



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 action achetée autour de 100 DH, Immorente Invest a payé 6,0 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 : <http://immorente.ma/relations-investisseurs/communication-financiere/2020-2/> 

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma



COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

IMMORENTE

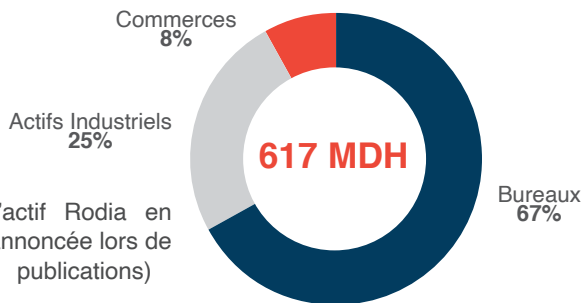
Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 5 mars 2021 sous la présidence de Madame Soumaya Tazi en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes au 31 décembre 2020.

FORTE RÉSILIENCE FACE À LA CRISE SANITAIRE COVID-19

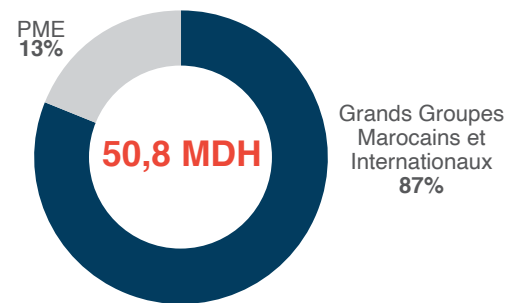
- **Gratuités accordées aux locataires en difficulté de seulement 2,3% des loyers**
- **Progression des loyers : +3% par rapport à 2019**
- **Progression du résultat de l'exercice (analytique) : +22% par rapport à 2019**
- **Augmentation de capital réussie de 408 MDH en février 2020**

ACTIFS ET LOCATAIRES DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ

Ventilation du portefeuille par catégories d'actifs

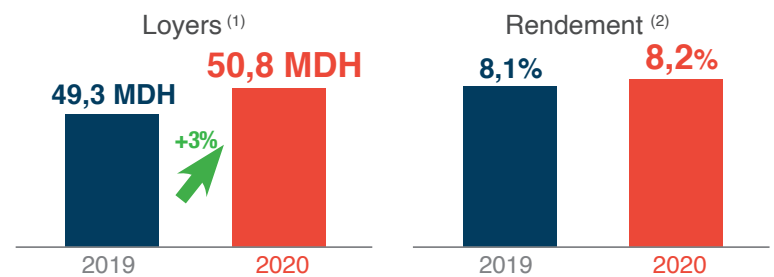


Ventilation des loyers par typologies de locataires



CA CONSOLIDÉ : 59,6 MDH (+4%)

- **Les loyers s'établissent à 50,8 MDH**, en progression de 3% malgré la crise sanitaire COVID-19 et la cession de l'actif Rodia
- Les gratuités accordées aux locataires en difficulté représentent **seulement 2,3% des loyers**
- **Le taux de vacance demeure faible à 2,5%** à fin 2020 vs 1,9% au S1 2020
- Par ailleurs, le chiffre d'affaires social s'établit à 24,2 MDH en 2020



(1) Loyers : CA diminué les taxes et charges locatives refacturées aux locataires
(2) Rendement brut annualisé : loyers perçus divisés par les investissements HT y compris frais d'acquisition au prorata temporis

RESULTAT DE L'EXERCICE (ANALYTIQUE) : 40,5 MDH (+22%)

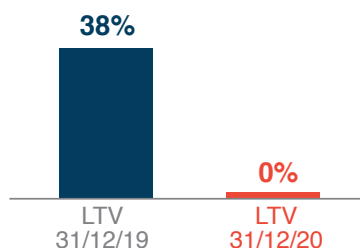
- **Le résultat de l'exercice (analytique) correspond à la capacité distributive aux actionnaires**
- **Il s'établit à 40,5 MDH** et progresse de 22% sous l'effet de :
 - L'évolution des loyers : +3%
 - La plus-value sur cession de l'actif Rodia : +13,6 MDH
- Par ailleurs, le résultat net social s'établit à 16,6 MDH en 2020

