484,32	65.236.148,91	6.009.335,41				27.676.179,59	
TOTAUX	1.876.681.347,75	990.206.141,31	886.475.206,44	0,00	0,00	20.105.175,03	145.162.898,18	1.249.914,45

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)
ETAT B8

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

	TIERS CREDITEURS OU DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Objet (2) (3)	Valeur compt. nette de la sûreté donnée à la clôture
SURETES DONNEES	BMCI	300.238.500,00	Nantissement	Emprunt CLEO PIERRE (Filiale)	
SURETES RECUES					

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

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

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT B9

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES
HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Exercices Précédents
. Avals et cautions		
Emprunt obligataire	200.000.000,00	200.000.000,00
BCP	35.140.000,00	35.140.000,00
BCP	56.000.000,00	56.000.000,00
AWB	30.500.000,00	30.500.000,00
BMCE	33.000.000,00	33.000.000,00
CFG	56.700.000,00	56.700.000,00
DOUANE	1.000.000,00	1.000.000,00
CIH	75.000.000,00	75.000.000,00
BMCI	128.026.000,00	128.026.000,00
SG	33.000.000,00	33.000.000,00
BCP		100.000.000,00
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées ..... TOTAL (1)	648.366.000,00	748.366.000,00

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Exercices Précédents
. Avals et cautions		
Caution hypothécaire SCCD	469.000.000,00	469.000.000,00
Caution hypothécaire GF GOLF II	228.100.000,00	228.100.000,00
Caution hypothécaire SCCF	500.000.000,00	
TOTAL	1.197.100.000,00	697.100.000,00

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

TABLEAU DES BIENS EN CREDIT BAIL

Nature	Date 1ère échéance	Durée du contrat en mois	Valeur estimée du bien à la date du contrat	Durée théorique d'amortiss du bien	Redevances				Prix d'achat résiduel en fin de contrat	Observations
					Cumul exercices précédents	Montant de l'exercice	Restant à payer			
							A moins d'un an	A plus d'un an		
TERRAIN	01/11/2012	240	150.000.000,00	20	102.222.168,68	12.390.565,68	12.390.565,68	120.808.015,36	15.000.000,00	TF N°134,965/06
USINE YAZAKI	01/01/2019	87	109.254.127,35	20	31.206.857,28	15.603.443,64	15.603.443,64	66.314.635,47	30.000.000,00	TF N°127401/05
Totaux			259.254.127,35		133.429.054,14	27.994.009,32	27.994.009,32	187.122.650,83	45.000.000,00	

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) — Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

Tableau N° 06

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

POSTE	INTITULE	EXERCICE	PRECEDENT
611	**Achats revendus 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	2.840,65	30.013,44
	- 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	1.406.993,09	577.442,93
	- Achats de travaux, études et prestation de services	71.020.775,10	54.665.344,39
		72.430.608,84	**55.272.800,76**
613	**Autres charges externes**		
	- Locations et charges locatives	1.630.836,97	312.000,00
	- Redevances de crédit-bail	28.693.722,35	27.994.009,32
	- Entretient et réparations	515.031,60	128.950,55
	- Primes d'assurances	994.376,36	798.673,84
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise	0,00	0,00
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11.346.379,47	9.426.976,16
	- Redevances pour brevets, marque, droits	52.200,00	162.450,00
614	- Transports	0,00	0,00
	- Déplacements, missions et réceptions	14.229,40	135.807,60
	- Reste du poste des autres charges externes	2.469.193,70	4.315.814,88
		43.716.689,85	**43.274.482,55**
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	783.770,17	0,00
	- Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation	0,00	0,00
		783.770,17	**0,00**
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**		
	- Penalités sur marchés et débits	0,00	0,00
	- Rappels d'impots (autres qu'impôts sur les résultats)	0,00	0,00
	- Pénalités et amendes fiscales et penales	38.413,00	6.685,86
	- Créances devenues irrécouvrables	0,00	2.858,00
	- Reste du poste des autres charges non courantes	745.168,62	320.162,36
		783.581,62	**329.506,22**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

Tableau N° 06

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

POSTE	INTITULE	EXERCICE	PRECEDENT
711	**Ventes de marchandises**		
	- Ventes de marchandises au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de marchandises a l'étranger	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de marchandises	0,00	0,00
		0,00	**0,00**
712	**Ventes de biens et services produits**		
	- Ventes de biens au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de biens a l'étranger	0,00	0,00
	- Ventes de services au Maroc	147.798.420,36	104.966.439,06
	- 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	70.000,16	3.285.092,91
		147.868.420,52	**108.251.531,97**
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	3.707.704,00
		0,00	**3.707.704,00**
719	**Reprises d'exploitation & transf. de charges**		
	- Reprises	6.077.260,00	82.466,26
	- Transferts de charges	7.253.956,54	18.004.816,99
		13.331.216,54	**18.087.283,25**
738	**Intérêts et autres produits financiers**		
	- Intérêts et produits assimilés	8.954.433,79	8.901.103,75
	- Revenus des créances rattachées à des participations	0,00	0,00
	- Revenus des titres et valeurs de placement	4.387.867,16	5.883.146,33
	- Produits nets / cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	40.780.661,11	39.616.791,23
		54.122.962,06	**54.401.041,31**

