

The logo for Aradei Capital, featuring the word "aradei" in a bold, lowercase sans-serif font, with "CAPITAL" in a smaller, uppercase sans-serif font directly below it.

aradei
CAPITAL

Présentation des résultats annuels 2021

10 Mars 2022

Bienvenue

Intervenants :

- **Nawfal Bendefa** : Président Directeur Général – Aradei Capital
- **Idriss Bensmail** : Directeur Général – REIM Partners
- **Omar Yacoubi** : Directeur Général – Aradei Capital
- **Hakim Benzakour** : Secrétaire Général – REIM Partners
- **Hortense Ghafir** : Directeur FP&A – REIM Partners

Agenda

I. Présentation des résultats annuels 2021


- i. Une activité 2021 dynamique
- ii. Deux transactions majeures
- iii. Résultats financiers 2021
- iv. Conclusion et perspectives 2022

II. Session Q&A

III. Annexes

Présentation des résultats 2021

Une année 2021 riche en réalisations

- 
- Une performance 2021 supérieure à celle 2020 et à son niveau pré-crise de 2019
 - Des réalisations au-delà du prévisionnel 2021* présenté lors de l'IPO
 - Résilience du business model de la foncière
 - Performance des indicateurs d'activité
 - Deux transactions majeures (OPCI et santé)
 - Poursuite de la stratégie de diversification
 - Définition du cadre global de la stratégie E&S

() Perspectives présentées dans le cadre de l'introduction en bourse de Aradei Capital en novembre 2020*

I. Présentation des résultats 2021

i. Une activité 2021 dynamique



Présentation des résultats 2021

Faits majeurs de l'année (1/2)

Un chiffre d'affaires en croissance sur 2021

- **421 MMAD** à fin 2021 : **+55%** par rapport à 2020
- **+46%** par rapport au niveau pré-crise de 2019

Reprise de la fréquentation

- **85% de son niveau de pré-crise** de 2019
- Un dispositif **sanitaire rigoureux**

Dynamique commerciale

- Taux d'occupation robuste de **97%** : **+4 pts** vs. 2020
- Commercialisation de **27.000 m²** en 2021

Financement Nov 2021

- Emprunt obligataire (**500 MMAD**) par placement privé

Aradei Capital a démontré la résilience de son cœur de métier et son efficacité grâce à une stratégie d'investissement soutenue et une activité locative dynamique

Présentation des résultats 2021

Faits majeurs de l'année (2/2)

OPCI *Transaction en Mars*

- Acquisition des actions CLEO PIERRE SPI-RFA (**557 MMAD**)

Santé *Signature en Septembre Closing en Janvier 2022*

- JV entre Aradei Capital (**51%**), Akdital Holding (31%) et BFO Partners (17%)

Bureaux *Livraison prévue en 2022*

- Construction en cours du **premier immeuble de bureaux** de la Société, Prism (GLA de **6 750 m²**)
- Le premier bâtiment certifié **EDGE Advanced** au Maroc

Nouvelles étapes franchies dans la stratégie de diversification

Présentation des résultats 2021

Un portefeuille de 30 actifs (dont 1 OPCI) valorisé à plus de 6 mds MAD

30

Actifs

1
OPCI

103 agences
bancaires

382.000
m²

GLA*

22

Villes

97%

Taux
d'occupation

95%

Taux de
recouvrement

36%

LTV

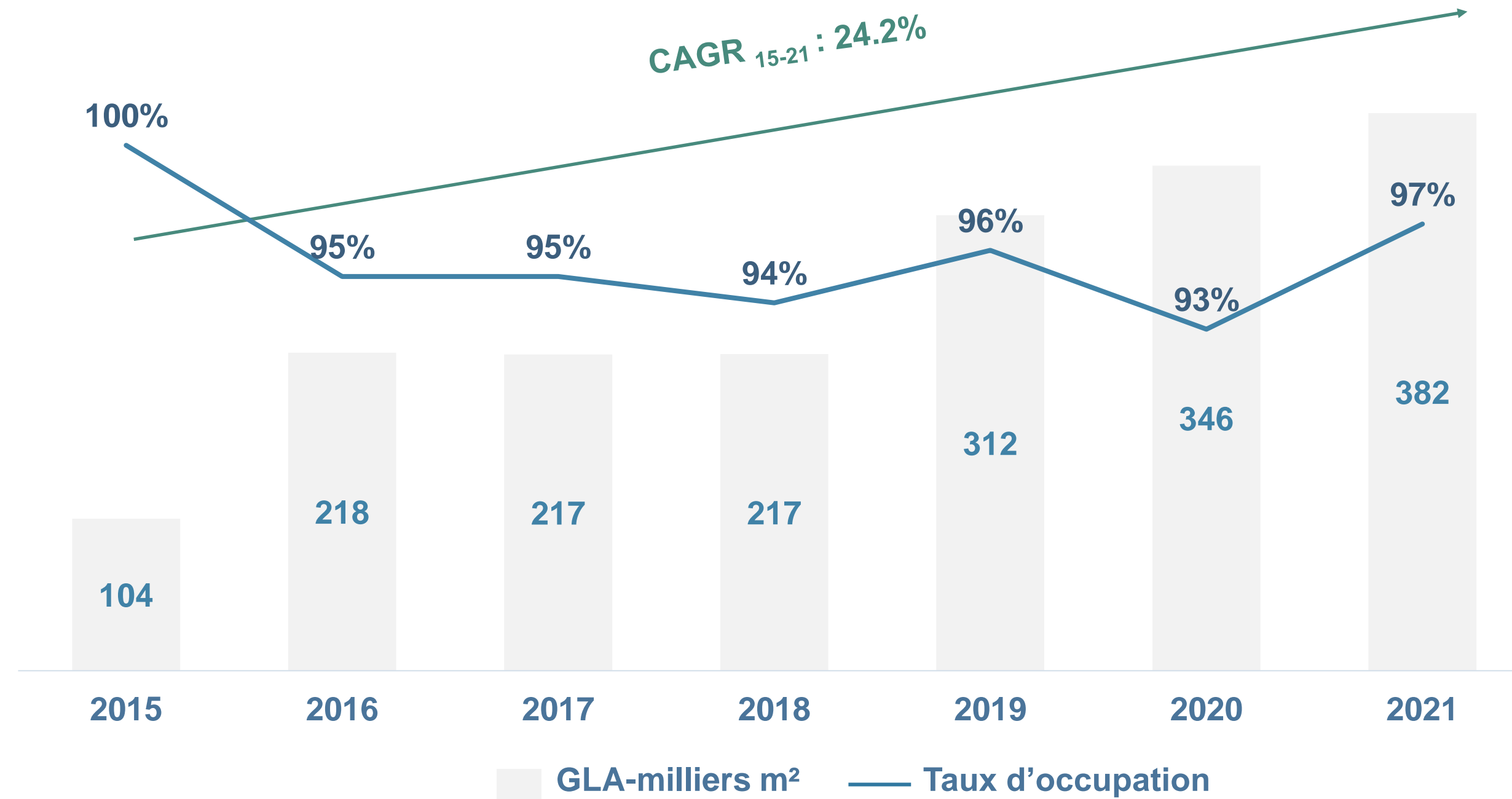
6,1
mds MAD

Valorisation du
portefeuille
immobilier

(*) Gross Leasable Area (surface commerciale utile)

Présentation des résultats 2021

Une taille du portfolio qui quadruple depuis 2015



- 6 retail parks livrés entre 2019 et 2020
- Acquisition d'une unité industrielle en 2019
- Acquisition des titres d'un OPCI en 2021

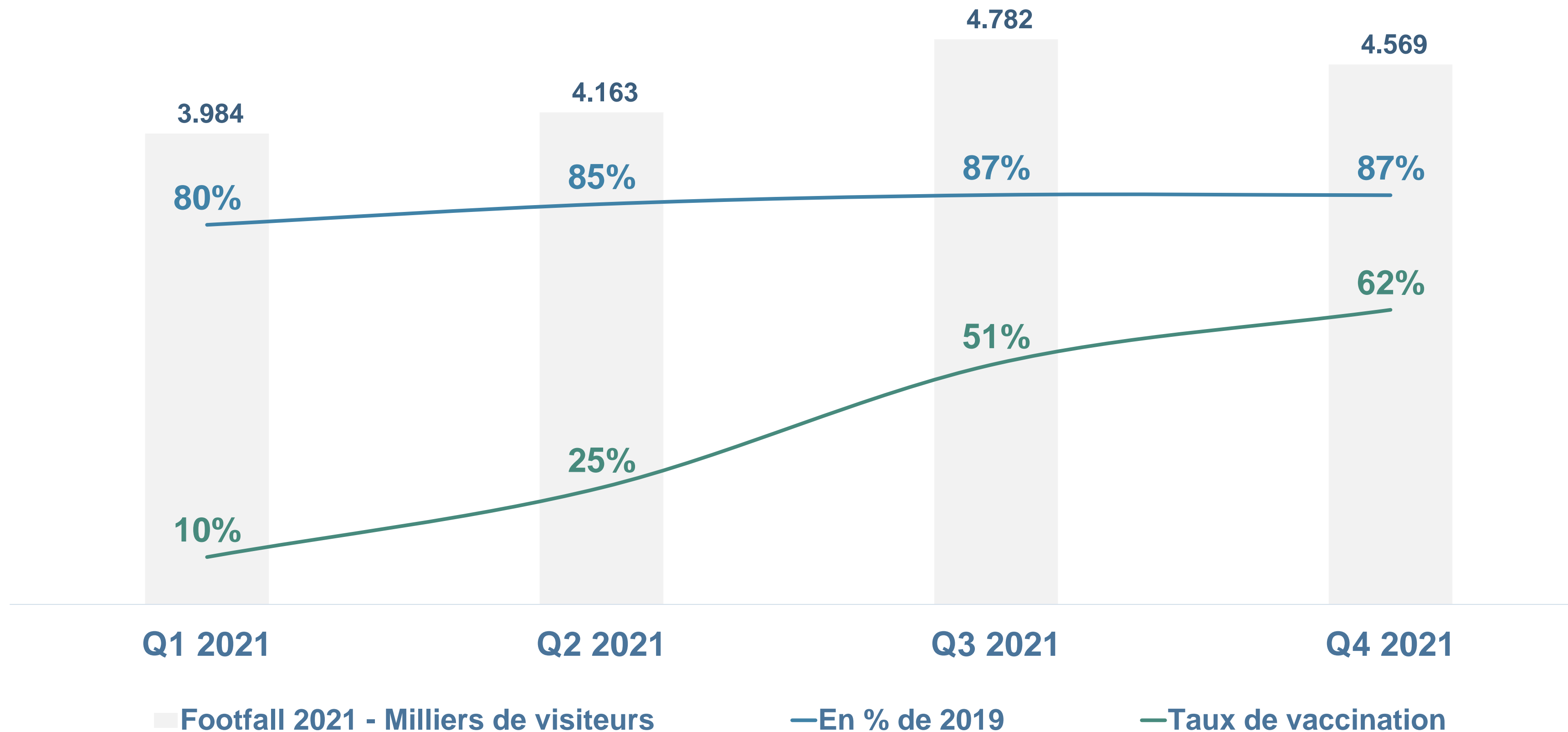
| 2016 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------|---|--|-----------------------------|
| Fusion avec Petra | Acquisition Yazaki Sela Plaza Dar Bouazza Sela Park El Jadida Sela Plaza Targa | Atacadao Inezgane Sela Park Temara Sela Pak Agadir | OPCI* (Cleo Pierre SPI-RFA) |

Une croissance qui devrait se poursuivre dans les mois à venir grâce aux secteurs des bureaux et de la santé

Présentation des résultats 2021

Une fréquentation qui atteint 85% de son niveau pré-covid 2019

Fréquentation des centres commerciaux et des galeries sur 2021 (hors monocataires et retail parks)



Une fréquentation soutenue par l'attrait du commerce physique, le protocole sanitaire rigoureux au sein des actifs et le déploiement de la campagne de vaccination

Présentation des résultats 2021

Une commercialisation dynamique

Près de **27.000 m² GLA** signés en 2021
97% de taux d'occupation



| | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|-------------------------|------------|------------|
| Centres commerciaux | 88% | 93% |
| Galeries commerciales | 97% | 98% |
| Retail parks | 87% | 97% |
| Cleo Pierre SPI-RFA | N/A | 100% |
| Taux d'occupation total | 93% | 97% |

Principaux partenaires



BNCI
 GROUPE BNP PARIBAS



DeFacto



LC WAIKIKI

KIABI
 la mode à petits prix



KOTON

Mr. Bricolage

celio*



cOSMOS

lefties



aradei

I. Présentation des résultats 2021

ii. Deux transactions majeures



Présentation des résultats 2021

Un premier investissement sur le marché des OPCI



Premier véhicule OPCI de la foncière

(acquisition des actions OPCI CLEO PIERRE SPI-RFA pour un montant total de 557 MMAD)



103
Agences
bancaires



100%
Taux
d'occupation



28,000
m² GLA



620 MMAD
valorisation



17
villes



57%
Situées sur l'axe
Casablanca –
Rabat (en % de
GLA)

Cette acquisition a généré près de 50 MMAD de revenus en 2021
(soit contribution de 12% du CA)

Présentation des résultats 2021

Un partenariat stratégique dans la santé

aradei
CAPITAL



BFO
PARTNERS



7

Cliniques privées



900
Lits



100,000
m² GLA



1 Mds MAD
Investissement

- Un partenariat stratégique dans le secteur de la santé privée à travers une **Joint-Venture : Akdital Immo**
- Prise de participation majoritaire de **51%** aux côtés de Akdital Holding (31%) et BFO Partners (17 %) finalisée en janvier 2022
- Premier investissement de la JV (Hopital Privée d'El Jadida) ouvert en Juin 2021
- Un pipeline de 6 cliniques privées : Tanger et Agadir (ouverture en 2022), Salé et Safi (ouvertures en 2023), deux autres villes en cours d'analyse
- Des cliniques louées à Akdital au titre de **baux à long terme**

Cet investissement aura un impact sur le FFO à partir de 2022

aradei
CAPITAL

Présentation des résultats 2021

Poursuite des travaux de construction du premier immeuble de bureau

PRISM



EDGE ADVANCED
Exemplifying achievement in the following areas:

40%
Energy Savings

47%
Water Savings

21%
Less Embodied
Energy in Materials

335.90 tCO₂/year
Operational CO₂ Emissions

227.20 tCO₂/year
Operational CO₂ Savings

PRISM, premier immeuble ayant obtenu la certification environnementale EDGE Advanced

I. Présentation des résultats 2021

iii. Résultats financiers 2021



Présentation des résultats 2021

Une performance 2021 supérieure à celle 2020 et à son niveau pré-crise de 2019

| | FY 2019 | FY 2020 | FY 2021 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Chiffre d'affaires | 288 MMAD | 270 MMAD | 421 MMAD |
| NOI | 236 MMAD | 214 MMAD | 313 MMAD |
| Funds From Operations (FFO) | 156 MMAD | 132 MMAD | 204 MMAD |
| Taux de distribution de dividendes (En % du FFO de l'année N) | 97% | 100% | 95%* |
| Dividendes (au titre de l'année N versés en N+1) | 152 MMAD (15,5 MAD / Action) | 131 MMAD (12,4 MAD / Action) | 194 MMAD* (18,2 MAD / Action) |

Comptes consolidés IFRS audités du groupe Aradei Capital

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

Présentation des résultats 2021

Une performance supérieure au prévisionnel 2021 annoncé lors de l'IPO



(*) Forecast présenté au marché en Novembre 2020 pour l'introduction en bourse d'Aradei Capital

Présentation des résultats 2021

Un FFO qui atteint 204 MMAD (+55% vs. 2020)

| En KMAD | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Revenus locatifs | 263.633 | 407.203 |
| Autres revenus | 7.444 | 13.930 |
| Chiffre d'affaires | 271.077 | 421.133 |
| Charges d'exploitation | (57.251) | (108.285) |
| EBITDA | 213.826 | 312.848 |
| FFO | 131.782 | 204.256 |
| FFO par action (en MAD) | 12,4 | 19,2 |

- **Chiffre d'affaires en hausse de +150 MMAD (soit +55%)**
 - Impact nouveau périmètre (+86 MMAD) : acquisition des parts de l'OPCI Cléo Pierre SPI-RFA et ouvertures de Sela Park Temara et Sela Park Agadir en septembre et octobre 2020
 - Reprise d'activité sur le périmètre constant (+64 MMAD) vs. une activité en 2020 impactée par la fermeture des commerces non essentiels
- **Hausse des charges d'exploitation** : le niveau de charges de 2021 revient à un niveau normatif qui reflète les besoins et les ressources opérationnelles compte tenu du nouveau périmètre.

Présentation des résultats 2021

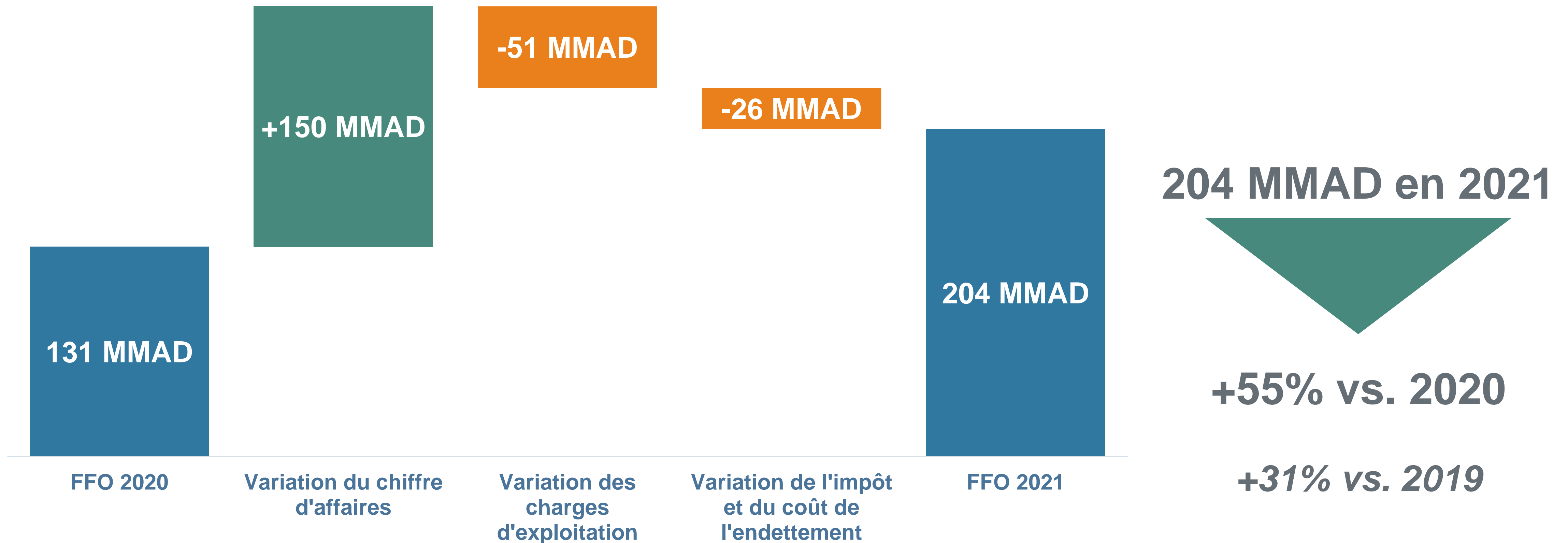
Une structure financière équilibrée avec un LTV de 36%

| En KMAD | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Trésorerie et équivalent | 664.722 | 495.965 |
| Immeubles de placement | 5.200.322 | 6.150.418 |
| Capitaux propres | 4.015.657 | 4.215.646 |
| Passifs non courants | 1.604.568 | 2.278.432 |
| Dettes financières non courantes | 393.580 | 303.111 |
| LTV | 31% | 36% |

- **Trésorerie** : dépenses d'investissement pour 687 MMAD (dont l'acquisition des titres de Cléo Pierre SPI-RFA pour 557 MMAD), paiement des dividendes pour 132 MMAD et effet net du financement pour un impact de +565 MMAD
- **Immeubles de placement** de +950 MMAD : acquisition des titres de Cléo Pierre SPI-RFA et appréciation de la valeur des actifs du portefeuille
- **Financement**
 - Levée de 500 MMAD en novembre 2021 au titre de l'émission d'un emprunt obligataire par placement privé
 - Emprunt de 300 MMAD pour l'acquisition des titres de Cléo Pierre SPI-RFA

