



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2025

Immorente Invest est une société propriétaire d'usines, de bureaux et des cliniques, 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/2025-2/

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma

CFG BANK



www.immorente.ma



IMMORENTE

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2025

Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 24 septembre 2025 sous la présidence de Madame Souad BENBACHIR en vue d'examiner l'activité de la société au 30 juin 2025.

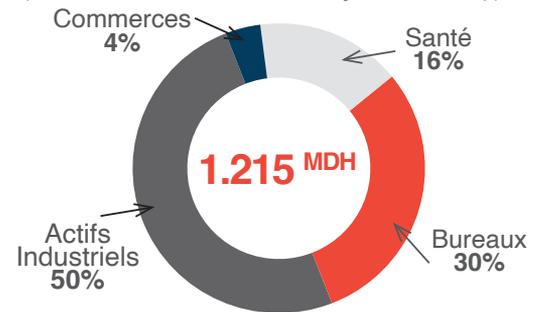
CA EN HAUSSE DE +8% ET FINALISATION EN COURS DE DE L'USINE SKYLLA POUR 51 MDH

- Chiffre d'affaires de 41,3 MDH en hausse de 8% vs S1 2024
- Augmentation du taux d'occupation à 95% vs 91% au S1 2024
- Avancement sur la construction d'une usine en built-to-suit dédiée à la société Skylla à Atlantic Free Zone
- 2 rendements trimestriels payés lors du S1 2025 de **3,2 dh/action** (1 dh/action le 29 avril et 2,2 dh/action le 26 juin)

INVESTISSEMENTS & PORTEFEUILLE

- Le portefeuille d'Immorente Invest est composé d'actifs premium loués à des locataires de renom (**Faurecia, Aptiv, SFC, CNSS, FRI, Huawei, Groupe Société Générale, etc..**).
- Avancement sur la construction d'une usine en built-to-suit dédiée à la société Skylla à Atlantic Free Zone pour un investissement total du projet de plus de 51 MDH et **dont la livraison est en cours**.

Ventilation du portefeuille par catégorie d'actifs
(en% de l'investissement HT yc frais d'acq.)



CA CONSOLIDÉ IFRS : 41,3 MDH (+8%)

- Le Chiffre d'affaires et les loyers en hausse respectivement de **8% et de 10%** vs S1 2024 sous l'effet conjugué de l'élargissement du périmètre des actifs et la commercialisation de certains actifs bureaux en fin d'année 2024.
- Le **taux d'occupation est en hausse à 95%** vs 91% au S1 2024.
- Par ailleurs le chiffre d'affaires social s'établit à **18 MDH**.

(1) Chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires

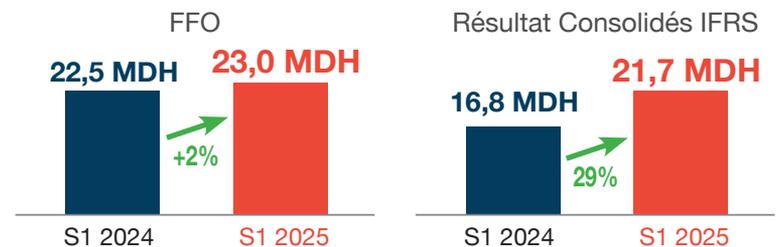
(2) Loyers perçus : chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires



FFO (RESULTAT DE L'EXERCICE ANALYTIQUE) : 23 MDH

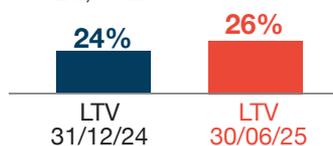
- Le **FFO⁽³⁾ (résultat de l'exercice⁽⁴⁾ analytique) correspond à la capacité distributive aux actionnaires : 23 MDH**
- Résultat net consolidé IFRS au 30 juin 2025 : **21,7 MDH**
- Résultat net social au 30 juin 2025 : **-4,5 MDH**

(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.



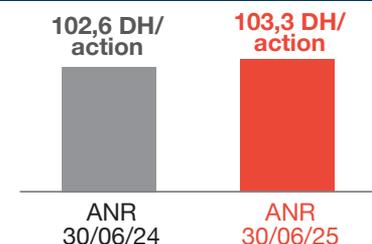
RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE⁽⁵⁾ 26%

- Le ratio Loan to Value s'établit à 26% au 30 juin 2025 :
 - Dette financière brute : 362,0 MDH
 - Trésorerie : 29,4MDH



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

ACTIF NET REEVALUÉ⁽⁶⁾ : 103,3 DH/ACTION



(6) ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2024 et la valorisation des titres de participation dans l'OPCI SYHATY IMMO au 30 juin 2025 (cf sur www.immorente.ma).