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

Tableau N° 03

PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL

INTITULES	MONTANT	MONTANT
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
- Bénéfice net	11.793.355,80	
- Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	4.484.863,87	
1. Courantes		
- Achats des exercices antérieurs	37.229,93	
- RRR obtenus des exercice antérieurs		
- Autres charges des exercice antérieurs		
- Impôts et taxes des exercices antérieurs	210.000,00	
- Charges de personnel exercices antérieurs		
- Dotation d'exploitation exercices antérieurs		
- Charges d'intérêt des exercices antérieurs		
- Pertes de changes exercice antérieurs		
- Autres charges financières exercice antérieurs		
- Dotation financières des exercices antérieurs		
- Redevances crédit-bail		
- Cadeaux non déductibles		
- Dons non déductible		
2. Non courantes		
- CM 2020	1.157.290,00	
- V.N.A des immo cédées exercices antérieurs		
- Provisions pour clients douteux	2.296.762,32	
- Pénalités et amendes fiscales	38.413,00	
- Autres charges non courantes	745.168,62	
- Créances devenues irrécouvrables		
- Rappels et dégrèvements d'impôts sur les résultats		
III. DEDUCTIONS FISCALES		
1. Courantes		
- Dividendes et produits de participation		28.599.695,00
2. Non courantes		
Total	16.278.219,67	28.599.695,00
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
- Bénéfice brut (A)		12.321.475,33
- 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)		12.321.475,33
- Déficit net fiscal (B)		
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		7.105.735,91
- Exercice n - 4		
- Exercice n - 3		
- Exercice n - 2		
- Exercice n - 1	7.105.735,91	

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

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory
FIDAROC GRANT THORNTON
FOUR IDENTIFICATION

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT B13

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS

I. DETERMINATION DU RESULTAT		MONTANT
RESULTAT COURANT D'APRES C.P.C.	(=)	12.878.219,78
REINTEGRATIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(+)	-910.060,07
DEDUCTIONS FISCALES SUR OPERATIONS COURANTES	(-)	247.229,93
RESULTAT COURANT THEORIQUEMENT IMPOSABLE	(=)	11.720.929,78
IMPOT THEORIQUE SUR RESULTAT COURANT	(-)	1.157.290,00
RESULTAT COURANT APRES IMPOTS	(=)	10.563.639,78

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	Solde début exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclérations TVA de l'exercice 3	Solde fin exercice 1+2-3
A) T.V.A. Facturée	0,00	29.794.263,64	15.223.900,00	14.570.363,64
B) T.V.A. Récuperable	29.494.253,85	33.233.376,79	33.048.132,44	29.679.498,20
- Sur Charges	29.321.274,52	19.917.240,83	25.435.212,06	23.800.303,29
- Sur immobilisations	172.979,33	13.316.135,96	7.609.920,38	5.879.194,91
C) T.V.A. dûe / crédit de T.V.A = (A - B)	-29.494.253,85	-3.439.113,15	-17.824.232,44	-15.109.134,56

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO s.A.
Audit, Tax & Advisory

B 15. PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la législation en vigueur, les exercices 2017 à 2020 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.

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO s.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

Etat A1

PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES A L'ENTREPRISE

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE

I - ACTIF IMMOBILISE

A - Evaluation à l'entrée

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

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

B - Corrections de valeur

1 - Méthodes d'amortissements : Linéaire

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

2 - Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

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

3 - Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

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

II - ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

A - Evaluation à l'entrée

1 - Stocks : Coût de revient

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

2 - Créances : Valeur Nominale

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

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

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

B - Corrections de valeur

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

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

2 - Méthodes de détermination des écarts de conversion-actif

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

III - FINANCEMENT PERMANENT

- Dettes de financement

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

IV - PASSIF CIRCULANT(Hors trésorerie)

