



aradei

CAPITAL

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024

aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER DU PREMIER SEMESTRE 2024

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 24 septembre 2024 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 30 juin 2024.

« Ce semestre a été riche en réalisations entre l'augmentation de capital et la signature des accords pour le rachat des parts minoritaires dans la JV Akdital Immo. »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

FAITS MARQUANTS

- **Chiffres clés au 30 juin 2024 vs. 30 juin 2023**
 - Chiffre d'affaires : 298 MMAD vs. 295 MMAD
 - EBITDA : 226 MMAD vs. 225 MMAD
 - FFO (part groupe) : 152 MMAD vs. 140 MMAD
 - FFO par action (part groupe) : 13,0 MAD vs. 12,4 MAD
 - Une performance financière réalisée par la **croissance organique** de la foncière au cours de ce premier semestre
 - Un FFO par action (part groupe et avant impact du rachat de la participation minoritaire de Akdital Immo) en augmentation de **+0,6 MAD par action** par rapport au 30 juin 2023
- **Une stratégie d'investissement dynamique dans le secteur de la santé**
 - Rachat de la participation détenue par Akdital (31,85%) et BFO Foncière (17,15%) dans Akdital Immo pour un montant d'environ **268 MMAD**, pour ainsi détenir 100% du capital
 - Prise de participation de Akdital Immo dans le véhicule OPCI Syhati Immo SPI à travers le transfert de 4 actifs en cours de construction (Benguerir, Errachidia, Guelmim et Dakhla)
- **Succès de l'augmentation de capital**
 - Un montant de **250 MMAD** levé en juin 2024
 - Une sursouscription de **4,5x**
- **Des indicateurs d'activité solides**
 - Une **fréquentation** (centres commerciaux et des galeries commerciales) qui atteint le même niveau de performance que le 1^{er} semestre 2023
 - Un **taux d'occupation** robuste de **96%**
 - Un **taux de recouvrement** maintenu à **87%**
- **Dividendes 2023** : approbation de la distribution de dividendes pour l'exercice 2023, à hauteur de **240,2 MMAD** (soit un dividende par action de **20,47 MAD**) par l'Assemblée Générale du 28 juin 2024
- **Poursuite des travaux de construction de Sela Park Casablanca** (environ 30.000 m² de surface GLA) et une ouverture prévue en 2025.

CHIFFRES CLÉS 30 juin 2024



34 actifs



466.000m²
surface GLA



22 villes



96% Taux
d'occupation

87% Taux de
recouvrement

99% Taux de
fréquentation
Du niveau de S1 2023

(centres commerciaux et
galeries commerciales)

En % de la
surface GLA



Retail 68%



Santé 17%

Une foncière
diversifiée



Industrie 8%



OPCI 6%



Bureaux 1%

aradei

CAPITAL

RÉSULTATS FINANCIERS

■ Les principaux agrégats des comptes consolidés IFRS* au 30 juin 2024 se présentent comme suit :

Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	30/06/2023	30/06/2024
Revenus locatifs	280.794	280.063
Autres revenus	14.490	17.951
Chiffre d'affaires	295.284	298.014
Charges d'exploitation	(70.057)	(71.998)
EBITDA	225.227	226.016
FFO (Part Groupe)	139.502	152.379

Bilan consolidé IFRS

En KMAD	31/12/2023	30/06/2024
Trésorerie et équivalent	682.328	558.945
Immeubles de placement	7.630.606	7.799.064
Capitaux propres	4.565.434	4.643.837
Dettes financières brutes	3.352.048	3.109.590
Autres passifs (Courants/Non courants)	1.146.431	1.466.487
LTV**	41%	38%
LTV (EPRA)***	35%	33%

(*) Intégration en 2022 dans le périmètre de consolidation de la filiale Akdital Immo détenue à 51% par Aradei Capital et consolidée en intégration globale avec retraitement de la participation minoritaire.

- La hausse du chiffre d'affaires de +2,7 MMAD s'explique par la performance de la foncière sur le périmètre constant (effet net des commercialisations et résiliations, indexation, loyer variable, specialty leasing et autres revenus générés par l'activité loisirs). En excluant la cession de Atacadao Fès, la croissance du chiffre d'affaires du périmètre constant sur ce premier semestre est de 2,9%.
- L'augmentation des charges d'exploitation de +1,9 MMAD est en ligne avec la croissance du chiffre d'affaires.
- Une croissance du FFO (part groupe) de +12,9 MMAD (+9%) soutenue également par la gestion optimisée de la politique de financement.
- L'évolution de la trésorerie provient principalement des revenus générés par l'activité, de l'endettement, de l'investissement et de l'augmentation de capital de juin 2024.
- Les immeubles de placement atteignent 7,8 milliards de MAD au 30 juin 2024.
- La baisse des dettes financières (-242 MMAD) résulte principalement du remboursement des billets de trésorerie pour 150 MMAD.

RATIOS

Ratio d'endettement Loan-To-Value

■ Le Ratio Loan-To-Value** s'établit à 38% au 30/06/2024 comparé à 41% au 31/12/2023. Selon les guidelines EPRA (European Real Estate Association), le Ratio Loan-To-Value** s'élève à 33% au 30/06/2024.

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 30/06/2024
Dettes Financières consolidées	3.109,6
Net Cash	558,9
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	7.678,0
Ratio (EMO 2018 et EMO 2021)**	37,8 %
Ratio (EMO 2023)***	33,2%

Ratio Valeur des Actifs Libres

■ Le Ratio Valeur des Actifs Libres**** se situe à 233% au 30/06/2024 comparé à 251% au 31/12/2023.

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 30/06/2024
Valeur des Actifs Libres	2.749,6
Encours de l'Emprunt Obligataire	1.178,6
Ratio	233,3%

PERSPECTIVES

- Closing du rachat de la participation des minoritaires dans Akdital Immo
- Un pipeline d'investissement ciblé et sélectif, concentré sur les zones stratégiques du Royaume

(**) Loan-To-Value (LTV) : la formule de calcul de ce ratio est : Total des Dettes Financières Consolidées / (Valeur de Marché des actifs immobiliers du Groupe. + 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).

(***) Loan-To-Value (LTV) : la formule de calcul de ce ratio est : (Total des Dettes Financières Consolidées – Net Cash) / Valeur de Marché des actifs immobiliers du Groupe. Ce ratio doit demeurer inférieur à 65% conformément aux dispositions relatives à l'Émission Obligataire du 24 juillet 2023.

