



IMMORENTE

RAPPORT FINANCIER

Exercice au 30 juin 2021

* * *

Le conseil d'administration d'Immoyente Invest SA s'est réuni en date du 17 septembre 2021, sous la présidence de Madame Soumaya Tazi, au siège de la société sis 5-7, rue Ibnou Toufail à Casablanca, en vue d'examiner son activité et d'arrêter les comptes au 30 juin 2021.

* * *

Sommaire

Présentation Immoyente Invest.....	2
Chiffres clés et indicateurs de performance.....	2
Faits marquants	5
Perspectives de développement	5
Patrimoine immobilier.....	6
Gouvernance.....	7
Synthèse financière des comptes analytiques consolidés.....	8
IMR FREE ZONE	14
Amlak Contempo SAS	14
Amlak Atrium SAS	15
Annexe : Comptes consolidés et sociaux au 30 juin 2021	16

Présentation Immorente Invest

Immorente Invest est une société d'investissement ayant pour objet d'acquérir ou de développer, directement ou à travers des filiales ou des participations majoritaires ou minoritaires, des actifs immobiliers professionnels destinés à la location.

L'objectif ainsi fixé par la société est d'offrir à ses actionnaires un rendement immobilier récurrent issu des loyers perçus.

Établie sur le modèle des Real Estate Investment Trusts (REIT) dans le monde, des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) en France et des Organismes de Placement Collectif Immobiliers (OPCI) au sens de la loi n°70-14 régissant ces derniers au Maroc, Immorente Invest ambitionne de devenir une foncière de référence au Maroc.

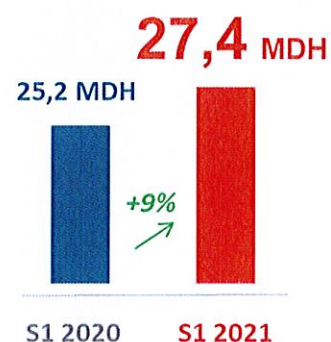
Le business model de la société est ainsi fondé sur l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels de premier choix à usage locatif. Les loyers issus du portefeuille d'actifs sont reversés annuellement aux actionnaires d'Immorente Invest, diminution faite des dépenses liées à l'exploitation et au financement des actifs, ainsi qu'à la gestion de la société. La société n'a pas vocation à utiliser les cash-flows issus de la location de ses actifs pour le financement de nouvelles opérations d'investissement; privilégiant ainsi la vocation d'investissement de rendement pour ses actionnaires.

Chiffres clés et indicateurs de performance

I. Loyers

Au 30 juin 2021, le montant des loyers s'élève à 27,4 mMAD, hors taxes et hors charges refacturées aux locataires, en hausse de 9% par rapport à 2020 en raison de :

- ✓ Acquisitions du siège d'une usine à l'agropole de Meknès louée par Aptiv (ex-Delphi)



Le **taux de vacance** est de 2,1% au 30 juin 2021 contre 2,5% en 2020 :

- ✓ Location du magasin Samir (244 m²) ;
- ✓ Location d'un plateau de bureau dans l'immeuble Contempo (433 m²) ;
- ✓ Vacance d'un plateau de bureau sur Atrium (488 m²) à partir de juillet 2020 ;
- ✓ Vacance d'un magasin à Atrium (76 m²) depuis janvier 2021.

II. Rendement brut du portefeuille

Le **rendement brut du portefeuille**, correspondant au montant des loyers, rapporté à l'investissement brut global incluant les frais d'acquisition¹, s'élève à **8,3%** au **30 juin 2021**, contre 8,2% en 2020.

III. Résultat analytique consolidé de l'exercice

Remarque préliminaire : les sociétés foncières telles que Immorente Invest ne disposent pas à ce jour d'un plan comptable spécifique à leur activité. Dès lors, une présentation analytique des comptes de la société est nécessaire à une lecture pertinente des résultats et des performances opérationnelles de celle-ci. La présentation analytique du compte de résultat, établie en interne par Immorente Invest et non audité, s'inspire de l'approche retenue pour les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) et les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) en France.

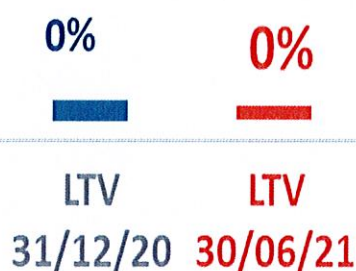
Au 30 juin 2021, le **résultat analytique consolidé de la société s'élève à 21,1 mMAD** et se décompose de la manière suivante :

en MDH	S1 2020	S1 2021
(+) Produits immobiliers	25,2	27,4
(-) Charges d'exploitation immobilière	5,6	5,5
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	1,9	-
(-) Provisions nettes	1,6	-
Résultat de l'activité immobilière	16,1	21,9
en % des produits	64%	80%
(+) Résultat lié aux placements financiers	3,1	2,4
(+) Résultat non courant (hors cessions)	-	1,1
(-) Impôt sur les sociétés	3,3	4,3
Résultat de l'exercice	15,9	21,1
(+) Résultat net sur cession d'actifs	8,8	-
Résultat de l'exercice-hors cession d'actifs	24,7	21,1
Résultat net consolidé	4,9	-4,4

¹ Hors investissement relatifs à des projets en cours de réalisation ou obligations et autres titres de placement financier détenus et incluant les provisions sur créances.

IV. Ratio d'endettement: Loan to Value²

Immorente Invest a remboursé la totalité de ses dettes bancaires en 2020.



V. Actif Net Réévalué (ANR) de reconstitution

Remarque préliminaire : l'Actif Net Réévalué de reconstitution est une méthode consacrée au niveau international pour l'évaluation des foncières. Cette méthode s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et de conservation, à long terme, des actifs immobiliers acquis. Cette méthode consiste à calculer une valeur des fonds propres de la société, basée sur la réévaluation de ses actifs immobiliers, effectuée par un expert immobilier indépendant.

Sur la base des comptes arrêtés et audités de la société au 30 juin 2021, et de l'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par Immorente Invest réalisée en fin de l'année 2020 par l'expert immobilier Cap Eval, filiale du groupe espagnol Tinsa Transacciones Inmobiliarias (certifié RICS), l'ANR de reconstitution d'Immorente Invest affiche une valeur de **959,9 mMAD**, soit **106,6 MAD par action**.

	31-déc-20	31/06/2021
Capitaux propres	774,9	770,4
Capital	563,3	563,3
Primes liées au capital	191,2	191,2
Report à nouveau	-1,4	2,8
Résultat de l'exercice	4,3	-4,4
Capitaux assimilés	17,5	17,5
Annulation impôts différés sur cession Rodia		
Plus ou moins value Immo	153,8	189,5
Valeur actualisée des actifs immobiliers	665,5	854,0
Estimation des droits et frais d'acquisition	34,8	46,2
Valeur comptable des actifs immobiliers	546,5	710,6
Plus-value latente sur cession Rodia		
Plus ou moins value sur titres	0,0	0,0
ANR	928,6	959,9

² LTV : ratio de la dette brute divisée par la valeur actualisée des investissements hors taxes, incluant les frais d'acquisition.

Faits marquants

I. Investissement

- ✓ Acquisition d'une usine à l'agropole de Meknès louée par Aptiv (ex Delphi) pour un investissement de 191 MDH HT, y compris les frais d'acquisitions.

II. Exploitation

- ✓ Mise en location du local Samir situé à Rabat, à la société Loft Art, distributeur exclusif au Maroc de la marque d'ameublement haut de gamme Ligne Roset ;
- ✓ Au 30 juin 2021, les protocoles d'accord d'étalement des loyers relatif à un trimestre lors de la crise sanitaire Covid-19 signés en 2020 ont été entièrement honorés.

III. Augmentation de capital

- ✓ Conversion des comptes courant entre Immorente Invest SA et Amlak Atrium d'un montant de 60 MDH. Le nouveau capital de la société Amlak Atrium et de 70 MDH ;
- ✓ Conversion des comptes courante entre Immorente Invest SA et Amlak Contempo d'un montant de 65 MDH. Le nouveau capital de la société Amlak Contempo et de 70 MDH.

IV. Distribution de rendement

- ✓ Vote par l'assemblée générale du 11 décembre 2020 de distribuer un rendement de 4,5 DH/action relatif à 2020.
- ✓ Le paiement a été effectué le 8 janvier 2021.

V. Financement

- ✓ Programme de billets de trésorerie d'un montant plafonné à 300 MDH d'une maturité comprise entre 10 jours et 12 mois.
- ✓ Date de visa : 13 septembre 2021

Perspectives de développement

Au 2^{ème} semestre 2021, la société prévoit de poursuivre son programme de développement. La société compte aussi poursuivre son effort dans la commercialisation des actifs non loués et limiter le taux de vacances (2,1% au 30 juin 2021).

Patrimoine immobilier

I. Liste des actifs détenus

Au 30 juin 2021, le portefeuille d'actif de Immorente Invest totalise 810 mMAD et composé, directement ou à travers des filiales dédiées, des éléments suivants :

Actif	Localisation	Année d'acquisition	Superficie	Locataires	Durée du bail	Investissement HT
6 plateaux de bureaux	Marina de Casablanca	2016/2018	4 531m ²		3/6/9 ans 4 ans	105 mMAD
Bureaux Commerce	Racine, Casablanca Agdal, Rabat	2011-2012	488 m ² 244 m ²	BONZAI ligne roset	3/6 ans 3/6/9 ans	21 mMAD 9 mMAD
Bureaux	Bouskoura	2019	9 633 m ² (foncier de 56 492 m ²)	ENGIE	9 ans et 11 mois	60 mMAD
Bureaux	Boulevard Mohamed V, Casablanca	2019	6 919 m ²		3/6/9 ans	136 mMAD
Bureaux	Boulevard Abdelmoumen Casablanca	2019	5 576 m ²		3/6/9 ans	136 mMAD
Site industriel	Zone franche de Kénitra	2018	17 500 m ² (foncier de 4 ha)	faurecia	9 ans et 11 mois	152 mMAD
Site industriel	Agropole de Meknes	2021	25 000 m ² (foncier de 4,5 ha)	• A P T I V •	10 ans	191 mMAD
						810 mMAD

Gouvernance

Au 30 juin 2021, La gouvernance d'Immoyente Invest est structurée de la manière suivante :

- ✓ **Société de gestion** : CFG Capital, filiale à 100% de CFG Bank, en charge de l'administration et la gestion d'Immoyente Invest, dans le cadre d'une convention de gestion ;
- ✓ **Conseil d'Administration** : disposant des rôles et des responsabilités lui afférant au sens de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes, est composé de 7 membres :
 - Mme. Soumaya Tazi (PDG d'Immoyente Invest) ;
 - AXA Assurance Maroc, représentée par M. Nicolas Barsky ;
 - CFG Bank, représentée par Mme. Souad Benbachir ;
 - M. El Ghaly Tahri Joutei ;
 - Compagnie d'Assurance Transport (CAT), représentée par M. Bachir Baddou ;
 - Société Centrale de Réassurance (SCR), représentée par M. Youssef Fassi Fihri ;
 - Mme Ghita Lahlou, administrateur indépendant ;
 - M. Ahmed Reda Chami a été nommé par le Conseil d'Administration en qualité d'Administrateur Indépendant, le 08 avril 2020 ;
 - La Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite (CIMR), représentée par M. Mohamed Aboumejd, a été nommée en qualité d'Administrateur, par le Conseil d'Administration le 08 avril 2020.
- ✓ **Comité d'investissement** : composé de 5 membres désignés par CFG Capital, issus du top management de CFG Bank et un membre indépendant en la personne de Imane Kabbaj depuis le 15 novembre 2019.

Le comité d'investissement analyse et décide des opportunités d'investissement et de désinvestissement proposées par la société de gestion.
- ✓ **Comité d'audit** : composé de trois membres, Mme Ghita Lahlou, M. Nicolas Barsky et M. Ahmed Reda Chami, désignés par le Conseil d'Administration d'Immoyente Invest, s'assure de la bonne exécution de la convention de gestion, du respect des décisions des actionnaires et de la gestion des éventuels conflits d'intérêts.

Synthèse financière des comptes analytiques consolidés

I. Note méthodologique de calcul du résultat analytique consolidé

La présentation analytique du compte de résultat, établie en interne par la foncière et non audité, s'inspire de l'approche retenue pour les SIIC ainsi que du plan comptable mis en place par les OPCI en France.

Au Maroc, les sociétés foncières telle que Immorente Invest ne disposent pas à ce jour d'un plan comptable spécifique à leur activité. Dès lors, une présentation analytique des comptes, et en particulier de son compte de produits et charges, est nécessaire à une lecture pertinente des résultats de la foncière et à l'appréciation de sa performance opérationnelle.

La lecture de la présentation analytique de ces derniers se décompose de la manière suivante :

a) Produits immobiliers

Cette rubrique comprend l'ensemble des loyers, exclusion faite des refacturations de charges, issus des actifs en portefeuille ainsi que des rémunérations issues des participations d'Immorente Invest, le cas échéant, qu'elles que soient leur forme (dividendes, distribution de primes, remboursement de comptes courants ou réduction de capital).

L'évolution des produits immobiliers permet l'analyse du rendement global du portefeuille immobilier de la société,

b) Charges d'exploitation immobilières

Les charges d'exploitation immobilières sont répertoriées sous deux catégories :

Les charges nettes liées à l'exploitation immobilière des actifs

Dans cette analyse, il a été retenu de ne présenter que les charges liées aux actifs diminuées des refacturations aux locataires convenues dans le cadre des contrats de bail (syndic, facility & property management, énergie, et taxes de services communaux).

Les charges nettes liées à l'exploitation immobilière ainsi supportées par Immorente Invest correspondent, généralement, aux assurances à la charge du propriétaire, aux commissions de commercialisation ou encore aux charges liées aux actifs supportées pendant une période de vacance d'un actif ou d'une franchise ponctuelle accordée à un locataire.

Les frais généraux

Les frais généraux comprennent les différents honoraires liés à la vie sociale et à la tenue des comptes de la société, la centralisation des titres auprès d'un dépositaire, les frais d'expertises des actifs en portefeuille, la rémunération des experts et administrateurs indépendants, les honoraires de conseil

hors ceux déjà engagés dans le cadre d'opérations d'investissements (juridique, fiscal, etc.), des dépenses de communication.

Les frais de gestion

Ces frais correspondent aux commissions versées par Immorente Invest à la société de gestion CFG Capital. Les modalités de rémunération sont régies par une convention de gestion, signée entre Immorente et CFG Capital le 27 octobre 2017.

Les dépenses de maintenance

Ces dépenses correspondent aux coûts de renouvellement ou de maintenance des actifs en portefeuille. Celles-ci sont généralement immobilisées mais sont retenues dans la présentation analytique du résultat comme un poste de coût déduit des revenus issus des actifs.

c) Charges d'intérêts liées au financement des actifs

Ce poste comprend l'ensemble des charges d'intérêts liées au financement des acquisitions des actifs immobiliers et participations de la société, quelle que soit leur nature (dette obligataire, dette bancaire, ligne de financement, etc.).

d) Résultat de l'activité immobilière

Le résultat qui découle de cette ventilation analytique permet d'apprécier le résultat issu de l'activité immobilière de la foncière, correspondant aux revenus locatifs issus du portefeuille, desquels sont déduites les charges directes liées aux actifs supportées par celle-ci, les charges nécessaires à la gestion d'Immorente Invest ainsi que les charges d'intérêts liées au financement des acquisitions.

e) Résultat lié aux placements financiers

Il s'agit des produits nets perçus par Immorente Invest issus des placements de trésorerie ou de l'investissement dans des produits financiers à court ou moyen termes diminué des intérêts générés par les emprunts non affectés au financement d'actifs immobiliers. Sont également déduits de ce résultat les charges d'intérêts supportées dans le cadre de découvert ou les pertes ou les gains de change encourus lors d'opération en devises étrangères.

f) Résultat sur cession d'actifs

Il s'agit des plus-values, ou moins-values, réalisées lors de cessions d'actifs immobiliers ou financiers, déduction faite des dépenses directes liées à ces opérations. Le résultat analysé est exprimé en valeur brute, et non en valeur nette comptable.

g) Résultat non courant et provisions

Le résultat non courant comprend et les provisions regroupant les écritures d'opération à caractère exceptionnel, et notamment les dotations aux provisions pour risques et charges. Ce résultat ne tient pas compte du résultat non courant issu de cession d'actifs.

h) Impôt sur les sociétés

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés réel supportées par Immorente Invest et ses filiales consolidées, le cas échéant, ne tenant pas compte des impôts différés résultant des travaux de consolidation.

i) Résultat de l'exercice

En l'absence d'un plan comptable spécifique à l'activité de foncière dédiée à l'investissement et la location de biens immobiliers, Immorente Invest réalise un amortissement des actifs immobiliers de son portefeuille. Les dotations aux amortissements inscrites au compte de produits et charges des comptes sociaux de la société réduisent significativement le résultat net qui ne reflète dès lors plus la performance économique de la société. Le résultat de l'exercice est, à la lumière de ce qui est pratiqué pour les SIC et les OPCI en France, la mesure la plus adaptée, selon le management, de la création d'un rendement issu de l'exploitation des actifs immobiliers en portefeuille, ou des placements financiers réalisés par la société.

j) Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé est établi, à partir du résultat de l'exercice, suite à la prise en compte de certaines écritures comptables de passage (frais d'acquisition et autres non-valeurs, dotations nettes aux amortissements, cumul des amortissements des actifs cédés, retraitement d'opérations analytiques ne relevant pas du compte de produits et charges telles que les dépenses de maintenance immobilisées, impôts différés)

A l'issu de ces retraitements, le résultat net consolidé présenté est égal à celui issu des comptes consolidés de la société.

Résultat analytique de l'exercice au 30 juin 2021

Au 30 juin 2021, le résultat analytique consolidé de l'exercice s'établit à **21,1 MDH** et ce tel que présenté dans le tableau suivant :

en MDH	S1 2020	S1 2021
(+) Produits immobiliers	25,2	27,4
(-) Charges d'exploitation immobilière	5,6	5,5
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	1,9	-
(-) Provisions nettes	1,6	-
Résultat de l'activité immobilière	16,1	21,9
en % des produits	64%	80%
(+) Résultat lié aux placements financiers	3,1	2,4
(+) Résultat non courant (hors cessions)	-	1,1
(-) Impôt sur les sociétés	3,3	4,3
Résultat de l'exercice	15,9	21,1
(+) Résultat net sur cession d'actifs	8,8	-
Résultat de l'exercice-hors cession d'actifs	24,7	21,1
Résultat net consolidé	4,9	-4,4

- ✓ Les produits immobiliers sont en hausse de 9% par rapport à 2020, suite à l'acquisition d'une usine à l'agropole de Meknès louée par Aptiv ;
- ✓ Les charges d'exploitation immobilière sont stables ;
- ✓ Les charges liées au financement des actifs immobiliers ont baissé de 1,9 MDH au 30 juin 2021 à 0 MDH au 30 juin 2020, expliqué par le remboursement de la totalité des dettes de la société en 2020.

Ainsi, le **résultat de l'activité immobilière s'établit au 30 juin 2021 à 21,9 MDH**, contre 16,1 MDH au 30 juin 2020.

Au 30 juin 2021, le résultat analytique consolidé de l'exercice qui mesure la performance du portefeuille s'élève ainsi à **21,1 MDH**.

Bilan consolidé – présentation analytique

Le bilan consolidé analytique au 30 juin 2021 est présenté de manière suivante :

a) Actif économique

en MDH	30-juin-20	30-juin-21
Immobilisations		
Actifs immobiliers détenus en direct	486,3	640,4
Ecart d'acquisition	77,8	70,3
Actifs financiers MLT	-	0,0
Total	564,1	710,6
Besoin en fonds de roulement		
Etat (TVA, etc.)	0,4	21,9
+ Créances clients	19,1	11,8
- Dettes fournisseurs	9,5	5,2
+ Autres	-11,0	-3,9
Total	-1,0	24,6
Total Actif	563,1	735,2

Les immobilisations consolidées s'élèvent au 30 juin 2021 à 710,6 MDH vs 564.1 MDH au 30 juin 2020 :

- ✓ L'acquisition de l'usine de Meknès louée à Aptiv

Le besoin en fonds de roulement au 30 juin 2021 présente une ressource nette de 24,6 MDH.

Ainsi, au 30 juin 2021, l'actif net économique consolidé en normes marocaines d'Immorente Invest s'établit à 735,2 MDH.

b) Passif économique

en MDH	30-juin-20	30-juin-21
Capitaux propres		
Capital social	563,3	563,3
Prime d'émission	231,7	191,2
Ecart de réévaluation	17,5	17,5
Réserves	-1,4	2,8
Résultat net de l'exercice	4,9	-4,4
Total	816,0	770,4
(+) Dettes		
Dettes et lignes de crédit bancaires		
Leasing		-
Dépôts et cautions locataires	13,5	12,8
S/Total	13,5	12,8
(-) Eléments de trésorerie et placements	266,5	48,0
= Dette nette	-253,0	-35,2
Total Passif	563,0	735,2

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 30 juin 2021 à 770,4 MDH.

La dette du groupe s'établit au 30 juin 2021 à 12,8 constituée de dépôts et cautions des locataires.

Il est à rappeler qu'Immorente Invest a procédé au remboursement total de ses dettes, ainsi que celles des filiales.

Tenant compte de la trésorerie actif, la dette nette consolidée de la société s'élève au 30 juin 2021 à -35,2 MDH.

Ainsi, au 30 juin 2021, le passif net économique consolidé du groupe s'établit à 735,2 MDH.

IMR FREE ZONE

IMR Free Zone I est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte une usine d'une superficie de près de 17 500 m² dédiée à Faurecia, équipementier automobile français, conformément au contrat de bail en l'état futur d'achèvement conclu en novembre 2017.

La construction de l'usine a été confiée à TGCC, constructeur marocain de premier plan qui a été mandaté par Immorente Invest.

Date de création	Novembre 2017	
Siège Social	Lot I 8 - Atlantic Free Zone, Kenitra	
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique	
Représentant légal	Soumaya Tazi - Gérante	
Composition de l'actionariat au 30 juin 2021	Actionnaire	% du capital détenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA	100%
Capital social au 30 juin 2021	111,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 30 juin 2021	6 143,1 kMAD	
Résultat net au 30 juin 2021	-4 198,7 kMAD	

Amlak Contempo SAS

Amlak Contempo SAS est une filiale détenue à 99,9% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 6919 m² multi-locataire, consolidée à partir du 1^{er} juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Charrazade 3, 5eme étage Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG Capital - Président	
Composition de l'actionariat au 30 juin 2021	Actionnaire	% du capital détenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA Amlak Atrium SAS	99,9% 1 action
Capital social au 30 juin 2021	70 000,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 30 juin 2021	7 354,5 kMAD	
Résultat net au 30 juin 2021	3 093,9 kMAD	

Amlak Atrium SAS

Amlak Atrium SAS est une filiale détenue à 99,9% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 5 576 m² multi-locataire, consolidée à partir du 1^{er} juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Charrazade 3, 5eme étage Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG Capital - Président	
Composition de l'actionariat au 30 juin 2021	Actionnaire	% du capital détenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA	99,9%
	Amlak Contempo SAS	1 action
Capital social au 30 juin 2021	70 000,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 30 juin 2021	5 728,7 kMAD	
Résultat net au 30 juin 2021	1 792,7 kMAD	

La Présidente du Conseil d'Administration

Madame **Soumaya TAZI**

IMMORENTE INVEST S.A
Siège Social: 5-7 Rue Beau Jardin
Palmier - Casablanca
Tél: 05 22 25 50 50 - Fax: 05 22 99 24 80
RC: 238275

Annexe : Comptes consolidés et sociaux au 30 juin 2021



IMMORENTE

COMPTES CONSOLIDÉS
AU 30 JUIN 2021

CFG BANK

BILAN CONSOLIDÉ

(En kDH)

ACTIF	Exercice 06/2021			Exercice 12/2020
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition	88.782	-18.496	70.286	73.407
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	719.654	-79.303	640.351	473.038
Immobilisations financières	5	-	5	200.005
Titres mis en équivalence				
Total Actif Immobilisé	808.441	-97.800	710.641	746.450
Stocks et en-cours				
Clients et comptes rattachés	18.707	-6.885	11.822	11.579
Autres créances et comptes de régularisation	37.843	-	37.843	21.219
Total Actif Circulant	56.550	-6.885	49.666	32.797
Valeurs mobilières de placement	27.856	-	27.856	53.366
Disponibilités	20.179	-	20.179	28.820
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité	48.035	-	48.035	82.186
Total Actif	913.027	-104.684	808.342	861.433

PASSIF	Exercice 06/2021	Exercice 12/2020
Capital	563.298	563.298
Primes liées au capital	191.207	191.207
Ecart de réévaluation	17.495	17.495
Réserves	2.798	-1.402
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	-4.389	4.200
Autres	-	-
Total Capitaux Propres	770.409	774.798
Intérêts hors groupe		
Autres fonds propres		
Provisions	3.930	12.725
Emprunts et dettes financières	12.829	13.415
Total Passif à long terme	16.759	26.140
Fournisseurs et comptes rattachés	5.216	5.826
Autres dettes et comptes de régularisation	15.956	54.670
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	2	
Total Passif à court terme	21.174	60.496
Total Passif	808.342	861.433

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ

(En kDH)

	Exercice 06/2021	Exercice 06/2020
Chiffre d'affaires	31.823	29.610
Autres produits d'exploitation	-0	-0
Achats et autres charges externes	-6.452	-6.736
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-150	-150
Impôts et taxes	-3.173	-2.051
Dotations aux amortissements des immobilisations	-11.688	-7.273
Dotations nettes de reprises des provisions et des dépréciations	387	-818
Résultat d'exploitation	10.747	12.582
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	2.276	-1.360
Autres produits et charges financières	21	2.524
Résultat financier	2.297	1.164
Résultat courant des sociétés intégrées	13.044	13.746
Charges et produits exceptionnels	-10.970	-2.100
Impôt sur les bénéfices	-4.290	-3.371
Impôts différés	2.550	990
Résultat net des entreprises intégrées	334	9.265
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-4.723	-4.359
Résultat net de l'ensemble consolidé	-4.389	4.906
Intérêts minoritaires		
Résultat net (part du groupe)	-4.389	4.906

PÉRIMÈTRE

ACTIF	Clôture			Ouverture		
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso.	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso.
Immortente Invest SA	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMR FREE ZONE	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
Amlak Atrium	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
Amlak Contempo	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG

IG signifie Intégration Globale

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

GROUPE IMMORRENTE INVEST

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée

Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire consolidée de la société IMMORRENTE INVEST comprenant le bilan et le compte de résultat consolidé. Cette situation intermédiaire préparée suivant le référentiel comptable marocain fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 770.409 compte tenu d'une perte consolidée de KMAD 4.389. Cette situation intermédiaire consolidée a été arrêtée par le Conseil d'Administration le 17 septembre 2021 dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous avons effectué notre mission d'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 intermédiaire des états consolidés cités 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 du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société IMMORRENTE INVEST au 30 juin 2021, conformément au référentiel comptable marocain (Avis n° 5 du CNC relatif aux comptes consolidés).

Casablanca, le 17 septembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

FIDARC GRANT THORNTON
FIDARC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton International
7 Bd. Driss Sbaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 41 03 - Fax : 05 22 28 68 76
Faïçal MEKOUAR
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES
A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes
Place Marchal Casablanca
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90
Bahaa SAAIDI
Associée



IMMORANTE

COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2021

CFG BANK

BILAN (ACTIF)

(En DH)

Table of the Balance Sheet (ACTIF) showing assets as of 30/06/21 and 31/12/2020. Categories include Immobilisations en non valeurs, Immobilisations incorporelles, Immobilisations corporelles, Immobilisations financières, Stocks, Créances de l'actif circulant, and Trésorerie - Actif.

BILAN (PASSIF)

(En DH)

Table of the Balance Sheet (PASSIF) showing liabilities and equity as of 30/06/2021 and 31/12/2020. Categories include Capitaux propres, Dettes de financement, Provisions durables pour risques et charges, and Trésorerie passif.

(1) Capital, personnel débiteur (2) Bénéficiaire (+), déficitaire (-)

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En DH)

Table of the Income Statement (COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES) for the period from 1st January 2021 to 30th June 2021. It details products from exploitation, charges of exploitation, financial products, and non-current products.

[1] Variation de stocks : stocks final - stocks initial, augmentation (+), diminution (-) [2] Achats revendus ou consommés : achats - variation de stocks.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Fidarc Grant Thornton

A. SAAIDI ET ASSOCIES Commissaires aux Comptes

IMMORANTE INVEST S.A.

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire des comptes sociaux

Période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société IMMORANTE INVEST S.A. comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021.

Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent penser que la situation intermédiaire, ci-jointe, ne donne pas une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société IMMORANTE INVEST S.A au 30 juin 2021.

Casablanca, le 17 septembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON Member/Reseau Grant Thornton International 7 Bd. Dries Slouji - Casablanca

A. SAAIDI ET ASSOCIES Commissaires aux Comptes 4 Place Mazרחל 20 070 Casablanca

Baha SAAIDI Associée

Tableau de flux de trésorerie consolidés

En KMAD

	Exercice 2021.06	Exercice 2020.06
Résultat net total des sociétés consolidées	-4 389	4 906
Elimination des amortissements et provisions	7 616	12 402
Elimination de la variation des impôts différés	-2 550	-990
Elimination des plus ou moins values de cession		-9 476
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Autres produits et charges non liés aux activités opérationnelle		
Total marge brute d'autofinancement	677	6 842
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	-13 110	-25 444
Flux net généré par (affecté à) l'activité	-12 434	-18 602
Acquisition d'immobilisations	-179 000	-200 045
Cession d'immobilisations	200 000	44 324
Incidence des variations de périmètre	-1 602	
Variation nette des placements court terme		
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	19 398	-155 721
Dividendes versés par la société mère	-40 532	-32 026
Dividendes versés aux minoritaires		
Augmentations (réductions) de capital		408 000
Subventions d'investissements reçues		
Emissions d'emprunts	199	100
Remboursements d'emprunts	-785	-186 408
Cession (acq.) nette actions propres		
Variation nette des concours bancaires		
Flux net provenant du (affecté au) financement	-41 117	189 666
Incidence de la variation des taux de change		
Incidence des changements de principes comptables		
Variation de trésorerie	-34 153	15 343
Trésorerie d'ouverture	82 186	51 199
Trésorerie de clôture	48 034	66 542

Immobilisations corporelles consolidées EN KMAD

	Exercice 2020.12	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2021.06
Terrains	156 028	11 541							167 569
Constructions	376 193	167 459							543 652
Installations tech, matériel & outillage	8 434								8 434
Mobilier, matériel de Bureau et aménagements c									
Immobilisations corporelles en cours									
Total Immobilisations corporelles	540 654	179 000							719 654
Amt des constructions	-66 140			-11 266					-77 406
Amt des inst tech, mat et outillage	-1 476			-422					-1 898
Amort du MMB AD									
Total Amt/dép. immobilisations corporelles	-67 616			-11 688					-79 303
Total Valeur Nette	473 038	179 000		-11 688					640 351

Tableau de variation des capitaux propres consolidés en KMAD

	Capital		Primes liées au capital		Actions propres		Autres réserves groupe		Résultats accumulés		Intérêts minoritaires		Total	
	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion	Total	Résultats accumulés	Capitaux propres part du groupe	Total	Intérêts minoritaires	Total	Capitaux propres		
Situation à l'ouverture de l'exercice 2020.12	308 135	78 901	-	-	17 495	17 495	-1 402	403 130	403 130	-	403 130	-	403 130	
Incidence des changements de méthode comptable :														
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2020.12	308 135	78 901	-	-	17 495	17 495	-1 402	403 130	403 130	-	403 130	-	403 130	
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	4 906	4 906	4 906	-	4 906	-	4 906	
Total des pertes et profits de la période	-	-	-	-	-	-	4 906	4 906	4 906	-	4 906	-	4 906	
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Augmentation de capital	255 163	152 837	-	-	-	-	-	408 000	408 000	-	408 000	-	408 000	
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-0	-	-	-	-	-	-	
Situation à l'ouverture de l'exercice 2021.06	563 298	191 207	-	-	17 495	17 495	2 798	774 798	774 798	-	774 798	-	774 798	
Incidence des changements de méthode comptable :														
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2021.06	563 298	191 207	-	-	17 495	17 495	2 798	774 798	774 798	-	774 798	-	774 798	
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-4 389	-4 389	-4 389	-	-4 389	-	-4 389	
Total des pertes et profits de la période	-	-	-	-	-	-	-4 389	-4 389	-4 389	-	-4 389	-	-4 389	
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Situation à la clôture de l'exercice 2021.06	563 298	191 207	-	-	17 495	17 495	-1 590	770 409	770 409	-	770 409	-	770 409	

COMPTES SOCIAUX - TABLEAU DE FINANCEMENT AU 30/06/2021

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	824 895 598,76	820 178 185,15	-	4 717 413,61
2	Moins actif immobilisé	760 555 270,56	776 628 631,29	-	16 073 360,73
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	64 340 328,20	43 549 553,86	-	20 790 774,34
4	Actif circulant	67 636 335,73	81 144 799,20	-	13 508 463,47
5	Moins passif circulant	10 978 538,16	49 129 067,06	38 150 528,90	-
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	56 657 797,57	32 015 732,14	24 642 065,43	-
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	7 682 530,63	11 533 821,72	-	3 851 291,09

II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES L'EXERCICE (FLUX) DE	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOI	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)		13 045 593,66	-	10 867 352,57
+ Capacité d'autofinancement		13 045 593,66		29 664 147,43
- Distributions de bénéfices		-	40 531 500,00	
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)		325 000 000,00		35 000 000,00
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				-
+ Cessions d'immobilisations corporelles				
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées		325 000 000,00		35 000 000,00
* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)		-		408 000 000,00
+ Augmentation du capital, apports				408 000 000,00
+ Subventions d'investissement				
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)		198 900,00		198 900,00
(nettes de primes de remboursement)				
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		338 244 493,66		432 331 547,43
II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	305 601 717,42	-	235 277 376,84	
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.				
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	179 000 000,00		116 600,00	
+ Acquisitions d'immobilisation financières	126 601 717,42			
+ Augmentation des créances immob.			235 160 776,84	
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)				
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)			150 198 900,00	
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	11 852 001,90		10 329 168,70	
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	317 453 719,32		395 805 445,54	
III VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)	24 642 065,43	-	26 128 802,00	
IV VARIATION DE LA TRESORERIE	-	3 851 291,09	10 397 299,89	
TOTAL GENERAL	342 095 784,75	342 095 784,75	432 331 547,43	432 331 547,43

Comptes Sociaux
Amortissements de l'exercice **Du 01/01/2021 au 30/06/2021**
Immobilisations concernées : **Autres constructions**

Date d'entrée (1)	Valeur à Amortir		Amortissements antérieurs (3)	AMORTISSEMENTS DEDUITS DU BENEFICE BRUT DE L'EXERCICE			Total des amortissements à la fin de l'exercice (col.4+col. 7)	Observations (5)
	Prix d'acquisition (2)	Valeur comptable après réévaluation (3)		Taux	Durée (4)	Amortissements normaux ou accélérés de l'exercice (7)		
1								
26/09/2011	9 278 890,00	9 278 890,00	3 081 194,98	4,26%	25	197 798,78	3 278 993,76	Boutique PLEIN CIEL Casa / TF 7912/71
26/09/2011	8 773 340,00	8 773 340,00	2 913 319,51	4,26%	25	187 021,93	3 100 341,44	Boutique PLEIN CIEL Casa / TF 7911/71
21/03/2012	8 600 000,00	8 834 666,67	2 717 835,08	4,28%	25,00	189 180,36	2 907 015,44	Boutique Rabat / TF5677/50
30/09/2016	9 896 391,52	10 520 754,64	1 420 686,96	4,19%	25	220 162,93	1 640 849,88	Crystal 3 - B20 / TF 115-270/01
06/04/2017	9 533 349,23	10 221 781,61	1 158 714,31	4,17%	25	213 248,64	1 371 962,95	Crystal 3 - B19 / TF 115-269/01
03/10/2017	9 266 760,45	9 266 760,45	904 270,11	4,13%	25	191 507,41	1 095 777,52	Crystal 3 - B21 / TF 115-271/01
03/10/2017	9 251 210,45	9 251 210,45	902 752,70	4,13%	25	191 186,06	1 093 938,76	Crystal 3 - B22 / TF 115-272/01
01/06/2018	22 737 742,95	22 737 742,95	1 832 606,79	4,10%	25	466 285,56	2 298 892,35	Crystal 2 - B4 / TF 115-128/01
01/06/2018	22 855 242,95	22 855 242,95	1 842 077,00	4,10%	25	468 695,15	2 310 772,15	Crystal 2 - B5 / TF 115-129/01
01/07/2019	19 280 200,00	19 280 200,00	1 018 112,60	4,03%	25	388 555,05	1 406 667,65	Siège ENGIE / TF°10.341/33
18/05/2021	167 459 275,00	167 459 275,00		5,00%	20	1 395 493,96	1 395 493,96	TF°127.400/05 - AGROPOLIS
	296 932 402,55	298 479 864,73	17 791 570,03			4 109 135,83	21 900 705,86	

Comptes Sociaux

Amortissements de l'exercice
Immobilisations concernées : **Agencements et aménagements des constructions**

Du 01/01/2021 au 30/06/2021

Date d'entrée (1)	Valeur à Amortir		AMORTISSEMENTS DEDUITS DU BENEFICE BRUT DE L'EXERCICE				Observations (5)
	Prix d'acquisition (2)	Valeur comptable après réévaluation (3)	Amortissements antérieurs (3)	Taux (4)	Durée (4)	Amortissements normaux ou accélérés de l'exercice (7)	
1				5	6	7	9
07/01/2019	19 114,00		3 822,80	10%	10	955,70	Local plein ciel Casa
21/01/2019	21 030,00		4 206,00	10%	10	1 051,50	Local plein ciel Casa
11/02/2019	7 800,00		1 495,00	10%	10	390,00	Local plein ciel Casa
14/02/2019	4 830,00		925,75	10%	10	241,50	Local plein ciel Casa
31/12/2019	5 000,00		1 166,67	10%	10	250,00	Reclassement/F°30-18 SUPRALUM
05/02/2020	44 800,00		4 106,67	10%	10	2 240,00	Local plein ciel Casa
28/09/2020	7 800,00		260,00	10%	10	390,00	Local plein ciel Casa
10/11/2020	16 000,00		266,67	10%	10	800,00	Local HUWAEI
20/11/2020	48 000,00		800,00	10%	10	2 400,00	Local SDCC
				10%	10	-	
	174 374,00	-	17 049,56			8 718,70	25 768,26