1 - Dettes du passif circulant : Valeur Nominale

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

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT A2

ETAT DES DEROGATIONS

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT A3

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital : 10645 78300,00

Nom, prénom des principaux associés	Raison sociale des principaux associés	N° IF	N° CIN	N° Carte d'Etranger	Adresses	Nombre De Titres		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	Montant Du Capital		
						Ex. preced	Ex. actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
	Label Vie S.A	3315186			Angle Av Mehdi Ben Barka et Av Armakhil Hay Riad, Rabat- Maroc	4.659.988	4.661.201	100,00	465.120.100,00	465.120.100,00	465.120.100,00
	La Banque Européenne pour la Reconstruction et le developpement				RABAT	921.749	678.348	100,00	67.834.800,00	67.834.800,00	67.834.800,00
	BEST FINANCIERE S.A	3016084			Angle rue RIF et Route des ZAERS KM 3,5 Soussi, Rabat	845.324	845.324	100,00	84.532.400,00	84.532.400,00	84.532.400,00
	FIRST COMMERCIAL ESTATE COMPA	1052031			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	776.931	776.931	100,00	77.693.100,00	77.693.100,00	77.693.100,00
	KASBA RESORT S.A.R.L	1007009			29 boulevard Moulay Youssef, Casablanca	74.624	74.624	100,00	7.462.400,00	7.462.400,00	7.462.400,00
	Fadi Estate Investment Management Internation				Villa st 5-11, 600/Arabian Ranches, P.O United Arab Emirates	636.904	503.964	100,00	50.396.400,00	50.396.400,00	50.396.400,00
M. Zouhair BENNANI			G32841		10, Rue Brahim Tadlé, Soussi, Rabat	12	12	100,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
M. Rachid HADNI			G32493		Route Akrache, N5, Lotissement Atil C, Soussi, Rabat	7	7	100,00	700,00	700,00	700,00
M. Nawfel BENDEFA			G950013		20 Heatherlea Gruve Worcester Park, KT4, 8GB, Londres UK, Angleterre	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Riad LAISSAOUI			A355394		Residence Al Fadi, n°3, Hay Riad, Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Adil BENNANI			G217885		N 9, Rue Ait Baha, Lotissement La Bella Vita, Avenue Imam Malek, Soussi, Rabat	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi TAHIRI JOUTEI HASSANI			BK65632		Villa St C-11, 600 Arabian Ranches, P.O. BOX. 77241, Dubai, Emirats Arabes Unis	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
M. Mehdi ALI			BE757807		Villa Kisma, Allée des Châtaigniers, Anfa, Casablanca	2	2	100,00	200,00	200,00	200,00
	Government Employees Pension Fund (GEPF)				Kastelpark, 546 Jochemus Street, Erasmuskloof Pretoria - South Africa	1.228.174	1.228.174	100,00	122.817.400,00	122.817.400,00	122.817.400,00
	Flotant Bourse				Flotant (Bourse de Casablanca)	1.500.000	1.458.737	100,00	145.873.700,00	145.873.700,00	145.873.700,00
	Banque Marocaine pour le Commerce et	1084015			23 Place des Nations-Unies Casablanca	0	428.451	100,00	42.845.100,00	42.845.100,00	42.845.100,00
					Totaux	10.645.783	10.645.783		1.064.578.300	1.064.578.300	1.064.578.300

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

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

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

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

ORIGINE RESULTATS A AFFECTER	MONTANT	AFFECTATION DES RESULTATS	MONTANT
- Décision du : 06/05/2021		- Réserve légale	2.241.194,14
- Report à nouveau	0,00	- Autres réserves	111.107.268,56
- Résultats nets en instance d'affectation	0,00	- Tantièmes	0,00
- Résultat net de l'exercice N-1	44.823.882,75	- Dividendes	131.475.420,05
- Prélèvements sur les réserves	0,00	- Autres affectations	0,00
- Autres prélèvements	200.000.000,00	- Report à nouveau	0,00
TOTAL A	244.823.882,75	TOTAL B	244.823.882,75

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV)

Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT C3

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

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
. Capitaux propres + capitaux propres assimilés - immo en non v	1.611.765.905,04	2.245.705.360,28	2.134.332.568,57
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
. Chiffres d'affaires hors taxes	86.159.736,77	108.251.531,97	147.868.420,52
. Résultats avant impôts	77.960.082,20	45.926.293,75	12.950.545,80
. Impôts sur les résultats	6.676.696,00	1.102.411,00	1.157.290,00
. Bénéfices distribues	124.383.040,00	151.626.000,00	131.475.420,05
. Resultats non distribues (mis en réserve ou en instance d'affec	0,00	0,00	0,00
RESULTATS PAR TITRE (POUR LES SOCIETES PAR ACTIONS ET S.A.R.L)			
. Résultat net par action ou part sociale	8,79	4,21	1,11
. Bénéfice distribue par action ou part sociale	15,33	14,24	12,35
PERSONNEL			
. Montant des salaires brut de l'exercice		0,00	0,00
. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR I.V) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021

ETAT C4

TABLEAU DES OPERATIONS EN DEVISES COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE

NATURE	Entrée contre-valeur en DH	Sortie contre-valeur en DH
. FINANCEMENT PERMANENT . IMMOBILISATIONS BRUTES . RENTREES SUR IMMOBILISATIONS . REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT . PRODUITS . CHARGES	-	- 990.045,70
TOTAL DES ENTREES	0,00	
TOTAL DES SORTIES		990.045,70
BALANCE DES DEVISES	990.045,70	0,00
TOTAL	990.045,70	990.045,70

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory

Raison Sociale : ARADEI CAPITAL (Ex VECTEUR LV) Exercice du : 01/01/2021 au 31/12/2021
ETAT C5

DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS

I. DATATION

. DATE DE CLOTURE (1): 31/12/2021

. DATE D'ETABLISSEMENT DES ETATS DE SYNTHESE (2): 01/03/2022

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

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

DATE	INDICATION DES EVENEMENTS
	. FAVORABLES
	. DEFAVORABLES

FIDAROC GRANT THORNTON
POUR IDENTIFICATION

FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY
BDO S.A.
Audit, Tax & Advisory