



IMMORENTE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025

SOMMAIRE

- I. Communication financière au titre de l'exercice 2025**
- II. Rapport de gestion**
- III. Rapport ESG**
- IV. Etats honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2025**
- V. Rapports des Commissaires aux Comptes 2025 :**
 - 1. Rapport Général des Commissaires aux Comptes / Comptes sociaux**
 - 2. Rapport des Commissaires aux Comptes / Comptes consolidés en normes IFRS**
 - 3. Rapport spécial**
- VI. Liste des communiqués de presse 2025**

Communication Financière au titre de l'exercice 2025



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

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/relation-investisseurs/communication_financiere/2025-2/

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma

CFG BANK



www.immorente.ma



IMMORENTE

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 17 février 2026 sous la présidence de Madame Souad BENBACHIR en vue d'examiner l'activité de la société au 31 décembre 2025.

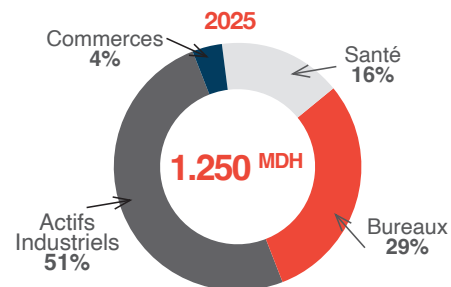
PRODUITS IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 21% ET RENDEMENT DE 5,5 DH/ACTION À PAYER EN 2026

- Produits immobiliers de 87 MDH en hausse de 21% vs 2024, portés par les investissements réalisés lors des 24 derniers mois de 330 MDH
- FFO de 48,4 MDH en hausse de 4% vs 2024
- Il est prévu une distribution d'un rendement de **5,5 DH/action** en 2026 vs 5,2 DH/action en 2025

INVESTISSEMENTS : +52MDH

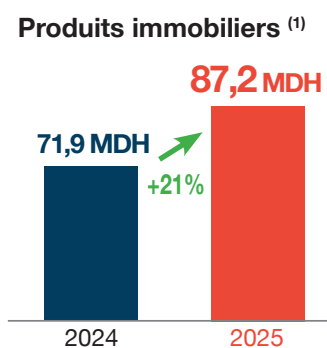
- Le portefeuille d'Immorente Invest est composé d'actifs premium loués à des locataires de renom (**Forvia, Aptiv, Skylla, CNSS, Huawei, Groupe Saham Bank, etc..**).
- Livraison d'une usine en build-to-suit dédiée à la société Skylla pour un montant de 52 MDH fin T3 2025.

Ventilation du portefeuille par catégorie d'actifs



PRODUITS IMMOBILIERS : 87,2 MDH (+21%)

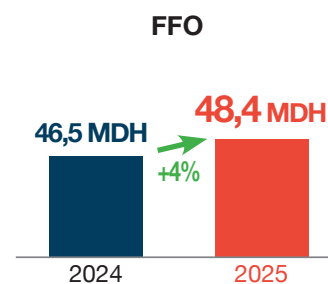
- Les produits immobiliers⁽¹⁾ sont en hausse de 21% vs 2024 sous l'effet conjugué de l'élargissement du périmètre des actifs et la commercialisation de certains actifs bureaux
- Le taux d'occupation s'améliore à **96,4% vs 93,0% en 2024**
- Le chiffre d'affaires consolidé IFRS s'établit à **85,3 MDH** (+8% vs 2024)
- Le chiffre d'affaires social s'établit à **37,3 MDH**



(1) Produits immobiliers : revenus tirés des activités hors refacturations, y compris les revenus de l'OPCI SYHATI IMMO

FFO (RESULTAT DE L'EXERCICE ANALYTIQUE) : 48,4 MDH (+4%)

- Le FFO⁽²⁾ (résultat de l'exercice⁽³⁾ analytique) correspond à la capacité distributive aux actionnaires : **48,4 MDH** en hausse de 4% vs 2024.
- Les récents investissements ont été financés par dettes réduisant ainsi la croissance du FFO vs celle des produits immobiliers.
- RN consolidé IFRS : 41,4 MDH en 2025 vs 47,1 MDH en 2024
- RN social : (2,4) MDH

