

# aradei

CAPITAL

## COMMUNICATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2018

Le 14 mars 2019, le Conseil d'Administration de Aradei Capital s'est réuni en vue d'examiner l'activité économique et financière de la société et d'arrêter les comptes sociaux et consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2018

### CHIFFRES CLES <sup>1</sup>



29 Actifs



255.000 m<sup>2</sup>  
Surface locative



15 Villes



34 millions  
de visiteurs

(1) Chiffres arrêtés au premier trimestre 2019.

### INVESTISSEMENT DE PRES DE 500 MMAD

- Dans le cadre de la réalisation de son plan d'investissement, Aradei Capital a investi, à mars 2019, près de 500 MMAD (dont plus de 300 MMAD réalisés lors de l'exercice 2018) :
  - Acquisition d'un foncier de près de 5 hectares à Dar Bouazza et lancement des travaux de réalisation d'un ensemble commercial avec l'enseigne Carrefour ;
  - Acquisition d'un terrain de près de 2 hectares à El Jadida destiné à un ensemble commercial ;
  - Acquisition d'un terrain de près de 3 hectares à Inezgane (région d'Agadir) pour le développement d'un ensemble commercial avec l'enseigne Atacadao ;
  - Acquisition d'un terrain de 4 hectares à Témara pour un Retail Park ;
  - Engagement de travaux d'extension et de rénovation d'actifs opérationnels ;
  - Acquisition en janvier 2019 d'un actif industriel situé à Meknès et loué en intégralité par l'équipementier automobile japonais Yazaki.
- Il est à noter que les acquisitions précitées activeront un budget de développement de près d'un ( 1 ) Mds de dirhams.
- Ces investissements portent la valeur des Actifs de Placement à 4,2 Mds de dirhams (Cf. Bilan consolidé en normes IFRS).

### CHIFFRE D'AFFAIRES <sup>2</sup> STABLE ENTRE 2017 ET 2018

- Le Chiffre d'Affaires consolidé de Aradei Capital a connu une légère augmentation entre 2017 et 2018.
- Celui-ci s'établit à 269 MMAD en 2018, contre 268 MMAD en 2017.

(2) Chiffre d'Affaires Consolidé selon les Normes IFRS



### UNE CROISSANCE DE L'EBE <sup>3</sup> EN 2018 DE +3,2%

- L'Excédent Brut d'Exploitation s'établit à 223 MMAD en 2018 comparé à 216 MMAD en 2017.
- Cette progression s'explique principalement par la maîtrise des charges d'exploitation.

(3) Excédent Brut d'Exploitation (EBE) Consolidé selon les Normes IFRS

### RESULTAT DE L'EXERCICE <sup>4</sup> 2018 DE 380,3 MMAD

- Le Résultat Net part du Groupe Aradei Capital s'établit à 380 MMAD en 2018 contre un Résultat Net de 427 MMAD l'année précédente, une variation impactée principalement par la plus-value latente relative à la revalorisation des Actifs de Placement à la valeur de marché.
- Le FFO<sup>5</sup> généré en 2018 se situe à 142,8 MMAD comparé à 139,3 MMAD en 2017.

(4) Résultat Net Consolidé selon les Normes IFRS

(5) FFO ou Funds From Operations : correspond au résultat net de l'exercice retraité des (i) éléments relatifs aux plus ou moins-values latentes sur Actifs de Placement (ii) résultat exceptionnel et (iii) opérations de dotations et de reprises.

### STABILITE DES DIVIDENDES DISTRIBUES SUR LES 3 DERNIERS EXERCICES

- Aradei Capital a distribué des dividendes de 114 MMAD et 118 MMAD respectivement en 2017 et 2018.
- Le Groupe a l'intention de distribuer 124 MMAD en 2019 (conformément aux résolutions de son conseil d'administration tenu le 14 mars 2019).

### RATIO D'ENDETTEMENT LOAN-TO-VALUE <sup>6</sup> DE 34%

- Le ratio Loan-to-Value ressort à 34% au 31/12/2018 comparé à 26% au 31/12/2017.
- Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MAD) :

Total Dettes Financières Consolidées	1 659 786
Net cash	580 700
Valeur marché des Actifs de Placement du Groupe	4 299 475

Ratio au 31/12/2018

34%

- La progression du ratio s'explique par l'Emission Obligatoire réalisée par le Groupe en novembre 2018 ainsi que la levée des dettes bancaires pour accompagner son plan de développement.

(6) 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 est fixé à 65% conformément à la note d'information de l'Emission Obligatoire (tel qu'effectuée par le Groupe Aradei Capital et visée en date du 16 octobre 2018).

### RATIO VALEUR DES ACTIFS LIBRES <sup>7</sup> DE 327%

- Le ratio Valeur des actifs libres divisée par l'encours de l'Emission Obligatoire engagé par le Groupe Aradei Capital se situe à 327% au 31/12/2018.
- Le calcul du ratio est présenté dans le tableau ci-après (en MAD) :

Valeur des Actifs Libres	1 962 675 000
Encours de l'Emission Obligatoire	600 000 000

Ratio au 31/12/2018

327%

(7) 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).