



IMMORENTE

INTRODUCTION EN BOURSE D'IMMORENTE INVEST S.A.

DOSSIER DE PRESSE

10 avril 2018

INTRODUCTION EN BOURSE D'IMMORENTE INVEST S.A.

Immorente, le loyer tranquille pour tous.

DOSSIER DE PRESSE

Casablanca, le 10 avril 2018

Un business model innovant visant à offrir un rendement locatif récurrent à ses actionnaires

Créée en mai 2011 à l'initiative de CFG Bank, ImmorenteInvest est une société d'investissement ayant pour objet d'acquérir ou de développer, des actifs immobiliers professionnels destinés à la location. La mission d'ImmorenteInvest est d'offrir à ses actionnaires un rendement immobilier régulier issu des loyers perçus.

La gestion de la société est confiée à CFG Capital, filiale de CFG Bank, dans le cadre d'une gouvernance s'appuyant sur le conseil d'administration de la société regroupant des institutionnels de la place tels que AXA Assurance Maroc, un comité d'audit présidé par un administrateur indépendant et un comité d'investissement, répondant ainsi aux *best practices* en matière de gestion de foncières.

Des emplacements de premier choix et des locataires de qualité

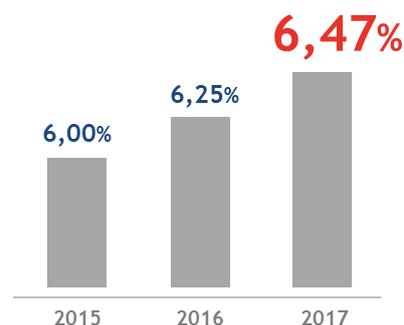
La stratégie d'Immorente s'appuie sur 2 piliers fondamentaux. D'une part l'acquisition d'actifs de choix situés dans des emplacements de premier ordre et d'autre part la sélection de locataires de qualité présentant des fondamentaux solides. Ainsi, les investissements réalisés se situent principalement dans la Marina de Casablanca pour les bureaux, dans la zone industrielle de Ain Sebaa pour un showroom, boulevard Massira Al Khadra et sur d'autres artères de prestige à Casablanca et à Rabat pour les commerces, et dans la zone franche industrielle Atlantic Free Zone à Kenitra pour une usine.

Les principaux locataires sont des entreprises nationales et internationales présentant des fondamentaux solides et à titre d'exemple First Rest International, Master Franchise des restaurants McDonald's au Maroc, Faurecia, équipementier automobile français de premier rang, etc...

Un track record de rendement historique de plus de 6%

Immorente a réalisé à ce jour un investissement d'environ 275mMAD. Ces investissements ainsi réalisés par ImmorenteInvest ont permis à la société de distribuer un rendement à ses actionnaires, de 6,0% en 2015, 6,3% en 2016 et 6,5% en 2017.

Rendement historique distribué aux actionnaires d'Immorente Invest



Une introduction en bourse visant à offrir un nouveau type d'investissement à rendement locatif aux particuliers et institutionnels de la place

L'introduction en bourse de Immorente (visa n°VI/EM/004/2018 remis le 5 avril 2018 par l'Autorité Marocaine des Marchés des Capitaux) par voie d'augmentation de capital de 400 mDh permettra de lancer une nouvelle classe d'actif sur la place, au-delà des actions et des obligations : «La Pierre-Papier »

Ses principales caractéristiques sont :

▪ Nombre de nouveaux titres émis :	4.000.000
▪ Prix par action :	100 MAD
▪ Montant global de l'opération :	400.000.000 MAD
▪ Période de souscription :	du 23 au 26 avril 2018 inclus
▪ Date de 1 ^{ère} cotation :	11 mai 2018

Cette opération vise notamment à :

1/ Donner naissance au 1^{er} véhicule pierre-papier dédié à l'immobilier professionnel locatif coté à la Bourse de Casablanca, inspiré des Real Estate Investment Trusts (REITs) dans le monde et permettre ainsi au grand public et aux investisseurs privés et institutionnels d'accéder à une nouvelle classe d'actifs financiers ;

2/ Lever les fonds nécessaires à la poursuite de son programme d'investissement pour atteindre environ 700 mMAD d'actifs en portefeuille à horizon 2020-2021 ;

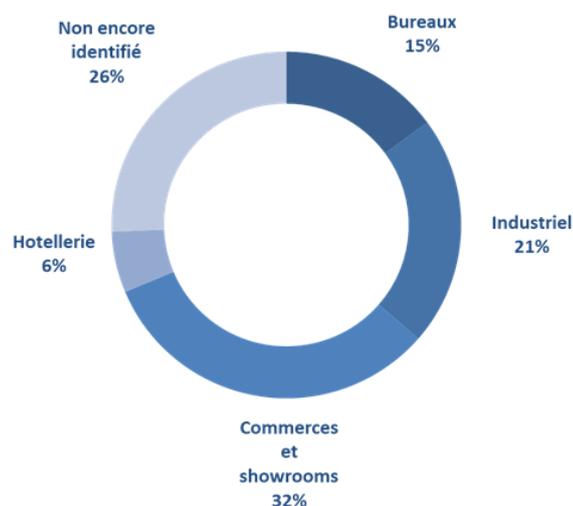
A cet égard, les fonds levés à travers l'introduction en bourse d'ImmorentInvest permettront de finaliser le financement d'acquisitions déjà identifiées et sécurisées par la société d'un montant global d'environ 295 mMAD, en ce compris :

- Le financement pour environ 127mMAD des travaux relatifs à la construction clé en main par TGCC en vue d'une livraison fin 2018 d'une usine de 17.500 m² située au sein de la zone franche de d'Atlantic Free Zone à Kenitra, d'ores et déjà louée par Immorent à Faurecia, équipementier automobile français, pour une durée de 10 ans fermes ;
- L'acquisition d'environ 2.500 m² de plateaux de bureaux pour un montant de 67 mMAD situés à la Marina de Casablanca, loués à Huawei, industriel chinois spécialisé dans la fourniture de solutions dans le secteur des technologies de l'information et de la communication ;
- Une prise de participation minoritaire en 2019 pour un montant de 100 mMAD dans le projet I-Dune, situé sur le boulevard Massira Al Khadra à Casablanca, comprenant une composante hôtelière et commerciale, dont le futur *flagship* de la marque H&M au Maroc.

Le reliquat des fonds levés sera alloué notamment à un investissement supplémentaire en 2019.

A l'issue de la nouvelle période d'investissement entamée, financée par l'introduction en bourse d'Immorente pour 400 mMAD et par un complément de dette obligataire de 100 mMAD prévu en 2020, ImmorentInvest aura constitué un portefeuille diversifié de 700 mMAD réparti de la manière suivante :

Portefeuille d'Immorente par catégorie d'actifs
à horizon 2020-2021



Des fonds affectés à des projets en grande majorité identifiés

Produits immobiliers

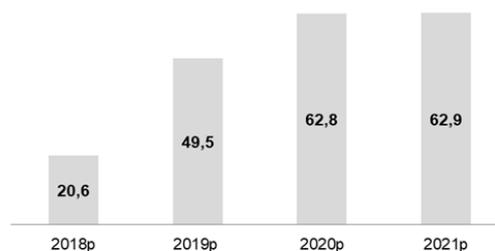
A l'issue de la période d'investissement, les revenus consolidés d'Immorente issus des actifs dont la quasi-totalité est d'ores et déjà acquise, ou l'objet d'engagements ou protocoles d'acquisition fermes, devraient être multiplié par trois et atteindre près de 63 mMAD, contre 21 mMAD.

Le résultat analytique de l'exercice, correspondant aux cash-flows issus de la location des actifs, nets des différentes charges liées aux actifs, à la gestion de la foncière et à financement des actifs, mesure communément reprise dans la mesure de performance des foncières (« FundsFrom Operations » dans les REITs), atteindra 36 mMAD à partir de 2020.

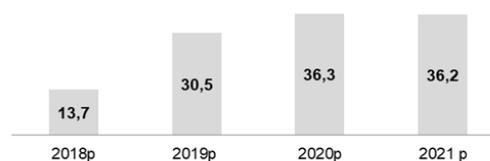
Le résultat net consolidé d'ImmorentInvest devrait quant à lui être positif à partir de 2018 pour atteindre près de 20 mMAD en 2021. Il est toutefois à noter que l'activité de foncière de rendement ne dispose pas encore de cadre réglementaire et comptable spécifiques et que la prise en compte de l'amortissement vient diminuer le résultat net des foncières sans refléter la performance « flux disponible » de l'activité, dont le résultat analytique de l'exercice précédemment exposé est une mesure plus représentative.

Ces performances permettront à la société de verser à ses actionnaires, à partir de 2019, première année suivant l'augmentation de capital et les investissements réalisés en 2018, un rendement compris en 6,0% et 7,3%.

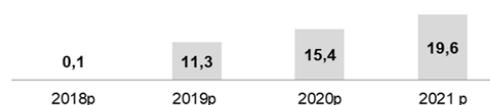
Produits immobiliers (en mMAD)



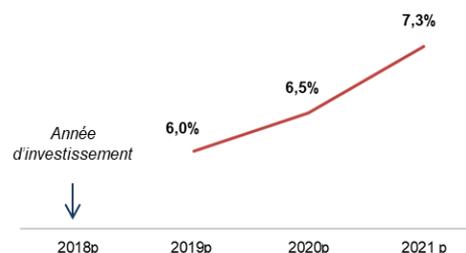
Résultat de l'exercice (en mMAD)



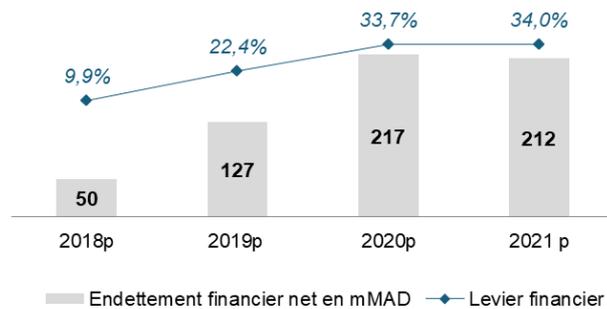
Résultat net consolidé (en mMAD)



Rendement distribué au actionnaires



Enfin, l'augmentation de capital de la société réalisée à travers l'introduction en bourse en 2018 permettra d'établir une situation financière saine et conservatrice avec un recours à de la dette inférieur à 35%.



Une structure de l'offre mettant l'accent sur le renforcement d'un noyau stable institutionnel

L'opération d'introduction en bourse d'ImmorentInvest SA sera réalisée pour un montant global de 400 mMAD au prix de 100 MAD par action.

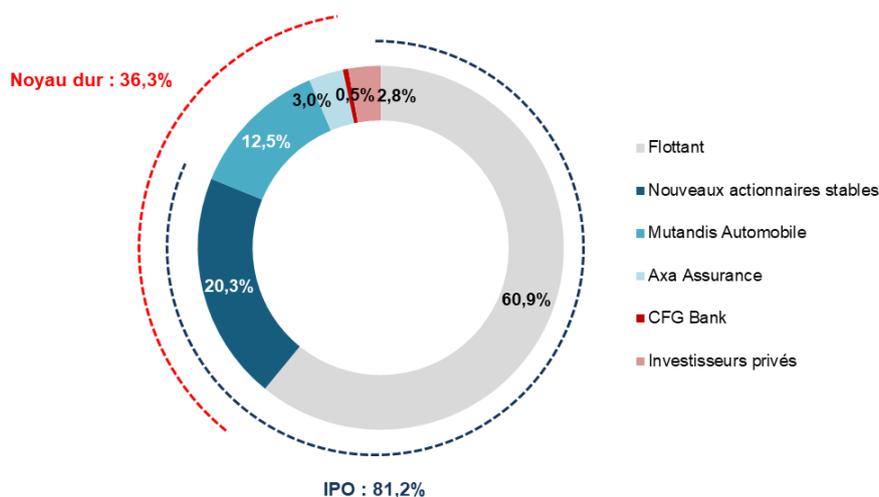
La société sera cotée, à partir du 11 mai 2018, sous le ticker « IMO » sur le premier compartiment de la Bourse de Casablanca.

La structure de l'offre s'établit de la manière suivante :

Type d'ordre	I	II	III
Souscripteurs	<ul style="list-style-type: none"> Personnes physiques résidentes ou non résidentes, de nationalité marocaine ou étrangère Personnes morales « non qualifiées » de droit marocain ou étranger 	<ul style="list-style-type: none"> Investisseurs qualifiés de droit marocain et étranger tels que définis par l'article III.1.21 de la circulaire de l'AMMC 	<ul style="list-style-type: none"> Investisseurs qualifiés suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Caisses de pension et de retraite o Entreprises d'assurance et de réassurance o CDG Ces investisseurs devront faire partie du GAS
Montant de l'offre	100 mMAD	200 mMAD	100 mMAD
Nombre et % de titres	1 000 000 d'actions (25%)	2 000 000 d'actions (50%)	1 000 000 d'actions (25%)
Prix de souscription	100 MAD par action		
Min. de souscription	Aucun minimum		300 000 actions → 30 mMAD
Plafond de souscription	400 000 actions → 40 mMAD + Pour les OPCVM : 10% de leurs actifs nets		
Membres du syndicat	Tous les membres		Co-chefs de file
Modalités d'allocation	<ul style="list-style-type: none"> Par itération jusqu'à 150 actions Au prorata au-delà 	Au prorata	
Transvasement	II puis III	I puis III	II puis I

L'introduction en bourse d'Immortente par voie d'augmentation de capital représentera plus de 80% du capital social dont 60,9% en flottant. La structure de l'opération propose une tranche III permettant d'associer de nouveaux investisseurs institutionnels au noyau stable qui devrait représenter post opération 36.3% du capital.

A l'issue de la cotation, le capital de la société devrait évoluer de la manière suivante :



Pourquoi investir dans Immorente ?

- Vous investissez dans de la pierre, un actif solide ;
- Vos locataires sont des entreprises nationales et internationales de renom ;
- Vous investissez le montant que vous voulez, à partir de 100 MAD par action ;
- Vous n'avez rien à gérer, la gestion est déléguée à des professionnels ;
- Vous percevez un rendement régulier issu de loyers ;
- Vous bénéficiez de la liquidité de la bourse pour acheter et vendre des actions à toutmoment et en toute simplicité.

Déclaration de Soumaya TAZI, PDG d'ImmorentInvest.

« Nous sommes très heureux de cette nouvelle étape qu'est l'introduction en bourse d'Immorente. Cette opération permettra à tous d'accéder à une nouvelle classe d'actifs, un nouveau mode d'épargne s'appuyant sur l'immobilier professionnel, un sous-jacent solide, loué à de grandes entreprises marocaines et internationales. »

Contact presse

Mme. Meryem Anzid - Saga Communication

m-anzid@saga.ma

Mention légale :

Une note d'information visée par l'AMMC est disponible, sans frais, auprès des membres du syndicat de placement, à la Bourse de Casablanca, au siège social d'ImmorentInvest SA, ainsi que sur le site internet de la société www.immorente.ma et de l'AMMC www.ammc.ma