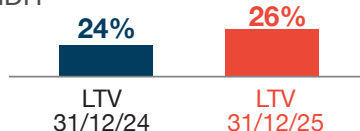


(2) FFO : Funds From Operations

(3) 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

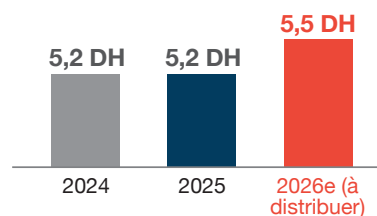
RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE⁴ 26%

- Le ratio Loan to Value s'établit à 26% au 31 décembre 2025 :
 - Dette financière brute : 370 MDH
 - Trésorerie : 25,7 MDH

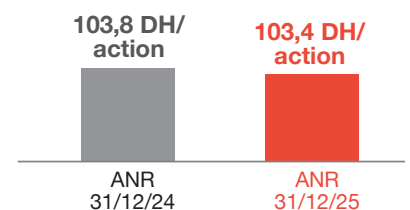


(4) LTV : ratio de la dette nette / par la valeur actualisée des investissements ht, incluant les frais d'acquisition

RENDEMENT PAYÉ PAR ACTION



ACTIF NET RÉÉVALUÉ⁵ : 103,4 DH/ACTION



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

GUIDANCE 2026

- La Société compte poursuivre sa stratégie d'investissement et l'élargissement de son portefeuille anticipant ainsi une croissance de ses produits immobiliers.
- En conséquence, nous estimons que le FFO généré lors de l'exercice 2026 sera de **5,5 dh/action, soit un rendement action de 6%***.

* Calculé sur le dernier cours de bourse.

CFG BANK

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

www.immorente.ma

Contact relation investisseurs :
relation.investisseurs@immorente.ma

Rapport de Gestion 2025



IMMORENTE

Rapport de Gestion

Exercice 2025

* * *

Le conseil d'administration d'Immorente Invest SA s'est réuni en date du 17 février 2026, sous la présidence de Madame Souad Benbachir Hassani, au siège social de la Société sis au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, en vue d'examiner son activité et d'arrêter les comptes au 31 décembre 2025.

Conformément à la réglementation en vigueur des sociétés cotées, le présent rapport est mis à la disposition des actionnaires d'Immorente Invest SA, au siège de la société 5-7, rue Ibnou Toufail à Casablanca, en perspective de la réunion d'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2026.

* * *

Sommaire

Présentation Immorente Invest	2
Chiffres clés et indicateurs de performance	2
Faits marquants.....	4
Guidance 2026.....	6
Patrimoine immobilier	6
Bilan consolidé en normes IFRS au 31 décembre 2025	8
IMR FREE ZONE.....	10
Amlak Contempo SAS	11
Amlak Atrium SAS.....	11
Annexes : Comptes consolidés (en normes marocaines et IFRS) et comptes sociaux au 31 décembre 2025.....	12

Présentation Immorente Invest

Immorente Invest est une société d'investissement ayant pour objet d'acquérir ou de développer, directement ou à travers des filiales ou des participations majoritaires ou minoritaires, des actifs immobiliers professionnels destinés à la location.

L'objectif ainsi fixé par la société est d'offrir à ses actionnaires un rendement immobilier récurrent issu des loyers perçus.

Établie sur le modèle des Real Estate Investment Trusts (REIT) dans le monde, des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) en France et des Organismes de Placement Collectif Immobiliers (OPCI) au sens de la loi n°70-14 régissant ces derniers au Maroc, Immorente Invest ambitionne de devenir une foncière de référence au Maroc.