GUIDANCE 2025

- La Société maintient sa guidance pour le CA avec une augmentation de 8% à 10% sur l'année 2025 sous l'effet conjugué de l'élargissement du périmètre des actifs et la commercialisation de certains actifs bureaux intervenue en fin d'année 2024.
- La Société maintient sa prévision d'un FFO à fin 2025 à 5,3 dh/action, soit un rendement action de ~6%*.
- Le calendrier adopté pour le paiement du rendement 2024 de **5,2 dh/action** est le suivant :
 - 1 dh/ action payé en avril 2025 ✓
 - 2,2 dh/action payés en juin 2025 ✓
 - 1 dh/action prévu le 2 octobre 2025
 - 1 dh/action prévu le 19 décembre 2025

*calculé sur le cours de bourse moyen sur le T2 2025

CFG BANK

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

www.immorente.ma

Contact relation investisseurs :
relation.investisseurs@immorente.ma



IMMORENTE

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2025

CFG BANK

BILAN ACTIF (EN KMAD)

	Exercice 2024.12	Exercice 2025.06
	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Good will	2.583	2.583
Immobilisations corporelles	12.485	20.163
Immeubles de placement	983.433	1.006.232
Immobilisations financières	205.885	212.104
Impôts différés	0	0
Total Actif Immobilisé	1.204.387	1.241.082
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	3.360	3.561
Comptes d'état	6.426	6.341
Autres débiteurs	1.416	28
Autres actifs courants	321	2.360
VMP et autres placements	6.358	18.823
Trésorerie et équivalents de trésorerie	36.044	10.666
Actifs courants	53.924	41.779
Total Actif	1.258.311	1.282.861

BILAN PASSIF (EN KMAD)

	Exercice 2024.12	Exercice 2025.06
Capital	563.298	563.298
Réserves	216.707	235.355
Résultat de l'exercice	47.112	21.659
Total des capitaux propres	827.116	820.312
Emprunts et dettes financières	336.958	361.458
Dépôts et cautionnements des locataires	10.328	9.936
Impôts différés	55.702	58.019
Autres passifs long terme	0	0
Total Passifs non courants	402.988	429.413
Emprunts et crédit à moins d'un an	993	1.256
Banques (soldes créditeurs)	0	267
Provisions (part à moins d'un an)	3.292	3.582
Dettes fournisseurs	13.589	16.522
Comptes d'Etat	9.221	9.694
Autres créditeurs	1.113	1.816
Total Passifs courants	28.207	33.136
Total des passifs	431.195	462.549
Total passif	1.258.311	1.282.861

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ (EN KMAD)

	Exercice 2024.06	Exercice 2025.06
Chiffres d'affaires	38.237	41.262
Achats consommés	-1.082	-1.284
Charges de personnel	-	-
Charges externes	-7.190	-6.622
Impôts et taxes	-4.001	-3.633
Résultat d'exploitation (a)	25.965	29.724
Dotations nettes de reprises aux provisions courantes	-1.394	-270
Autres produits et charges d'exploitation	-150	-150
Résultat opérationnel courant (b)	-1.544	-420
Résultat courant des sociétés intégrées (c)=(a)+(b)	24.420	29.303
Autres produits et charges opérationnels	786	-258
Résultat opérationnel (d)	25.206	29.044
Coût de l'endettement financier net consolidé	-2.485	-7.758
Variation de juste valeur des immeubles de placements	0	3.268
Autres produits et charges financiers	-716	2.775
Résultat financier consolidé (e)	-3.201	-1.714
Résultat avant impôt (f)=(d)+(e)	22.005	27.330
Impôts sur les bénéfices	-925	-1.476
Impôts différés	-4.329	-4.195
Total Impôts sur les bénéfices (g)	-5.254	-5.671
Résultat net Consolidé IFRS (h) = (f) +(g)	16.751	21.659
Impôts différés	4.329	4.195
Variation de juste valeur des immeubles de placements	0	-3.268
Autres retraitements	1370	425
FFO⁽¹⁾ (Résultat analytique de l'exercice)	22.450	23.011

(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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS



7, Boulevard Driss Slaoui
Casablanca
Maroc



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

GROUPE IMMORRENTE INVEST

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire consolidée

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Nous avons procédé à un examen limité de la situation intermédiaire de la société IMMORRENTE INVEST S.A et de ses filiales (Groupe IMMORRENTE INVEST) comprenant l'état de la situation financière consolidée, le compte de résultat consolidé, l'état du résultat global consolidé, le tableau des flux de trésorerie consolidé, l'état de variation des capitaux propres consolidés et une sélection des notes annexes relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 820.312 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 21.659.

Nous avons effectué notre mission 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 financiers 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 du Groupe IMMORRENTE INVEST arrêtés au 30 juin 2025, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 24 septembre 2025

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Member of the Grant Thornton
Network of independent member
firms affiliated with the
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tel : 05 22 54 75 95 - Fax : 05 22 29 56 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID ET ASSOCIÉS



Mohamed HDID
Associé Gérant



COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2025

IMMORENTE

CFG BANK

BILAN (ACTIF) (En DH)

ACTIF	Brut	30/06/2025		31/12/2024
		Amortissements et Provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	17.856.711,90	12.887.457,71	4.969.254,19	6.836.240,38
Frais préliminaires				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	17.856.711,90	12.887.457,71	4.969.254,19	6.836.240,38
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)	308.654.963,62	72.765.528,80	235.889.434,82	240.794.778,56
Terrains	27.431.322,86	27.431.322,86	27.431.322,86	27.431.322,86
Constructions	279.683.508,37	72.765.528,80	206.917.979,57	213.363.455,70
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier de bureau et aménagements divers				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	1.540.132,39		1.540.132,39	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	769.889.570,36		769.889.570,36	768.191.268,66
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	1.745.982,98		1.745.982,98	47.681,28
Titres de participation	768.143.587,38		768.143.587,38	768.143.587,38
Autres titres immobilisés				
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
TOTAL I (a+b+c+d+e)	1.096.401.245,88	85.652.986,51	1.010.748.259,37	1.015.822.287,60
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matériels et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid.				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	13.069.407,53		13.069.407,53	15.375.495,97
Fournis, débiteurs, avances et acomptes				1.200,00
Clients et comptes rattachés	4.012.706,06		4.012.706,06	8.187.338,65
Personnel				
Etat	4.958.780,15		4.958.780,15	5.404.648,96
Comptes d'associés				
Autres débiteurs	2.783.000,00		2.783.000,00	1.616.871,04
Compte de régularisation actif	1.314.921,32		1.314.921,32	165.437,32
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (h)				2.299.792,98
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i) (Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	13.069.407,53		13.069.407,53	17.675.288,95
TRESORERIE - ACTIF	294.502,71		294.502,71	1.028.020,83
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	290.986,71		290.986,71	1.026.056,83
Caisses, régies d'avances et accreditifs	3.516,00		3.516,00	1.964,00
TOTAL III	294.502,71		294.502,71	1.028.020,83
TOTAL GENERAL I+II+III	1.109.765.156,12	85.652.986,51	1.024.112.169,61	1.034.525.597,38

BILAN (PASSIF) (En DH)

PASSIF	30/06/2025		31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	653.467.704,27		686.763.754,25
Capital social ou personnel (1)	563.297.780,00		563.297.780,00
moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé			
Moins: Capital appelé	563.297.780,00		563.297.780,00
Moins: Dont versé	563.297.780,00		563.297.780,00
Primes d'Emission, de Fusion, d'Apport	47.995.328,34		76.817.728,34
Ecarts de réévaluation	1.755.670,03		24.993.336,70
Réserve légale	3.281.765,46		2.727.597,35
Autres réserves			
Report à nouveau (2)	41.610.810,42		7.843.949,76
Résultats Nets en Instance d'Affectation (2)			
Résultat net de l'exercice (2)	-4.473.649,98		11.083.362,10
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	653.467.704,27		686.763.754,25
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)			
Subventions d'investissement			
Provisions règlementées			
DETTES DE FINANCEMENT (c)	364.284.860,60		339.784.860,60
Emprunts obligataires			
Autres dettes de financement	364.284.860,60		339.784.860,60
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)	1.017.752.564,87		1.026.548.614,85
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	5.714.621,41		7.545.358,31
Fournisseurs et comptes rattachés	3.073.546,54		5.051.493,00
Clients créditeurs, avances et acomptes			
Personnel			
Organismes sociaux			
Etat	1.227.888,75		1.387.588,92
Comptes d'associés			
Autres Créanciers	420.200,00		210.200,00
Comptes de régularisation - passif	992.986,12		896.076,39
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	644.983,33		431.624,22
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)			
TOTAL II (f+g+h)	6.359.604,74		7.976.982,53
TRESORERIE PASSIF			
Crédits d'Escompte			
Crédits de Trésorerie			
Banques de Régularisation			
TOTAL III			
TOTAL I+II+III	1.024.112.169,61		1.034.525.597,38