	En MDH	
	2019	2020
(+) Produits immobiliers	49,3	50,8
(-) Charges d'exploitation immobilière	7,5	11,8
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	10,8	1,9
(-) Provisions	-0,2	4,6
Résultat de l'activité immobilière	31,3	32,5
(+) Résultat lié aux placements financiers	7,4	7,6
(+) Résultat non courant	0,2	12,1
(-) Impôt sur les sociétés	5,7	11,8
Résultat de l'exercice (analytique)	33,2	40,5
Résultat net consolidé	3,7	4,2

* 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* 0%

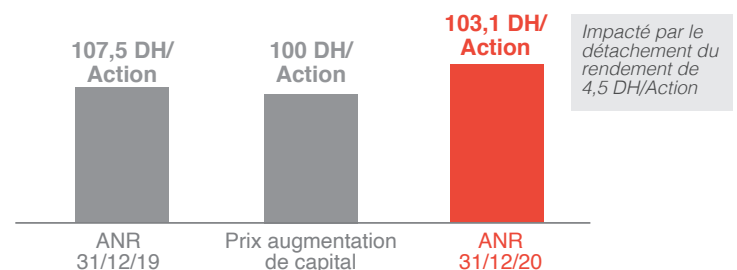
- Immorente Invest a remboursé la totalité de ses dettes bancaires



*LTV : ratio dette brute / valeur actualisée des investissements HT, incluant les frais d'acquisition

ACTIF NET REEVALUÉ * : 103,1 DH/ACTION

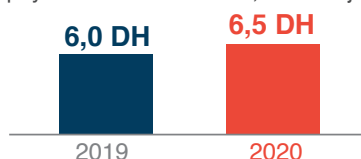
- Impact de 4% par rapport au 31/12/19 suite à l'augmentation de capital du S1 2020 et détachement du rendement de 4,5 DH par action



* ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2020 (cf sur www.immorente.ma)

PAIEMENT DU RENDEMENT : 6,5 DH/ACTION

- Immorente Invest a payé un rendement de 6,5 DH en janvier 2020



GUIDANCE 2021

- **Poursuite de la stratégie d'investissement**
- **Objectif de paiement du rendement 2021 : 6 DH/Action dont 4,5 DH payés en janvier 2021, le reliquat à payer entre septembre et décembre 2021**

CFG BANK

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma

www.immorente.ma



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

IMMORENTE

CFG BANK

BILAN CONSOLIDÉ EN KMAD

Bilan actif consolidé en KMAD	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition	87.180	-13.774	73.407	82.125
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	540.654	-67.616	473.038	643.937
Immobilisations financières	200.005		200.005	35.005
Titres mis en équivalence				
Total Actif Immobilisé	827.839	-81.389	746.450	761.067
Stocks et en-cours				
Clients et comptes rattachés	16.281	-4.702	11.579	13.884
Autres créances et comptes de régularisation	21.219		21.219	10.853
Total Actif circulant	37.499	-4.702	32.797	24.737
Valeurs mobilières de placement	53.366		53.366	36.085
Disponibilités	28.820		28.820	16.537
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilités	82.186		82.186	52.622
Total Actif	947.525	-86.091	861.433	838.425
Bilan passif consolidé en KMAD		31/12/2020	31/12/2019	
Capital		563.298	308.135	
Primes liées au capital		191.207	78.901	
Ecart de réévaluation		17.495	17.495	
Réserves		-1.402	-4.993	
Réserves de conversion groupe				
Résultat de l'exercice		4.200	3.591	
Autres				
Total Capitaux Propres		774.798	403.130	
Intérêts hors groupe				
Autres fonds propres				
Provisions		12.725	10.190	
Emprunts et dettes financières		13.415	350.412	
Total Passif à long terme		26.140	360.602	
Fournisseurs et comptes rattachés		5.826	13.101	
Autres dettes et comptes de régularisation		54.670	60.170	
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an			1.422	
Total Passif à court terme		60.496	74.693	
Total Passif		861.433	838.425	

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires	59.604	57.266
Autres produits d'exploitation		
Achats consommés	-13.565	-16.283
Charges de personnel		
Autres charges d'exploitation	-300	-143
Impôts et taxes	-4.138	-14.346
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-26.526	-14.636
Résultat d'exploitation	15.075	11.858
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	1.501	-5.076
Autres produits et charges financières	4.066	1.671
Résultat financier	5.567	-3.405
Résultat courant des sociétés intégrées	20.642	8.453
Charges et produits exceptionnels	-3.103	190
Impôt sur les bénéfices	-7.348	-10.465
Impôts différés	2.727	10.468
Résultat net des entreprises intégrées	12.918	8.647
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-8.718	-5.056
Résultat net de l'ensemble consolidé	4.200	3.591
Intérêts minoritaires		
Résultat net (part du groupe)	4.200	3.591

Le groupe a réalisé au cours de l'exercice 2019 l'acquisition de deux nouvelles filiales : AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO. Ces opérations ont eu une incidence significative sur les comptes du groupe. Cette opération a eu comme date d'effet le 01/06/2019.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe			Résultats accumulés	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
				Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion	Total				
Situation à l'ouverture de l'exercice 2019	308.135	137.040			17.495	17.495	-1.544	461.126		461.126
Incidence des changements de méthode comptable										
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2019	308.135	137.040			17.495	17.495	-1.544	461.126		461.126
Résultat de la période							3.591	3.591		3.591
Total des pertes et profits de la période							3.591	3.591		3.591
Dividendes versés		-32.026					-29.562	-61.588		-61.588
Augmentation de capital										
Autres variations		-26.113					26.113			
Situation à l'ouverture de l'exercice 2020	308.135	78.901			17.495	17.495	-1.402	403.130		403.130
Incidence des changements de méthode comptable										
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2020	308.135	78.901			17.495	17.495	-1.402	403.130		403.130
Var. nette de juste valeur des instruments financiers										
Écarts de conversion										
Résultat de la période							4.200	4.200		4.200
Total des pertes et profits de la période							4.200	4.200		4.200
Dividendes versés		-40.532						-40.532		-40.532
Augmentation de capital	255.163	152.837						408.000		408.000
Autres variations										
Situation à la clôture de l'exercice 2020	563.298	191.207			17.495	17.495	2.798	774.798		774.798

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total des sociétés consolidées	4.200	3.591
Elimination des amortissements et provisions	31.831	20.805
Elimination de la variation des impôts différés	-2.737	-10.468
Elimination des plus ou moins values de cession	-9.476	-194
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	10.329	5.493
Total marge brute d'autofinancement	34.148	19.226
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	-26.605	20.264
Flux net généré par (affecté à) l'activité	7.543	39.490
Acquisition d'immobilisations	-200.117	-65.700
Cession d'immobilisations	194.913	133.296
Incidence des variations de périmètre		-204.059
Variation nette des placements court terme		
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-5.203	-136.463
Dividendes versés par la société mère	-32.026	-29.562
Dividendes versés aux minoritaires		
Augmentations (réductions) de capital	397.671	
Subventions d'investissements reçues		
Emissions d'emprunts		152.208
Remboursements d'emprunts	-336.998	-158.287
Cession (acq.) nette actions propres		
Variation nette des concours bancaires		
Flux net provenant du (affecté au) financement	28.648	-35.641
Incidence de la variation des taux de change		
Incidence des changements de principes comptables		
Variation de trésorerie	30.987	-132.614
Trésorerie d'ouverture	51.199	183.813
Trésorerie de clôture	82.186	51.199

PÉRIMÈTRE

Unités	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	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
Amlak Atrium	100,00 %	100,00 %	IG			
Amlak Contempo	100,00 %	100,00 %	IG			

IG signifie Intégration Globale



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

IMMORENTE



TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2020

(En DH)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	820.178.185,15	586.104.232,56		234.073.952,59
2	Moins actif immobilisé	776.628.631,29	579.080.780,59	197.547.850,70	
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	43.549.553,86	7.023.451,97		36.526.101,89
4	Actif circulant	81.144.799,20	55.259.861,47	25.884.937,73	
5	Moins passif circulant	49.129.067,06	49.372.931,33	243.864,27	
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	32.015.732,14	5.886.930,14	26.128.802,00	
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	11.533.821,72	1.136.521,83	10.397.299,89	

II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)		-10.867.352,57		-42.186.168,79
+ Capacité d'autofinancement		29.664.147,43		19.401.331,21
- Distributions de bénéfices	40.531.500,00		61.587.500,00	
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)		35.000.000,00		142.620.000,00
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				142.600.000,00
+ Cessions d'immobilisations corporelles				
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées		35.000.000,00		20.000,00
* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)		408.000.000,00		
+ Augmentation du capital, apports		408.000.000,00		
+ Subventions d'investissement				
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) [nettes de primes de remboursement]		198.900,00		152.207.599,39
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		432.331.547,43		252.641.430,60

II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)		
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	235.277.376,84	262.534.201,93
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.		
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	116.600,00	56.052.774,00
+ Acquisitions d'immobilisation financières		95.158.397,11
+ Augmentation des créances immob.	235.160.776,84	111.323.030,82
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)		
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)	150.198.900,00	150.000.000,00
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	10.329.168,70	16 212 529,82
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	395.805.445,54	428 746 731,75

III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)		
	26.128.802,00	174 629 612,54

IV. VARIATION DE LA TRESORERIE		
	10.397.299,89	1 475 688,61

TOTAL GENERAL				
	432.331.547,43	432.331.547,43	428 746 731,75	428 746 731,75

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilis- sorties 3	Cumul d'amortisse- ment fin exercice 4=1+2-3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	7.525.342,38	8.761.210,35	1.285.750,00	15.000.802,73
* Frais préliminaires	76.448,00	2.115.852,22		2.192.300,22
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.448.894,38	6.645.358,13	1.285.750,00	12.808.502,51
* Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
* Immobilisation en recherche et développement				
* Brevets, marques droits et valeurs similaires				
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12.370.125,09	5.438.494,49		17.808.619,58
* Terrains				
* Constructions	12.370.125,09	5.438.494,49		17.808.619,58
* Installations techniques; matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements				
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité 1	Capital social 2	Participation en % 3	Prix d'acquisition global 4	Valeur comptable nette 5	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice 9
						Date de clôture 6	Situation nette 7	Résultat net 8	
IMR FREE ZONE	IMMOBILIER	111.031,99	100,00	111.211,10	111.211,10	31/12/2019	-7.487.768,00	-5.245.156,21	
AMLAK ATRIUM	IMMOBILIER	10.000.000,00	100,00	48.348.436,91	48.348.436,91	31/12/2019	5.336.818,67	2.518.594,08	
AMLAK CONTEMPO	IMMOBILIER	5.000.000,00	100,00	46.809.960,20	46.809.960,20	31/12/2019	5.474.104,03	-2.169.090,14	
TOTAL		15.111.031,99		95.269.608,21	95.269.608,21		3.323.154,70	-4.895.652,27	

TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE	Montant débit exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		D'exploitation	Financières	Non courantes	D'exploitation	Financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé								
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges								
SOUS TOTAL (A)								
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)		341.824,67			341.824,67			
5. Autres Provisions pour risques et charge		1 070 900,00						1 070 900,00
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)		1.412.724,67			341.824,67			1.070.900,00
TOTAL (A+B)		1.412.724,67			341.824,67			1.070.900,00

ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Dérogations aux principes comptables fondamentaux	Conformément aux dispositions de l'article 328 de la loi 17-95 sur la SA telle que modifiée et complétée, les frais d'augmentation de capital réalisés au cours des exercices antérieurs ont été imputés sur la prime d'émission.	
	Aussi, les frais engagés dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse ont été imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à cette opération tel que décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2018. Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de : - Frais de communication pour KMAD 2.332 ; - Honoraires et débours des commissaires aux comptes, conseil et assistance juridique et fiscale d'experts comptables et avocats pour KMAD 3.822 ; - Commissions relatives à la souscription pour KMAD 7.050 ; - Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.	
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	La société bénéficie d'une réduction d'impôts sur les sociétés suite à l'introduction en bourse effectuée le 11 mai 2018, et ce pour les exercices 2019, 2020 et 2021. La réduction d'impôts sur les sociétés au titre de l'exercice 2020 s'élève à KMAD 3.191	Réduction de l'impôt sur les sociétés de KMAD 3.191
	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01	Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 69 pour l'exercice 2020
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35 - Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35
	Néant	Néant

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I - Changements affectant les méthodes d'évaluation	Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35 - Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant

