

aradei

CAPITAL

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

« L'année 2020 a été pour Aradei Capital, comme pour le secteur, une année de crise sanitaire marquée par des restrictions d'activité d'environ 3 mois et par une reprise encourageante. Nous avons également franchi une nouvelle étape avec l'introduction en bourse. Enfin, nous avons poursuivi notre plan de développement avec l'ouverture de trois retail parks. L'engagement des équipes, le partenariat renforcé avec nos locataires ainsi que la poursuite de projets structurants sont autant d'atouts pour placer Aradei Capital dans une position favorable pour la reprise. »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Impact de la pandémie Covid-19 sur les opérations

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

Un core business résilient

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

Introduction en bourse d'Aradei Capital et levées de fonds

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

Poursuite du programme de développement et d'ouvertures

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

Gouvernance et croissance durable

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

CHIFFRES CLÉS 2020

29 actifs

346 000m²
GLA*

15 villes

31 millions de
visites

93% de taux
d'occupation

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

RESULTATS FINANCIERS

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

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

(*) Gross Leasable Area (surface commerciale utile)

(**) EBITDA / Chiffre d'affaires

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

aradei

CAPITAL

Compte de résultat consolidé IFRS

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

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

Ratio d'endettement Loan-To-Value

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

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

Ratio Valeur des Actifs Libres

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

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

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

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

Bilan consolidé IFRS

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

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

Dividendes

Conformément à sa politique de distribution des dividendes, le Conseil d'Administration a proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un dividende de 12,4 MAD par action au titre de l'exercice 2020.

Perspectives

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

aradei

CAPITAL

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2020

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

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

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

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

ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2020



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

GRUPE ARADEI ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION PROVISoire CONSOLIDEE AU 31 DECEMBRE 2020

Nous avons procédé à un examen limité de la situation provisoire consolidée de la société ARADEI S.A et de ses filiales (Groupe ARADEI) comprenant le bilan consolidé et le compte de résultat consolidé relatifs à la période du 1er janvier au 31 décembre 2020. Cette situation provisoire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 4.015.657 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 17.596. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration en date du 2 mars 2021 dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes de la profession au Maroc. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation provisoire consolidée citée au premier paragraphe ci-dessus ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen limité comporte essentiellement des entretiens avec le personnel de la société et des vérifications analytiques appliquées aux données financières ; il fournit donc un niveau d'assurance moins élevé qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et, en conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que la situation financière et du patrimoine du Groupe ARADEI arrêtés au 31 décembre 2020, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Casablanca et Rabat, le 3 mars 2021

Les Commissaires aux Comptes

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

KPMG

11, Avenue Bir Kacem - Souissi - Rabat
Téléphone : 212 5 37 83 37 02 (à 06)
Télécopie : 212 5 37 83 37 11
Redouane M. RHALIB
Associé

