



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2026

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/2026-2/ 

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma

CFG BANK 

www.immorente.ma



IMMORENTE

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2026

Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 24 septembre 2026 sous la présidence de Madame Souad BENBACHIR en vue d'examiner l'activité de la société au 30 juin 2026.

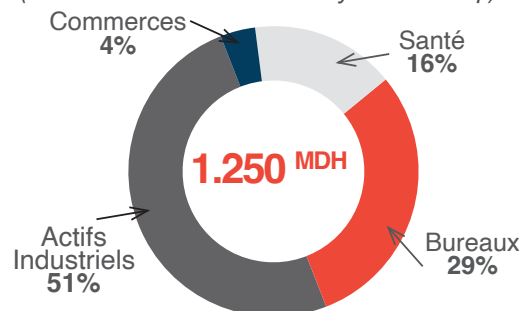
PRODUITS IMMOBILIERS & FFO EN HAUSSE RESPECTIVEMENT DE 9% ET 7%

- Produits immobiliers de 43,1 MDH en hausse de 9% vs S1 2025
- FFO de 24,7 MDH en hausse de 7% vs S1 2025
- Taux d'occupation en hausse à 98% vs 96% à fin 2025
- 2 rendements trimestriels distribués lors du S1 2026 de **3,5 dh/action**

INVESTISSEMENTS & PORTEFEUILLE

- Le portefeuille d'Immorente Invest est composé d'actifs premium loués à des locataires de renom (**Forvia, Aptiv, NORM, Skylla Morocco, Huawei, Groupe Saham Bank, CNSS, etc..**).
- Aucun investissement n'a été réalisé au cours du S1 2026.

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

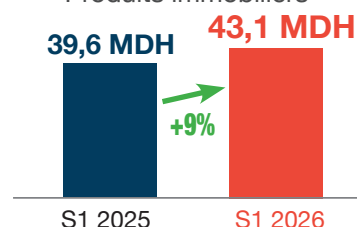


PRODUITS IMMOBILIERS : 43,1 MDH (+9%)

- Les produits immobiliers ⁽¹⁾ sont **en hausse de 9%** vs S1 2025 suite (I) à l'élargissement du périmètre avec la livraison de l'usine Skylla lors du T4 2025 (II) et la commercialisation de plus de 2.000 m² de GLA ⁽²⁾.
- Le **taux d'occupation est en hausse à 98%** vs 96% à fin 2025.
- Le chiffre d'affaires consolidé IFRS s'établit à 42,2 MDH.

(1) Produits immobiliers : revenus tirés des activités hors refacturations, yc revenus de L'OPCI SHYHATI IMMO.
(2) GLA : Surface locative

Produits immobiliers ⁽¹⁾

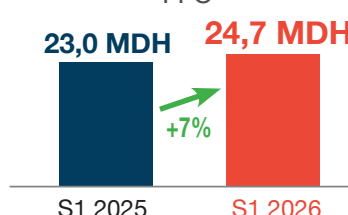


FFO (RESULTAT DE L'EXERCICE ANALYTIQUE) : 24,7 MDH (+7%)

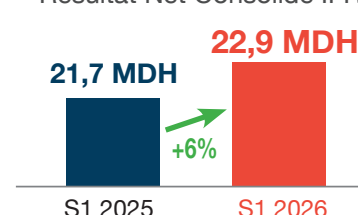
- Le **FFO⁽³⁾ (résultat de l'exercice⁽⁴⁾ analytique)** qui correspond à la **capacité distributive aux actionnaires s'établit à 24,7 MDH** en hausse de 7% vs S1 2025 sous l'effet de la progression de produits immobiliers.
- Résultat net consolidé IFRS au 30 juin 2026 : **22,9 MDH**.

(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.

FFO

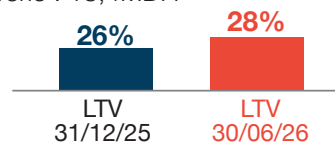


Résultat Net Consolidé IFRS

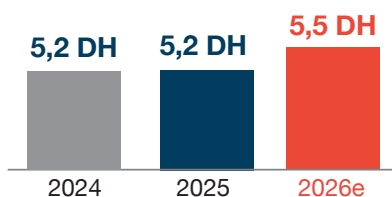


RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE⁽⁵⁾ 28%

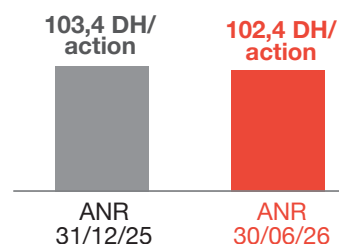
- Le ratio Loan to Value s'établit à 28% au 30 juin 2026 :
 - Dette financière brute : 370,0 MDH
 - Trésorerie : 13,4MDH



RENDEMENT PAYE PAR ACTION



ACTIF NET REEVALUÉ⁽⁶⁾ : 102,4 DH/ACTION



L'ANR est impacté par les 2 distributions trimestrielles de 3,5 dh/action du S1 2026.

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

(6) ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2025 et la valorisation des titres de participation dans l'OPCI SHYHATI IMMO au 30 juin 2026 (cf sur www.immorente.ma).

GUIDANCE 2026

- La société maintient sa guidance pour les produits immobiliers avec une augmentation de **5% à 10%** sur l'année 2026 sous l'effet conjugué de l'élargissement du périmètre des actifs et la commercialisation de certains actifs bureaux.
- La société maintient sa prévision d'un FFO à fin 2026 à **5,5 dh/action**.
- Immorente a prévu de distribuer le FFO 2025 de **5,5 dh/action** en 4 distributions trimestrielles :
 - 1 dh/ action payé en mai 2026 ✓
 - 2,5 dh/action payés en juillet 2026 ✓
 - 1 dh/action prévu le 2 octobre 2026
 - 1 dh/action prévu le 30 décembre 2026

BILAN ACTIF (EN KMAD)		
	Exercice 2026.06	Exercice 2025.12
	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Good will	2.583	2.583
Immobilisations corporelles	20.000	0
Immeubles de placement	1.049.274	1.048.681
Immobilisations financières	214.582	207.624
Impôts différés	0	0
Total Actif Immobilisé	1.286.440	1.258.888
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	2.282	2.900
Comptes d'état	4.987	5.357
Autres débiteurs	397	897
Autres actifs courants	2.907	365
VMP et autres placements	0	16.496
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14.425	9.159
Actifs courants	24.997	35.174
Total Actif	1.311.437	1.294.062

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ (EN KMAD)		
	Exercice 2026.06	Exercice 2025.06
Chiffres d'affaires	42.239	41.262
Achats consommés	-1.332	-1.284
Charges de personnel	-	-
Charges externes	-8.535	-6.622
Impôts et taxes	-4.155	-3.633
Résultat d'exploitation (a)	28.217	29.724
Dotations nettes de reprises aux provisions courantes	1.042	-270
Autres produits et charges d'exploitation	-300	-150
Résultat opérationnel courant (b)	742	-420
Résultat courant des sociétés intégrées (c)=(a)+(b)	28.959	29.303
Autres produits et charges opérationnels	558	-258
Résultat opérationnel (d)	29.516	29.044
Coût de l'endettement financier net consolidé	-9.904	-7.758
Variation de juste valeur des immeubles de placements	1.117	3.268
Autres produits et charges financiers	5.784	2.775
Résultat financier consolidé (e)	-3.003	-1.714
Résultat avant impôt (f)=(d)+(e)	26.513	27.330
Impôts sur les bénéfices	-684	-1.476
Impôts différés	-2.982	-4.195
Total Impôts sur les bénéfices (g)	-3.666	-5.671
Résultat net Consolidé IFRS (h) = (f) +(g)	22.847	21.659
Impôts différés	2.982	4.195
Variation de juste valeur des immeubles de placements	-1.117	-3.268
Autres retraitements	12	425
FFO (1) (Résultat analytique de l'exercice)	24.725	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

BILAN PASSIF (EN KMAD)		
	Exercice 2026.06	Exercice 2025.12
Capital	563.298	563.298
Réserves	227.498	217.536
Résultat de l'exercice	22.847	41.486
Total des capitaux propres	813.643	822.320
Emprunts et dettes financières	369.458	369.458
Dépôts et cautionnements des locataires	12.249	12.666
Impôts différés	56.186	53.204
Autres passifs long terme	0	0
Total Passifs non courants	437.893	435.328
Emprunts et crédit à moins d'un an	4.974	1.538
Banques (soldes créditeurs)	1.047	0
Provisions (part à moins d'un an)	2.074	1.832
Dettes fournisseurs	7.147	5.887
Comptes d'Etat	14.141	14.930
Autres créditeurs	30.518	12.227
Total Passifs courants	59.901	36.414
Total des passifs	497.794	471.742
Total passif	1.311.437	1.294.062

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Fidaroc
Grant Thornton
7, Boulevard Driss Slaoui
Casablanca
Maroc

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

GROUPE IMMORENTE INVEST

Attestation d'examen limité sur la situation intermédiaire
consolidée

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

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) 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 2026. Cette situation intermédiaire fait ressortir un montant de capitaux propres consolidés totalisant KMAD 813.643 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 22.847.

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 IMMORENTE INVEST arrêtés au 30 juin 2026, conformément aux normes comptables internationales (IAS/IFRS).

Casablanca, le 25 septembre 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
Membre du Réseau Grant Thornton
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 46 00 - Fax : 05 22 29 58 70
Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID ET ASSOCIÉS
HDID ET ASSOCIÉS
4, Rue Maati Jazouli (Ex Rue Frial)
Anfa - Casablanca
Maroc
Mohamed HDID
Associé Gérant



CFG BANK

(En DH)

BILAN (PASSIF)

TOTAL PÉRIODE	
(1) Capital personnel débiteur	(2) Bénéficiaire (+), déficitaire (-)

(En DH)

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 2026

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.s comprenant le Bilan et le Compte de Produits et Charges relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026. Cette situation intermédiaire qui fait ressortir un montant de capitaux propres et assimilés totalisant MAD 607.664.970,09 dont un bénéfice net de MAD 1.662.462,68 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 2026, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Casablanca, le 25 septembre 2026

Les Commissaires aux comptes

FIDAROC GRANT THORNTON
FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 7 Bd. Drive Slack Casablanca
 Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
 Associé

HDID & ASSOCIES
Mohamed HDID
Associé Gérant

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