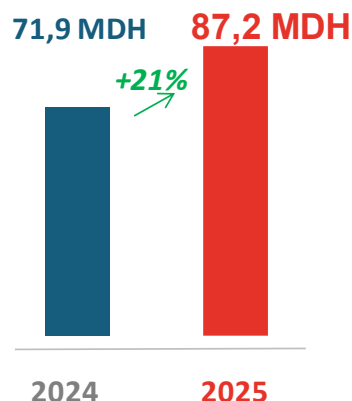
Le business model de la société est ainsi fondé sur l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels de premier choix à usage locatif. Les loyers issus du portefeuille d'actifs sont reversés trimestriellement aux actionnaires d'Immorente Invest, diminution faite des dépenses liées à l'exploitation et au financement des actifs, ainsi qu'à la gestion de la société. La société n'a pas vocation à utiliser les cash-flows issus de la location de ses actifs pour le financement de nouvelles opérations d'investissement ; privilégiant ainsi la vocation d'investissement de rendement pour ses actionnaires.

Chiffres clés et indicateurs de performance

I. Produits immobiliers¹

En 2025, le montant des loyers s'élève à 87,2 MDH, hors taxes et hors charges refacturées aux locataires, en hausse de 21% par rapport à 2024.

Le **taux d'occupation** est de 96% en 2025, en hausse de 4% par rapport à 2024.



II. Rendement brut du portefeuille

Le **rendement brut du portefeuille**, correspondant au montant des loyers, rapporté à l'investissement brut global incluant les frais d'acquisition¹, s'établit à **7,2%** en **2025**, contre 7,5% en 2024.

¹ Produits immobiliers : Revenus tirés des activités hors refacturations, y compris les revenus de l'OPCI SYHATI IMMO

² Hors investissement relatifs à des projets en cours de réalisation ou obligations et autres titres de placement financier détenus et incluant les provisions sur créances

III. Fund From Operations (Résultat analytique consolidé de l'exercice)

Au 31 décembre 2025, le FFO, précédemment désigné par le résultat analytique, s'élève à 48,4 MDH. Le FFO (Fund From Opérations) correspond au 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.

en mMAD	2024	2025
(+) Produits immobiliers (1)	71,9	87,2
(-) Charges d'exploitation immobilière	14,3	15,6
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	5,2	16,6
(-) Provisions nettes	4,6	4,3
Résultat de l'activité immobilière	47,8	50,7
en % des produits	66%	58%
(+) Résultat lié aux placements financiers	0,7	0,4
(+) Résultat sur cession d'actifs	2,6	
(+) Résultat non courant (hors cessions)	0,1	0,3
Résultat avant impôt	51,1	51,4
(-) Impôt sur les sociétés	4,7	3,0
Résultat de l'exercice (FFO)	46,5	48,4
(-) impôts différés	1,2	-1,9
(+) Variation de la valorisation des actifs	11,3	-8,3
(-) Autres retraitements	9,5	0,6
Résultat net consolidé IFRS	47,1	41,5
en mMAD	2024	2025
Résultat de l'exercice (FFO)	46,5	48,4
Résultat non distribué sur les années antérieures	-	1,1
Résultat distribuable	46,5	49,5
Yiled actionnaires par action	5,2	5,5

Par ailleurs, au 31 décembre 2025, le résultat net consolidé en normes IFRS de la société s'élève à 41,5 MDH.

¹ Produits immobiliers : Revenus tirés des activités hors refacturations, y compris les revenus de l'OPCI SYHATI IMMO

IV. Affectation du résultat et distribution aux actionnaires

Le Conseil d'Administration décide, après examen des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, d'arrêter ces comptes lesquels font ressortir **un déficit net comptable de 2.400.346,84 dirhams**, et ce, comme suit :

Déficit net comptable de l'exercice	- 2 400 346,84	dirhams
<i>Réserve légale (5%) à déduire</i>	-	<i>dirhams</i>
<i>Report à nouveau</i>	<i>41 610 810,42</i>	<i>dirhams</i>
Sommes distribuables	39 210 463,58	dirhams
Montant à affecter au compte Report à Nouveau	39 210 463,58	dirhams

V. Actif Net Réévalué (ANR) de reconstitution

Remarque préliminaire : l'Actif Net Réévalué de reconstitution est une méthode consacrée au niveau international pour l'évaluation des foncières. Cette méthode s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et de conservation, à long terme, des actifs immobiliers acquis. Cette méthode consiste à calculer une valeur des fonds propres de la société, basée sur la réévaluation de ses actifs immobiliers, effectuée par un expert immobilier indépendant.

Sur la base des comptes arrêtés et audités de la société au 31 décembre 2025, de la valorisation des titres de participation dans l'OPCI SYHATTI IMMO au 31 décembre 2025, et de l'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par Immorente Invest réalisée en fin d'année par l'expert immobilier Cap Eval, filiale du groupe espagnol Tinsa Transacciones Inmobiliarias (certifié RICS), l'ANR de reconstitution d'Immorente Invest affiche une valeur de **934 MDH**, soit **103,4 DH par action**.

Faits marquants

I. Gouvernance

Au 31 décembre 2025, la gouvernance de Immorente Invest est structurée de la manière suivante :

- ✓ **Société de gestion** : CFG Capital, filiale à 100% de CFG Bank, en charge de l'administration et la gestion de Immorente Invest, dans le cadre d'une convention de gestion ;
- ✓ **Conseil d'Administration** : disposant des rôles et des responsabilités lui afférant au sens de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes, est composé de 9 membres :
 - Mme. Souad Benbachir a été nommée en qualité de Président du Conseil d'Administration par le Conseil d'Administration le 16 décembre 2021 ;
 - AXA Assurance Maroc, représentée par M. Thomas Hude ;
 - CFG Bank, représentée par Mme. Souad Benbachir ;
 - M. El Ghaly Tahri Joutei ;
 - Compagnie d'Assurance Transport (CAT), représentée par M. Bachir Baddou ;
 - Société Centrale de Réassurance (SCR), représentée par Mr. Jalal El Keddadi ;
 - Mme. Ghita Lahlou, administrateur indépendant ;

- M. Ahmed Reda Chami, administrateur indépendant ;
 - La Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite (CIMR), représentée par M. Mohamed Aboumejd.
- ✓ **Comité d'investissement** : composé de 4 membres désignés par CFG Capital, issus du top management de CFG Bank et un membre indépendant.
Le comité d'investissement analyse et décide des opportunités d'investissement et de désinvestissement proposées par la société de gestion.
- ✓ **Comité d'audit** : composé de trois membres, Mme Ghita Lahlou, M. Thomas Hude et M. Ahmed Reda Chami, désignés par le Conseil d'Administration d'Immorente Invest, s'assure de la bonne exécution de la convention de gestion, du respect des décisions des actionnaires et de la gestion des éventuels conflits d'intérêts.

II. Exploitation

- ✓ Mise en location de plateaux bureaux d'une superficie locative totale de 810 m² au niveau de l'immeuble Contempo, à la CNSS, à partir du 1^{er} avril 2025.
- ✓ Taux d'occupation en nette progression : Passage de 92,6% au 31 décembre 2024 à 96,4% au 31 décembre 2025, soit une hausse de 4% qui reflète la confiance renouvelée de nos clients et l'attractivité de nos actifs.

III. Investissement et cession

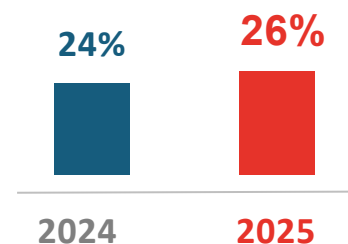
- ✓ En septembre 2025, Immorente Invest, à travers sa filiale IMR Free Zone I, a livré une usine à Atlantic Free Zone à Kenitra pour un montant de 52 MDH dans le cadre d'une opération de *built-to-suit* :
- Superficie : 5.659 m² de construction sur un terrain de 6 930 m² ;
 - Locataire : Skylla Morocco, société spécialisée dans la production d'articles paramédicaux et orthopédiques ;
 - Durée du bail : 10 ans fermes.
 - Perception du 1^{er} loyer : 1^{er} octobre 2025

IV. Financement

Au 31 décembre 2025, Immorente Invest a contracté 370 MDH de crédits bancaires dédiés au financement d'acquisitions d'actifs.

V. Evolution de l'endettement de la société

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement du fond s'établit à 26% (Loan To Value*) :



- ✓ Dette financière brute : 370 MDH ;
- ✓ Trésorerie : 25,7 MDH.

