

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 20 mars 2023 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 2022.

« Cette année 2022 a été riche en réalisations sur le plan de l'investissement avec près de 100.000 m² de surface GLA développée et livrée, une dynamique sur le secteur de la santé, ainsi que le lancement des travaux du 8^{ème} Sela situé à Casablanca. Notre croissance organique, soutenue par la reprise de la fréquentation et la dynamique locative positive, confirme la solidité du business model de la foncière. »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Une dynamique d'investissement

- **Un plan de développement soutenu sur la santé** à travers la joint-venture Akdital Immo
 - Livraison et ouverture de 4 établissements de santé : Agadir, Tanger, Safi et Salé
 - 5 établissements opérationnels à fin 2022 (soit près de 80.000 m² de surface GLA*)
 - Une unité de soins en cours de développement à Khouribga
- Inauguration du **premier immeuble de bureau**, Prism, à Casablanca (6.900 m² GLA)
- Livraison des **deux extensions d'actifs opérationnels** : Atacadao Meknès et Atacadao Inezgane (7.700 m² GLA)
- **Acquisition d'un terrain à Casablanca et démarrage des travaux du 8^{ème} Sela** (près de 30.000 m² GLA prévue)
- **Cession d'un foncier non exploité** par la foncière

Solidité des fondamentaux opérationnels

- La fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales a atteint cette année **91%** de son niveau pré-crise de 2019 et **107%** de son niveau de 2021
- **Près de 43 millions de visites** en 2022 (+6% vs. 2021) : un retour à la normale de l'activité post Covid
- Une commercialisation dynamique avec un taux d'occupation de **97%** à fin 2022
- Un taux de recouvrement qui atteint **97%** sur 2022

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

- Au 31 décembre 2022, la valorisation du portefeuille (droits inclus) s'établit à **7,2 milliards de dirhams**, soit une hausse de +1 milliard de MAD par rapport à fin 2021.
- Une évolution soutenue par : i) le nouveau périmètre (Akdital Immo et Prism) ; ii) ainsi que la base locative solide et la dynamique commerciale qui démontrent la qualité des actifs

Une structure de financement saine

- Une augmentation de capital de **250 MMAD** en novembre
- Un ratio Loan-To-Value maîtrisé de **37%**

CHIFFRES CLÉS 2022

 **36 actifs**

 **23 villes**


478.000m²
surface GLA


7,2 mds MAD
Valorisation


43 millions
Visites


97% Taux
d'occupation

En % de la surface GLA à fin 2022

 **Retail 68%**

 **Santé 17%**

Une foncière diversifiée

 **Industrie 7%**

 **OPCI 6%**

 **Bureaux 1%**

RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2021		2022
Chiffre d'affaires	421 MMAD	+15%	486 MMAD
EBITDA	313 MMAD	+16%	361 MMAD
Funds From Operations (FFO) – Part Groupe	204 MMAD	+17%	239 MMAD
FFO par action	19,2 MMAD		21,3 MMAD
Taux de distribution des dividendes (en% FFO de l'année N)	95 %		90 %
Dividendes (au titre de l'année N, versés en N+1)**	194 MMAD (18,2 MAD/Action)		215 MMAD (19,2 MAD/Action)

(*) Gross Leasable Area (Surface Commerciale Utile)

(**) Proposition du Conseil d'Administration du 20 mars 2023 à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

aradei

CAPITAL

Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	2021	2022
Revenus locatifs	407.203	464.384
Autres revenus	13.930	21.685
Chiffre d'affaires	421.133	486.069
Charges d'exploitation	(108.285)	(124.643)
EBITDA	312.848	361.426
Marge d'EBITDA	74%	74%
FFO - Global	204.256	240.199
FFO - Part Groupe	204.256	239.108

■ **La hausse du chiffre d'affaires de +65 MMAD** (soit **+15%**) s'explique par la combinaison des impacts suivants :

- La **performance organique sur le périmètre constant (+42 MMAD)** : commercialisations, résiliations, indexation, specialty leasing, loisirs ;

- Le **nouveau périmètre (+23 MMAD)** : Cléo Pierre SPI-RFA, Akdital Immo, et immeuble de bureaux Prism.

