

aradei

CAPITAL

COMMUNIQUÉ RELATIF AU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 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 trois 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

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

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 Obligataire	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 Obligataire (telle qu'effectuée par le Groupe Aradei Capital et visée en date du 16 octobre 2018).

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

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.

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

Faits marquants post clôture

- Le 19 mars 2021, Aradei Capital et la BMCI ont signé un partenariat stratégique à deux volets : la BMCI entre au capital d'Aradei Capital et Aradei Capital acquiert les actions de l'OPCI « CLEO PIERRE SPI-RFA » qui détient un portefeuille d'agences bancaires exploitées par la BMCI.

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