(1) Capital personnel débiteur (2) Bénéficiaire (+) ; déficitaire (-)

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (En DH)

	Propres à l'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2	Totaux de l'exercice	
			30/06/2025 3 = 1 + 2	30/06/2024
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	17.901.891,30		17.901.891,30	22.895.058,37
Ventes de marchandises (en l'état)				
Ventes de biens et services produits	17.880.282,88		17.880.282,88	21.831.349,95
Chiffres d'Affaires	17.880.282,88		17.880.282,88	21.831.349,95
Variation de Stocks de Produits (+ ou -) (1)				
Immobilisations produites pour l'Esp/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges	21.608,42		21.608,42	1.063.708,42
TOTAL I	17.901.891,30		17.901.891,30	22.895.058,37
II - CHARGES D'EXPLOITATION	15.621.867,36	118.078,60	15.739.945,96	18.513.849,64
Achats revendus de marchandises (2)				
Achat consommés de matières et de fournitures (2)	1.741,08		1.741,08	
Autres charges externes	5.942.750,66	6.200,00	5.948.950,66	7.142.723,89
Impôts et taxes	1.105.932,58	111.878,60	1.217.811,18	1.834.966,99
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	150.000,00		150.000,00	150.000,00
Dotations d'exploitation	8.421.443,04		8.421.443,04	9.386.158,76
TOTAL II	15.621.867,36	118.078,60	15.739.945,96	18.513.849,64
III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	2.280.023,94	-118.078,60	2.161.945,34	4.381.208,73
IV - PRODUITS FINANCIERS	2.903.092,11		2.903.092,11	3.394.771,20
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	2.783.000,00		2.783.000,00	3.000.000,00
Gains de change				185.623,14
Intérêts et autres produits financiers	120.092,11		120.092,11	209.148,06
Reprises financières; transfert de charges				
TOTAL IV	2.903.092,11		2.903.092,11	3.394.771,20
V - CHARGES FINANCIERES	9.112.058,04		9.112.058,04	4.042.979,90
Charges d'intérêts	9.112.058,04		9.112.058,04	3.627.212,92
Pertes de changes				415.766,98
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	9.112.058,04		9.112.058,04	4.042.979,90
VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-6.208.965,93		-6.208.965,93	-648.208,70
VII - RESULTAT COURANT (III - VI)	-3.928.941,99	-118.078,60	-4.047.020,59	3.733.000,03
VIII - PRODUITS NON COURANTS	8.700,00		8.700,00	68.327,44
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	8.700,00		8.700,00	68.327,44
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	8.700,00		8.700,00	68.327,44
IX - CHARGES NON COURANTES	390.306,39		390.306,39	145.586,02
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	176.947,28		176.947,28	144.869,02
Dotations non courantes aux amortiss. et provisions	213.359,11		213.359,11	717,00
TOTAL IX	390.306,39		390.306,39	145.586,02
X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)	-381.606,39		-381.606,39	-77.258,58
XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII - X)	-4.310.548,38	-118.078,60	-4.428.626,98	3.655.741,45
XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS	45.023,00		45.023,00	63.237,00
XIII - RESULTAT NET (XI - XII)	-4.355.571,38	-118.078,60	-4.473.649,98	3.592.504,45
XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)	20.813.683,41		20.813.683,41	26.358.157,01
XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	25.169.254,79	118.078,60	25.287.333,39	22.765.652,56
XVI - RESULTAT NET (XIV - XV)	-4.355.571,38	-118.078,60	-4.473.649,98	3.592.504,45

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX



IMMORENTE INVEST S.A.

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

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

En application des dispositions du Dahir portant loi n° 1-93-212 du 21 septembre 1993, tel que modifié et complété, 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 au 30 juin 2025. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 653.467.704,27 compte tenu d'une perte nette de MAD 4.473.649,98 relève de la responsabilité des organes de gestion de l'émetteur.

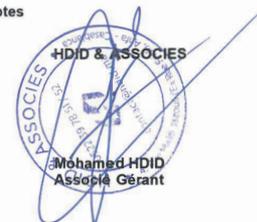
Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc relatives aux missions d'examen limité. Ces normes requièrent que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que la situation intermédiaire ne comporte pas d'anomalie significative. Un examen 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. arrêtés au 30 juin 2025, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 24 septembre 2025

Les Commissaires aux comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau International
7 Bd. Des Sables, Casablanca
Tél : 05 22 54 89 91 Fax : 05 22 29 56 70



Faïçal MEKOUAR
Associé