■ **L'augmentation des charges d'exploitation de +16 MMAD** (soit **+15%**) est en ligne avec l'évolution du chiffre d'affaires, cela s'explique notamment par la hausse des opex liées au nouveau périmètre et le retour à un niveau d'activité normale des actifs.

■ Il en résulte une **hausse du FFO (Part Groupe) de +35 MMAD** (soit **+17%**).

Ratio d'endettement Loan-To-Value

■ Le Ratio Loan-To-Value* s'établit à 37% au 31/12/2022 comparé à 36% au 31/12/2021 :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 31/12/2022
Dettes Financières consolidées	2.816,4
Trésorerie disponible	378,5
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	7.141,1
Ratio	37 %

Bilan consolidé IFRS

En KMAD	2021	2022
Trésorerie et équivalent de trésorerie	495.965	378.459
Immeubles de placement	6.150.418	7.199.349
Capitaux propres	4.215.646	4.519.620
Passifs non courants	(2.278.432)	(2.169.364)
Dettes financières brutes	(2.369.149)	(2.816.359)
LTV	36%	37%

■ **L'évolution de la trésorerie** résulte principalement : i) des dépenses d'investissement pour 603 MMAD (notamment Akdital Immo) et du paiement des dividendes pour 194 MMAD (95% de taux de distribution du FFO 2021) ; ii) partiellement compensés par : l'augmentation de capital pour 250 MMAD, les refinancements nets (+342 MMAD) et les cash-flow opérationnels (+154 MMAD).

■ **La hausse de la valeur des actifs immobiliers (+1 milliard MAD)** résulte principalement de l'intégration de Akdital Immo (+868 MMAD) et la livraison de Prism (+109 MMAD).

■ **L'endettement brut s'élève à 2.816 MMAD** : l'évolution par rapport à fin 2021 résulte notamment de l'émission de billets de trésorerie et du financement bancaire pour les projets de développement.

■ **L'endettement net incluant la trésorerie s'élève à 2.438 MMAD.**

Ratio Valeur des Actifs Libres

■ Le Ratio Valeur des Actifs Libres** se situe à 305% au 31/12/2022 comparé à 287% au 31/12/2021 :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 31/12/2022
Total valeurs des Actifs Libres	2.825,1
Encours de l'Emprunt Obligataire	925,0
Ratio	305%

INFORMATION EXTRA-FINANCIÈRE – STRATÉGIE E&S

■ Aradei Capital lance sa stratégie E&S (environnementale et sociale) « **Bricks For Impact** » qui se décline à travers trois principaux piliers :

• **Bricks For Environment** : une contribution positive sur le plan environnemental

• **Bricks For Communities** : un ancrage territorial des actifs au service des communautés locales et des territoires

• **Bricks For People** : la promotion d'équité, la transparence avec, pour ambition, d'étendre ces principes à ses partenaires et ses parties prenantes

■ A travers son programme « **Bricks For Impact** », Aradei Capital :

• Couvre l'ensemble de sa chaîne de valeur : conception, développement, opérations & property management

• Intègre sa stratégie E&S dans sa gouvernance

• Mobilise l'ensemble de ses collaborateurs

• Définit 12 initiatives prioritaires avec des KPIs bien définis

• Tout en s'inscrivant dans les objectifs de développement durable des Nations-Unies et du Nouveau Modèle de Développement du Maroc.

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 19,2 MAD par action au titre de l'exercice 2022.

(*) Loan-To-Value (LTV) : ratio des Dettes Financières Consolidées divisées par la valeur marché des Actifs de Placement du Groupe augmentée du Net Cash.

(**) 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 communiqué est disponible sur : <https://aradeicapital.com/fr/communication-financiere/>

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2022

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	464.384	407.203
Autres revenus	21.685	13.930
Chiffre d'affaires	486.069	421.133
Charges d'exploitation	(124.643)	(108.285)
Autres achats et charges externes	(105.545)	(87.001)
Charges de personnel	(21.121)	(26.041)
Impôts, taxes et versements assimilés	(3.425)	(6.506)
Autres produits et charges opérationnels	5.448	11.264
Excédent brut d'exploitation	361.426	312.848
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	(4.110)	(4.211)
Dotations et provisions pour risques et charges	(2.265)	(17.595)
Autres produits et charges exceptionnels	(24.126)	(16.177)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	104.664	212.804
Résultat des cessions d'actifs	2.275	
Résultat opérationnel	437.865	487.668
Coût de l'endettement financier brut	(114.487)	(89.805)
Produits des placements	2.329	8.616
Coût de l'endettement financier net	(112.158)	(81.189)
Autres produits et charges financiers	22.487	10.125
Résultat courant avant impôt	348.194	416.604
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Impôts sur les résultats	(86.062)	(72.534)
Résultat net des activités maintenues	262.132	344.069
Résultat des activités destinées à être abandonnées		
Résultat net de la période	262.132	344.069
Résultat net - Part des propriétaires de la société mère	227.051	344.069
Résultat net - Participations ne donnant pas le contrôle	35.082	
Résultat net global	262.132	344.069
Nombre d'actions	11.213.964	10.645.783
Résultat net par action (en MAD)	23,38	32,32
Net profit/loss	262.132	344.069
Depreciation	4.110	4.211
Provisions (net)	2.265	17.595
Other non cash items	(101.147)	(212.804)
Non recurring income	21.851	16.177
Impôt différé	50.989	35.007
FFO	240.199	204.256
FFO PART GROUPE	239.108	204.256
FFO PART MINORITAIRE	1.091	

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS		
Ecart d'acquisition	9.812	
Autres immobilisations incorporelles	7.475	7.314
Immeubles de placement	7.199.349	6.150.418
Autres immobilisations corporelles	14.679	17.622
Autres actifs financiers	5.625	5.652
Impôts différés actifs	4.575	4.537
Total actifs non courants	7.241.516	6.185.543
Stock et En-cours	99.429	102.109
Clients	140.470	116.541
Créances d'impôt sur les sociétés	6.417	7.941
Autres actifs courants	537.784	305.343
Trésorerie et équivalent de trésorerie	378.459	495.965
Total actifs courants	1.162.560	1.027.900
Total actifs	8.404.076	7.213.443
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1.121.396	1.064.578
Primes liées au capital	1.029.372	836.191
Réserves	2.086.013	1.970.808
Résultat de l'exercice	227.051	344.069
Capitaux propres part du groupe	4.463.832	4.215.646
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	55.788	
Capitaux propres	4.519.620	4.215.646
NAV / action	403	396
PASSIFS		
Dettes financières part non courante	1.913.622	2.066.038
Provisions part non courante	2.614	2.614
Autres passifs non courants	72.543	71.650
Impôts différés passifs	180.586	138.129
Total passifs non courants	2.169.364	2.278.432
Dettes financières part courante	902.738	303.111
Dettes d'impôt sur les sociétés	4.313	10.765
Fournisseurs	350.206	179.474
Provisions part courante	39.160	29.710
Autres passifs courants	418.674	196.306
Total passifs courants	1.715.091	719.365
Total passifs	3.884.455	2.997.797
Total passifs et capitaux propres	8.404.076	7.213.443

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2022



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca



101 Boulevard Abdelmoumen
Casablanca, Maroc

GROUPE ARADEI CAPITAL

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION PROVISOIRE CONSOLIDÉE AU 31 DECEMBRE 2022

En application des dispositions de la loi n°44.12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne, nous avons procédé à un examen limité de la situation provisoire consolidée de la société ARADEI CAPITAL S.A et de ses filiales (Groupe ARADEI CAPITAL) comprenant l'état de la situation financière et l'état du résultat global consolidé au terme de la période du 1er janvier au 31 décembre 2022. Cette situation provisoire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 4.519.620 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 262.132. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 20 mars 2023 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 avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire consolidée citée au premier paragraphe ci-dessus ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que la situation financière et du patrimoine du Groupe ARADEI CAPITAL arrêtés au 31 décembre 2022, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Casablanca, le 21 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes



aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 31/12/2022

BILAN

Actif (En MAD)	Exercice			Exercice Précédent
	Brut	Amortissements et Provisions	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	73.175.065,48	54.580.928,17	18.594.137,31	21.906.599,78
Frais préliminaires	26.723.304,13	13.688.382,97	13.034.921,16	12.440.455,69
Charges à répartir sur plusieurs exercices	46.451.761,35	40.892.545,20	5.559.216,15	9.466.144,09
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)	71.203.270,63	4.320.428,83	66.882.841,80	66.912.655,99
Immobilisations en recherche et développement	170.503,57	170.503,57		
Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.210.080,06	3.728.466,42	481.613,64	511.427,83
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	421.458,84	66.401.228,16	66.401.228,16
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	965.967.723,12	230.816.835,33	735.150.887,79	864.680.511,22
Terrains	307.547.731,02		307.547.731,02	392.778.831,02
Constructions	616.132.387,91	228.654.857,33	387.477.530,58	375.890.355,51
Installations techniques, matériel et outillage	2.263.164,85	423.788,03	1.839.376,82	912.217,12
Matériel de transport				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers	1.563.801,84	499.302,85	1.064.498,99	1.203.903,56
Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	1.238.887,12	277.888,29	429.565,83
Immobilisations corporelles en cours	36.943.862,09		36.943.862,09	93.465.638,18
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	1.670.213.133,99		1.670.213.133,99	1.463.854.157,99
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	165.685.854,03		165.685.854,03	165.926.378,03
Titres de participation	1.504.527.279,96		1.504.527.279,96	1.297.927.779,96
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de finance				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	2.780.559.193,22	289.718.192,33	2.490.841.000,89	2.417.353.924,98
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	1.739.010.030,98	11.973.516,24	1.727.036.514,74	1.263.372.618,78
Fournis débiteurs, avances et acomptes	10.929.344,31	670.007,90	10.259.336,41	10.560.099,25
Clients et comptes rattachés	271.104.065,20	10.720.038,34	260.384.026,86	186.399.076,67
Personnel				
Etat	144.149.835,17		144.149.835,17	157.044.244,21
Comptes d'associés	175.388.515,00		175.388.515,00	1.556.880,00
Autres débiteurs	848.860.070,04	583.470,00	848.276.600,04	672.084.198,14
Compte de régularisation actif	288.578.201,26		288.578.201,26	235.728.120,51
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	148.034.173,44	305.964,30	147.728.209,14	409.176.067,45
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	1.887.044.204,42	12.279.480,54	1.874.764.723,88	1.672.548.686,23
TRESORERIE - ACTIF	102.618.951,39		102.618.951,39	12.078.753,80
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	102.613.129,55		102.613.129,55	11.994.824,97
Caisses, régies d'avances et accreditifs	5.821,84		5.821,84	83.928,83
TOTAL III	102.618.951,39		102.618.951,39	12.078.753,80
TOTAL GENERAL I+II+III	4.770.222.349,03	301.997.672,87	4.468.224.676,16	4.101.981.365,01

Passif (En MAD)	Exercice			Exercice Précédent
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		2.276.192.503,81	2.156.239.168,35	
Capital social ou personnel (1)		1.121.396.400,00	1.064.578.300,00	
moins : Actionnaires, capital souscrit non appelé				
Prime d'émission, de fusion, d'apport		1.043.762.614,82	850.581.074,82	
Ecart de réévaluation				
Réserve légale		37.403.175,33	36.813.507,54	
Autres réserves		9.710.451,94	192.472.930,19	
Report à nouveau (2)				
Résultat net en instance d'affectation (2)				
Résultat net de l'exercice (2)		63.919.861,72	11.793.355,80	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)		2.276.192.503,81	2.156.239.168,35	
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)				
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
DETTES DE FINANCEMENT (c)		1.546.037.497,74	1.578.744.971,13	
Emprunts obligataires		925.000.000,00	971.428.571,45	
Autres dettes de financement		621.037.497,74	607.316.399,68	
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)		2.614.161,58	2.614.161,58	
Provisions pour risques				
Provisions pour charges		2.614.161,58	2.614.161,58	
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)				
Augmentation des créances immobilisées				
Diminution des dettes de financement				
TOTAL I (a+b+c+d+e)		3.824.844.163,13	3.737.598.301,06	
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)		332.730.983,82	297.936.376,62	
Fournisseurs et comptes rattachés		93.339.768,84	88.172.920,38	
Clients créditeurs, avances et acomptes		1.166.036,78	287.774,21	
Personnel				
Organismes sociaux				
Etat		35.078.711,38	20.105.175,03	
Comptes d'associés		638.304,09	638.304,09	
Autres créanciers		127.090.485,95	117.486.718,59	
Comptes de régularisation - passif		75.417.676,78	71.245.484,32	
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)		5.579.754,73	5.579.754,73	
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h)		338.310.738,55	303.516.131,35	
TRESORERIE PASSIF		305.069.774,48	60.866.932,60	
Crédits d'escompte				
Crédit de trésorerie		300.000.000,00	50.000.000,00	
Banques (soldes créditeurs)		5.069.774,48	10.866.932,60	
TOTAL III		305.069.774,48	60.866.932,60	
TOTAL I+II+III		4.468.224.676,16	4.101.981.365,01	

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

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En MAD)	OPERATIONS		Totaux de l'exercice	Totaux l'exercice précédent
	Propres à l'exercice 1	Exercice Précédent 2	31/12/2022 3=1+2	31/12/2021
I PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	171.037.905,31		171.037.905,31	147.868.420,52
Chiffres d'affaires	171.037.905,31		171.037.905,31	147.868.420,52
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Exercice p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges	23.254.797,46		23.254.797,46	13.331.216,54
TOTAL I	194.292.702,77		194.292.702,77	161.199.637,06
II CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises				
Achat consommables de matières et de fournitures	81.747.443,54		81.747.443,54	72.430.608,84
Autres charges externes	46.380.401,38		46.380.401,38	43.716.089,85
Impôts et taxes	3.854.010,43	162.086,00	4.016.096,43	2.921.788,46
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	768.663,74		768.663,74	783.770,17
Dotations d'exploitation	51.362.397,86		51.362.397,86	52.737.538,79
TOTAL II	184.112.916,95	162.086,00	184.275.002,95	172.589.796,11
III RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			10.017.699,82	-11.390.159,05
IV PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	80.972.616,40		80.972.616,40	28.599.695,00
Gains de change	89.016,61		89.016,61	10.884,94
Intérêts et autres produits financiers	57.782.938,87		57.782.938,87	54.122.962,06
Reprises financières; transfert de charges				
TOTAL IV	138.844.571,88		138.844.571,88	82.733.542,00
V CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	73.694.604,70		73.694.604,70	58.459.550,08
Pertes de changes	94.197,92		94.197,92	5.613,09
Autres charges financières				
Dotations financières	305.964,30		305.964,30	
TOTAL V	74.094.766,92		74.094.766,92	58.465.163,17
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			64.749.804,96	24.268.378,83
VII RESULTAT COURANT (III - VI)			74.767.504,78	12.878.219,78
VIII PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations	133.500.000,00		133.500.000,00	
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	113.412,20		113.412,20	856.007,64
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	133.613.412,20		133.613.412,20	856.007,64
IX CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées	131.320.289,76		131.320.289,76	
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	8.693.589,50		8.693.589,50	783.581,62
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
TOTAL IX	140.013.879,26		140.013.879,26	783.581,62
X RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)			-6.400.467,06	72.426,02
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII + X)			68.367.037,72	12.950.645,80
XII IMPOTS SUR LES RESULTATS			4.447.176,00	1.157.290,00
XIII RESULTAT NET (XI - XII)			63.919.861,72	11.793.355,80
XIV TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			466.750.686,85	244.789.186,70
XV TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			402.830.825,13	232.995.830,90
XVI RESULTAT NET (XIV - XV)			63.919.861,72	11.793.355,80

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

ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA SITUATION INTERMEDIAIRE AU 31 DECEMBRE 2022



ARADEI CAPITAL S.A

ATTESTATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA SITUATION PROVISoire DU BILAN ET DU COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

PERIODE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2022

En application des dispositions de la loi n°44.12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne, nous avons procédé à un examen limité de la situation provisoire de la société ARADEI CAPITAL S.A. comprenant le bilan et le compte de produits et charges relatifs à la période du 1er janvier au 31 décembre 2022. Cette situation provisoire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 2.276.192.503,81 dont un bénéfice net de MAD 63.919.861,72, relève de la responsabilité des organes de gestion de la société. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 20 mars 2023 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 avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation provisoire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société ARADEI CAPITAL S.A. arrêtés au 31 décembre 2022, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Par ailleurs, 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 2022 à l'acquisition de 51% des actions de la société AKDITAL IMMO pour un montant de MAD 55.800.000.

Casablanca, le 21 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
Faïçal MEKOUAR
Associé

MAZARS AUDIT ET CONSEIL
Mounam AMRAOUI
Associé