



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2024

Immorente Invest est une société propriétaire d'usines, de bureaux et d'actifs logistiques, tous loués à de grandes entreprises multinationales et à de grands groupes marocains. Immorente Invest perçoit ces loyers et les reverse à ses actionnaires. Historiquement, pour une part achetée autour de 100 DH, Immorente a payé 5,0 à 6,5 DH par an.

Immorente Invest est une société cotée à la bourse de Casablanca, dont les actions sont disponibles tous les jours et peuvent être acquises auprès des réseaux bancaires et sociétés de bourse.

Lien vers la communication financière : https://immorente.ma/relations-investisseurs/communication_financiere/2024-2/ 

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma

CFG BANK 

www.immorente.ma



IMMORENTE

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2024

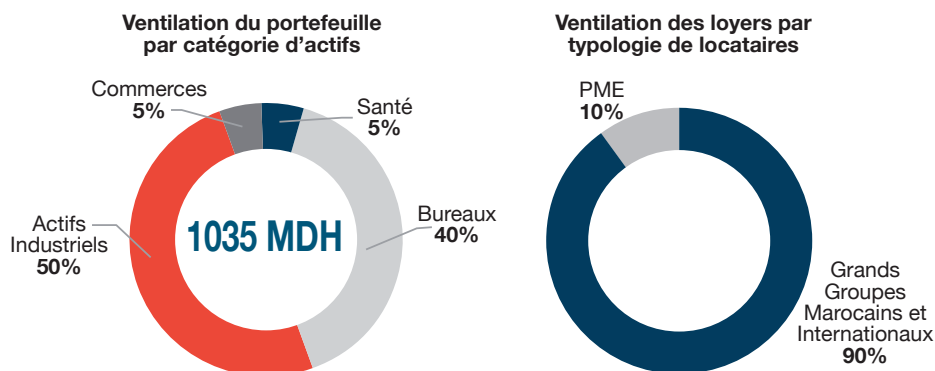
Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 20 septembre 2024 sous la présidence de Madame Souad BENBACHIR en vue d'examiner l'activité de la société au 30 juin 2024.

CA EN HAUSSE DE +12% ET FINALISATION EN COURS DE L'EXTENSION DE L'USINE FAURECIA POUR 130 MDH

- Chiffre d'affaires de 38,2 MDH en croissance de +12% par rapport au S1 2023
- 2 rendements trimestriels payés lors du S1 2024 de **3,2 dh/action** (1 dh/action le 28 avril et 2,2 dh/action le 24 juin)
- Livraison de la zone de production de l'usine à Kenitra. **La livraison complète de cet investissement de 130 MDH est prévue lors du T4 2024**

ACTIFS ET LOCATAIRES DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ

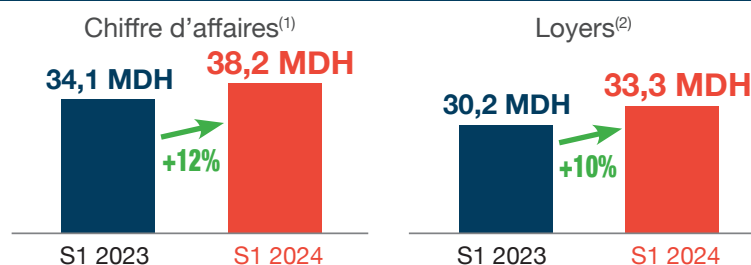
- Le portefeuille d'Immorente Invest est composé d'actifs premium loués à des locataires de renom (Faurecia, Aptiv, SFC Solutions Morocco, FRI master franchisé de McDonald's, Huawei, Groupe Société Générale, etc.).
- Conformément à la guidance, la Société poursuit sa stratégie d'investissement à travers la construction de l'extension de l'usine Faurecia à Kenitra. **Cet investissement d'un montant de près de 130 MDH est prévu lors du T4 2024.**
- La livraison de l'extension de l'usine Faurecia augmenterait la part de l'industrie dans le portefeuille à près de 50% et réduirait celle du bureau à près d'un tiers.



CA CONSOLIDÉ IFRS : 38,2 MDH (+12%)

- Le Chiffre d'affaires et les loyers sont en hausse respectivement de 12% et 10% vs S1 2023 suite à l'élargissement du périmètre avec l'acquisition de l'usine située à Tanger et louée à SFC Solutions Morocco en octobre 2023.
- Le taux d'occupation est de **91,3%** vs 90,2% en S1 2023.
- Par ailleurs le chiffre d'affaires social s'établit à **21,8 MDH**.

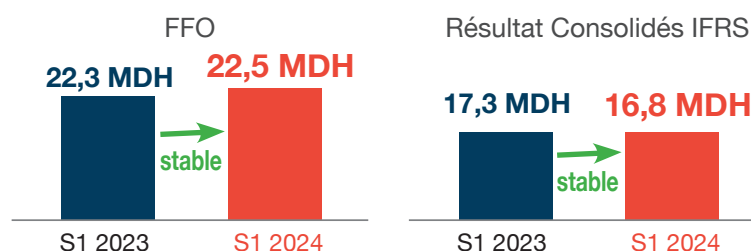
(1) Chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires
(2) Loyers perçus : chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires



FFO (RESULTAT DE L'EXERCICE ANALYTIQUE) : 22,5 MDH (STABLE)

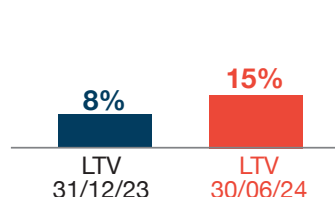
- Le FFO⁽³⁾ (résultat de l'exercice⁽⁴⁾ analytique) correspond à la capacité distributive aux actionnaires : **22,5 MDH** stable vs S1 2023 malgré l'augmentation du CA en raison :
 - Des frais financiers liés aux investissements financés par dette non encore productifs de loyers (+2,5 MDH)
 - Une provision nette sur créances (+1 MDH)
- Résultat net consolidé IFRS au 30 juin 2024 : 16,8 MDH
- Résultat net social au 30 juin 2024 : 3,6 MDH

(3) FFO : Funds From Operations = (4) Résultat de l'exercice (analytique) : 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



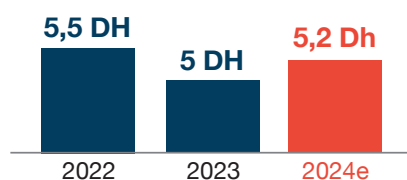
RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE⁽⁵⁾

- Le ratio Loan to Value s'établit à 15% au 30 juin 2024.

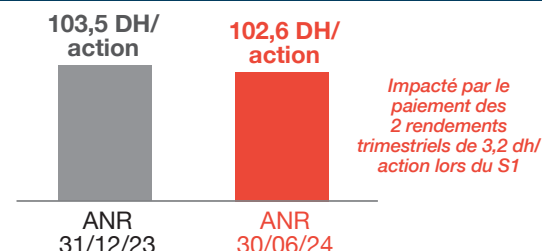


(5) LTV : ratio de la dette nette de financement par la valeur actualisée des investissements ht, incluant les frais d'acquisition

RENDEMENT PAYÉ PAR ACTION



ACTIF NET REEVALUÉ⁽⁶⁾ : 102,6 DH/ACTION



(6) ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2023 (cf sur www.immorente.ma).

GUIDANCE 2024

- La Société maintient la guidance publiée en février dernier qui faisait ressortir (i) une augmentation de 8% à 10% du chiffre d'affaires sur l'année 2024 sous l'effet de l'élargissement du périmètre des actifs et (ii) un rendement à verser de 5,2 DH/action.
- Le calendrier adopté pour le paiement du rendement 2024 de **5,2 dh/action** est le suivant :
 - 1 dh/ action payé le 28 avril 2024 ✓
 - 2,2 dh/action payés le 24 juin 2024 ✓
 - 1 dh/action prévu le 30 septembre 2024
 - 1 dh/action prévu le 20 décembre 2024

BILAN ACTIF (EN KMAD)		
	Exercice 2023.12	Exercice 2024.06
	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Good will	2.583	2.583
Immeubles de placement	934.366	1.000.736
Immobilisations financières	50.005	49.609
Impôts différés	0	0
Total Actif Immobilisé	986.954	1.052.928
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	4.843	6.244
Comptes d'état	12.447	10.082
Autres débiteurs	15	272
Autres actifs courants	325	2.702
VMP et autres placements	7.588	6.106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28.096	1.913
Actifs courants	53.315	27.318
Total Actif	1.040.269	1.080.246

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ (EN KMAD)		
	Exercice 2023.06	Exercice 2024.06
Chiffres d'affaires	34.084	38.237
Achats consommés	-1.116	-1.082
Charges de personnel	-	-
Charges externes	-6.466	-7.190
Impôts et taxes	-3.790	-4.001
Résultat d'exploitation (a)	22.711	25.965
Dotations nettes de reprises aux provisions courantes	-318	-1.394
Autres produits et charges d'exploitation	-150	-150
Résultat opérationnel courant (b)	-468	-1.544
Résultat courant des sociétés intégrées (c)=(a)+(b)	22.242	24.420
Autres produits et charges opérationnels	1.115	786
Résultat opérationnel (d)	23.357	25.206
Coût de l'endettement financier net consolidé	-5	-2.485
Résultat de change	-669	-718
Variation de juste valeur des immeubles de placements	-	-
Autres produits et charges financiers	495	2
Résultat financier consolidé (e)	-179	-3.201
Résultat avant impôt (f)=(d)+(e)	23.178	22.005
Impôts sur les bénéfices	-1.745	-925
Impôts différés	-4.144	-4.329
Total Impôts sur les bénéfices (g)	-5.890	-5.254
Résultat net Consolidé IFRS (h) = (f) +(g)	17.288	16.751
Impôts différés	4.144	4.329
Variation de juste valeur des immeubles de placements	0	0
Autres retraitements	887	1370,1
FFO (1) (Résultat analytique de l'exercice)	22.320	22.450

(1) FFO : Fund From Opérations (Résultat de l'exercice analytique) : Résultat net consolidé IFRS corrigé des éléments non cash tels que les impôts différés, la variation de la juste valeur des actifs et autres retraitements non cash.

PÉRIMÈTRE						
ACTIF	Clôture			Ouverture		
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso.	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso.
Immorente Invest SA	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMR FREE ZONE I	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

BILAN PASSIF (EN KMAD)		
	Exercice 2023.12	Exercice 2024.06
Capital	563.298	563.298
Réserves	220.935	234.675
Résultat de l'exercice	42.783	16.751
Total Capitaux propres, part du groupe	827.016	814.725
Total des capitaux propres	827.016	814.725
Emprunts et dettes financières	120.000	170.458
Dépôts et cautionnements des locataires	13.293	12.596
Impôts différés	54.342	58.595
Autres passifs long terme	0	0
Total Passifs non courants	187.635	241.649
Emprunts et crédit à moins d'un an	150	993
Banques (soldes créditeurs)	0	0
Provisions (part à moins d'un an)	3.852	3.853
Dettes fournisseurs	10.674	7.948
Comptes d'Etat	9.035	7.369
Autres créditeurs	1.906	3.709
Total Passifs courants	25.618	23.873
Total des passifs	213.253	265.521
Total passif	1.040.269	1.080.246

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS



GROUPE IMMORENTE INVEST

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée
Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société IMMORENTE INVEST S.A et de ses filiales (Groupe IMMORENTE INVEST S.A) comprenant l'état de la situation financière, le compte de résultat consolidé, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres ainsi qu'un résumé des notes explicatives au terme du semestre couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 814.725 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 16.751.

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 de l'état de la situation financière, du compte de résultat, de l'état des flux de trésorerie, de l'état des variations des capitaux propres ainsi que du résumé des notes explicatives 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 du Groupe IMMORENTE INVEST arrêtés au 30 juin 2024, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 20 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes



BILAN (ACTIF)

(En DH)

		30/06/2024		31/12/2023
ACTIF		Brut	Amortissements et Provisions	Net
I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	23.632.880,60	17.994.437,17	5.638.443,43
	Frais préliminaires	10.237.021,12	9.213.319,01	1.023.702,11
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	13.395.859,48	8.781.118,16	4.614.741,32
	Primes de remboursement des obligations			4.993.542,27
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)			
	Immobilisations en recherche et développement			
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires			
	Fonds commercial			
	Autres immobilisations incorporelles			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	363.027.458,93	63.439.286,11	299.588.172,82
I M M O B I L I S E	Terrains	64.151.122,86	64.151.122,86	64.151.122,86
	Constructions	298.876.336,07	63.439.286,11	235.437.049,96
	Installations techniques, matériel et outillage			242.356.997,24
	Matériel de transport			
	Mobilier de bureau et aménagements divers			
	Autres immobilisations corporelles			
	Immobilisations corporelles en cours			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	623.048.363,38		623.048.363,38
	Prêts immobilisés			519.808.140,82
	Autres créances financières	59.701,00		59.701,00
I M M O B I L I S E	Titres de participation	622.988.662,38		622.988.662,38
	Autres titres immobilisés			498.909.124,82
	ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)			
	Diminution des créances immobilisées			
	Augmentation des dettes financières			
	TOTAL I (a+b+c+d+e)	1.009.708.702,91	81.433.723,28	928.274.979,63
	833.357.207,41			
	STOCKS (f)			
	Marchandises			
	Matériels et fournitures consommables			
I M M O B I L I S E	Produits en cours			
	Produits interm. et produits resid.			
	Produits finis			
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	20.212.698,32		20.212.698,32
	Fournis, débiteurs, avances et acomptes	1.200,00		1.200,00
	Clients et comptes rattachés	6.273.508,99		6.273.508,99
	Personnel			6.682.191,87
	Etat	8.981.036,57		8.981.036,57
	Comptes d'associés			11.602.103,02
	Autres débiteurs	3.416.591,61		3.416.591,61
I M M O B I L I S E	Compte de régularisation actif	1.540.361,15		1.540.361,15
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)	2.900.124,93		2.900.124,93
	4.062.281,73			
	ECART DE CONVERSION - ACTIF (i) [Eléments circulants]			
	TOTAL II (f+g+h+i)	23.112.823,25		23.112.823,25
	22.931.994,58			
	TRESORERIE - ACTIF			
	Chèques et valeurs à encaisser			
	Banques, T.G & CP	1.297.798,53		1.297.798,53
	Caisses, régies d'avances et accreditifs	1.396,69		1.396,69
I M M O B I L I S E	TOTAL III	1.299.195,22		1.299.195,22
	680.820,59			
	TOTAL GENERAL I+II+III	1.034.120.721,38	81.433.723,28	952.686.998,10
	856.970.022,58			

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En DH)

		Propres à l'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2	Totaux de l'exercice 30/06/2024 3=1+2	Totaux de l'exercice précédent 30/06/2023
E X P L O I T A T I O N	I- PRODUITS D'EXPLOITATION				
	Ventes de marchandises				
	Ventes de biens et services produits	21.831.349,95		21.831.349,95	20.740.608,84
	Chiffres d'Affaires	21.831.349,95		21.831.349,95	20.740.608,84
	Variation de Stocks de Produits (+ ou -) (1)				
	Immobilisations produites pour l'Exercice p/elle-même				
	Subvention d'exploitation				
	Autres produits d'exploitation				
	Reprises d'exploitation; transfert de charges	1.063.708,42		1.063.708,42	146.998,41
	TOTAL I	22.895.058,37		22.895.058,37	20.887.607,25
I M M O B I L I S E	II- CHARGES D'EXPLOITATION				
	Achats revendus de marchandises (2)				
	Achat consommables de matières et de fournitures (2)				
	Autres charges externes	7.122.717,98	20.005,91	7.142.723,89	5.919.346,84
	Impôts et taxes	1.793.393,99	41.573,00	1.834.966,99	1.496.396,27
	Charges de personnel				
	Autres charges d'exploitation	150.000,00		150.000,00	150.000,00
	Dotations d'exploitation	9.386.158,76		9.386.158,76	11.132.875,07
	TOTAL II	18.452.270,73	61.578,91	18.513.849,64	18.698.618,18
	III- RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			4.381.208,73	2.188.989,07
F I N A N C I E R E	IV- PRODUITS FINANCIERS				
	Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	3.000.000,00		3.000.000,00	
	Gains de change	185.623,14		185.623,14	
	Intérêts et autres produits financiers	209.148,06		209.148,06	852.799,80
	Reprises financières; transfert de charges				
	TOTAL IV	3.394.771,20		3.394.771,20	852.799,80
	V- CHARGES FINANCIERES				
	Charges d'intérêts	3.627.212,92		3.627.212,92	2.412,13
	Pertes de changes	415.766,98		415.766,98	
	Autres charges financières				70.531,66
I M M O B I L I S E	Dotations financières				
	TOTAL V	4.042.979,90		4.042.979,90	72.943,79
	VI- RESULTAT FINANCIER (IV - V)			-648.208,70	779.856,01
	VII- RESULTAT COURANT (III - VI)			3.733.000,03	2.968.845,08
	VIII- PRODUITS NON COURANTS				
	Produits des cessions d'immobilisations				
	Subventions d'équilibre				
	Reprises sur subventions d'investissement				
	Autres produits non courants	68.327,44		68.327,44	170.396,54
	Reprises non courantes; transferts de charges				
I M M O B I L I S E	TOTAL VIII	68.327,44		68.327,44	170.396,54
	IX- CHARGES NON COURANTES				
	Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
	Subventions accordées				
	Autres charges non courantes	144.869,02		144.869,02	33.135,67
	Dotations non courantes aux amortiss. et provisions	717,00		717,00	
	TOTAL IX	145.586,02		145.586,02	33.135,67
	X- RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)			-77.258,58	137.260,87
	XI- RESULTAT AVANT IMPOTS (VII - X)			3.655.741,45	3.106.105,95
	XII- IMPOTS SUR LES RESULTATS			63.237,00	710.821,00
I M M O B I L I S E	XIII- RESULTAT NET (XI - XII)			3.592.504,45	2.395.284,95
	XIV- TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)			26.358.157,01	21.910.803,59
	XV- TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)			22.765.652,56	19.515.518,64
	XVI- RESULTAT NET (XIV - XV)			3.592.504,45	2.395.284,95

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

BILAN (PASSIF)

(En DH)

		30/06/2024	31/12/2023
F I N A N C I E R E	PASSIF		
	CAPITAUX PROPRES		
	Capital social ou personnel (1)	563.297.780,00	563.297.780,00
	moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Moins : Capital appelé		
	Moins : Dont versé		
	Primes d'Emission, de Fusion, d'Apport	94.831.728,34	123.654.128,34
	Ecart de réévaluation	24.993.336,70	24.993.336,70
	Réserve légale	2.727.597,35	2.506.274,98
	Autres réserves		
P A S S I F	Report à nouveau (2)	7.843.949,76	3.638.824,64
	Résultats Nets en Instance d'Affectation (2)		
	Résultat net de l'exercice (2)	3.592.504,45	4.426.447,49
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	697.286.896,60	722.516.792,15
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
	Subventions d'investissement		
	Provisions règlementées		
	DETTE DE FINANCEMENT (c)	175.492.459,99	125.072.056,99
	Emprunts obligataires		
	Autres dettes de financement	175.492.459,99	125.072.056,99
P A S S I F	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)	872.779.356,59	847.588.849,14
	DETTE DU PASSIF CIRCULANT (f)	79.902.017,51	9.376.266,44
	Fournisseurs et comptes rattachés	4.791.213,19	6.578.336,00
	Clients créditeurs, avances et acomptes	646.682,40	
P A S S I F	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	1.089.652,01	2.437.952,66
	Comptes d'associés		
	Autres Créanciers	72.492.570,60	210.200,00
	Comptes de régularisation - passif	881.899,31	149.777,78
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	5.624,00	4.907,00
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) [Eléments circulants]		
	TOTAL II (f+g+h)	79.907.641,51	9.381.173,44
	TOTAL III	952.686.998,10	856.970.022,58

(1) Capital personnel débiteur

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES SOCIAUX



7, Boulevard Dries Slaoui
20 160 Casablanca
Maroc



4, Rue Maati Jazouli (Ex Rue Frial)
Anfa - Casablanca
Maroc

IMMORENTE INVEST S.A

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

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

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 2024 au 30 juin 2024. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 697.286.896,60 dont un bénéfice net de MAD 3.592.504,45 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 2024, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 20 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON



Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID ET ASSOCIÉS



Mohamed HDID
Associé Gérant