

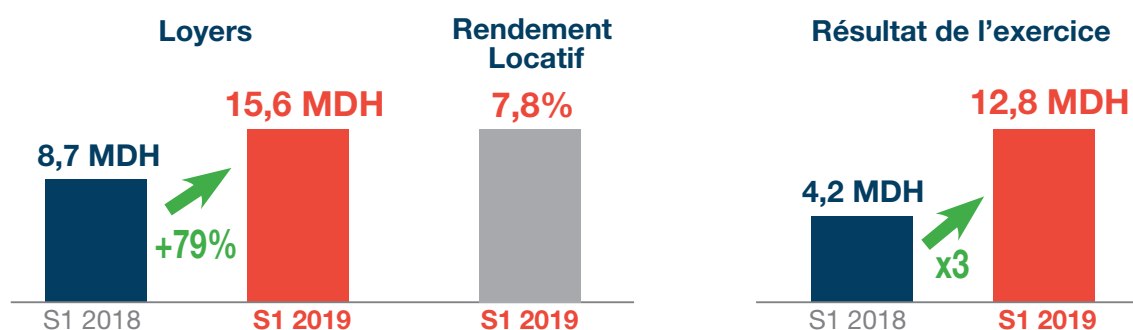


IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2019

CFG BANK 



Inspirée du modèle OPCI, Immorente Invest est une société d'investissement dédiée à l'acquisition et le développement d'actifs immobiliers professionnels loués à des locataires de renom.

Immorente Invest permet à ses actionnaires d'accéder à un rendement locatif résilient en toute simplicité.

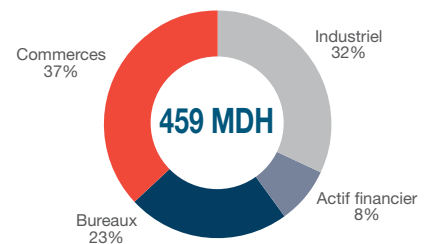


Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 4 septembre 2019 sous la présidence de Madame Soumaya Tazi en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes au 30 juin 2019.

- **Loyers nets en croissance de +79% à 15,6 MDH**
- **Résultat de l'exercice en nette progression de +305% à 12,8 MDH**

INVESTISSEMENT : 459 MDH D'ACTIFS AU 30 JUIN 2019

- **Finalisation de l'investissement** dans l'usine Faurecia pour ~7 MDH au S1 2019.
- **Portefeuille de locataires diversifié et de qualité** : Faurecia, Engie Contracting Al Maghrib, Univers Motors (Honda, SEAT et Ferrari), Huawei, FRI (McDonalds), SDCC, SII (filiale de SII France) et Bonzai.

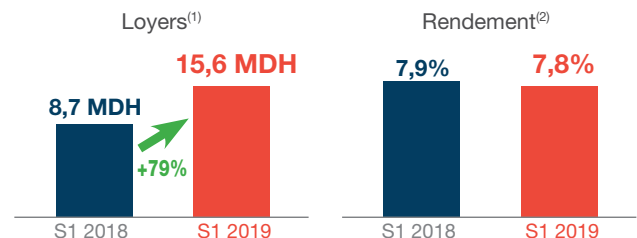


LOYERS : 15,6 MDH (+79%)

- **Loyers nets +79%** => La société profite pleinement des loyers issus des investissements réalisés en 2018 (Loyers Huawei et Faurecia) ainsi qu'à la location d'un actif à l'agence de communication Bonzai.
- **Taux de vacance faible à 1,7%** vs 9,8% au S1 2018.

(1) Les loyers perçus correspondent au chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires.

(2) Rendement brut annualisé est calculé sur la base de loyers perçus divisés par les investissements hors taxes y compris frais d'acquisition au prorata temporis.



RESULTAT DE L'EXERCICE : 12,8 MDH (+305%)

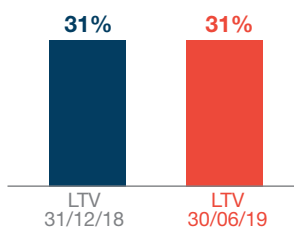
- **Croissance du résultat de l'exercice à 12,8 MDH** => élargissement du parc d'actifs et placements de trésorerie.
- **Progression du résultat net consolidé** de -0,8 MDH au S1 2018 à **7,2 MDH** au S1 2019.

* Le résultat de l'exercice de la foncière (conforme aux directives de l'EPRA) ne prend pas en compte des éléments non cash comme les amortissements, les frais d'acquisition et les impôts différés, ne permettant pas d'apprécier la performance opérationnelle de la foncière.

En MDH	S1-2018	S1-2019
(+) Produits immobiliers : Loyers	8,7	15,6
(-) Charges d'exploitation immobilière	1,2	2,5
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	3,8	3,5
Résultat de l'activité immobilière	3,7	9,7
(+) Résultat lié aux placements financiers	0,5	4,3
(+) Résultat non courant et provisions (hors cessions)	-0,0	0,0
(-) Impôt sur les sociétés	0,1	1,2
Résultat de l'exercice*	4,2	12,8
Résultat net consolidé	-0,8	7,2

RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE 31%

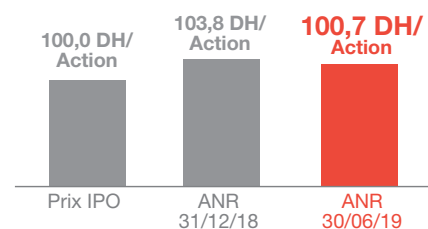
- **Ratio Loan to Value (LTV)** : maîtrisé à **31%**.



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

ACTIF NET REEVALUE : 100,7 DH/ACTION

- L'ANR de reconstitution : **en ligne avec les annonces IPO**.
- Impact de 3% par rapport au 31/12/18 suite à la distribution d'un dividende de **6 DH/action** en mai 2019.
- L'ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2018 (cf sur www.immorente.ma).



FAITS MARQUANTS

- **Distribution d'un rendement de 6 DH par action en S1 2019, soit 6% par rapport au prix IPO**
- **Acquisition le 2 juillet 2019 d'un actif à Bouskoura détenu et opéré par Engie Contracting Al Maghrib pour ~60 MDH** ➔ portant le portefeuille d'actifs à **519 MDH**



IMMORENTE

COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2019

CFG BANK

BILAN (ACTIF)

(En DH)

ACTIF	30/06/19			31/12/2018
	Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	8 825 253,22	3 546 891,11	5 278 362,11	5 427 987,44
Frais préliminaires	20 000,00	10 000,00	10 000,00	12 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	8 805 253,22	3 536 891,11	5 268 362,11	5 415 987,44
Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)				
Immobilisations en recherche et développement				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	279 926 429,04	29 373 030,00	250 553 399,04	252 958 639,22
Terrains	76 478 828,94	-	76 478 828,94	76 478 828,94
Constructions	203 442 600,10	29 372 613,33	174 069 986,77	176 474 976,95
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier de bureau et aménagements divers	5 000,00	416,67	4 583,33	4 833,33
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	185 225 174,74		185 225 174,74	184 521 174,74
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	185 113 963,64		185 113 963,64	184 409 963,64
Titres de participation	111 211,10		111 211,10	111 211,10
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	473 976 857,00	32 919 921,11	441 056 935,89	442 907 801,40
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matériels et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid.				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	16 758 966,98	512 658,00	16 246 308,98	12 425 626,70
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	3 790 939,15	512 658,00	3 278 281,15	1 433 031,15
Clients et comptes rattachés				
Personnel	5 288 000,90		5 288 000,90	6 285 656,10
Etat				
Comptes d'associés				
Autres débiteurs	2 814 038,30		2 814 038,30	2 814 038,30
Compte de régularisation actif	4 865 988,63		4 865 988,63	1 892 901,15
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	95 988 210,51		95 988 210,51	178 880 758,00
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)				
(Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	112 747 177,49	512 658,00	112 234 519,49	191 306 384,70
TRESORERIE - ACTIF				
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, TG & CP	68 583 193,20		68 583 193,20	2 610 710,44
Caisses, régies d'avances et accreditifs	2 751,00		2 751,00	1 500,00
TOTAL III	68 585 944,20		68 585 944,20	2 612 210,44
TOTAL GENERAL I+II+III	655 309 978,49	33 432 579,11	621 877 399,58	636 826 396,54

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En DH)

	Propres à l'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2	Totaux de l'exercice 30/06/2019 3 = 1 + 2	Totaux de l'exercice précédent 30/06/2018
I - PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	13 231 847,42		13 231 847,42	9 918 042,10
Chiffres d'Affaires	13 231 847,42		13 231 847,42	9 918 042,10
Variation de Stocks de Produits (+ ou -) [1]				
Immobilisations produites pour l'Espe p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges	732 900,00		732 900,00	3 993 526,25
TOTAL I	13 964 747,42		13 964 747,42	13 911 568,35
II - CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats revendus de marchandises [2]				
Achat consommés de matières et de fournitures [2]				
Autres charges externes	3 592 039,51	1 000,00	3 593 039,51	1 952 491,89
Impôts et taxes	1 272 409,15		1 272 409,15	4 470 760,55
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation				
Dotations d'exploitation	3 340 539,51		3 340 539,51	3 761 190,37
TOTAL II	8 204 988,17	1 000,00	8 205 988,17	10 184 442,81
III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			5 758 759,25	3 727 125,54
IV - PRODUITS FINANCIERS				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
Gains de change				
Intérêts et autres produits financiers	5 806 829,60		5 806 829,60	2 020 292,24
Reprises financières; transfert de charges				
TOTAL IV	5 806 829,60		5 806 829,60	2 020 292,24
V - CHARGES FINANCIERES				
Charges d'intérêts	3 436 520,54		3 436 520,54	4 366 579,26
Pertes de changes				
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	3 436 520,54		3 436 520,54	4 366 579,26
VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)			2 370 309,06	-2 346 287,02
VII - RESULTAT COURANT (III - VI)			8 129 068,31	1 380 838,52
VIII - PRODUITS NON COURANTS				
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	3 906,77		3 906,77	20 536,20
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	3 906,77		3 906,77	20 536,20
IX - CHARGES NON COURANTES				
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	5,49		5,49	34 784,25
Dotations non courantes au amortiss. et provision				
TOTAL IX	5,49		5,49	34 784,25
X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)			3 901,28	-14 248,05
XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII - X)			8 132 969,59	1 366 590,47
XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS			1 177 344,00	59 794,00
XIII - RESULTAT NET (XI - XII)			6 955 625,59	1 306 796,47
XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			19 775 483,79	15 952 396,79
XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			12 819 858,20	14 645 600,32
XVI - RESULTAT NET (XIV - XV)			6 955 625,59	1 306 796,47

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

BILAN (PASSIF)

(En DH)

PASSIF	30/06/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou personnel [1]	308 134 580,00	308 134 580,00
moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont vers..		
Moins : Capital appelé		
Moins : Dont versé		
Prime d'émission, de fusion, d'apport	110 926 828,34	137 039 928,34
Ecarts de réévaluation	24 993 336,70	24 993 336,70
Reserve légale	186 112,87	
Autres réserves		
Report à nouveau [2]	87 244,61	-3 204 488,44
Résultats Nets en Instance d'Affectation [2]		
Résultat net de l'exercice [2]	6 955 625,59	6 926 745,92
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	451 283 728,11	473 890 102,52
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (Ajout)		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	152 146 452,00	152 146 452,00
Emprunts obligataires	150 000 000,00	150 000 000,00
Autres dettes de financement	2 146 452,00	2 146 452,00
DETTES DE FINANCEMENT (Ajout)		
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques		
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)		
Augmentation des créances immobilisées		
Diminution des dettes de financement		
TOTAL I (a+b+c+d+e)	603 430 180,11	626 036 554,52
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	17 376 319,47	9 718 942,02
Fournisseurs et comptes rattachés	7 522 217,73	4 744 442,59
Clients créditeurs, avances et acomptes		
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat	4 196 183,95	2 610 102,18
Comptes d'associés		
Autres créances		143 000,00
Comptes de régularisation - passif	5 657 917,79	2 221 397,25
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	1 070 900,00	1 070 900,00
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)		
TOTAL II (f+g+h)	18 447 219,47	10 789 842,02
TRESORERIE PASSIF		
Crédits d'Escompte		
Crédits de Trésorerie		
Banques de Régularisation		
TOTAL III		
TOTAL I+II+III	621 877 399,58	636 826 396,54

[1] Capital personnel débiteur

[2] Bénéficiaire (+) ; déficitaire (-)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX



L'instinct de la croissance

47, rue Allal Ben Abdellah
20 000 Casablanca
Maroc



Commissaires aux Comptes

4, Place Maréchal
20070 Casablanca
Maroc

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

Période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société IMMORENTE INVEST S.A. comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 451 283 728,11 dont un bénéfice net de MAD 6 955 625,59 relève de la responsabilité des organes de gestion de la société.

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. 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 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 IMMORENTE INVEST S.A. au 30 juin 2019, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 5 septembre 2019.

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre de la firme internationale
47, rue Allal Ben Abdellah - Casablanca
Tél: +0521 54 48 00 - Fax: +0521 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

A. SAADI ET ASSOCIES

A. Saadi & Associés
Commissaires aux Comptes
4, Place maréchal Casablanca
Tél: 05 22 27 98 15 - Fax: 05 22 20 58 90

Tarik SBAA
Associé