Présentation des résultats 2021

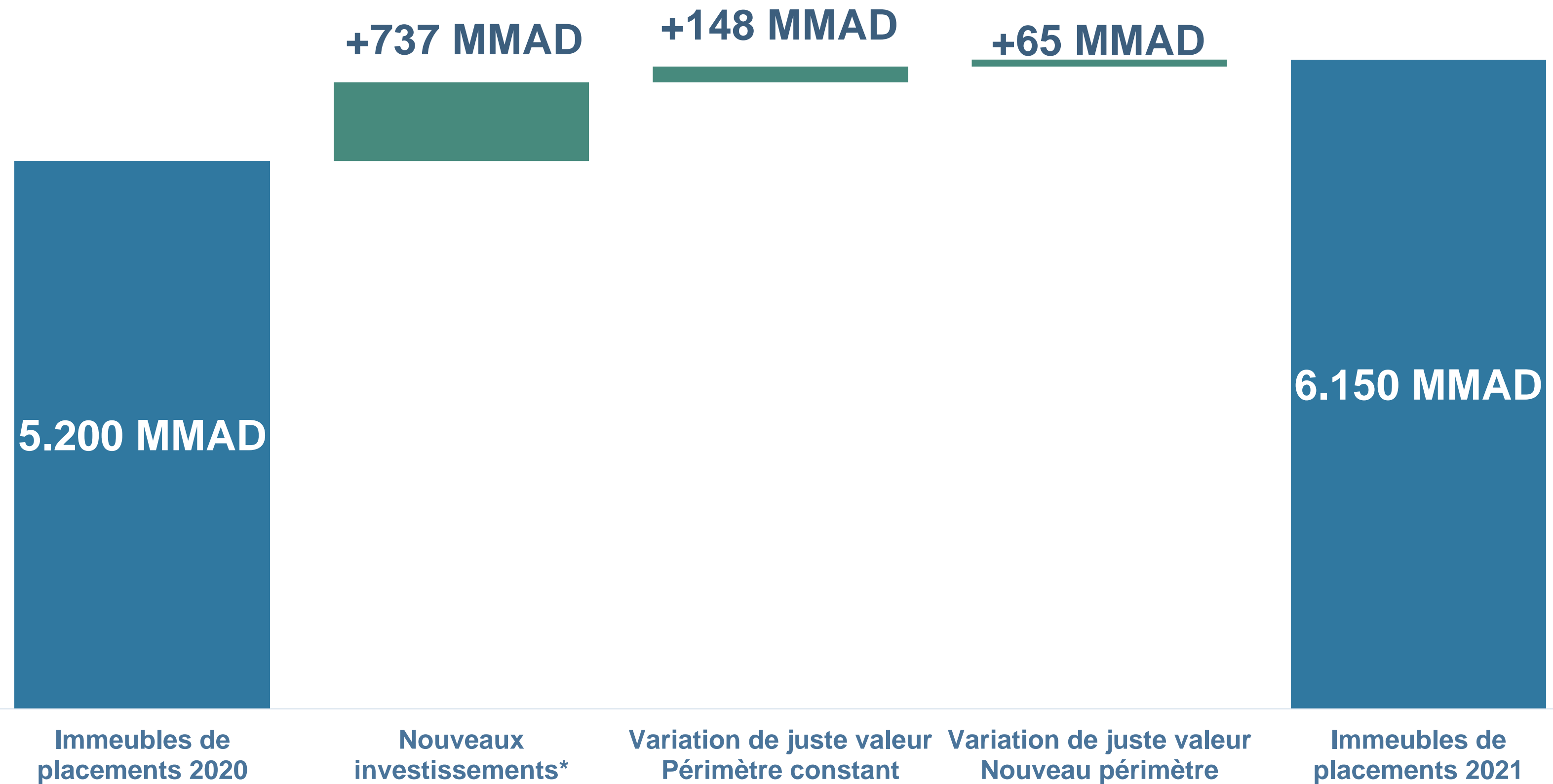
Une augmentation de FFO de +55% soutenue par la croissance du chiffre d'affaires



Une croissance du FFO en ligne avec l'augmentation du chiffre d'affaires, partiellement neutralisée par la hausse des charges d'exploitation qui reviennent à un niveau normatif

Présentation des résultats 2021

Un portefeuille d'actifs immobiliers qui atteint 6 milliards de dirhams



6.150 MMAD en 2021

+18% vs. 2020

Taux de rendement : 8,59%

Vs. 8,78% en 2020

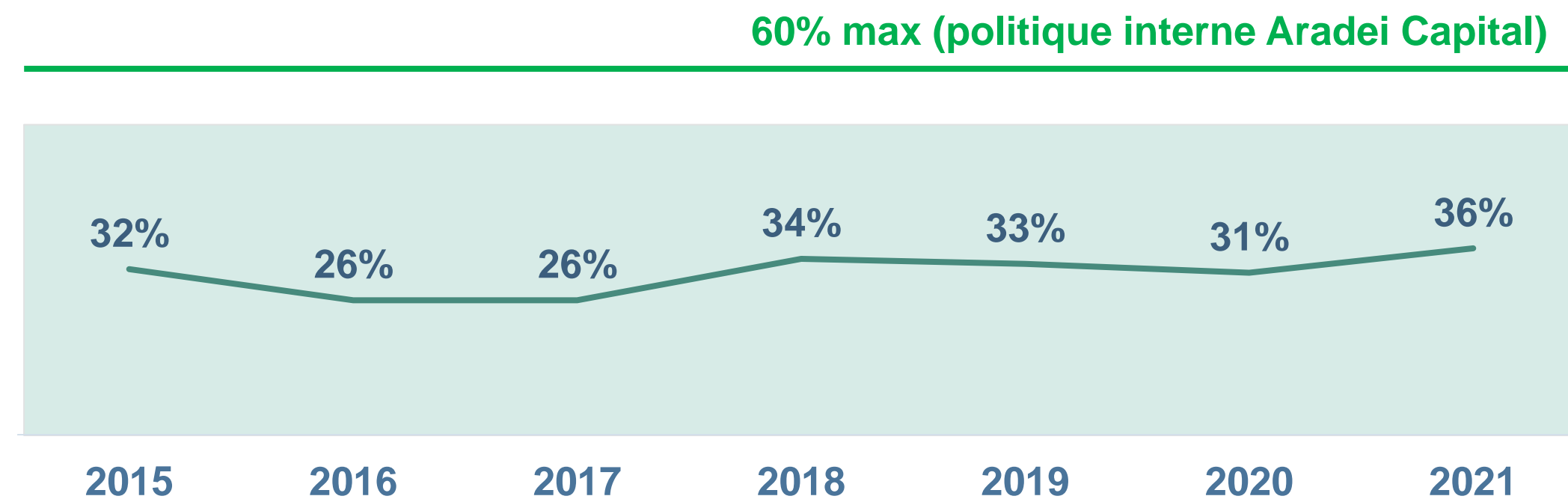
Une valorisation des immeubles de placement en progression grâce aux nouvelles acquisitions et à l'appréciation de la valeur du portefeuille de la foncière

(*) : L'impact des nouveaux investissements intègre l'acquisition du SPI RFA CLEO PIERRE et les capex engagés sur les développements

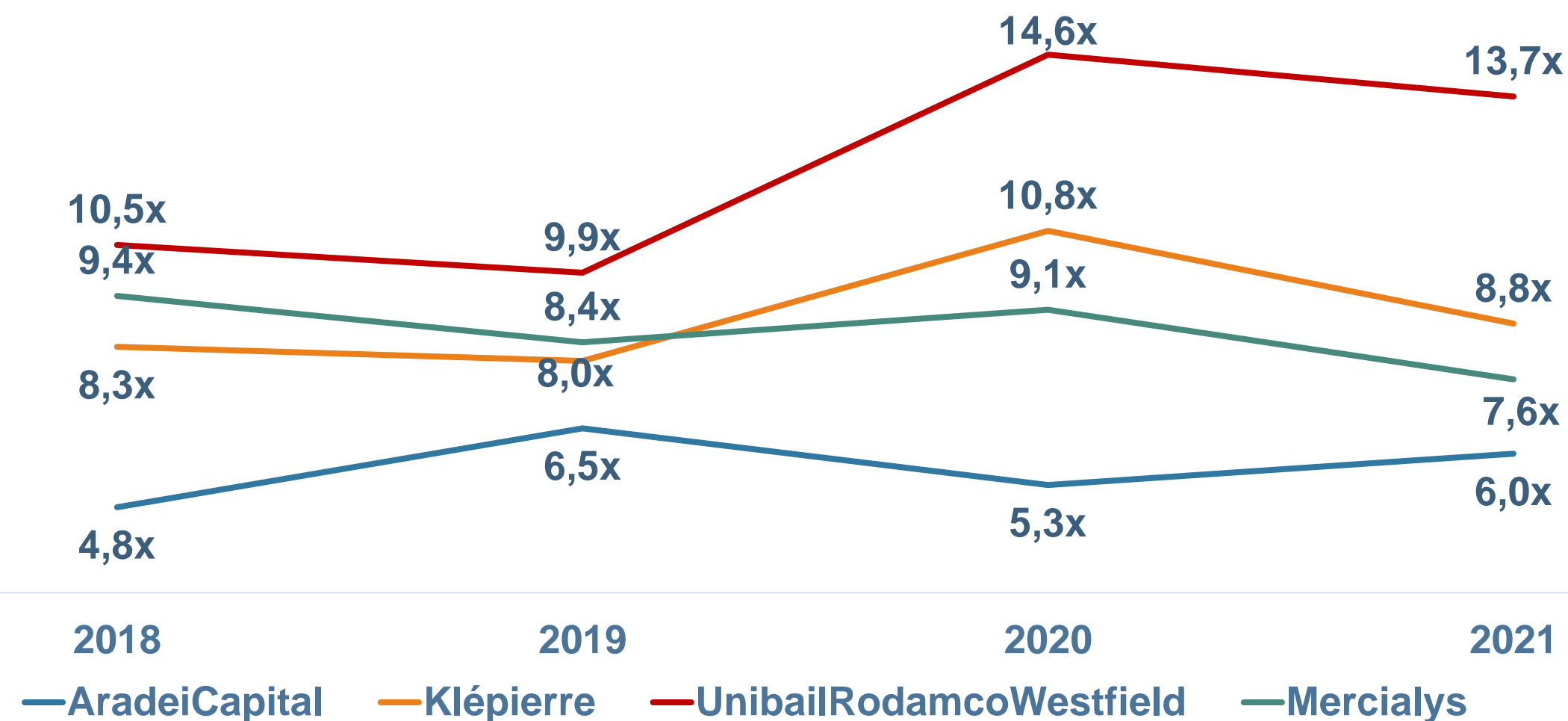
Présentation des résultats 2021

Une structure de financement saine et un LTV maîtrisé

Evolution de la LTV :



Evolution du ratio Dette Nette / EBITDA :



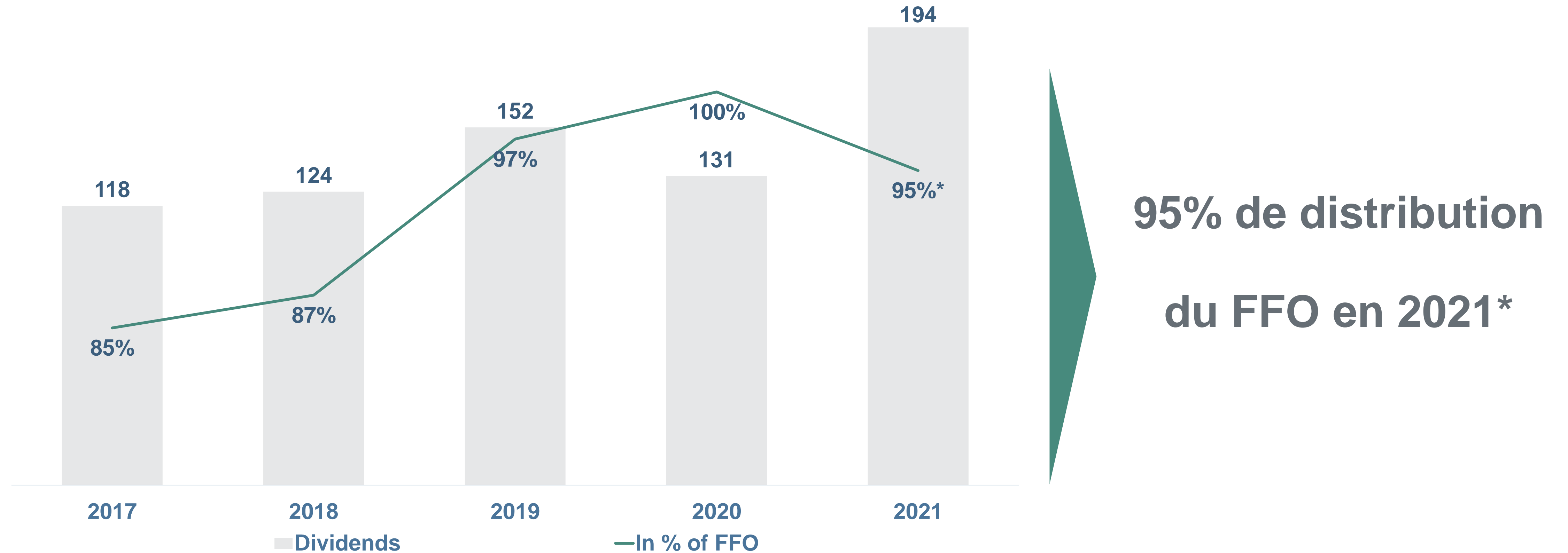
| Benchmark | LTV 2021 | LTV 2020 |
|---------------------------|------------|------------|
| Carmila | 37% | 37% |
| Mercialys | 37% | 36% |
| Gecina | 32% | 34% |
| Unibail Rodamco Westfield | 43% | 45% |
| Klepierre | 39% | 41% |
| Hammerson | 47% | 46% |
| Aradei Capital | 36% | 31% |

Un LTV maîtrisé, en-dessous des covenants internes de financement de Aradei Capital

Une structure de financement saine et une capacité d'emprunt élevée

Présentation des résultats 2021

Un taux de distribution supérieur à 90% sur les trois dernières années



Un taux de distribution de 95% pour 2021 proposé par le CA à l'AGO, au-delà du taux annoncé lors de l'IPO (85%)

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

I. Présentation des résultats

iv. Conclusion et perspectives 2022



Présentation des résultats 2021

Conclusion et perspectives 2022

- Une **dynamique commerciale** confirmée en 2021
- Un **pipeline** identifié d'opportunités d'investissement qui soutiendra la **croissance de la foncière**
- **4 cliniques privés en cours de développement** avec une livraison prévue en 2022 (Tanger, Safi, Salé et Agadir)
- Une **réserve foncière activable (192.000m²)** dans des localisations stratégiques
- La continuité de **l'analyse E&S** et du positionnement de la foncière sur ces enjeux

Dans un environnement toujours marqué par la crise sanitaire, Aradei Capital démontre la résilience de son core business et maintient sa politique d'investissement dynamique

II. Session Q&A



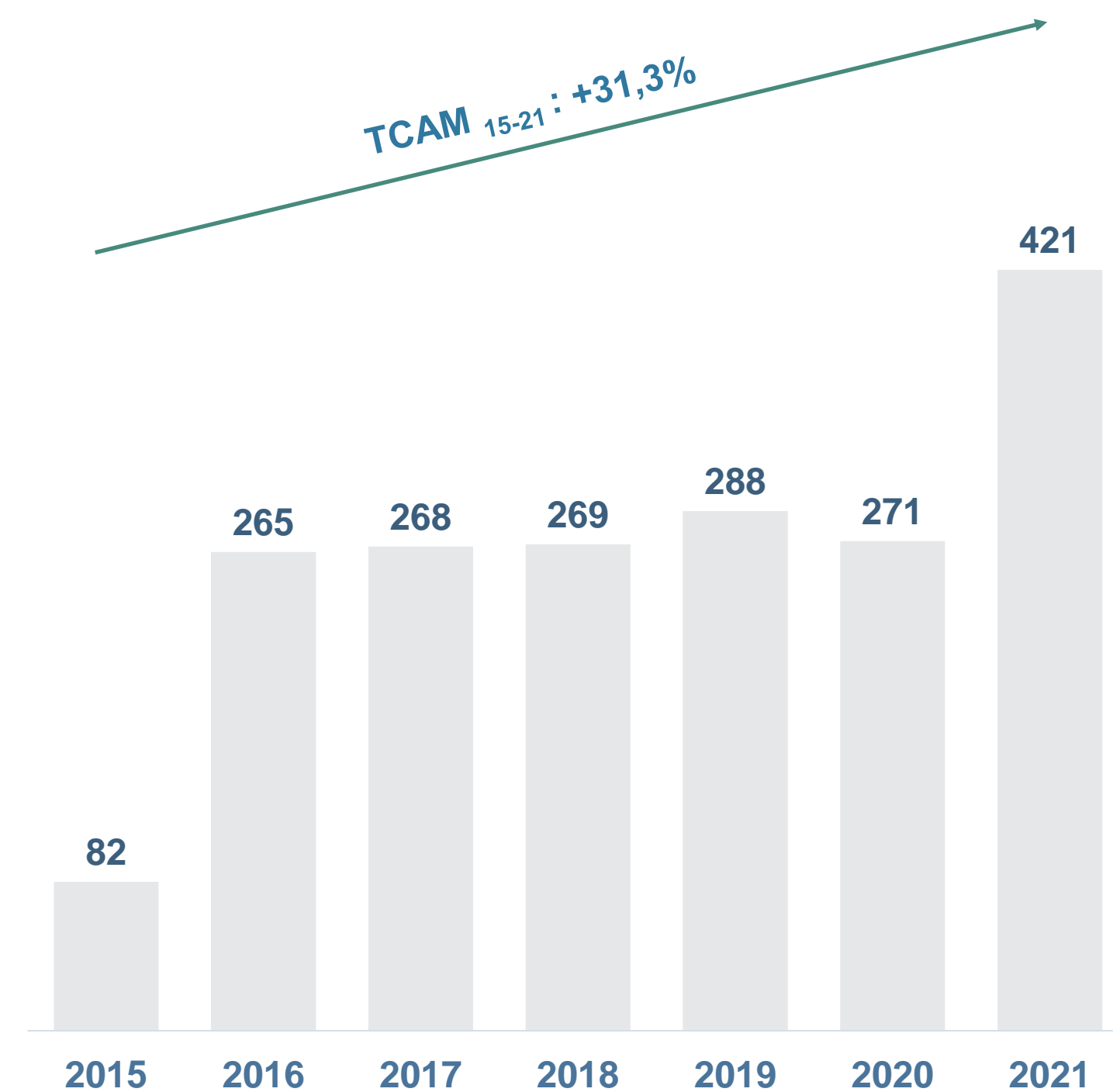
III. Annexes



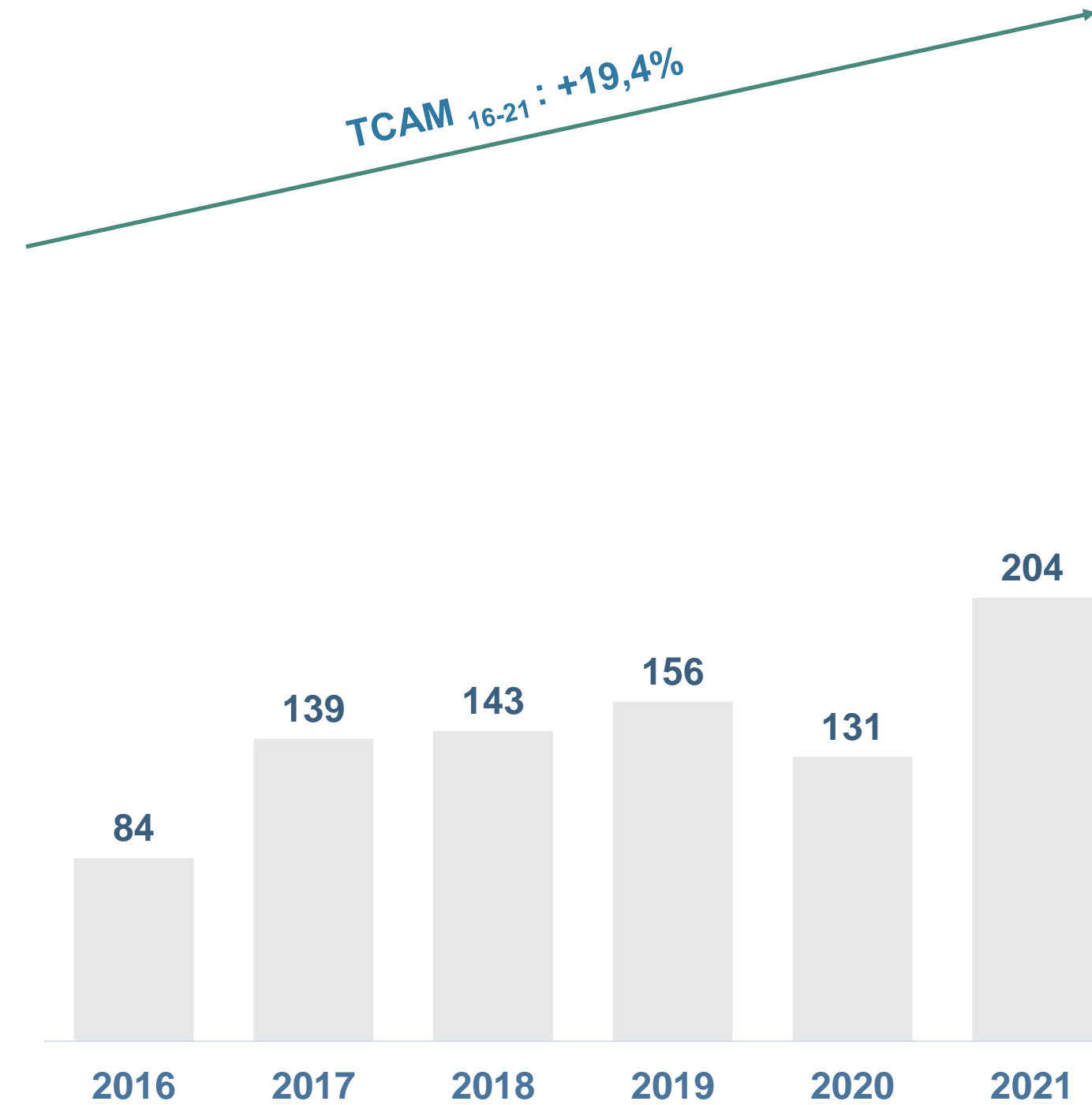
Annexes

Une equity story soutenue par un programme d'investissement dynamique

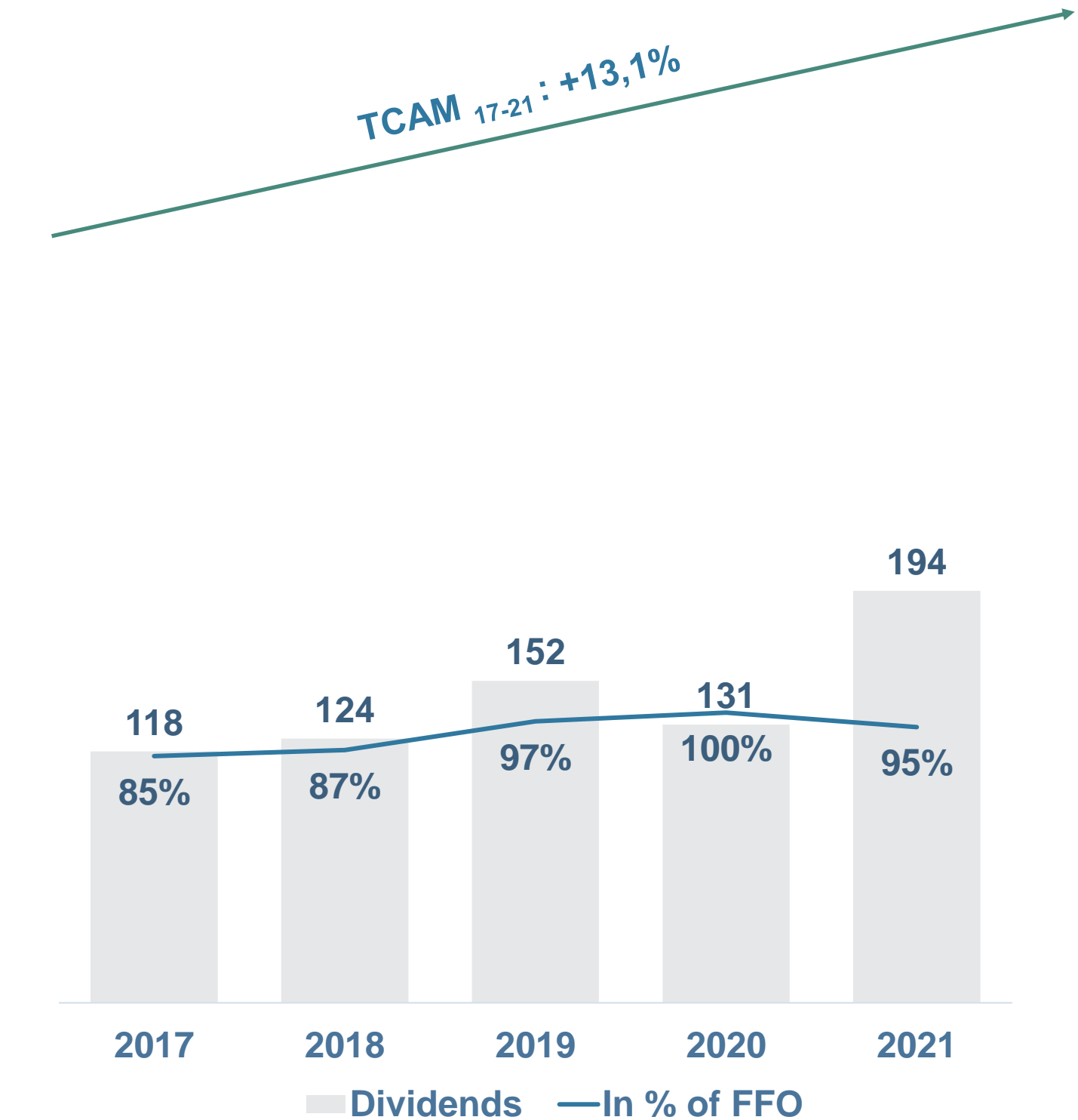
Chiffre d'affaires (en MMAD) :



FFO (en MMAD) :



Dividendes distribués (en n+1) (en MMAD) :

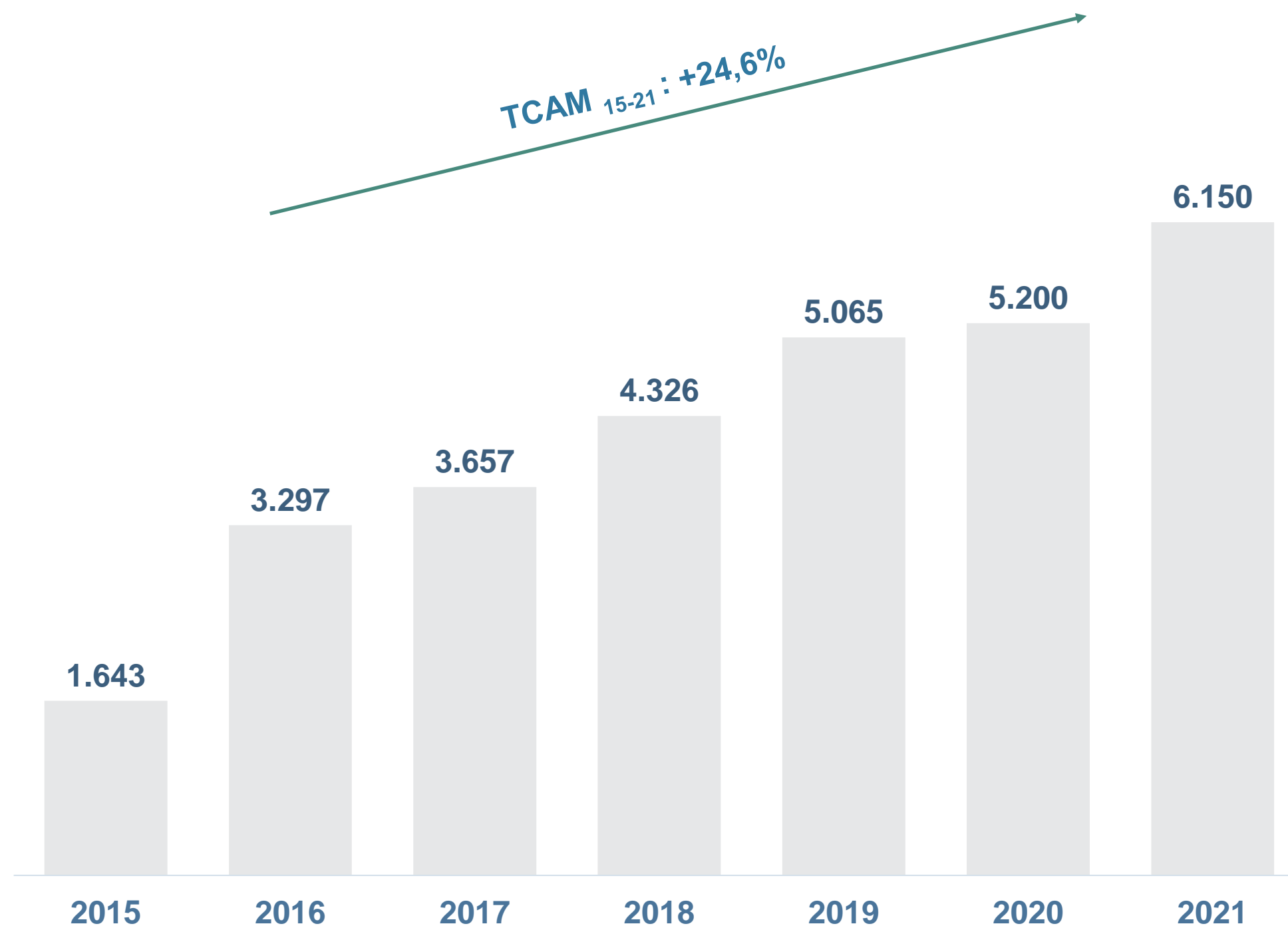


(*) Proposition du Conseil d'Administration du 8 mars 2022 à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

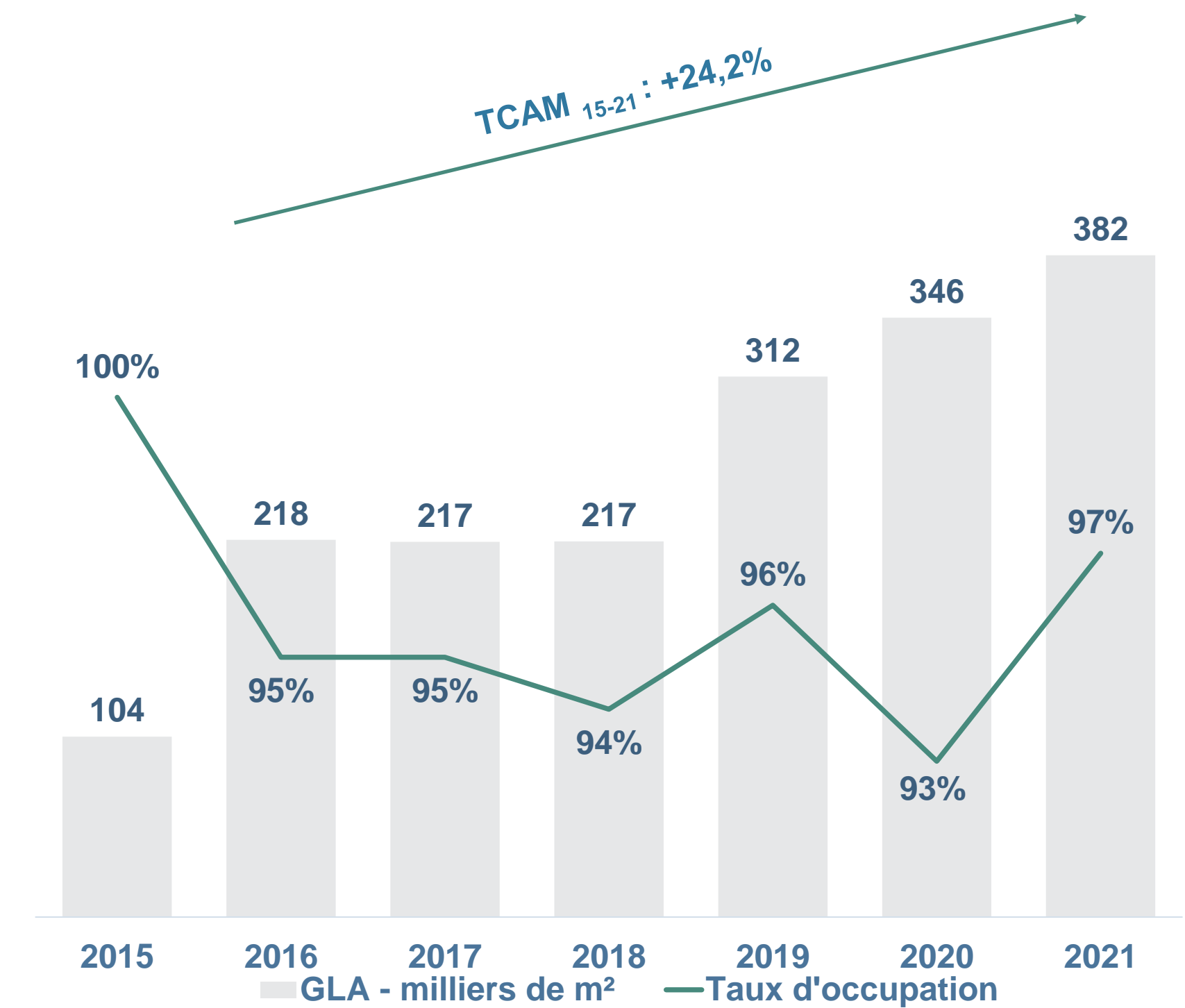
Annexes

Une portefeuille d'actifs valorisé à plus de 6 milliards de dirhams : une taille multipliée par 3,7 vs. 2015

Immeubles de placement (en MMAD) :

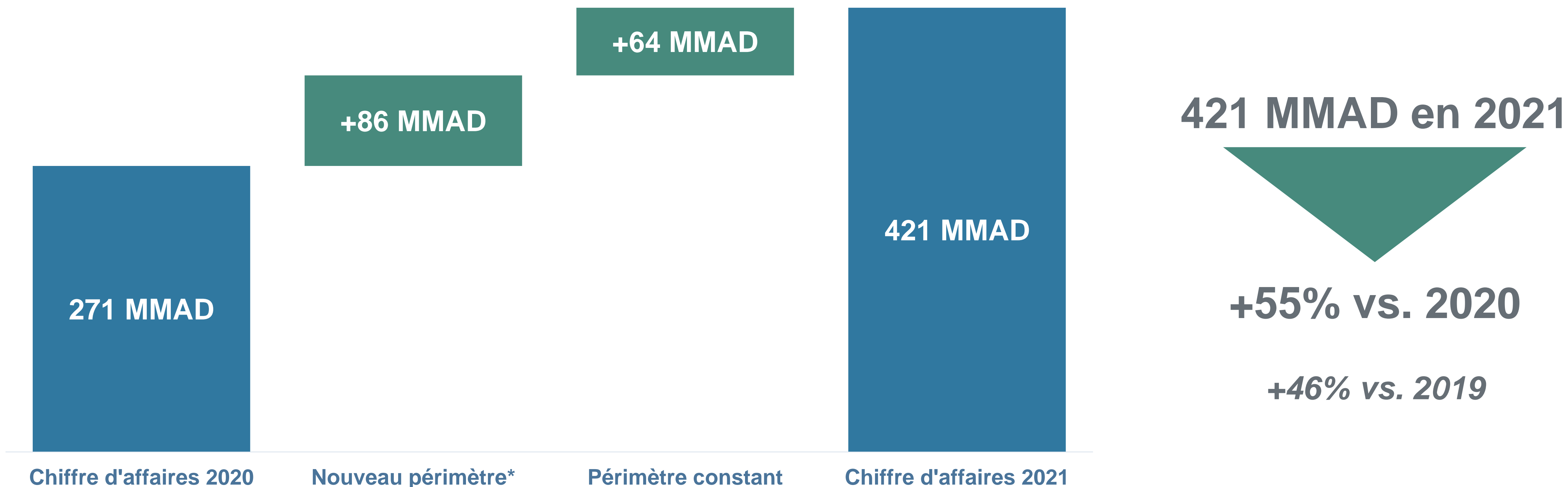


GLA (en milliers de m²) :



Annexes

Un chiffre d'affaires en forte croissance (+150 MMAD, soit +55%)



Une performance soutenue par l'évolution du périmètre et par l'activité des actifs opérationnels

(*) : L'impact du nouveau périmètre intègre l'acquisition du SPI RFA CLEO PIERRE (+49 MMAD) ainsi que la livraison des nouveaux actifs réalisés par la foncière (Sela Park Temara et Sela Park Agadir) (+34 MMAD)

aradei

BRICKS FOR BUSINESS

Contact:

Nawfal BENDEFA, CFA – CEO

n.bendefa@reim-partners.com

+ 212 6 69 18 32 45