

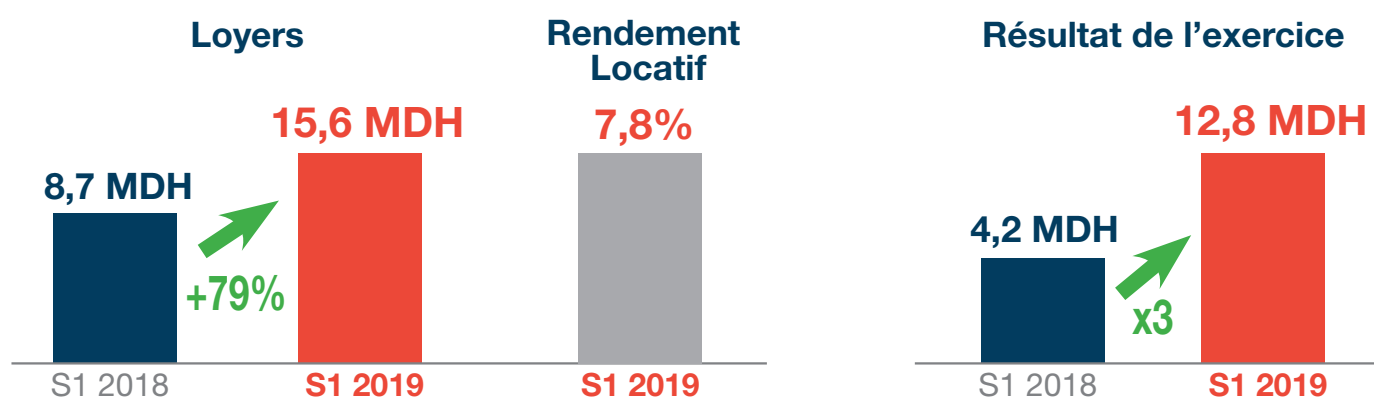


IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2019

CFG BANK 



Inspirée du modèle OPCV, 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.

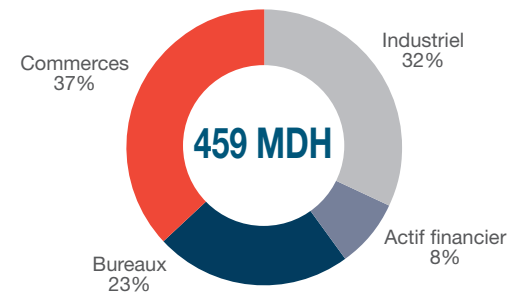


Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 4 septembre 2019 sous la présidence de Madame Soumaya Tazi en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes au 30 juin 2019.

- 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.

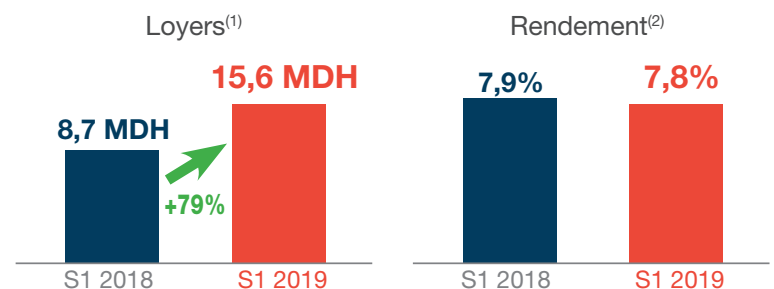


LOYERS : 15,6 MDH (+79%)

- 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%)

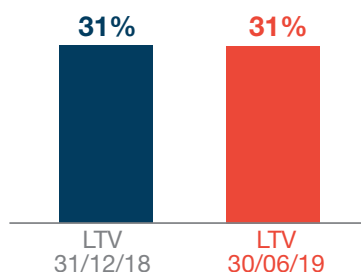
- Croissance du résultat de l'exercice à **12,8 MDH** => élargissement du parc d'actifs et placements de trésorerie.
- Progression du résultat net consolidé de -0,8 MDH au S1 2018 à **7,2 MDH** au S1 2019.

* 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%

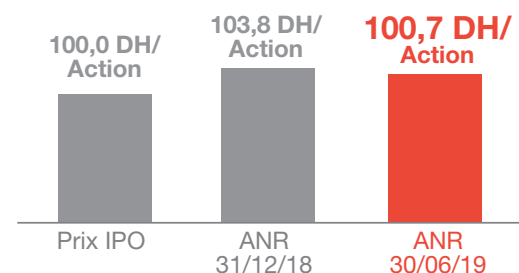
- Ratio Loan to Value (LTV) : maîtrisé à **31%**.



*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 CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2019

BILAN CONSOLIDÉ

(En kDH)

ACTIF	Exercice 06/2019			Exercice 12/2018
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	436 645	-31 870	404 775	407 221
Immobilisations financières	35 025		35 025	35 025
Titres mis en équivalence				
Total Actif Immobilisé	471 670	-31 870	439 800	442 245
Stocks et en-cours				
Clients et comptes rattachés	3 791	-513	3 278	1 582
Autres créances et comptes de régularisation	6 573		6 573	8 179
Total Actif Circulant	10 364	-513	9 852	9 760
Valeurs mobilières de placement	95 988		95 988	178 881
Disponibilités	74 361		74 361	7 153
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité	170 349	-	170 349	186 034
Total Actif	652 384	-32 383	620 001	638 040

PASSIF	Exercice 06/2019	Exercice 12/2018
Capital	308 135	308 135
Primes liées au capital	110 927	137 040
Ecart de réévaluation	17 495	17 495
Réserves	-4 993	-5 279
Réserves de conversion groupe		
Résultat de l'exercice	7 232	3 735
Autres		
Total Capitaux Propres	438 796	461 126
Intérêts hors groupe		
Autres fonds propres		
Provisions	1 071	1 071
Emprunts et dettes financières	152 146	152 146
Total Passif à long terme	153 217	153 217
Fournisseurs et comptes rattachés	7 696	5 309
Autres dettes et comptes de régularisation	14 634	16 166
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	5 658	2 221
Total Passif à court terme	27 987	23 696
Total Passif	620 001	638 040

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ

(En kDH)

	Exercice 06/2019	Exercice 06/2018
Chiffre d'affaires	18 028	9 918
Autres produits d'exploitation		3 994
Achats consommés	-3 724	-3 434
Charges de personnel		
Autres charges d'exploitation		
Impôts et taxes	-1 864	-7 000
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-4 955	-1 980
Résultat d'exploitation	7 485	1 497
Coût de l'endettement financier net	-147	-2 346
Autres produits et charges financières	970	-119
Résultat financier	823	-2 466
Résultat courant des sociétés intégrées	8 308	-969
Charges et produits exceptionnels	3	-14
Impôt sur les bénéfices	-1 177	-60
Impôts différés	98	211
Résultat net des entreprises intégrées	7 232	-832
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
Résultat net de l'ensemble consolidé	7 232	-832
Intérêts minoritaires		
Résultat net (part du groupe)	7 232	-832

PÉRIMÈTRE

Informations relatives au périmètre de consolidation

Société	% intérêt	% Contrôle	Méthode de consolidation
Immorente Invest	100%	100%	Société mère
Immorente Free Zone	100%	100%	Intégration globale

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Fidarc
Grant Thornton
L'instinct de la croissance[™]
47, rue Allal Ben Abdellah
Casablanca

A. SAAIDI ET ASSOCIÉS
Commissaires aux Comptes
4, Place maréchal
Casablanca

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée au 30 juin 2019

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire 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 438 796 compte tenu d'un bénéfice net consolidé de KMAD 7 232.

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 2019, conformément au référentiel comptable marocain (Avis n° 5 du CNC relatif aux comptes consolidés).

Casablanca, le 5 septembre 2019.

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Member of Grant Thornton
International
47, rue Allal Ben Abdellah - Casablanca
Tél : 0522 39 48 00 - Fax : 0522 29 00 70
Faïçal MEKOUAR
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIÉS

A. Saaidi & Associés
Commissaires aux Comptes
4, Place maréchal Casablanca
Tél : 05 22 27 99 16 - Fax : 05 22 20 58 00
Tarik SBAA
Associé

