

# aradei

CAPITAL

## COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 8 mars 2022 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 2021.

« Dans un contexte toujours perturbé par la crise sanitaire, Aradei Capital a démontré la résilience de son business model. La foncière a poursuivi sa politique d'investissement dynamique. Je tiens à adresser mes remerciements à nos partenaires et à nos équipes pour leur confiance et leur engagement durant toute cette année. »

Nawfal Bendefa - Président Directeur Général Aradei Capital

### FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

#### Poursuite de la stratégie de diversification d'Aradei Capital

- **OPCI** : acquisition en mars 2021 des actions de **Cléo Pierre SPI-RFA** pour un montant de 557 MMAD, un premier pas de la foncière dans l'industrie des OPCI au Maroc
- **Santé** : signature en septembre 2021 d'un partenariat stratégique dans la santé. La prise de participation par Aradei Capital de 51% dans **Akdital Immo** (par augmentation de capital) aux côtés de Akdital Holding (31%) et BFO Partners (17%) a été réalisée début janvier 2022. Akdital Immo a pour vocation de développer un programme d'investissement de cliniques privées de près de 1 milliard de dirhams sur 7 villes à travers le Maroc (100.000 m<sup>2</sup> GLA), incluant la clinique située à El Jadida ouverte au public en juin 2021. Quatre cliniques sont actuellement en cours de développement avec une livraison prévue en 2022 (Tanger, Safi, Salé et Agadir), deux autres villes sont en cours d'étude.
- **Bureau** : poursuite des travaux de construction du premier immeuble de bureau de la foncière « **Prism** », premier bâtiment certifié EDGE Advanced au Maroc

#### Des indicateurs d'activité et financiers performants

- La fréquentation des centres commerciaux et des galeries commerciales a atteint cette année **85%** de son niveau pré-crise de 2019, malgré les restrictions d'activité qui étaient en vigueur durant l'année
- **40 millions** de visites en 2021 (vs. 31 millions en 2020) : des visiteurs à la recherche d'interaction sociale tout en étant rassurés par le dispositif sanitaire rigoureux
- Une commercialisation dynamique traduisant l'attractivité des sites de la foncière, avec un taux d'occupation de **97%** à fin 2021 (+4 pts vs. 2020)
- Un retour à la croissance du FFO par action qui s'élève à **19,2 MAD** en 2021 vs. 12,4 MAD en 2020 (+55%)

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

- Au 31 décembre 2021, la valorisation du portefeuille, droits inclus, s'établit à **6,1 milliards de dirhams**, soit une hausse de 950 MMAD par rapport à fin 2020.
- Cette évolution est générée par : (i) l'intégration en mars du portefeuille de 103 agences bancaires louées à la BMCI (véhicule OPCI Cléo Pierre SPI-RFA) pour 620 MMAD ; et (ii) la base locative solide, l'activité commerciale dynamique et l'augmentation du taux d'occupation qui ont démontré la qualité des actifs de Aradei Capital à fin 2021.

#### Une structure de financement saine

- Emission obligataire de **500 MMAD** par placement privé en novembre 2021
- Un ratio Loan-To-Value maîtrisé de **36%**

### CHIFFRES CLÉS 2021

**30** actifs

**1** OPCI

**382.000m<sup>2</sup>**  
GLA\*

**22** villes

**40** millions  
de visites

**97%** de taux  
d'occupation

**95%** de taux  
de recouvrement

**85%** de taux de  
fréquentation  
pré-crise de 2019

### RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2020	2021
Chiffre d'affaires	271 MMAD	421 MMAD
Funds From Operations (FFO)	132 MMAD	204 MMAD
FFO par action	12,4 MAD	19,2 MAD
Taux de distribution des dividendes (en % FFO de l'année N)	100%	95%
Dividendes (au titre de l'année N, versés en N+1)**	132 MMAD (12,4 MAD/Action)	194 MMAD (18,2 MAD/Action)

(\*) Gross Leasable Area (surface commerciale utile)

(\*\*) Proposition du Conseil d'Administration du 8 mars 2022 à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

# aradei

CAPITAL

## Compte de résultat consolidé IFRS

En KMAD	2020	2021
Revenus locatifs	263.633	407.203
Autres revenus	7.444	13.930
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>271.077</b>	<b>421.133</b>
Charges d'exploitation	(57.251)	(108.285)
<b>EBITDA</b>	<b>213.826</b>	<b>312.848</b>
<b>Marge d'EBITDA</b>	<b>79%</b>	<b>74%</b>
<b>FFO</b>	<b>131.782</b>	<b>204.256</b>

## Bilan consolidé IFRS

En KMAD	31/12/2020	31/12/2021
Trésorerie et équivalent de trésorerie	664.722	495.965
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5.200.322</b>	<b>6.150.418</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>4.015.657</b>	<b>4.215.646</b>
Passifs non courants	(1.604.778)	(2.278.432)
Dettes financières courantes	(393.580)	(303.111)
<b>LTV</b>	<b>31%</b>	<b>36%</b>

- L'augmentation du chiffre d'affaires de 150 MMAD (soit 55%) s'explique par la combinaison des impacts suivants :
  - Le nouveau périmètre contribue à hauteur de 86 MMAD (OPCI Cléo Pierre SPI RFA, Sela Park Agadir et Temara, LBG Rabat) ;
  - Reprise d'activité sur le périmètre constant vs. une activité en 2020 impactée par la fermeture des commerces non essentiels et les avoirs Covid octroyés aux locataires impactés par la fermeture : soit un impact à la hausse de 64 MMAD.
- Le niveau de charges de 2021 revient à un niveau normatif qui reflète les besoins et ressources opérationnelles additionnelles compte tenu du nouveau périmètre.

## Ratio d'endettement Loan-To-Value

- Le Ratio Loan-To-Value\* s'établit à 36% au 31/12/2021 comparé à 31% au 31/12/2020 :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 31/12/2021
Dettes Financières consolidées	2 369,1
Net Cash	495,9
Valeur de marché des actifs immobiliers du Groupe	6 088,0
<b>Ratio</b>	<b>36%</b>

## Ratio Valeur des Actifs Libres

- Le Ratio Valeur des Actifs Libres\*\* se situe à 287% au 31/12/2021 comparé à 275% au 31/12/2020 :

Etats Consolidés Groupe IFRS (MMAD)	au 31/12/2021
Total valeurs des Actifs Libre	2 789,4
Encours de l'Emprunt Obligataire	971,4
<b>Ratio</b>	<b>287%</b>

- Les principaux mouvements de la trésorerie résultent principalement des dépenses d'investissement pour -687 MMAD (dont l'acquisition des titres de Cléo Pierre SPI-RFA pour 557 MMAD), du paiement des dividendes pour -132 MMAD et de l'effet net du financement pour un impact de +565 MMAD
- Les immeubles de placement ont augmenté de 950 MMAD suite à l'intégration des actifs de l'OPCI Cléo Pierre SPI-RFA acquis en mars 2021 (valorisation de +620 MMAD) et la variation de juste valeur des immeubles de placement pour +213 MMAD.
- La hausse des dettes financières est principalement liée à l'émission obligataire de 500 MMAD en novembre 2021, à la dette liée à l'acquisition des titres de Cléo Pierre SPI-RFA (300 MMAD).

## 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 18,2 MAD par action au titre de l'exercice 2021.

## Perspectives

- Un programme de cliniques privées soutenu : 4 cliniques qui seront livrées en 2022 et deux autres opportunités en cours d'étude
- Un pipeline identifié d'opportunités d'investissement qui soutiendra la croissance de la foncière
- Une réserve foncière stratégique
- La continuité de l'analyse E&S et du positionnement de la foncière sur ses enjeux E&S

(\*) 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).

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

# aradei

CAPITAL

## COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31/12/2021

### ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	407.203	263.633
Droits d'entrée		
Autres revenus	13.930	7.444
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>421.133</b>	<b>271.077</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(108.285)</b>	<b>(57.251)</b>
Autres achats et charges externes	(87.001)	(39.894)
Charges de personnel	(26.041)	(19.218)
Impôts, taxes et versements assimilés	(6.506)	(2.750)
Autres produits et charges opérationnels	11.264	4.611
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>312.848</b>	<b>213.826</b>
Dotations/reprises aux amortissements et provisions sur immeubles	(4.211)	(4.658)
Dotations et provisions pour risques et charges	(17.595)	(8.845)
Autres produits et charges exceptionnels	(16.177)	(11.824)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	212.804	(56.028)
Résultat des cessions d'actifs	-	24
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>487.668</b>	<b>132.494</b>
Coût de l'endettement financier brut	(89.805)	(91.805)
Produits des placements	8.616	5.886
Autres produits et charges financiers	(81.189)	(85.919)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>10.125</b>	<b>21.075</b>
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>416.604</b>	<b>67.651</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Impôts sur les résultats	(72.534)	(50.054)
<b>Résultat net des activités maintenues</b>	<b>344.069</b>	<b>17.596</b>
Résultat des activités destinées à être abandonnées		
<b>Résultat net de la période</b>	<b>344.069</b>	<b>17.596</b>
<b>Résultat net - Part des propriétaires de la société mère</b>	<b>344.069</b>	<b>17.596</b>
<b>Résultat net - Participations ne donnant pas le contrôle</b>		
<b>Résultat net global</b>	<b>344.069</b>	<b>17.596</b>
Nombre d'actions	10.645.783	10.645.783
<b>Résultat net par action (en MAD)</b>	<b>32,32</b>	<b>1,65</b>
<b>Net profit/loss</b>	<b>344.069</b>	<b>17.596</b>
Depreciation	4.211	4.658
Provisions (net)	17.595	8.845
Other non cash items	(212.804)	56.028
Non recurring income	16.177	11.824
Impôt différé	35.007	32.831
<b>FFO</b>	<b>204.256</b>	<b>131.782</b>

### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

(En KMAD)	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIFS</b>		
Ecart d'acquisition		
Autres immobilisations incorporelles	7.314	7.580
Immeubles de placement	6.150.418	5.200.322
Autres immobilisations corporelles	17.622	19.437
Autres actifs financiers	5.652	5.942
Impôts différés actifs	4.537	4.545
<b>Total actifs non courants</b>	<b>6.185.543</b>	<b>5.237.826</b>
Stock et En-cours	102.109	90.061
Clients	116.541	132.771
Créances d'impôt sur les sociétés	7.941	14.644
Autres actifs courants	305.343	292.107
Trésorerie et équivalent de trésorerie	495.965	664.722
<b>Total actifs courants</b>	<b>1.027.900</b>	<b>1.194.304</b>
<b>Total actifs</b>	<b>7.213.443</b>	<b>6.432.130</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	1.064.578	1.064.578
Primes liées au capital	836.191	1.036.191
Réserves	1.970.808	1.897.292
Special reserve account		
Résultat de l'exercice	344.069	17.596
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>4.215.646</b>	<b>4.015.657</b>
Intérêts attribuables aux participations ne conférant pas le contrôle	-	-
<b>Capitaux propres</b>	<b>4.215.646</b>	<b>4.015.657</b>
NAV / action	396	377
<b>PASSIFS</b>		
Dettes financières part non courante	2.066.038	1.409.360
Provisions part non courante	2.614	2.614
Autres passifs non courants	71.650	88.394
Impôts différés passifs	138.129	104.409
<b>Total passifs non courants</b>	<b>2.278.432</b>	<b>1.604.778</b>
Dettes financières part courante	303.111	393.580
Dettes d'impôt sur les sociétés	10.765	1.194
Fournisseurs	179.474	199.533
Provisions part courante	29.710	19.718
Autres passifs courants	196.306	197.672
<b>Total passifs courants</b>	<b>719.365</b>	<b>811.696</b>
<b>Total passifs</b>	<b>2.997.797</b>	<b>2.416.474</b>
<b>Total passifs et capitaux propres</b>	<b>7.213.443</b>	<b>6.432.130</b>

### ATTESTATION D'EXAMEN LIMITÉ SUR LA SITUATION INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2021



7, Boulevard Driss Slaoui  
20160 Casablanca

Aux Actionnaires de la société,  
**ARADEI CAPITAL S.A.**  
Route Secondaire 1029 Municipalité  
Sidi Maârouf N°20280  
Casablanca



11, Avenue Bir Kacem - Souissi  
10170 Rabat

### GRUPE ARADEI ATTESTATION D'EXAMEN LIMITE SUR LA SITUATION PROVISOIRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021. Cette situation provisoire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 4.215.646 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 344.069. Cette situation a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 8 mars 2022 dans un contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que les états consolidés, ci-joints, ne donnent pas une image fidèle du résultat des opérations de la période écoulée ainsi que la situation financière et du patrimoine du Groupe ARADEI arrêtés au 31 décembre 2021, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Casablanca et Rabat, le 8 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON  
Membre Réseau Grant Thornton  
International  
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca  
Tél : 05 22 54 48 09 - Fax : 05 22 28 86 70

Faïçal MEKOUAR  
Associé

BDO Audit, Tax & Advisory S.A.

BDO S.A.  
Audit, Tax & Advisory  
11, Avenue Bir Kacem, Souissi - Rabat  
Téléphone : 212 5 37 63 37 02 (A 06)  
Télécopie : 212 5 37 63 37 11  
ICE : 001529604000091

Abderrahim GRINE  
Associé