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

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2024

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

I - TABLEAU DE FORMATION DU RESULTAT (T.F.R)

	Eléments	Période au 30/06/2024	Période Précédente au 30/06/2023
1	Ventes de marchandises (en l'état)	0,00	6.136,67
2	- Achats revendus de marchandises	0,00	0,00
I	= MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT	0,00	6.136,67
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	110.699.398,47	95.418.891,36
3	Ventes de biens et services produits	110.699.398,47	95.418.891,36
4	Variation de stocks de produits	0,00	0,00
5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle même	0,00	0,00
III	- CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	68.554.040,58	62.842.150,92
6	Achats consommés de matières et fournitures	45.690.794,45	40.808.451,82
7	Autres charges externes	22.863.246,13	22.033.699,10
IV	= VALEUR AJOUTEE (I+II-III)	42.145.357,89	32.582.877,11
8	+ Subventions d'exploitation	0,00	0,00
V	9 - Impôts et taxes	2.046.878,89	1.822.661,60
10	- Charges de personnel	0,00	0,00
	= EXCEDED BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)	40.098.479,00	30.760.215,51
11	+ Autres produits d'exploitation	0,00	0,00
12	- Autres charges d'exploitation	400.000,00	507.754,67
13	+ Reprises d'exploitation: transfert de charges	18.044.414,05	5.904.383,39
14	- Dotations d'exploitation	33.599.037,92	25.893.612,61
VI	= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	24.143.855,13	10.263.231,62
VII	RESULTAT FINANCIER	138.924.518,90	81.773.847,24
VIII	= RESULTAT COURANT (+ ou -)	163.068.374,03	92.037.078,86
IX	RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-7.048.059,31	-4.040.298,17
15	- Impôts sur les résultats	4.840.331,00	7.919.223,00
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	151.179.983,72	80.077.557,69

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

	Eléments	Période au 30/06/2024	Période Précédente au 30/06/2023
1	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	151.179.983,72	80.077.557,69
	- Bénéfice (+)	151.179.983,72	80.077.557,69
	- Perte (-)	0,00	0,00
2	+ Dotations d'exploitation	20.038.565,06	19.580.479,43
3	+ Dotations financières	0,00	2.955.000,00
4	+ Dotations non courantes	0,00	0,00
5	- Reprises d'exploitation		2.614.161,58
6	- Reprises financières	0,00	0,00
7	- Reprises non courantes	0,00	0,00
8	- Produits des cessions des immobilisations	0,00	0,00
9	+ Valeurs nettes des immobilisations cédées	0,00	0,00
I	= CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	171.218.548,78	99.998.875,54
10	- Distributions de bénéfices	-240.211.294,59	215.197.201,14
II	= AUTOFINANCEMENT	-68.992.745,60	-115.198.325,60

TABLEAU DE FINANCEMENT DE LA PERIODE

I- SYNTHESE DES MASSES DU BILAN

	Masses	Période 30/06/2024 a	Exercice précédent 31/12/2023 b	Variations a-b	
				Emplois c	Ressources d
1	Financement Permanent	4.053.678.795,30	3.924.900.647,98	0,00	128.778.147,32
2	Moins actif immobilisé	2.521.487.987,22	2.486.407.900,07	35.080.087,15	0,00
3	= Fonds de roulement fonctionnel (I-2) (A)	1.532.190.808,08	1.438.492.747,91	0,00	93.698.060,17
4	Actif circulant	2.242.145.784,40	2.172.021.409,30	70.124.375,10	0,00
5	Moins passif circulant	770.728.430,33	627.730.493,62	0,00	142.997.936,71
6	= Besoin de financement global (4-5) (B)	1.471.417.354,07	1.544.290.915,68	0,00	72.873.561,61
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	60.773.454,01	-105.798.167,77	166.571.621,78	0,00

II- EMPLOIS ET RESSOURCES

	Période		Exercice précédent	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
I- RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Autofinancement (A)				
+ Capacité d'autofinancement		-68.992.745,81		-115.198.325,60
- Distributions de bénéfices		171.218.548,78		99.998.875,54
+ Subventions d'investissement		-240.211.294,59		215.197.201,14
Cessions et réductions d'immobilisations (B)				
+ Cessions d'immobilisations incorporelles		0,00		0,00
+ Cessions d'immobilisations corporelles		2.244.000,00		0,00
+ Cessions d'immobilisations financières		0,00		0,00
+ Récupérations sur créances immobilisées		0,00		367.346,87
Augmentation des capitaux propres et assimilés (C)				
+ Augmentation du capital, apports		249.999.840,00		0,00
+ Subventions d'investissement		0,00		0,00
Augmentation des dettes de financement (D) (I)				
		52.560,00		52.320.587,80
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)				
	0,00	183.303.654,19	0,00	-62.510.390,93
II- EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
Acquisitions et augmentations d'immobilisations (E)				
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles	51.855.969,55		4.901.890,47	
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles	52.647,73		136.454,43	
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	1.803.321,82		4.765.436,04	
+ Acquisitions d'immobilisation financières	50.000.000,00		0,00	
Remboursements des capitaux propres (F)				
+ Rémunérations de dettes de financement	32.244.624,47		30.881.099,65	
Emplois en non valeurs (H)				
	5.505.000,00		0,00	
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)				
	89.605.594,02		35.782.990,12	
III- VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)				
	0,00	72.873.561,61		209.825.178,29
IV- VARIATION DE LA TRESORERIE				
	166.571.621,78	0,00	111.531.797,24	
TOTAL GENERAL	256.177.215,80	256.177.215,80	147.314.787,36	147.314.787,36

(I) nettes de primes de remboursement

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

	Poste	Période au 30/06/2024	Période Précédente au 30/06/2023
CHARGES D'EXPLOITATION			
611	Achats revenus de marchandises	0,00	0,00
	- Achats de marchandises	0,00	0,00
	- Variation des stocks de marchandises	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
612	Achats consommés de matières et fournitures		
	- Achats de matières premières	0,00	0,00
	- Variation des stocks de matières premières	0,00	0,00
	- Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages	-1.800,00	11.522,81
	- Variation des stocks de matières, fournitures et emballages	0,00	0,00
	- Achats non stockés de matières et de fournitures	675.935,62	598.336,99
	- Achats de travaux, études et prestation de services	45.016.658,83	40.184.643,36
	- Achats consommés de matières et fournitures des Exerc. Ant.	0,00	13.948,66
	Total	45.690.794,45	40.808.451,82
613/614	Autres charges externes		
	- Locations et charges locatives	550,00	0,00
	- Redevances de crédit-bail	13.997.004,66	13.997.004,66
	- Entretien et réparations	411.284,70	303.708,00
	- Primes d'assurances	393.532,43	630.016,96
	- Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise	0,00	0,00
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	5.866.114,80	5.243.667,42
	- Redevances pour brevets, marque, droits ...	72.688,86	73.615,56
	- Transports	0,00	0,00
	- Déplacements, missions et réceptions	106.913,67	93.107,28
	- Reste du poste des autres charges externes	2.015.157,01	1.692.579,22
	Total	22.863.246,13	22.033.699,10
617	Charges de personnel	0,00	0,00
	- Rémunération du personnel	0,00	0,00
	- Charges sociales	0,00	0,00
	- Reste du poste des charges de personnel	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
618	Autres charges d'exploitation	0,00	0,00
	- Jetons de présence	400.000,00	507.754,67
	- Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges d'exploitation	0,00	0,00
	Total	400.000,00	507.754,67
638	CHARGES FINANCIERES		
	Autres charges financières	0,00	0,00
	- Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste des autres charges financières	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
658	CHARGES NON COURANTES		
	Autres charges non courantes		
	- Pénalités sur marchés et débits	0,00	0,00
	- Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)	0,00	0,00
	- Pénalités et amendes fiscales et pénales	0,00	50.611,10
	- Créances devenues irrécouvrables	4.505.431,59	218.039,30
	- Reste du poste des autres charges non courantes	2.589.461,48	4.669.343,36
	Total	7.094.893,07	4.937.993,76
PRODUITS D'EXPLOITATION			
711	Ventes de marchandises		
	- Ventes de marchandises au Maroc	0,00	6.136,67
	- Ventes de marchandises à l'étranger	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes de marchandises	0,00	0,00
	Total	0,00	6.136,67
712	Ventes des biens et services produits		
	- Ventes de biens au Maroc	0,00	0,00
	- Ventes de biens à l'étranger	0,00	0,00
	- Ventes des services au Maroc	110.699.398,47	95.417.021,78
	- Ventes des services à l'étranger	0,00	0,00
	- Redevances pour brevets, marques, droits ...	0,00	0,00
	- Reste du poste des ventes et services produits	0,00	1.869,58
	Total	110.699.398,47	95.418.891,36
713	Variation des stocks de produits		
	- Variation des stocks de produits 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
	Total	0,00	0,00
718	Autres produits d'exploitation		
	- Jetons de présence reçus	0,00	0,00
	- Reste du poste (produits divers)	0,00	0,00
	Total	0,00	0,00
719	Reprises d'exploitation, transferts de charges		
	- Reprises	12.539.414,05	5.904.383,39
	- Transferts de charges	5.505.000,00	0,00
	Total	18.044.414,05	5.904.383,39
PRODUITS FINANCIERS			
738	Intérêts et autres produits financiers		
	- Intérêt et produits assimilés	4.476.165,02	4.476.165,02
	- Revenus des créances rattachées à des participations	7.973.474,16	1.591.995,70
	- Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	0,00	0,00
	- Reste du poste intérêts et autres produits financiers	24.302.913,46	23.288.633,28
	Total	36.752.552,64	29.356.794,00

aradei

CAPITAL

COMPTES SOCIAUX AU 30/06/2024

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

Nature	Montant brut début de la période	Augmentation			Diminution			Montant brut fin de la période
		Acquisition	Production par l'Etps pour elle même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	78.175.065,48	5.505.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.680.065,48
- Frais préliminaires	26.723.304,13	5.505.000,00						32.228.304,13
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	51.451.761,35	0,00						51.451.761,35
- Primes de remboursement obligations	0,00	0,00						0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71.397.325,06	52.647,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.449.972,79
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57	0,00						170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	4.404.134,49	52.647,73						4.456.782,22
- Fonds commercial	0,00	0,00						0,00
- Autres immobilisations incorporelles	66.822.687,00	0,00						66.822.687,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	973.373.529,96	1.803.321,82	0,00	0,00	0,00	2.244.000,00	0,00	972.932.851,78
- Terrains	307.547.731,02	0,00						307.547.731,02
- Constructions	646.988.533,51	447.980,32						647.436.513,83
- Installations techniques, matériel et outillage	3.945.128,98	952.714,08						4.897.843,06
- Matériel de transport	0,00	0,00						0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	1.581.601,84	168.192,00						1.749.793,84
- Autres immobilisations corporelles	1.516.775,41	0,00						1.516.775,41
- Immobilisations corporelles en cours	11.793.759,20	234.435,42				2.244.000,00		9.784.194,62
Total	1.122.945.920,50	7.360.969,55	0,00	0,00	0,00	2.244.000,00	0,00	1.128.062.890,05

TABLEAU DES PROVISIONS

Nature	Montant brut début de la période	Dotations			Reprises			Montant brut fin de la période
		d'exploitation	financières	non courantes	d'exploitation	financières	non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	2.955.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.955.000,00
2. Provisions réglementées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Provisions durables pour risques et charges	2.614.161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.614.161,58
Sous-Total (A)	5.569.161,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.569.161,58
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant	13.895.551,09	13.560.472,86	0,00	0,00	12.537.731,39	0,00	0,00	14.918.292,56
5. Autres Provisions pour risques et charges	6.247.828,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.247.828,77
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-Total (B)	20.143.379,86	13.560.472,86	0,00	0,00	12.537.731,39	0,00	0,00	21.166.121,33
Total (A + B)	25.712.541,44	13.560.472,86	0,00	0,00	12.537.731,39	0,00	0,00	26.735.282,91

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Nature	Cumul début de la période 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilisations sorties 3	Cumul d'amortissement fin de la période 4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	62.730.631,28	4.385.851,04	0,00	67.116.482,32
- Frais préliminaires	19.030.013,80	3.221.315,41	0,00	22.251.329,21
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	43.700.617,48	1.164.535,63	0,00	44.865.153,11
- Primes de remboursement obligations	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4.363.737,98	32.410,22	0,00	4.396.148,20
- Immobilisation en recherche et développement	170.503,57	0,00		170.503,57
- Brevets, marques, droits et valeurs similaires	3.771.775,57	32.410,22		3.804.185,79
- Fonds commercial	0,00	0,00		0,00
- Autres immobilisations incorporelles	421.458,84	0,00		421.458,84
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	263.334.438,29	15.618.621,14	0,00	278.953.059,43
- Terrains	0,00	0,00		0,00
- Constructions	260.614.117,71	15.249.926,69		275.864.044,40
- Installations techniques, matériel et outillage	689.268,50	221.379,69		910.648,19
- Matériel de transport	0,00	0,00		0,00
- Mobilier, matériel de bureau et aménagement	640.487,42	84.608,29		725.095,71
- Autres immobilisations corporelles	1.390.564,66	62.706,47		1.453.271,13
- Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00		0,00
Total	330.428.807,55	20.036.882,40	0,00	350.465.689,95

PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIQUES A L'ENTREPRISE

I. ACTIF IMMOBILISE

A. EVALUATION A L'ENTREE

- Immobilisations en non-valeurs : Coût d'acquisition
- Immobilisations incorporelles : Coût d'acquisition
- Immobilisations corporelles : Coût d'acquisition
- 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

- 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.

- 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.

- Méthodes de détermination des écarts de conversion - Actif

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

II. ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

A. EVALUATION A L'ENTREE

- 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.
- 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.

- 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

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

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.

- Méthodes de détermination des écarts de conversion - Actif

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

III - FINANCEMENT PERMANENT

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

Lorsque l'augmentation n'est pas définitive, elle est constatée sous forme de provision. La diminution de valeur, lorsqu'elle est jugée irréversible, est une réduction de dette comptabilisée comme telle. Lorsque la diminution n'est pas définitive, elle n'affecte pas l'évaluation dudit élément qui est maintenu en comptabilité pour sa valeur nominale.

IV. PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

- 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.

- 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.

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 30/06/2024

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	Notes	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs		280 063	280 794	219 055
Autres revenus		17 951	14 490	11 030
Chiffre d'affaires	6	298 014	295 284	230 085
Charges d'exploitation		(71 998)	(70 057)	(59 644)
Autres achats et charges externes	7	(53 814)	(60 020)	(50 761)
Charges de personnel		(16 094)	(10 900)	(9 169)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1 798)	(1 319)	(2 270)
Autres produits et charges opérationnels	11	(291)	2 181	2 556
Excédent brut d'exploitation		226 016	225 227	170 440
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	8-9	(2 486)	(1 903)	(2 027)
Dotations et provisions pour risques et charges	8-9	(12 763)	(9 381)	3 647
Autres produits et charges exceptionnels		(14 191)	(8 620)	(9 454)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	10	(13 945)	(86 622)	(8 607)
Résultat des cessions d'actifs		(30)	65 943	-
Résultat opérationnel		182 602	184 643	153 999
Coût de l'endettement financier brut		(64 429)	(64 700)	(53 715)
Produits des placements		9 074	4 593	1 736
Coût de l'endettement financier net	12	(55 355)	(60 107)	(51 980)
Autres produits et charges financiers	14	8 783	7 089	9 822
Résultat courant avant impôt		136 029	131 625	111 841
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts sur les résultats	15	(58 827)	(52 644)	(44 184)
Résultat net des activités maintenues		77 203	78 981	67 657
Résultat des activités destinées à être abandonnées		-	-	-
Résultat net de la période		77 203	78 981	67 657
Résultat net - Part des propriétaires de la société mère		75 988	73 663	69 025
Résultat net - Participations ne donnant pas le contrôle		1 214	5 318	(1 369)
Résultat net global		77 203	78 981	67 657
Résultat net par action (en MAD)		6,58	7,04	6,03
FFO (Funds From Operations)		157 809	147 552	110 873
FFO PART GROUPE		152 379	139 502	110 816
FFO PART MINORITAIRE		5 430	8 050	57

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)	Notes	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS				
Ecart d'acquisition		9 812	9 812	9 812
Autres immobilisations incorporelles		8 059	8 114	7 475
Immeubles de placement	17	7 799 064	7 630 606	7 199 349
Autres immobilisations corporelles	18	22 303	16 769	14 679
Autres actifs financiers	19	4 869	4 867	5 625
Impôts différés actifs	15	4 240	4 575	4 575
Total actifs non courants		7 848 348	7 674 743	7 241 516
Stock et En-cours	20	130 603	117 435	99 429
Clients	21	163 863	141 147	140 470
Créances d'impôt sur les sociétés		43 189	7 884	6 417
Autres actifs courants	23	474 966	440 378	537 784
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	558 945	682 328	378 459
Total actifs courants		1 371 566	1 389 171	1 162 560
Total actifs		9 219 914	9 063 914	8 404 076
CAPITAUX PROPRES				
Capital		1 173 480	1 121 396	1 121 396
Primes liées au capital		827 289	829 372	1 029 372
Réserves		2 500 591	2 277 815	2 086 013
Résultat de l'exercice		75 988	271 574	227 051
Capitaux propres part du groupe		4 577 348	4 500 158	4 463 832
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle		66 489	65 276	55 788
Capitaux propres		4 643 837	4 565 434	4 519 620
PASSIFS				
Dettes financières part non courante	25	2 784 602	2 866 508	1 913 622
Provisions part non courante	27	2 614	2 614	2 614
Autres passifs non courants	30	310 297	67 703	72 543
Impôts différés passifs	15	233 494	212 499	180 586
Total passifs non courants		3 331 008	3 149 325	2 169 364
Dettes financières part courante	25	324 988	485 539	902 738
Dettes d'impôt sur les sociétés		19 093	25 740	4 313
Fournisseurs	28	317 952	320 361	350 206
Provisions part courante	27	47 005	42 976	39 160
Autres passifs courants	29	536 031	474 537	418 674
Total passifs courants		1 245 069	1 349 155	1 715 091
Total passifs		4 576 077	4 498 479	3 884 455
Total passifs et capitaux propres		9 219 914	9 063 914	8 404 076

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En KMAD)	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat	Total Capitaux propres Part groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation nette au 31 décembre 2022	1 121 396	1 029 372	2 086 013	227 050	4 463 831	55 788	4 519 620
Affectation du résultat		(200 000)	211 853	(227 051)	(215 197)	-	(215 197)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice				271 574	271 574	9 480	281 054
Réserves			(20 051)		(20 051)	55 796	35 745
Frais fusion & augmentation de capital							
Situation nette au 31 décembre 2023	1 121 396	829 372	2 277 815	271 574	4 500 158	65 276	4 565 434
Affectation du résultat		(200 000)	231 363	(271 574)	(240 211)	-	(240 211)
Augmentation de capital	52 083	197 917			250 000		250 000
Résultat de l'exercice				75 988	75 988	1 214	77 203
Réserves			(8 587)		(8 587)	65 275	56 688
Frais fusion & augmentation de capital							
Situation nette au 30 juin 2024	1 173 480	827 289	2 500 591	75 988	4 577 348	66 489	4 643 837

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE*

(En KMAD)	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net total consolidé		77 203	78 981
Amortissements et provisions	8-9	15 249	11 284
Impôts sur le résultat	15	65 638	52 644
Charges nettes d'impôts différés		4	(0)
Coût de l'endettement financier net reclassé en financement	12	55 355	60 107
Plus ou moins-valeur sur cessions d'immobilisations		(312)	(67 216)
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	13 945	86 622
Marge brute d'autofinancement		220 270	222 422
Variation du besoin en fonds de roulement	22	(99 736)	156 476
Impôts payés	16	(54 341)	(31 932)
Flux net de trésorerie générés par l'activité (A)		66 192	346 966
Acquisition d'immos incorp. (net de la var. des dettes)		(95)	(12 868)
Acquisition d'immos corp. (net de la var. des dettes)		(5 291)	94
Décassements concernant les immeubles de placement		(216 147)	(237 983)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		75 765	90 000
Réduction des autres immos financières		0	618
Prêts et avances consentis		(2)	(75 307)
Intérêts encaissés	12	9 074	4 593
Impact des entités acquises sur la période		-	(6)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)		(136 696)	(230 859)
Augmentations de capital de la société mère		250 000	-
Cession (acq.) nette d'actions propres		-	-
Emissions d'emprunts	26	64 199	640 150
Remboursements d'emprunts	26	(132 057)	(214 080)
Variation nette des concours bancaires		(170 000)	(260 000)
Intérêts versés	13	(53 063)	(45 440)
Dividendes versés aux actionnaires du groupe		(0)	(215 499)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		(40 922)	(94 869)
Variation de la trésorerie (A+B+C)		(111 426)	21 237
Trésorerie nette d'ouverture (a)		669 797	378 450
Titres et valeurs de placement		387 748	289 584
Chèques et valeurs à encaisser		-	-
Banques (soldes débiteurs)		169 953	108 916
Caisses		1 244	1 201
Trésorerie et équivalent de trésorerie	24	558 945	399 701
Banques (soldes créditeurs)		(574)	(15)
Trésorerie nette de clôture (b)		558 371	399 687
VARIATION DE TRESORERIE (b-a)		(111 426)	21 237

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

NOTE 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Aradei Capital S.A. est une société de droit marocain dont le siège social est situé à 01 BD Zoulrikha Nasri, Sidi Maarouf, Casablanca.

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

Le capital social est composé au 28 juin 2024 de 11 734 797 actions de valeur nominale de 100 MAD entièrement libérées. L'actionnariat de la Société au 28 juin 2024 se présente comme suit :

Actionnariat	Situation au 28/06/2024	
	Nombre d'actions	% du capital
LABEL'VIE S.A	4.218.049	35,94%
Best Financière SA	855.867	7,29%
First Commercial Estate Company SARL	388.464	3,31%
Zakah Capital	388.467	3,31%
Kasba Resort SARL	26.612	0,23%
Government Employees Pension Fund (GEPF)	1.228.174	10,47%
Banque Européen pour la Reconstruction et le Développement (BERD)	550.722	4,69%
Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie (BMCI)	428.45	3,65%
Real Estate Investment Management International Limited	20.000	0,17%
Flottant	3.629.991	30,93
Total	11.734.797	100%

NOTE 2. PREMIERS COMPTES CONSOLIDÉS ÉTABLIS SELON LES NORMES IFRS

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

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

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

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

- La mise à juste valeur des immeubles de placements conformément à l'IAS 40.
- La constatation des droits d'entrée en capitaux propres (ou en résultat pour les droits d'entrée de l'exercice).

aradei

CAPITAL

- 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 DU 1^{ER} SEMESTRE 2024

Les principaux événements ayant eu lieu lors du 1^{er} Semestre 2024 sont :

- Aradei Capital annonce le 12 juin 2024 le projet de rachat de la participation détenue par Akdital (31,85%) et BFO Foncière (17,15%) dans la foncière Akdital Immo, dédiée au secteur de la santé au Maroc. Le montant global de la transaction s'élève à près de 268 MMAD.
- Le 26 juin 2024, la foncière clôture avec succès son augmentation de capital pour un montant de 250 MMAD : l'opération a été sursouscrite 4,5 x.
- L'Assemblée Générale du 28 juin 2024 a approuvé la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2023 pour un montant total de 240,2 MMAD, soit un dividende de 20,47 MAD par action
- Poursuite des travaux de construction de Sela Park Casablanca
- Prise de participation de Akdital Immo dans le véhicule OPCI Syhati Immo SPI à travers le transfert de 4 actifs en cours de construction (Benguerir, Errachidia, Guelmim et Dakhla).

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 30 juin 2024 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date. Le Groupe Aradei Capital a appliqué, à partir du 1^{er} janvier 2019, la norme IFRIC 23 en comptabilisant l'effet cumulatif des exercices précédents dans les réserves. L'IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat. La norme IFRS 16 remplace la norme IAS 17 et toutes les interprétations liées. Cette norme est appliquée par le groupe sur l'ensemble des contrats de location-financement ou de location simple requalifiée en location financement.

2. Recours à des jugements et des estimations significatives

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

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

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

3. Périmètre et méthodes de consolidation

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

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

Les sociétés sur lesquelles Aradei Capital exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%. Au 30 juin 2024, aucune société n'est consolidée en mise en équivalence.

Le périmètre de consolidation est constitué au 30 Juin 2024 comme suit :

Société	30/06/2024			31/12/2023		
	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *	% d'intérêt	% Contrôle	Méthode *
ARADEI CAPITAL	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF II	100%	100%	IG	100%	100%	IG
GOLF III	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CASH&CARRY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Centre K	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST LEISURE SALE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE JAD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
FCE SAF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCCB	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCD	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
ETAPEX	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCFOUNTY	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCM	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPI HSC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
BEST REAL ESTATE GESTION	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SMF	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCCRC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
DBCC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAND BAY REAL ESTATE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
CLEO PIERRE SPI-RFA	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SPC	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Solaris Energy Company	100%	100%	IG	NA	NA	NA
AKDITAL IMMO	51%	51%	IG	51%	51%	IG
TAJAK SARLAU	51%	51%	IG	51%	51%	IG
AGADIR SANTE	51%	51%	IG	51%	51%	IG
STE KAZAK SARL	51%	51%	IG	51%	51%	IG
SALE INVEST	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA IMMO	51%	51%	IG	51%	51%	IG
ASFI INVEST	51%	51%	IG	51%	51%	IG
KHOURIBGA HOTEL INVEST	10%	10%	NC	10%	10%	NC
ESSAOUIRA SANTE	51%	51%	IG	51%	51%	IG
MEKNES SANTE	51%	51%	IG	51%	51%	IG
BENGUERIR SANTE	51%	51%	IG	51%	51%	IG

* IG = Intégration globale NC = non consolidée ME = mise en équivalence NA = Non Applicable
L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

4. Regroupements d'entreprise

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

aradei

CAPITAL

5. Information sectorielle

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

6. Opérations réciproques

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

7. Immeubles de placement

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

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

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

Les immeubles en construction évalués au coût font l'objet de tests de dépréciation déterminés par rapport à la juste valeur estimée du projet.

La juste valeur du projet est évaluée sur la base d'une évaluation externe de la valeur à l'achèvement et des coûts restant à encourir. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

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

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions des experts indépendants (Colliers International, Dexa et Capital Realty) qui valorise le patrimoine du Groupe au 31 décembre de chaque année.

L'activité d'Aradei Capital porte sur la location d'immeubles de placements productifs de loyer et non destinés à la cession (cf note 15 sur les impôts différés).

Au 31 décembre 2023, 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 d'actifs commerciaux répartis sur l'ensemble du territoire marocain. A ce titre, Aradei Capital est exposée aux risques de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et de ses loyers. Ces fluctuations sont susceptibles d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur son activité, ses résultats, sa solvabilité et ses perspectives de développement.

Risque de fluctuation du marché immobilier :

La valeur d'expertise du patrimoine dépend des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de locaux commerciaux par les investisseurs immobiliers. Outre l'environnement économique en général, la disponibilité d'actifs immobiliers modernes, le niveau des taux d'intérêt et la facilité d'octroi de crédit sont des facteurs clés de ce marché qui sont indépendants d'Aradei Capital et dont les évolutions sont difficilement prévisibles.

Par ailleurs, les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et sont valorisés dans les comptes pour leur coût net d'amortissement, les variations de valeur à court terme n'ayant pas d'impact direct sur les résultats.

Elles impactent, en revanche, l'Actif Net Réévalué.

Risque de fluctuation des loyers :

A l'expiration des baux existants, éventuellement renouvelés, le groupe est soumis aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés. Sur ce marché concurrentiel, les conditions macroéconomiques et notamment l'évolution de l'activité commerciale ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacances prolongée des actifs.

Risques environnementaux :

L'activité d'Aradei Capital est soumise à diverses réglementations en vigueur relatives à l'environnement et à la sécurité. Aradei Capital pourrait être poursuivie en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations.

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

■ Risques de contrepartie

Risque client :

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

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

Risque de contrepartie bancaire :

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

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

Risque de contrepartie d'assurance :

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

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

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

■ Risques de liquidité financière

La stratégie d'Aradei Capital vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer une partie de sa croissance. Par ailleurs, le ratio LTV (Loan to Value) se présente :

- LTV (Selon l'ancienne méthode) est de 37,8%

- LTV EPRA (Selon la nouvelle méthode) est de 33,2%

À partir de 2023, le ratio LTV (Loan-to-Value) selon l'EPRA est mis en application, conformément aux récentes recommandations de bonnes pratiques émises par l'European Public Real Estate Association.

La nouvelle méthode de calcul de la LTV selon l'EPRA est sans incidence sur les indicateurs clés du groupe.

La principale différence entre l'ancienne méthode du groupe et la nouvelle méthode adoptée pour le calcul du ratio LTV (Loan to Value) selon l'EPRA réside dans la nouvelle approche qui considère les dettes nettes (dette total consolidée moins les disponibilités et équivalents de trésorerie) pour donner une image plus précise de l'endettement réel.

Afin d'améliorer la rentabilité des capitaux, le groupe fait appel à l'endettement dans le cadre du financement de son programme de développement et sera ainsi sujet à un risque de liquidité. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

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

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

■ Risques de taux d'intérêt

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

Pour financer ses investissements, Aradei Capital peut recourir à des emprunts à taux variable. En cas de taux variable, Aradei Capital privilégie des caps et des floors pour limiter le risque de fluctuation du taux.

■ Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risques fiscaux :

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

Risque associé à la structure actionariale :

Au 28 juin 2024, le groupe Best Financière détient 43,20% du capital et des droits de vote d'Aradei Capital. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires.

NOTE 6. CHIFFRE D'AFFAIRES.

Le chiffre d'affaires s'explique comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts	307 746	308 671
Charges locatives refacturées	(27 683)	(27 877)
Revenus locatifs nets	280 063	280 794
Autres revenus	17 951	14 490
Total	298 014	295 284

Au premier semestre 2024, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé IFRS, de 298 MMAD comparativement aux 295,3 MMAD enregistrés au premier semestre 2023, cela représente une légère augmentation de 2,7 MMAD, soit une progression de 1%. Cette performance est réalisée par l'activité organique de la foncière.

aradei

CAPITAL

NOTE 7. AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Les autres achats et charges externes se détaillent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Services bancaires	(1 120)	(937)
Frais postaux & de télécommunications	(207)	(692)
Achats de prestations de services	(37 067)	(44 500)
Honoraires, prestations extérieures	(5 635)	(4 267)
Maintenance, entretien & assurances	(1 264)	(2 815)
Loyers locations	(1 486)	(704)
Achats non stockés	(1 677)	(1 905)
Autres achats et charges externes	(5 358)	(4 202)
Total	(53 814)	(60 020)

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 : 2 486 KMAD.
- Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (nettes) : 12 763 KMAD.

NOTE 9. VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Variation des amortissements sur actifs (hors éléments circulants) (1)	2 486	1 903
Variation des autres provisions (2)	12 763	9 381
Amortissements et provisions	15 249	11 284

(1) Ce montant correspond à la variation des amortissements sur les immobilisations (hors immeubles de placement).

(2) Il s'agit de la variation des provisions pour dépréciation de l'actif circulant.

NOTE 10. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Juste valeur des immeubles de placement	(13 945)	(86 622)
Total	(13 945)	(86 622)

La diminution de la juste valeur, enregistrée de (-13,9 MMAD), résulte des Capex engagés sur le 1^{er} semestre 2024, en attendant l'évaluation annuelle prévue au 31 décembre.

NOTE 11. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

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

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Autres produits opérationnels courants (a)	109	2 689
Autres produits	109	2 689
Autres charges opérationnelles courantes (b)	(400)	(508)
Autres charges	(400)	(508)
Autres produits et charges opérationnels courants (a+b)	(291)	2 181

NOTE 12. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Charge d'intérêts	(64 429)	(64 700)
Coût de l'endettement brut	(64 429)	(64 700)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	9 074	4 593
Coût de l'endettement net	(55 355)	(60 107)

NOTE 13. INTÉRÊTS VERSÉS

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Intérêts versés	(53 063)	(45 440)

Il s'agit des intérêts versés au cours du 1^{er} semestre.

NOTE 14. AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Les autres produits et charges financiers sont présents ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Autres produits financiers (a)	95	143
Gains de change	95	143
Autres charges financières (b)	8 688	6 946
Pertes de change	(221)	(95)
Transfert de charges financières	8 908	6 734
Autres charges financières	-	306
Autres produits et charges financiers (a+b)	8 782	7 089

NOTE 15. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS

■ Charge d'impôt

La charge d'impôt du 1^{er} semestre 2024 s'élève à 58 827 KMAD et se décompose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Charges d'impôt exigible	(21 635)	(43 285)
Charges d'impôt différé	(37 192)	(9 359)
Total	(58 827)	(52 644)

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

La nature des impôts différés est détaillée ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023
Impôts différés sur retraitement frais d'établissement	(11 120)	(9 398)
Impôts différés retraitement du crédit bail	(10 262)	(7 962)
Impôts différés sur déficits fiscaux	2 965	2 965
Impôts différés sur annulation des amortissements des immeubles de placement	(227 077)	(209 356)
Impôts différés sur retraitement droits d'entrée	(155)	(568)
Autres	16 395	16 395
Total des impôts différés nets	(229 254)	(207 924)

■ Variation de l'impôt différé

L'impôt différé au 30 Juin 2024 varie comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024
Impôts différés actifs à l'ouverture	4 575
Impôts différés passifs à l'ouverture	212 499
Impôts différés nets au 31 décembre 2023	(207 924)
Charge de l'exercice	(37 192)
Impact IFRIC 23 / autres	15 862
Impôts différés nets au 30 juin 2024	(229 254)
<i>Dont impôts différés actifs au 30 juin 2024</i>	<i>4 240</i>
<i>Dont impôts différés passifs au 30 juin 2024</i>	<i>(233 494)</i>

■ Rationalisation de la charge d'impôt

La charge d'impôt est expliquée ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net des sociétés intégrées	77 203	78 981
Impôts comptabilisés (A)	(58 827)	(52 644)
Résultat consolidé avant impôt	136 029	131 625
Taux d'impôt constaté	43,25%	40,00%
Taux de droit commun	25,50%	28,25%
Charge théorique d'impôt (B)	(34 687)	(37 184)

Ecart (B) - (A) à expliquer	24 139	15 460
ID non constatés sur variation JV	(3 556)	(26 853)
Impôt sur résultat des activités destinées à être abandonnée	-	-
Autres	(20 583)	11 393
Total	(24 139)	(15 460)

- Compte tenu du fait que le groupe Aradei Capital n'a pas l'intention de recouvrer les immeubles de placement par voie de cession, aucun impôt différé passif n'a été comptabilisé à l'ouverture de l'exercice 2015 et à l'entrée de PETRA début 2016 sur les mises à juste valeur des immeubles de placement conformément à la présomption réfutable de l'IAS 12.51C. Cette option a été reconduite en 2024.

NOTE 16. IMPÔTS ET TAXES PAYÉS

(En KMAD)	30/06/2024	30/06/2023
Impôts sur les bénéfices	(21 635)	(43 285)
Impôts différés	(37 192)	(9 359)
Charge d'impôt (a) (1)	(58 827)	(52 644)
Variation des créances/dettes d'impôts (b) (2)	4 485	20 712
Impôts payés (a) + (b)	(54 341)	(31 932)

(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.

aradei

CAPITAL

NOTE 17. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

(En KMAD)	31/12/2023	Augmen- tations	Variation de juste valeur	Cessions	Mises en service	30/06/2024
Immeubles de placement en cours	887 152	243 896	-	(75 438)		1 055 609
Immeubles de placement en cours de construction	887 152	243 896	0	(75 438)	0	1 055 609
Immeubles de placement	6 743 455	13 945	(13 945)	-	-	6 743 455
Immeubles de placement	6 743 455	13 945	(13 945)	0	0	6 743 455
Total	7 630 606	257 841	(13 945)	(75 438)	0	7 799 064

Il est rappelé que la société a recours à des experts indépendants (Colliers international, Dexa, Capital Realty) pour évaluer la juste valeur de ses immeubles de placement.

Pour les immeubles de placement achevés, la méthode d'évaluation par le rendement ou d'actualisation des flux futurs (DCF) a été retenue. Pour les immeubles en cours de construction, la méthode de coût a été retenue jusqu'à l'achèvement de l'actif.

Conformément à la norme IAS 40, le Groupe comptabilise en résultat la variation d'une année sur l'autre de juste valeur de ses immeubles de placement.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du groupe, Aradei Capital a considéré, en application d'IFRS 13, la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du groupe.

NOTE 18. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeurs brutes	31/12/2022	Entrée de périmètre (1)	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	50 099	-	874	(1 502)	(23 914)	25 557
Autres immobilisations corporelles	3 342	-	5 055	-	23 914	32 311
Total Autres immobilisations (brut)	53 441	0	5 929	(1 502)	0	57 868

Amortissements	31/12/2022	Entrée de périmètre	Dotations	Reprises	Autres mouve- ments	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	(36 122)	-	(2 259)	1 503	18 684	(18 195)
Autres immobilisations corporelles	(2 639)	-	(1 607)	-	(18 658)	(22 904)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(38 761)	0	(3 866)	1 503	26	(41 099)

Valeurs nettes	31/12/2022	Entrée de périmètre	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	31/12/2023
Installations techniques, matériel & outillage	13 977	-	(1 385)	0	(5 230)	7 361
Autres immobilisations corporelles	703	-	3 448	-	5 256	9 407
Total Autres immobilisations (net)	14 679	0	2 063	0	26	16 769

(1) Il s'agit des autres immobilisations corporelles du pallier Akdital Immo.

Valeurs brutes	31/12/2023	Entrée de périmètre	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	30/06/2024
Installations techniques, matériel & outillage	25 557	-	183	(14)	18	25 743
Autres immobilisations corporelles	32 311	-	7 703	-	(18)	39 996
Total Autres immobilisations (brut)	57 868	0	7 886	(14)	0	65 739

Amortissements	31/12/2023	Entrée de périmètre	Dotations	reprises	Autres mouve- ments	30/06/2024
Installations techniques, matériel & outillage	(18 195)	-	(14)	(12)	26	(18 195)
Autres immobilisations corporelles	(22 904)	-	(2 337)	-	-	(25 241)
Total Autres immobilisations (amortissements)	(41 099)	0	(2 351)	(12)	26	(43 436)

Valeurs nettes	31/12/2023	Entrée de périmètre	Augmen- tations	Diminu- tions	Autres mouve- ments	30/06/2024
Installations techniques, matériel & outillage	7 361	-	169	(27)	44	7 547
Autres immobilisations corporelles	9 407	-	5 366	-	(18)	14 755
Total Autres immobilisations (net)	16 769	0	5 535	(27)	26	22 303

NOTE 19. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations	-	-	-
Titres de participations non consolidés	74	73	64
Dépôts & cautionnements	4 796	4 794	5 561
Total	4 869	4 867	5 625

NOTE 20. STOCKS ET EN-COURS

Les stocks correspondent à la valorisation des encours de production d'immeubles destinés à la vente à des tiers. Ils sont détaillés ci-dessous par projet :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Biens et services en cours	130 603	117 435	99 429
Total en-cours	130 603	117 435	99 429

Biens et services en cours par entité

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
SCCS	11 498	11 498	11 498
DBCC	98 367	85 199	64 390
Total	109 865	96 697	75 888

Biens et produits finis par entité

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
FCE SAF	20 738	20 738	23 541
Total	20 738	20 738	23 541

NOTE 21. CLIENTS

Le poste clients se décompose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs brutes	250 809	215 329	215 121
Dépréciations	(86 946)	(74 183)	(74 651)
Créances clients (net)	163 863	141 147	140 470

NOTE 22. DÉTAIL DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023
Variation nette des stocks	13 168	18 006
Variation des clients	22 717	677
Variation des fournisseurs	37 998	11 003
Variation des créances diverses	53 550	(111 297)
Variation des dettes diverses	(35 869)	(43 396)
Variation des comptes de régularisation - actif	16 486	100
Variation des comptes de régularisation - passif	(8 313)	15 204
Variation du Besoin en fonds de roulement	99 736	(109 705)

NOTE 23. AUTRES ACTIFS COURANTS

Les autres actifs courants sont présentés ci-dessous :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Créances sociales et fiscales	301 621	288 269	284 821
Autres créances liées à l'exploitation	133 840	128 590	233 545
Comptes de régularisation	41 343	25 356	21 255
Total autres actifs courants	476 803	442 216	539 622
Dépréciations	(1 837)	(1 837)	(1 837)
Net	474 966	440 378	537 784

(1) Les créances fiscales et sociales sont principalement constituées de créances de TVA.

(2) Les autres créances liées à l'exploitation sont principalement constituées par des créances vis-à-vis des sociétés hors groupe Aradei Capital.

NOTE 24. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie se compose comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	387 748	547 902	202 317
Disponibilités	171 197	134 425	176 142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	558 945	682 328	378 459

aradei

CAPITAL

NOTE 25. DETTES FINANCIÈRES

(En KMAD)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Autres variations	30/06/2024	Part courante	Part non courante
Emprunt obligataire	0	0	0		0	0	0
Emission obligataire	1 178 572	0	0		1 178 572	85 000	1 093 572
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 772 212	59 136	(122 093)	-	1 709 255	153 383	1 555 872
Dettes location financement	162 851	2 412	(9 697)	-	155 567	20 409	135 158
Total emprunts auprès des établissements de crédit	1 935 064	61 548	(131 790)	0	1 864 822	173 792	1 691 030
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	15 882	-	-	9 740	25 622	25 622	-
Découverts et soldes créditeurs de banque	222 530	40 574	(222 530)	-	40 574	40 574	-
Total autres dettes financières	238 412	40 574	(222 530)	9 740	66 196	66 196	0
Total dettes financières	3 352 048	102 122	(354 320)	9 740	3 109 590	324 988	2 784 602

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

■ Aradei Capital a réalisé une émission obligataire portant sur 600 MDH en novembre 2018, la demande a atteint 8.99Mdhs, soit un taux de souscription de 15 fois.

Les caractéristiques sont les suivantes :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 Juin 2024	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	08/11/2018	300 000	-	MAD	08/11/2023	In fine	Fixe 4.64%
Aradei Capital	Tranche C	08/11/2018	129 100	36 886	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Fixe 4.46%
Aradei Capital	Tranche E	08/11/2018	170 900	48 829	MAD	08/11/2025	Amortissement constant	Variable 4.72%
Emprunts obligataires convertibles			600 000	85 714				

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

Les caractéristiques sont les suivantes :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 Juin 2024	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	04/11/2021	245 000	245 000	MAD	04/11/2026	In fine	Fixe 3.35%
Aradei Capital	Tranche B	04/11/2021	230 000	230 000	MAD	04/11/2026	In fine	Variable 4.42%
Aradei Capital	Tranche C	04/11/2021	25 000	17 857	MAD	04/11/2028	Amortissement constant	Variable 4.42%
Emprunts obligataires convertibles			500 000	492 857				

■ Aradei Capital a réalisé en 2023 une émission obligataire garantie par placement privé pour un montant de 600 MDH, auprès d'investisseurs qualifiés.

Les caractéristiques sont les suivantes :

Emetteur/nature	Tranche	Date d'émission	Valeur à l'émission	Valeur au 30 Juin 2024	Devise d'émission	Échéance	Modalités de remboursement	Taux contractuel
Aradei Capital	Tranche A	21/07/2023	140 000	140 000	MAD	21/07/2028	In fine	Fixe 5.02%
Aradei Capital	Tranche B	21/07/2023	190 000	190 000	MAD	21/07/2028	In fine	Variable 4.48%
Aradei Capital	Tranche C	21/07/2023	120 000	120 000	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Fixe 5.01%
Aradei Capital	Tranche D	21/07/2023	150 000	150 000	MAD	21/07/2030	Amortissement constant	Variable 4.48%
Emprunts obligataires convertibles			600 000	600 000				

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

Le détail des emprunts au 30 juin 2024 se présente ainsi (en KMAD) :

Banque	Objet de l'emprunt	Date d'émission	Montant débloqué au 30/06/2024	Montant restant à rembourser au 30/06/2024	Montant à rembourser à moins d'1 an	Montant à rembourser à plus d'1 an	Échéance contractuelle
AWB	Site Panoramique	10/12/2015	30 500	6 373	3 186	3 186	10/06/2026
CFG	Site Marrakech Targa	17/05/2022	120 000	103 528	8 904	94 624	17/05/2029
BMCI	Site Temara	02/11/2018	128 026	76 816	12 803	64 013	02/11/2025
CIH	Site Oujda	21/12/2018	75 000	35 558	8 170	27 388	31/12/2025
CFG	Site Inezgane	21/12/2018	56 700	30 394	7 216	23 177	29/01/2028
SGMB	Site El Jadida	04/11/2019	32 928	15 253	5 795	9 458	04/11/2026
BGP	Atacadao Marrakech	09/02/2023	52 000	44 296	6 163	38 133	09/02/2030
BMCI	Aradei	22/03/2021	300 239	257 620	13 113	244 507	22/03/2031
BMCE	AGADIR	20/03/2023	178 122	160 628	13 995	146 633	20/03/2030
BP Tanger	CMT TANGER	05/01/2017	1 653	-	-	-	01/01/2024
BP Marrakech	CMT TANGER	06/01/2017	1 653	-	-	-	01/01/2024
BGP	SCCS	31/05/2023	175 800	159 727	16 073	143 654	31/05/2032
BMCI - CMT	Site Dar Bouaazza	05/07/2018	108 783	73 429	10 878	62 550	05/07/2025
BMCI	LBG Rabat	28/10/2019	150 600	103 286	11 143	92 143	05/12/2029
BMCI	CLEO PIERRE	10/03/2021	72 029	54 154	5 500	48 654	10/12/2030
BGP	Prism	17/05/2021	58 521	51 807	7 168	44 639	11/05/2028
CIH	TAJAK	30/04/2021	75 000	56 797	8 760	48 037	31/01/2030
AWB, CIH et BGP	SALE INVEST	02/08/2022	106 496	106 496	5 944	100 552	02/08/2035
CIH, AWB, et BGP	ASFI INVEST	02/08/2022	51 877	51 877	2 895	48 982	02/08/2035
BGP, CIH et AWB	AGADIR SANTE	02/08/2022	96 257	96 257	5 372	90 885	02/08/2035
CIH, BGP, et AWB	KAZAK	30/03/2023	156 846	156 846	-	156 846	30/03/2036
BMCI	KHOURIBGA IMMO	17/04/2023	53 076	-	-	-	-
BGP	SPC	08/09/2023	64 193	64 193	-	64 193	08/09/2035
BGP	CMT Best Leisure	20/06/2024	3 921	3 921	302	3 619	20/06/2031
Total emprunts bancaires			2 150 221	1 709 256	153 383	1 555 873	

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

Année de remboursement	à moins d'1 an	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 et au-delà	Total
Principal	153 383	236 532	137 173	128 907	147 449	211 559	183 048	221 240	71 661	218 305	1 709 256
Intérêts	79 261	36 298	61 181	54 786	48 308	40 622	29 082	18 093	13 082	26 187	406 900
Total Groupe (Principal + intérêts)	232 643	272 830	198 354	183 693	195 757	252 181	212 130	239 333	84 742	244 492	2 116 156

NOTE 26. EMISSION ET REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS

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

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire (1)	59 136	1 346 698
Dettes de location financement	2 412	-
Dépôts de garantie (2)	2 651	4 990
Emission d'emprunts	64 199	1 351 688

(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)	30/06/2024	31/12/2023
Emprunts auprès des établissements de crédit et Emission Obligataire (1)	(122 093)	(615 663)
Dettes de location financement (1)	(9 697)	(18 133)
Dépôts de garantie (2)	(268)	(9 830)
Remboursement d'emprunts	(132 057)	(643 626)

(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)	31/12/2022	31/12/2023	Dotat-ion	Reprise	Autres varia-tions	30/06/2024	Courant	Non courant
Provisions	41 774	45 590	-	-	4 029	49 619	47 005	2 614
Total provisions	41 774	45 590	-	-	4 029	49 619	47 005	2 614

NOTE 28. DETTES FOURNISSEURS

Le poste fournisseurs se présente comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs	317 952	320 361	350 206
Total fournisseurs	317 952	320 361	350 206

NOTE 29. AUTRES PASSIFS COURANTS

Les autres passifs courants se détaillent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Clients créditeurs, avances et acomptes reçus / commandes	47 473	34 319	12 500
Dettes fiscales	179 170	159 048	146 763
Produits constatés d'avance	11 538	1 570	806
Autres dettes diverses	297 850	279 599	258 603
Total autres passifs courants	536 031	474 537	418 672

NOTE 30. AUTRES PASSIFS NON COURANTS

Les autres passifs non courants se présentent comme suit :

(En KMAD)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Autres emprunts et dettes assimilées >1an*	310 297	67 703	72 542
Total autres passifs non courants	310 297	67 703	72 542

* Dont 240,2 MMAD de dividendes distribués en juillet 2024.

NOTE 31. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties sur immeubles

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

Situation des engagements hors bilans au 30/06/2024

Entité	Engagements donnés		Engagements reçus
	Nantissement/Hypothèque	Caution et avals	
Aradei Capital	427 839	495 226	0
CLEO Pierre SPI - RFA	0	72 029	
GF DU GOLF	178 122	516 254	
GF DU GOLF II	0	200 000	
SCCF	0	500 000	
SCCS	175 800	175 800	
DBCC	0	117 000	
SPI	0	120 000	
SCCD	0	400 000	
BEST LEISURE	5 300	0	
SCCCB	10 523	727 135	
SELA PLAZA CASABLANCA	230 249	230 249	
KAZAK	171 676	171 676	
TAJAK	0	122 080	
AGADIRSANTE	99 749	99 749	
SALE INVEST	106 496	106 496	
KHOURIBGA IMMO	0	54 000	
ASFI INVEST	53 377	53 377	
Total	1 459 130	4 161 071	0

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

L'effectif au 30 juin 2024 est composé de 92 salariés (contre 83 en 2023), dont 69 représentent une ancienneté inférieure à 10 ans.

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

NOTE 33. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

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

(En KMAD)	Total au 30/06/2024	MAXI LV	Label Vie	Hyper LV	Service LV	STAT Services Lv	GFFS	VIRGIN	MODES & NUANCES	Best Financière
Créances clients	43 741	9 746	7 188	8 827	705	1905	9 281	1 397	4 692	-
Dettes fournisseurs	2 579	-	618	8	-	-	-	151	-	1 801
Autres débiteurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CCA Débiteurs	1 557	-	1 557	-	-	-	-	-	-	-
CCA créditeurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffres d'affaires*	132 342	38 263	19 871	59 397	1 536	232	3 814	1 605	7 624	-

(*) Chiffre d'affaires avant retraitement IFRS

NOTE 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 30 JUIN 2024

Le Conseil de la Concurrence a autorisé, le 13 septembre dernier, la prise de contrôle exclusif de la société Akdital immo par Aradei Capital à travers l'acquisition de 49% du capital social et des droits de vote y afférents.

L'Assemblée Générale Mixte de Aradei Capital en date du 12 septembre 2024 a autorisé une augmentation du capital social à hauteur d'un montant maximum de 400.000.000 de dirhams à réaliser par émission d'actions à un prix de 480 dirhams par action (dont 100 dirhams à titre de nominal et 380 dirhams à titre de prime d'émission) avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'investisseurs identifiés.

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2024



7, Boulevard Driss Slaoui
20160 Casablanca



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

GRUPE ARADEI CAPITAL

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE DE LA SITUATION INTERMEDIAIRE DES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2024

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 intermédiaire consolidée de la société ARADEI CAPITAL S.A et de ses filiales (Groupe ARADEI CAPITAL) comprenant l'état du résultat global consolidé, l'état de la situation financière, l'état de flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres consolidés et une sélection des notes annexes relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 4.643.837 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 77.203.

Nous avons effectué notre mission 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 intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la Société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire consolidée ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine du Groupe ARADEI CAPITAL arrêtés au 30 juin 2024, conformément aux Normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 25 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du réseau Grant Thornton
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 75 00 - Fax : 05 22 29 98 70
Faïçal MEKOUAR
Associé

FORVIS MAZARS
forvis mazars
76, Bd Abdelmoumen Rés. Koutoubia
7^{ème} Etage - Casablanca
Tél : 05 22 42 34 23
Mounaim AMRAOUI
Associé