



IMMORENTE

Le loyer tranquille pour tous

Présentation des résultats 2018

MARS 2019



Sommaire

I	Faits marquants de l'année 2018	2
II	Portefeuille d'actifs	4
III	Indicateurs et chiffres clés	7
IV	Résultats financiers	10
V	Distribution aux actionnaires	13
VI	Éléments d'appréciation de la valeur et perspectives 2019	16
VII	Annexes	20

Faits marquants de l'année 2018

INVESTISSEMENTS de +179 MDH

- **Elargissement du portefeuille à 452 MMAD :**
 - Acquisition de 2.444 m² de bureaux à la Marina de Casablanca loués par **Huawei (+57 MMAD)**
 - Finalisation de la construction de l'usine louée par **Faurecia** à la zone Franche de Kenitra **(+122 MMAD)**

PERFORMANCE OPERATIONNELLE EN NETTE PROGRESSION

- Performance opérationnelle illustrée par le résultat de l'exercice en forte progression (+158%), **en ligne avec les prévisions IPO**



DESENDETTEMENT IMPORTANT

- Loan to Value à **31%**, vs 69% en 2017

UN RENDEMENT DE 6 DH/ACTION POUR LES ACTIONNAIRES

- Proposition de distribution d'un rendement attractif de **6 MAD/action**, en ligne avec la prévision IPO

Sommaire

I	Faits marquants de l'année 2018	2
II	Portefeuille d'actifs	4
III	Indicateurs et chiffres clés	7
IV	Résultats financiers	10
V	Distribution aux actionnaires	13
VI	Éléments d'appréciation de la valeur et perspectives 2019	16
VII	Annexes	20