**LTV : ratio de la dette nette de financement divisée par la valeur actualisée des investissements hors taxes, incluant les frais d'acquisition.*

VI. Distribution de rendement

Au 31 décembre 2025, Immorente Invest a distribué un rendement de 5,2 MAD/action détaillée comme suit :

- ✓ Un rendement de 1 MAD/action le 29 avril 2025 ;
- ✓ Un rendement de 2,2 MAD/action le 26 juin 2025 ;
- ✓ Un rendement de 1 MAD/action le 02 octobre 2025 ;
- ✓ Un rendement de 1 MAD/action le 19 décembre 2025.



Guidance 2026

- ✓ La Société compte poursuivre sa stratégie d'investissement et l'élargissement de son portefeuille anticipant ainsi une croissance de ses produits immobiliers.
- ✓ En conséquence, nous estimons que le FFO généré lors de l'exercice 2026 sera de 5,5 dh/action, soit un rendement action de 6%*.

* Calculé sur le dernier cours de bourse

Patrimoine immobilier

I. Liste des actifs détenus

Actif	Localisation	Année d'acquisition	Superficie	Locataires	Durée du bail	Investissement HT
6 plateaux de bureaux	Marina de Casablanca	2016/2018	4 531 m ²		3/6/9 ans	105 mMAD
Bureaux	Racine, Casablanca	2011-2012	388 m ²	ligne roset®	3/6/9 ans	21 mMAD
Commerce	Agdal, Rabat		244 m ²			9 mMAD
Bureaux	Boulevard Mohamed V, Casablanca	2019	6 844 m ²		3/6/9 ans 1 an	139 mMAD
Bureaux	Boulevard Abdelmoumen Casablanca	2019	5 565 m ²		3/6/9 ans	137 mMAD
Site industriel	Zone d'accélération Industrielle de Kénitra	2018 2024	27 275 m ² (foncier de 4,3 ha)	faurecia	9 ans et 11 mois	287 mMAD
Site industriel	Agropole de Meknès	2021	29 409 m ² (foncier de 4,7 ha)	• APTIV •	10 ans	191 mMAD
Site industriel	Zone d'accélération Industrielle TAC	2023	12 000 m ² (foncier de 2,2 ha)	SFC part of amaneos	10 ans	109 mMAD
Santé	Plusieurs villes	2023 2024		OPCI Syhati	10 ans	200 mMAD
Site industriel	Zone d'accélération industrielle Kénitra	2025	5.659 m ²	Skylla*	10 ans	52 mMAD

* Le projet Skylla a été livré lors du T3

1.250 mMAD

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'actif de Immorente Invest totalise 1 250 MDH et composé, directement ou à travers des filiales dédiées, des éléments suivants :

II. Valorisation du portefeuille

1- Actifs immobiliers :

La réévaluation à fin 2025 des actifs immobiliers d'Immorente Invest a été réalisée en décembre 2025 par Cap Eval, expert indépendant et filiale du groupe espagnol Tinsa, certifié RICS. Cette mission de réévaluation a concerné les actifs immobiliers détenus par Immorente Invest au 31 décembre 2025. Le rapport d'expertise de Cap Eval, dont une attestation est annexée au présent rapport, affiche une valorisation globale des actifs à 1 048,7 mMAD (hors frais d'acquisition) et 1 099,8 mMAD (**frais d'acquisition inclus**).

2- Titre de participation dans l'OPCI Syhati IMMO :

Au 31/12/2025, la valeur liquidative de la totalité des titres de participation détenus par Immorente Invest dans l'OPCI Syhati Immo est de **207,6 mMAD**.

Bilan consolidé en normes IFRS au 31 décembre 2025

I. Actif

Etat de situation financière (Actif)	en KMAD		Total	
	Exercice	Exercice	Variation	%
	2025.12	2024.12		
Goodwill	2 583	2 583	0	0%
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0%
Immobilisations corporelles	0	12 485	-12 485	-100%
Immeubles de placement	1 048 681	983 433	65 247	7%
Autres actifs financiers	207 624	205 885	1 738	1%
Elimination des titres intragroupes	0	0	0	0%
Impôts différés	0	0	0	0%
Actifs non-courants	1 258 888	1 204 387	54 501	5%
Stocks et en-cours	0	0	0	0%
Clients et comptes rattachés	2 900	3 360	-460	-14%
Comptes d'état	5 357	6 426	-1 069	-17%
Autres débiteurs	897	1 416	-519	-37%
Autres actifs courants	365	321	45	14%
VMP et autres placements	16 496	6 358	10 138	159%
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 159	36 044	-26 885	-75%
Actifs courants	35 174	53 924	-18 750	-35%
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	-	-	-	0%
Total Actif	1 294 062	1 258 311	35 751	3%

Le total actif non-courant s'élève à 1 258,89 MDH, et se décompose de la manière suivante :

- Des immeubles de placement qui sont comptabilisés à leur juste valeur à 1 048,68 MDH, suite à la valorisation de l'expert indépendant Cap Eval au 31 décembre 2025 ;
- Un Goodwill qui s'élève à 2,58 MDH ;
- Des immobilisations financières de 207,62 MDH.

Le Total actif courant s'élève à 35,1 MDH, et se décompose principalement comme suit :

- ✓ Créances clients de 2,9 MDH ;
- ✓ VMP et trésorerie de 25,6 MDH ;
- ✓ Comptes d'état qui s'élève à 5,3 MDH, correspondant principalement à un crédit de TVA.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le total actif d'Immorente Invest en normes consolidés IFRS s'établit à 1 294,7 MDH.

II. Passif

Etat de situation financière (Passif)

	en KMAD		en KMAD	
	Exercice 2025.12	Exercice 2024.12	Variation	%
Capital	563 298	563 298	0	0%
Réserves	217 536	216 707	829	0%
Résultat de l'exercice	41 486	47 112	-5 625	-12%
Total Capitaux propres, part du groupe	822 320	827 116	-4 796	-1%
Intérêts minoritaires	0	0	0	0%
Total Intérêts minoritaires	0	0	0	0%
Total des capitaux propres	822 320	827 116	-4 796	-1%
Emprunts et dettes financières	369 458	336 958	32 500	10%
Dépôts et cautionnements des locataires	12 666	10 328	2 339	23%
Impôts différés	53 204	55 702	-2 498	-4%
Autres passifs long terme	0	0	0	0%
Total Passifs non courants	435 328	402 988	32 340	8%
Emprunts et crédit à moins d'un an	1 538	993	544	55%
Banques (soldes créditeurs)	0	0	0	-100%
Provisions (part à moins d'un an)	1 832	3 292	-1 460	-44%
Dettes fournisseurs	5 887	13 589	-7 701	-57%
Comptes d'Etat	14 930	9 221	5 709	62%
Autres créditeurs	12 227	1 113	11 114	999%
Total Passifs courants	36 414	28 207	8 206	29%
Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	-	-	-	0%
Total des passifs	471 742	431 195	40 547	9%
Total Passif	1 294 062	1 258 311	35 751	3%

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2025 à 822,32 MDH.

La dette bancaire du groupe s'établit au 31 décembre 2025 à 369,46 MDH.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 5,89 MDH.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le passif consolidé en normes IFRS du groupe s'établit à 1 294,7 MDH.

IMR FREE ZONE

IMR Free Zone I est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte plusieurs actifs industriels détaillés comme suit :

- ✓ Une usine louée à la société **Faurecia**, équipementier automobile français. Elle a été lancée en novembre 2017 dans le cadre d'une opération de *built to suit* pour une superficie construite de 27 275 m² sur un terrain de 4 Ha au sein de la zone franche de Kenitra (*Atlantic Free Zone*). La construction de l'usine a été confiée à TGCC, constructeur marocain de premier plan qui a été mandaté par Immorente Invest.
- ✓ Une usine louée à la société **SFC Solutions**, équipementier automobile parmi les leaders mondiaux. Elle a été acquise en septembre 2023 dans le cadre d'une opération de *Sale and Lease Back*, pour une superficie construite de près de 12 000 m² sur un foncier de 2,2 Ha au sein de la zone franche de Tanger (*Tanger Automotive City*).
- ✓ Une usine louée à la société **Skylla Morocco**, producteur d'équipements paramédicaux et orthopédiques. Elle a été lancée en octobre 2024 dans le cadre d'une opération de *built to suit* pour une superficie construite de 5.659 m² sur un terrain de 6 930 m² au sein de la zone franche de Kenitra.

Date de création	10 novembre 2017	
Siège Social	Lot I 8 - Atlantic Free Zone, Kenitra	
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique	
Représentant légal	Khalil Mengad - Gérant	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2025	Actionnaire	% du capital détenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA	100%
Capital social au 31 décembre 2025	359,6 mMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2025	32 707,1 mMAD	
Résultat net au 31 décembre 2025	-184,1 kMAD	

Amlak Contempo SAS

Amlak Contempo SAS est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 6 844 m² multi-locataire, consolidée à partir du 1^{er} juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Shahrazade 3, 5 ^{ème} étage, Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG CAPITAL représentée par Khalil Mengad – Gérant	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2025	Actionnaire Immorente Invest SA	% du capital détenu et des droits de vote 100%
Capital social au 31 décembre 2025	66 000 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2025	12 270,6 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2025	2 082,4 kMAD	

Amlak Atrium SAS

Amlak Atrium SAS est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 5 565 m² multi-locataire, consolidée à partir du 1^{er} juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Shahrazade 3, 5 ^{ème} étage, Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG CAPITAL représentée par Khalil Mengad – Gérant	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2025	Actionnaire Immorente Invest SA	% du capital détenu et des droits de vote 100%
Capital social au 31 décembre 2025	66 000 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2025	10 311,3 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2025	310,4 kMAD	

Casablanca, le 13 février 2026

Le Directeur Général

**Annexes : Comptes consolidés (en normes marocaines et IFRS) et
comptes sociaux au 31 décembre 2025**



COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2025

IMMORENTE



BILAN ACTIF (EN KMAD)

	Exercice 2025.12	Exercice 2024.12
Goodwill	2.583	2.583
Immobilisations corporelles	0	12.485
Immeubles de placement	1.048.681	983.433
Autres actifs financiers	207.624	205.885
Impôts différés	0	0
Actifs non-courants	1.258.888	1.204.387
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	2.900	3.360
Comptes d'état	5.357	6.426
Autres débiteurs	897	1.416
Autres actifs courants	365	321
VMP et autres placements	16.496	6.358
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.159	36.044
Actifs courants	35.174	53.924
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	-	-
Total Actif	1.294.062	1.258.311

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS (EN KMAD)

	Exercice 2025.12	Exercice 2024.12
Chiffres d'affaires	85.302	78.675
Achats consommés	-2.524	-2.109
Charges de personnel	-	0
Charges externes	-15.495	-19.233
Impôts et taxes	-7.055	-7.111
Autres produits de l'activité	-	0
Résultat d'exploitation	60.228	50.222
Dotations nettes de reprises aux provisions courantes	-3.687	-5.333
Autres produits et charges d'exploitation	-300	-296
Résultat opérationnel courant	56.241	44.593
Résultat sur cession de participations consolidées	-	0
Autres produits et charges opérationnels	-952	543
Résultat opérationnel	55.289	45.136
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	423	328
Coût de l'endettement financier brut	-16.634	-5.420
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	-16.211	-5.092
Plus ou moins values sur des actifs	-8.270	11.327
Autres produits et charges financiers consolidés	11.732	1.586
Résultat financier consolidé opérationnel	-12.749	7.821
Résultat financier consolidé	-12.749	7.821
Résultat avant impôt	42.541	52.957
Impôts sur les bénéfices	-2.965	-4.660
Impôts différés	1.911	-1.186
Total Impôts sur les bénéfices	-1.054	-5.846
Résultat après impôt	41.486	47.112
Résultat net total	41.486	47.112
Impôts différés	-1.911	1.186
Variation de la valorisation des actifs	8.270	-11.327
Autres retraitements	564	9.500
FFO⁽¹⁾ (Résultat analytique de l'exercice)	48.409	46.470

(1) FFO : Fund From Operations (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.

BILAN PASSIF (EN KMAD)

	Exercice 2025.12	Exercice 2024.12
Capital	563.298	563.298
Réserves	217.536	216.707
Résultat de l'exercice	41.486	47.112
Total Capitaux propres, part du groupe	822.320	827.116
Intérêts minoritaires	0	0
Total Intérêts minoritaires	0	0
Total des capitaux propres	822.320	827.116
Emprunts et dettes financières	369.458	336.958
Dépôts et cautionnements des locataires	12.666	10.328
Impôts différés	53.204	55.702
Autres passifs long terme	0	0
Total Passifs non courants	435.328	402.988
Emprunts et crédit à moins d'un an	1.538	993
Banques (soldes créditeurs)	0	0
Provisions (part à moins d'un an)	1.832	3.292
Dettes fournisseurs	5.887	13.589
Comptes d'Etat	14.930	9.221
Autres créditeurs	12.227	1.113
Total Passifs courants	36.414	28.207
Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	-	-
Total des passifs	471.742	431.195
Total passif	1.294.062	1.258.311

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net total des sociétés consolidées	41.486	47.112
Elim. du résultat des mises en équivalence	-	0
Elim. des amortissements et provisions	-1.493	-561
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	7.042	-11.672
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	35.439	32.613
Elim. de la charge (produit) d'impôt	1.054	5.846
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	36.493	38.458
Incidence de la variation du BFR	-275	8.052
Impôts payés	-2.110	-2.493
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	34.109	44.018
Augmentation des prises de participation dans les filiales consolidées	-	0
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-54.102	-124.157
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-39.401	-205.300
Emission d'emprunts	33.514	297.251
Dividendes payés aux actionnaires du groupe	-46.836	-46.836
Dividendes payés aux minoritaires	-	0
Variation des crédits de trésorerie	-	-30.000
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	-11.998	167.156
Variation de trésorerie	-17.291	5.874
Trésorerie d'ouverture	41.409	35.534
Trésorerie de clôture	24.118	41.409

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe			Autres réserves et résultats consolidés	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 2024.12	563.298	123.654	-	-	22.465	22.465	117.599	827.016	-	827.016
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2024.12	563.298	123.654	-	-	22.465	22.465	117.599	827.016	-	827.016
Réévaluation des immobilisations corporelle et incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-175	-175	-	-175	-	-175
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	47.112	47.112	-	47.112
Total des pertes et profits de la période	-	-	-	-	-175	-175	47.112	46.937	-	46.937
Dividendes versés	-	-46.836	-	-	-	-	-	-46.836	-	-46.836
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation à la clôture de l'exercice 2024.12	563.298	76.818	-	-	22.290	22.290	164.711	827.116	-	827.116
Situation à l'ouverture de l'exercice 2025.12	563.298	76.818	-	-	22.290	22.290	164.677	827.083	-	827.083
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2025.12	563.298	76.818	-	-	22.290	22.290	164.677	827.083	-	827.083
Réévaluation des immobilisations corporelle et incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	587	587	-	587	-	587
Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	41.486	41.486	-	41.486
Total des pertes et profits de la période	-	-	-	-	587	587	41.486	42.073	-	42.073
Dividendes versés	-	-46.836	-	-	-	-	-	-46.836	-	-46.836
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-22.940	-22.940	22.940	-	-	-
Situation à la clôture de l'exercice 2025.12	563.298	29.981	-	-	-63	-63	229.104	822.320	-	822.320



COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2025

IMMORENTE



1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du Groupe Immorente Invest sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales adoptées au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2025 et telles que publiées à cette même date.

Ces normes sont disponibles sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et leurs interprétations SIC (Standard Interpretation Committee) et IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee).

1.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

1.2.1 Périmètre

Unités	Clôture			Ouverture		
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso
Immorente 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	100,00 %	100,00 %	IG
Amlak Contempo	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG

*IG signifie Intégration Globale.

Le périmètre n'a pas connu de changement pendant les périodes sous revues.

1.2.2 Autres participations

Le groupe ne détient pas d'autres participations ou des structures non consolidées en dehors des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat, détaillés au paragraphe (2.2).

Le groupe ne détient pas d'intérêts dans des partenariats ou des entreprises associées.

1.3 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

Les transactions intervenues au cours de l'exercice entre les différentes filiales ont été éliminées. