

aradei

CAPITAL

COMMUNICATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2019

Le 3 mars 2020, le Conseil d'Administration de Aradei Capital s'est réuni en vue d'examiner l'activité économique et financière de la société et d'arrêter les comptes sociaux et consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2019.

INVESTISSEMENT DE PRES DE 700 MMAD

Dans le cadre de la réalisation de son plan d'investissement, Aradei Capital a investi en 2019 près de **700 MMAD** :

- Acquisition en Janvier 2019 d'un actif industriel situé à Meknès et loué en intégralité par l'équipementier automobile japonais Yazaki ;
- Acquisition de l'extension de Label'Gallery Rabat en Juillet 2019 intégrant une partie exploitée par l'enseigne Carrefour Gourmet ;
- Finalisation des travaux de construction et ouverture partielle des projets Sela Plaza Dar Bouazza (Septembre 2019), Sela Plaza Targa (Décembre 2019), Sela Park El Jadida (Décembre 2019) et Retail Park Inezgane (Janvier 2020) ;
- Poursuite des travaux de construction relatifs aux projets Sela Park Témara et Sela Park Agadir.

CHIFFRE D'AFFAIRES¹ EN CROISSANCE ENTRE 2018 ET 2019

- Le **Chiffre d'Affaires** d'Aradei Capital a connu une augmentation de l'ordre de **6,8%** entre 2018 et 2019.
- Celui-ci s'établit à **287,6 MMAD** en 2019, contre **269,2 MMAD** en 2018.

(1) Chiffre d'Affaires Consolidé selon les Normes IFRS.

UNE CROISSANCE DE L'EBE² DE +6,2% EN 2019

- L'Excédent Brut d'Exploitation s'établit à **236,4 MMAD** en 2019 comparé à **222,7 MMAD** en 2018.
- Cette progression s'explique principalement par l'augmentation des revenus locatifs suite aux acquisitions réalisées en 2019 et l'ouverture partielle de Sela Plaza Dar Bouazza en septembre 2019.

(2) Excédent Brut d'Exploitation (EBE) Consolidé selon les Normes IFRS.

RESULTAT DE L'EXERCICE³ 2019 DE 213,7 MMAD

- Le Résultat Net part du Groupe Aradei Capital s'établit à **213,7 MMAD** en 2019 contre un Résultat Net de **380,2 MMAD** l'année précédente, une variation impactée principalement par l'effet moindre de la plus-value latente relative à la revalorisation des Actifs de Placement à la valeur de marché.
- Le Résultat Net part du Groupe Aradei Capital (hors impact de la réévaluation des immeubles de placement) s'établit à **114,2 MMAD** en 2019 (contre 93,9 MMAD en 2018) soit une augmentation de près de **21,7%**.
- Le FFO généré en 2019 se situe à **156,3 MMAD** comparé à **142,8 MMAD** en 2018.

(3) Résultat Net Consolidé selon les Normes IFRS.

(4) FFO ou Funds From Operations : correspond au résultat net de l'exercice retraité des (i) éléments relatifs aux plus ou moins-values latentes sur Actifs de Placement (ii) résultat exceptionnel et (iii) opérations de dotations et de reprises.

RATIO D'ENDETTEMENT LOAN-TO-VALUE⁵ DE 33%

- Le ratio Loan-to-Value ressort à 33% au 31/12/2019 comparé à 34% au 31/12/2018.
 - Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MMAD) :
- | | |
|---|------------|
| Total Dettes Financières Consolidées | 1 672 |
| Trésorerie Nette | 125 |
| Valeur marché des Actifs de Placement du Groupe | 4 938 |
| Ratio au 31/12/2019 | 33% |

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

RATIO VALEUR DES ACTIFS LIBRES⁶ DE 247%

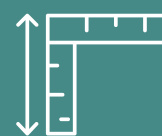
- Le ratio Valeur des actifs libres divisée par l'encours de l'Emission Obligatoire engagé par le Groupe Aradei Capital se situe à 247% au 31/12/2019.
 - Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MMAD) :
- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| Valeur des Actifs Libres | 1 374 |
| Encours de l'Emission Obligatoire | 557 |
| Ratio au 31/12/2019 | 247% |

(6) 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 obligatoire sont considérés comme étant des Actifs Libres.
Ce ratio doit demeurer supérieur à 130% (1,3x).

CHIFFRES CLES



29 Actifs



312.000 m²
Surface locative



15 Villes



34 millions
de visiteurs

FAIT MARQUANT POST CLÔTURE

La crise sanitaire du Covid-19 a eu pour impact la fermeture des commerces non alimentaires et non essentiels au sein des actifs d'Aradei Capital. Depuis la déclaration de l'état d'urgence sanitaire, la surface commerciale ouverte aux clients au sein de nos actifs, correspondant principalement aux commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques, représente 60% de la surface commerciale utile totale du Groupe.

Le Groupe Aradei Capital, fort de la solidité de ses fondamentaux et de la qualité de ses partenaires, met en œuvre toutes les mesures nécessaires pour assurer une reprise maîtrisée des activités après la levée de l'état d'urgence sanitaire.

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2019

COMPTE DE PRODUIT ET CHARGE CONSOLIDÉ

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	269 340	251 314
Droits d'entrée		
Autres revenus	18 230	17 878
Chiffre d'affaires	287 570	269 192
Charges d'exploitation	(51 186)	(46 511)
Autres achats et charges externes	(31 861)	(30 922)
Charges de personnel	(17 646)	(14 941)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1 957)	(3 571)
Autres produits et charges opérationnels	278	2 923
Excédent brut d'exploitation	236 384	220 680
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	(4 413)	(3 752)
Dotations et provisions pour risques et charges	9 101	3 454
Autres produits et charges exceptionnels	(11 896)	(26 664)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	99 446	286 401
Résultat des cessions d'actifs	-	-
Résultat opérationnel	328 621	482 118
Coût de l'endettement financier brut	(85 978)	(58 111)
Produits des placements	7 764	5 770
Coût de l'endettement financier net	(78 213)	(52 342)
Autres produits et charges financiers	26 678	2 582
Résultat courant avant impôt	277 086	432 359
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Impôts sur les résultats	(63 396)	(52 107)
Résultat net des activités maintenues	213 690	380 252
Résultat des activités destinées à être abandonnées	-	-
Résultat net de la période	213 690	380 252
Résultat Net – Part des propriétaires de la société mère	213 690	380 252
Résultat Net – Participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Résultat net global	213 690	380 252

BILAN CONSOLIDÉ

(En KMAD)	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS		
Ecart d'acquisition	-	-
Autres immobilisations incorporelles	7 684	970
Immeubles de placement	5 064 865	4 325 980
Autres immobilisations corporelles	22 651	23 369
Autres actifs financiers	5 682	5 808
Impôts différés actifs	4 397	7 387
Total actifs non courants	5 105 279	4 363 513
Stock et En-cours	52 182	49 722
Clients	142 383	129 422
Créances d'impôt sur les sociétés	7 367	13 425
Autres actifs courants	261 317	190 633
Trésorerie et équivalent de trésorerie	124 536	580 700
Total actifs courants	587 785	963 902
Total actifs	5 693 065	5 327 415
CAPITAUX PROPRES		
Capital	811 274	811 274
Primes liées au capital	541 111	541 111
Réserves	1 753 163	1 441 373
Réserve spéciale	104 803	104 803
Résultat de l'exercice	213 690	380 252
Capitaux propres part du groupe	3 424 041	3 278 813
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	-	-
Capitaux propres	3 424 041	3 278 813
PASSIFS		
Dettes financières part non courante	1 487 429	1 349 099
Provisions part non courante	2 614	2 614
Autres passifs non courants	82 606	56 715
Impôts différés passifs	80 587	49 829
Total passifs non courants	1 653 236	1 458 257
Dettes financières part courante	184 614	310 686
Dettes d'impôt sur les sociétés	3 149	3 662
Fournisseurs	240 188	110 447
Provisions part courante	19 803	11 530
Autres passifs courants	168 035	154 020
Total passifs courants	615 788	590 346
Total passifs	2 269 025	2 048 603
Total passifs et capitaux propres	5 693 065	5 327 415

RAPPORT D'AUDIT DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



11, Avenue Bir Kacem – Souissi
10170 Rabat

Aux Actionnaires de la société
Aradei Capital S.A.
Route Secondaire 1029 Municipalité
Sidi Maârouf N°20280 - Casablanca



47, Rue Allal Ben Abdellah 5^{ème} étage
20 000 Casablanca

RAPPORT D'AUDIT SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES EXERCICE DU 1er JANVIER 2019 AU 31 DECEMBRE 2019

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés, ci-joints, de la Société ARADEI CAPITAL S.A. (« La Société ») et de ses filiales comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2019, le compte de résultat consolidé, l'état des variations des capitaux propres consolidés et l'état des flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers consolidés font ressortir, au 31 décembre 2019, un montant de capitaux propres consolidés de 3 424 041 milliers dirhams dont un bénéfice net consolidé de 213 690 milliers dirhams. Ces états ont été arrêtés par le conseil d'administration le 3 mars 2020 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers consolidés, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS). Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalie significative, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité de l'Auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession applicables au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relative à l'établissement et la présentation des états financiers consolidés afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sur les états financiers consolidés

A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'ensemble constitué par les entités comprises dans la consolidation de la société Aradei Capital S.A. au 31 décembre 2019, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Autre point

Pour les événements survenus et les éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des états de synthèse relatifs aux effets de la pandémie de Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes.

Fait à Rabat et Casablanca, le 27 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

KPMG

11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 83 31 02 (4 063)
Télécopie : 212 5 37 83 37 11

Redouane M. RHALIB
Associé

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
Institutionnel
47, Rue Allal Ben Abdellah - Casablanca
Tél. : 05 22 54 49 00 Fax : 05 22 29 66 70

Faiçal MEKOUAR
Associé