Locataires de renom pour des actifs de qualité

Plateaux de bureaux
Marina - Casablanca

105 MMAD



SDCC

SII

FRI

Huawei



Showroom - Ain sbaa

137 MMAD



Univers Motors



Site industriel - Kénitra

145 MMAD



Faurecia Automotive industries Morocco

faurecia

Commerces -
Casablanca / Rabat

30 MMAD



Casablanca
BONZAI Communication



Rabat - Vacant

Actif financier - Casablanca

35 MMAD



H&M



Onomo



Starbucks



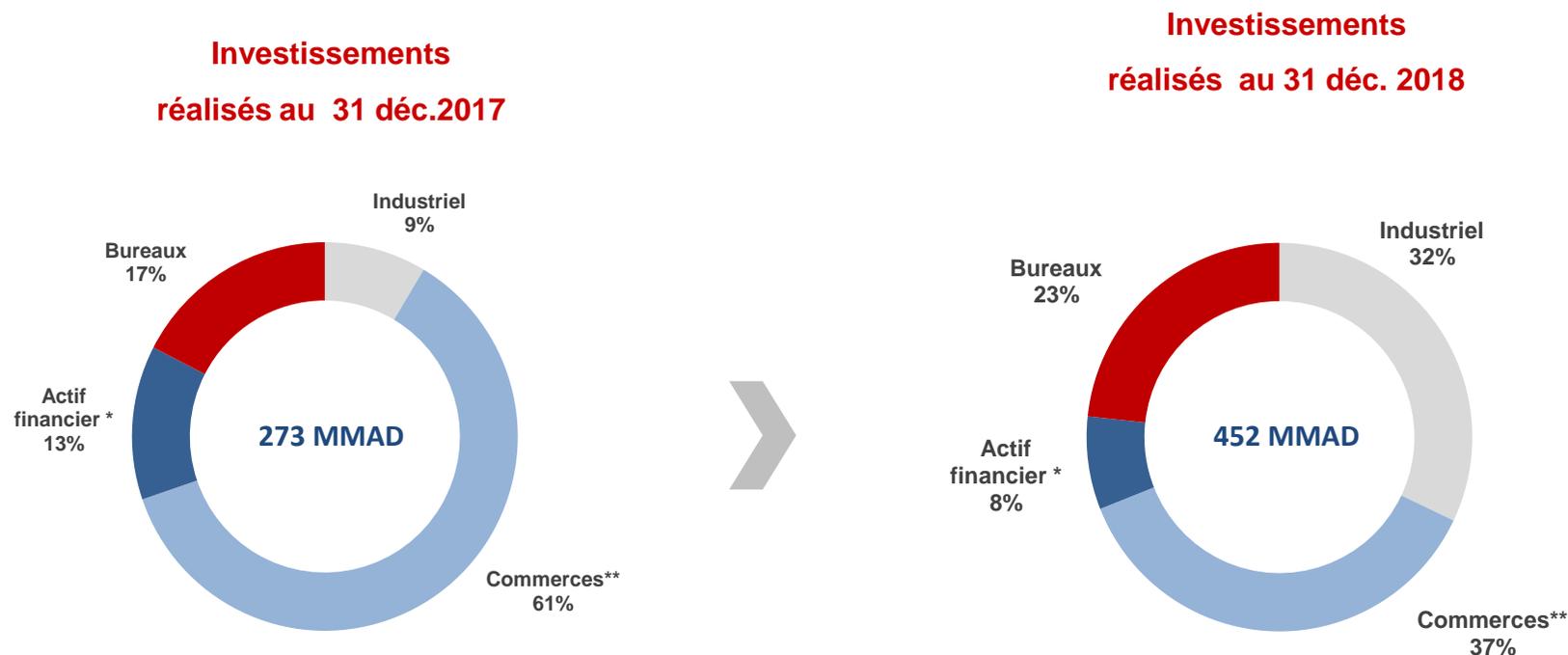
New Yorker



Présentation du portefeuille d'actifs actuel

Ventilation du portefeuille par catégorie d'actifs

(en MMAD HT y compris frais d'acquisition)



* Investissement dans l'actif Financière Seconde qui porte des commerces pieds d'immeubles et un hôtel situé sur Bv Massira Khadra

** YC Showroom

UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS DIVERSIFIÉ ET ALLOCATION PAR CLASSE D'ACTIFS EQUILIBREE
INVESTISSEMENTS DE +179 MMAD

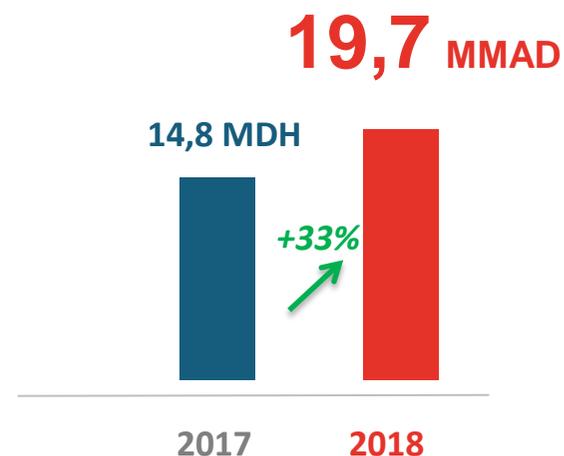
Sommaire

I	Qui sommes-nous ?	2
II	Portefeuille d'actifs	4
III	Indicateurs et chiffres clés	7
IV	Résultats financiers	10
V	Distribution aux actionnaires	13
VI	Éléments d'appréciation de la valeur et perspectives 2019	16
VII	Annexes	20

Indicateurs et chiffres clés

➤ Loyers

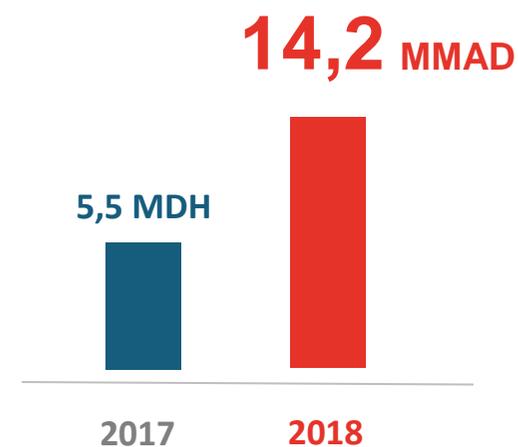
- Elargissement du portefeuille d'actifs (Huawei)
- Effet année pleine des actifs loués en 2017 (SDCC et FRI)
- **Taux d'occupation 2018 : 94%**
 - ✓ Vacance du magasin Plein ciel de janvier à juillet
 - ✓ Vacance du magasin de Rabat de janvier à décembre (non encore loué)



➤ Résultat de l'exercice*

- Hausse des loyers : +4,9 MDH
- Placement de la trésorerie : +3,0 MDH

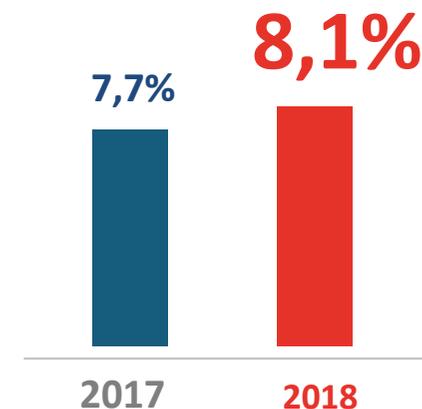
* *Présentation des résultats adaptée au business model des foncières
(Recommandation EPRA)*



Indicateurs et chiffres clés

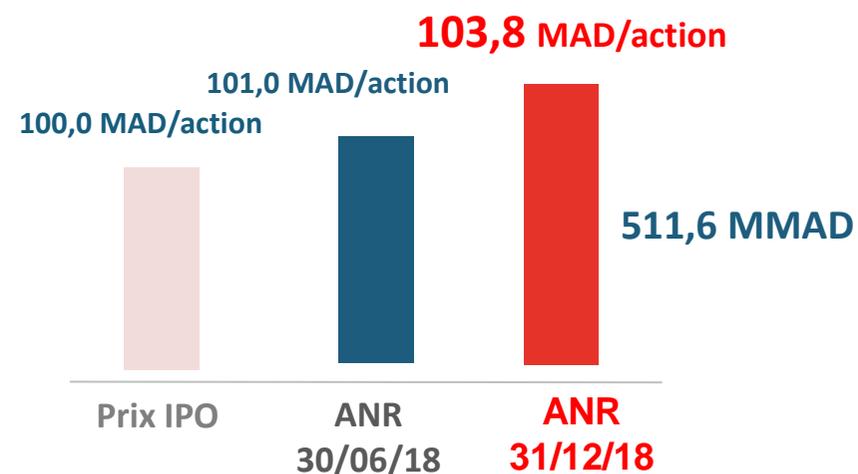
> Rendement brut

- Calculé sur la base de loyers perçus annualisé divisés par les investissements hors taxes y compris frais d'acquisition.



> Actif Net Réévalué de reconstitution (ANR)

- Calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval (RICS), filiale du groupe Tinsa.



Sommaire

I	Faits marquants de l'année 2018	2
II	Portefeuille d'actifs	4
III	Indicateurs et chiffres clés	7
IV	Résultats financiers	10
V	Distribution aux actionnaires	13
VI	Éléments d'appréciation de la valeur et perspectives 2019	16
VII	Annexes	20

Revue de l'exercice au 31 décembre 2018

Résultat de l'exercice – Présentation Analytique

en MDH	2017	2018	BP IPO 2018
(+) Produits immobiliers	14,8	19,7	20,6
(-) Charges d'exploitation immobilière <i>en % des produits</i>	2,5 17%	4,4 22%	
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers <i>en % des produits</i>	7,7 52%	7,5 38%	
(-) Provisions	-0,4	-0,1	
Résultat de l'activité immobilière <i>en % des produits</i>	4,2 28%	7,6 39%	7,3 35%
(+) Résultat lié aux placements financiers	1,3	7,8	
(+) Résultat non courant (hors cessions)	0,1	-0,0	
(-) Impôt sur les sociétés	0,1	1,3	
Résultat de l'exercice	5,5	14,2	13,7
(-) Frais d'acquisition et non valeur	3,7	4,1	
(-) Dotations aux amortissements nettes des reprises	4,1	4,4	
(-) Impôts différés	-0,2	2,0	
Résultat net consolidé	-2,1	3,7	0,0

Commentaires

- **Produits immobiliers : + 33%** vs 2017 suite à la mise en location des actifs loués par FRI et par Huawei
- **Charges d'exploitation immobilière : en augmentation**, dû au projet Faurecia
- **Charges liées au financement des actifs immobiliers :** Stables Vs 2017

A fin 2018, le résultat de l'exercice, qui mesure la performance du portefeuille, s'élève à 14,2 MMAD

- Tenant compte des dotations aux amortissements des actifs et des retraitements de consolidation en normes marocaines, **le résultat net consolidé de 2018 s'établit à 3,7 MMAD**

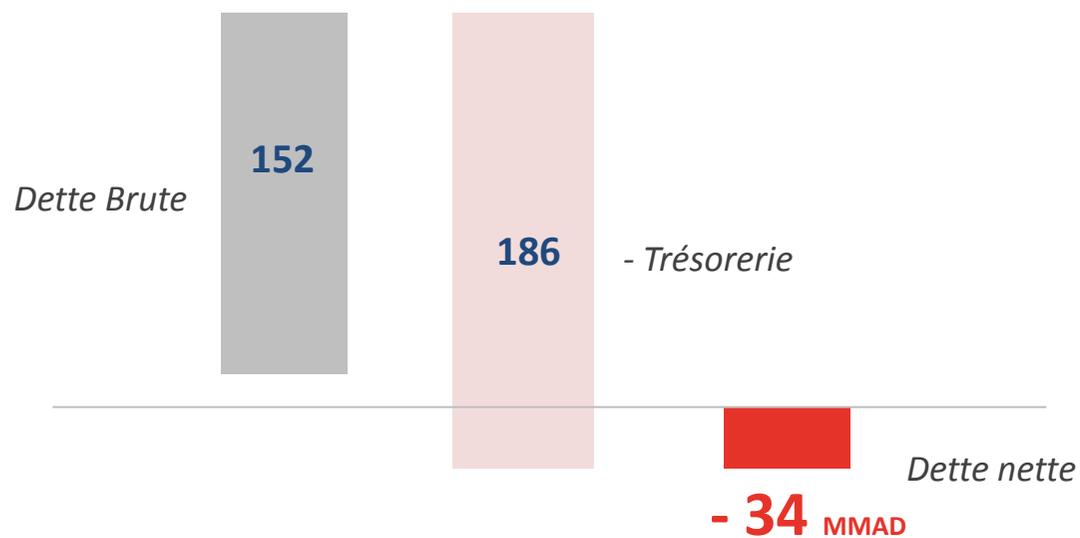
Désendettement important

Remboursement de dettes

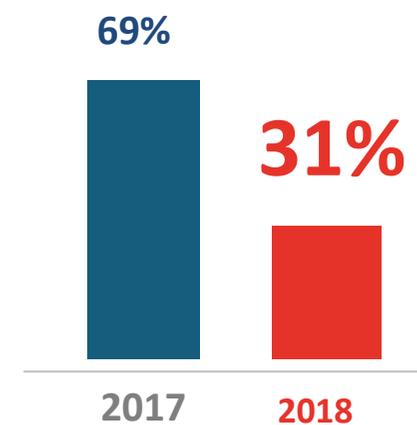
- **43,8 MMAD** de dettes bancaires ayant servies au financement des commerces de Casablanca et Rabat
- **Loan to value** : 31% en 2018 vs 69% en 2017

➤ Dette nette au 31 décembre 2018

(en MMAD)



➤ Loan to value



Sommaire

I	Faits marquants de l'année 2018	2
II	Portefeuille d'actifs	4
III	Indicateurs et chiffres clés	7
IV	Performances financières	10
V	Distribution aux actionnaires	13
VI	Éléments d'appréciation de la valeur et perspectives 2019	16
VII	Annexes	20

Une distribution aux actionnaires de 6 MAD/action

Proposition de distribution de dividendes

Le dividende proposé est de **6 MAD par action**, distribué à travers :

- Distribution du bénéfice à hauteur de 0,7 MAD par action
- Distribution de la prime d'émission à hauteur de 5,3 MAD par action

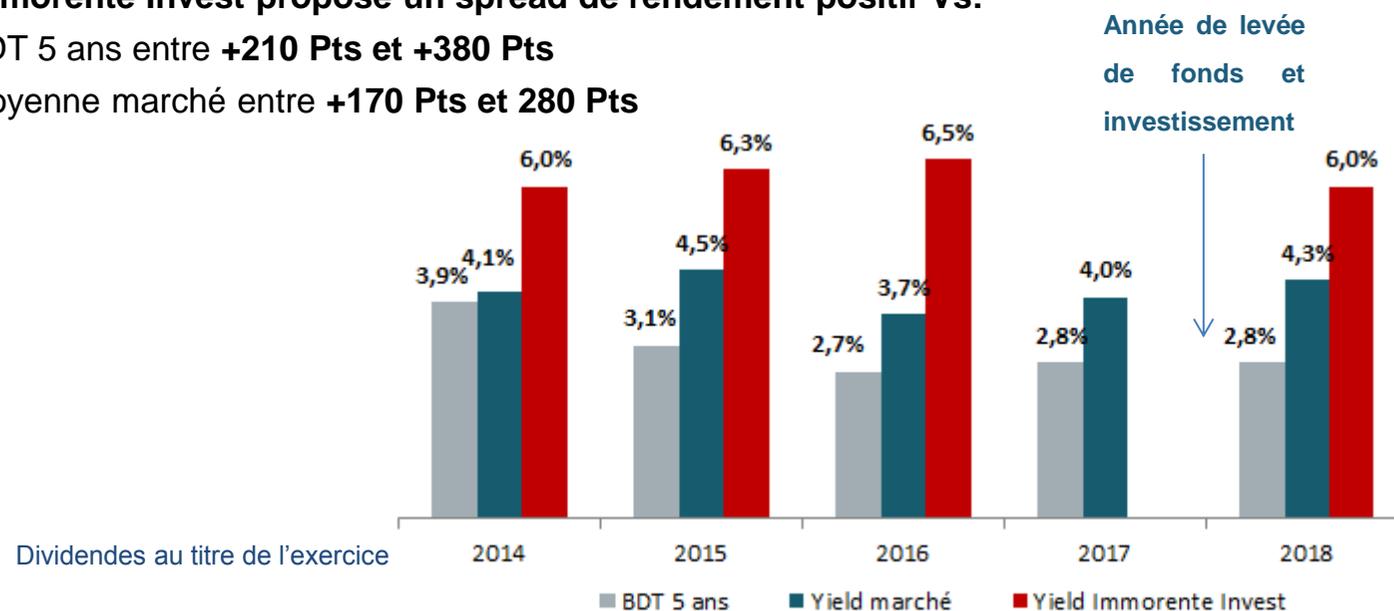
Il est à noter que la distribution de la prime d'émission est soumise au même traitement fiscal que la distribution de dividendes pour l'actionnaire

Yield induit

Yield induit par le dividende proposé de **6,0%** par rapport au prix d'introduction en bourse

Benchmark du yield Immorente Invest

- Immorente Invest propose un spread de rendement positif Vs:
- BDT 5 ans entre **+210 Pts** et **+380 Pts**
- Moyenne marché entre **+170 Pts** et **280 Pts**



Calendrier de distribution des dividendes

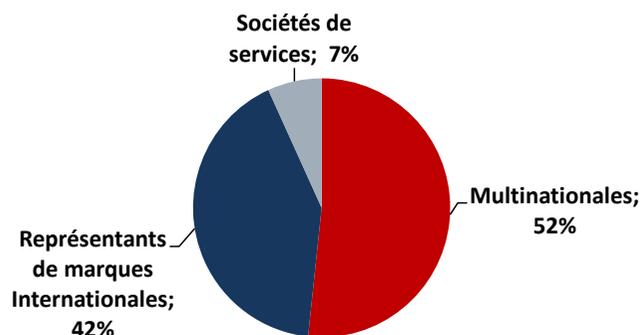
ETAPES	DATE
<ul style="list-style-type: none">• Tenue du Conseil d'administration	5 mars
<ul style="list-style-type: none">• Publication des résultats financiers 2018 et conférence de presse et analystes	7 mars
<ul style="list-style-type: none">• Assemblée Générale Ordinaire autorisant la distribution de dividendes	9 avril
<ul style="list-style-type: none">• Détachement du coupon	J-7
<ul style="list-style-type: none">• Distributions des dividendes aux actionnaires de Immorente Invest	J : début mai

Sommaire

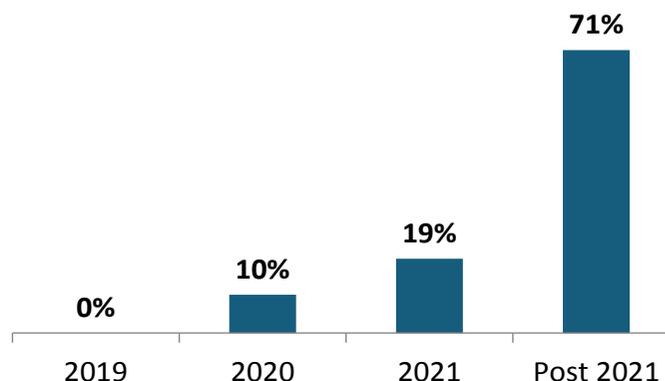
I	Faits marquants de l'année 2018	2
II	Portefeuille d'actifs	4
III	Indicateurs et chiffres clés	7
IV	Performances financières	10
V	Distribution	13
VI	Éléments d'appréciation de la valeur et perspectives 2019	16
VII	Annexes	20

Résilience du modèle Immorente Invest en terme de distribution et de la valeur des actifs

➤ Locataires solvables



➤ Baux fermes à échéance longues

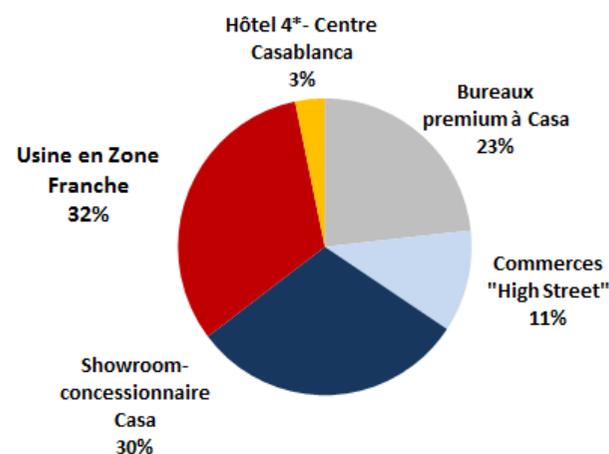


➤ Rentabilité du portefeuille



Ces leviers permettent à Immorente Invest de générer une capacité de distribution résiliente

➤ Une valeur adossée à des actifs de qualité et allocation équilibrée



➤ L'ANR de reconstitution comme approche de valorisation

Capitaux propres ajustés (En MMAD)	468,6
Actifs réévalués*	468,0
Estimation des droits et frais d'acquisition	17,1
Valeur comptable des actifs	442,2
Plus value sur actifs immobiliers (en MMAD)	42,9
Plus ou moins value titres financiers	0
ANR au 31 dec 2018 (MMAD)	511,6
Soit un ANR par action de (MAD/Action)	103,8

* Sur la base des expertises Cap Eval du 27 déc.2018

La valeur Immorente Invest est basée sur un bilan solide grâce à des actifs de qualité

Perspectives 2019 :

acquisitions d'actifs additionnels permettant une capacité de distribution résiliente et récurrente

Plan de développement

- Poursuite du plan développement de Immorente Invest à travers un programme d'accroissement du portefeuille entre 150 MMAD et 200 MMAD

De +150 MMAD à +200 MMAD

Augmentation des loyers

- Effet année pleine de l'investissement Huawei
- Début des loyers de Faurecia
- Début des loyers de Bonzai
- Accroissement du périmètre avec l'acquisition prévu en 2019

+25 MMAD à 30 MMAD

+125% à 150%

Accroissement du périmètre et des loyers

Capacité de distribution régulière supérieure à 6 %

Notre ambition / notre raison d'être



IMMORENTE

- 1 Lancer une nouvelle classe d'actifs sur la place au-delà des actions et des obligations :**
→ La « pierre-papier » 
 - 2 Proposer un rendement locatif de 6% à 7,5% au plus grand nombre et à tous les portefeuilles** 
 - 3 Sans tracas...** 
 - 4 Avec la liquidité de la Bourse pour acheter et vendre des actions à tout moment et en toute simplicité** 
- > LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS**

Sommaire

I	Faits marquants de l'année 2018	2
II	Portefeuille d'actifs	4
III	Indicateurs et chiffres clés	7
IV	Performances financières	10
V	Distribution aux actionnaires	13
VI	Éléments d'appréciation de la valeur et perspectives 2019	16
VII	Annexes	20

CPC consolidé au 31 décembre 2018

En kMDH	Exercice 2018.12	Exercice 2017.12
Chiffres d'affaires	22 778	17 149
Autres produits d'exploitation	-	640
Achats consommés	-5 979	-4 385
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-143	-
Impôts et taxes	-5 465	-4 834
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-4 547	-4 550
Résultat d'exploitation	6 644	4 020
Coût de l'endettement financier net	-1 445	-6 150
Autres produits et charges financières	1 784	-203
Résultat financier	339	-6 353
Résultat courant des sociétés intégrées	6 983	-2 333
Charges et produits exceptionnels	-6	99
Impôt sur les bénéfices	-1 275	-108
Impôts différés	-1 968	229
Résultat net des entreprises intégrées	3 735	-2 113
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 735	-2 113
Intérêts minoritaires	-	-
Résultat net (part du groupe)	3 735	-2 113

Bilan consolidé au 31 décembre 2018 - Actif

En KMAD	Exercice 2018.12			Exercice 2017.12
	Valeurs Brutes	Amort.Prov	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecarts d'acquisition	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	434 136	-26 915	407 220	22 583
Immobilisations financières	35 025	-	35 025	35 005
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Total Actif Immobilisé	469 160	-26 915	442 245	261 588
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	2 094	-513	1 581	2 953
Autres créances et comptes de régularisation	8 179	-	8 179	9 599
Total Actif circulant	10 273	-513	9 760	12 552
Valeurs mobilières de placement	178 881	-	178 881	10 000
Disponibilités	7 153	-	7 153	1 386
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité	186 034	-	186 034	11 386
Total Actif	665 467	-27 428	638 039	285 526

Bilan consolidé au 31 décembre 2018 - Passif

EN KMAD	Exercice 2018.12	Exercice 2017.12
Capital	308 135	57 975
Primes liées au capital	137 040	430
Ecart de réévaluation	17 495	17 495
Réserves	-5 279	-3 310
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	3 735	-2 113
Autres	-	-
Total capitaux propres	461 126	70 477
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	1 071	1 071
Emprunts et dettes financières	152 146	195 639
Total passif à long terme	153 217	196 710
Fournisseurs et comptes rattachés	5 309	8 357
Autres dettes et comptes de régularisation	16 166	4 393
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	2 221	5 589
Total passif à court terme	23 696	18 339
Total passif	638 039	285 526

Notre ambition / notre raison d'être



IMMOYENTE

> IMMOYENTE INVEST, LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS