

COMMUNICATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2020

Le Conseil d'Administration d'Aradei Capital s'est réuni le 24 septembre 2020 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 2020.

« Pendant cette phase d'état d'urgence sanitaire, nous avons maintenu nos actifs ouverts avec un dispositif sanitaire rigoureux et nous continuons à œuvrer dans ce sens. Nous restons aussi mobilisés auprès de nos partenaires que je remercie d'ailleurs pour leur confiance. En ce qui concerne nos projets de développement, l'ouverture de Sela Park Témara le 24 septembre et l'ouverture prochaine de Sela Park Agadir vont impulser une nouvelle dynamique à notre activité. »

Nawfal Bendefa, Président Directeur Général - Aradei Capital

FAITS MARQUANTS

Gestion de la pandémie COVID 19

Les commerces de première nécessité (commerces alimentaires, pharmacies, télécoms, services et banques) représentant 60% de la surface commerciale, sont restés ouverts pendant toute la période de l'état d'urgence sanitaire. Suite à la réouverture en juin des commerces qui avaient connu une fermeture temporaire, la foncière constate une reprise encourageante de la fréquentation de ses actifs.

Aradei Capital a aussi mis en place des mesures de solidarité afin d'accompagner ses locataires dont les locaux avaient été fermés. Ces mesures ont entraîné une baisse de chiffre d'affaires sur le 2^{ème} trimestre 2020.

Poursuite de l'activité de développement

La foncière a poursuivi la mise en œuvre de son plan de développement avec l'ouverture partielle de Retail Park Inezgane en Janvier 2020. De même, les travaux de construction de Sela Park Témara et de Sela Park Agadir, qui avaient été mis à l'arrêt le 20 mars 2020 suite à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire, ont repris le 1er juin 2020 pour des ouvertures prévues respectivement en septembre et en octobre. La foncière a engagé 125,8 MDH durant le premier semestre.

Renforcement de la Gouvernance au sein des organes de la Foncière

Aradei Capital a procédé à la nomination de Madame Dayae OUDGHIRI KAOUACH-FARAJ et de Madame Natalie BRAGINSKY MOUNIER en qualité d'administratrices indépendantes. Madame Dayae OUDGHIRI KAOUACH-FARAJ a également été nommée présidente du comité d'audit.

Augmentation de Capital

En mai 2020, Government Employees Pension Fund (GEPF), fonds de retraite sud-africain géré par Public Investment Corporation (PIC), a pris une participation de **270 MDH** dans Aradei Capital dans le cadre d'une augmentation de capital de la société. La transaction a été réalisée concomitamment avec une acquisition des titres de la société par GEPF auprès de la Banque Européenne pour la Reconstruction et le Développement (BERD). L'investissement global au titre de cette opération mixte s'élève ainsi à **490 MDH**, représentant une participation de **13%** dans le capital de la société.

Billets de trésorerie

Obtention en janvier du visa de l'AMMC pour un programme de billets de trésorerie plafonné à **500 MDH** et émission de deux lignes de billets de trésorerie pour un montant total de **150 MDH** en avril 2020.

PERFORMANCE FINANCIERE

Le Chiffre d'Affaires consolidé¹ d'Aradei Capital au titre du premier semestre 2020 s'établit à **124 MMAD** au 30/06/2020, contre **140 MMAD** au 30/06/2019. Cette baisse de 11% est liée aux gestes de solidarité accordés aux locataires ayant dû fermer leurs locaux pendant le confinement et à la baisse des autres revenus dans le contexte sanitaire actuel (stands temporaires, régie publicitaire, ...etc.).

L'Excédent Brut d'Exploitation² s'établit à **101,4 MMAD** au 30/06/2020 comparé à **114.3 MMAD** au 30/06/2019, en raison de la baisse du chiffre d'affaires partiellement atténuée par les économies sur les charges d'exploitation des actifs (à hauteur de 3.1 MDH) pendant la période de fermeture partielle.

Le Résultat Net Part du Groupe³ Aradei Capital s'établit à **23.4 MMAD** au 30/06/2020 contre **58.5 MMAD** l'année précédente à la même période. Cette variation s'explique principalement par la baisse du chiffre d'affaires et par la constatation de dotations aux provisions et de charges exceptionnelles liées à la période Covid-19.

Le FFO⁴ s'établit à **56,4 MDH** au 30/06/2020 contre **64,8 MDH** au 30/06/2019. Cette baisse est essentiellement liée à l'impact de la période Covid-19 sur le chiffre d'affaires.

Le ratio Loan-to-Value ressort⁵ à **35 %** au 30/06/2020 comparé à **37 %** au 30/06/2019. Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MDH) :

Dettes Financières consolidées	1.914,4
Net Cash	522,9
Valeur marché des actifs immobiliers du Groupe	4.938,4
Ratio au 30/06/2020	35 %

Le ratio Valeur des actifs libres divisé⁶ par l'encours de l'Émission Obligatoire engagé par le Groupe Aradei Capital se situe à **247 %** au 30/06/2020. Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MDH) :

Valeur des Actifs Libres	1.374,4
Encours de l'emprunt obligataire	557,2
Ratio au 30/06/2020	247 %

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

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

(3) Résultat Net Consolidé selon les Normes IFRS en MDH

(4) Funds From Operations

(5) 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).

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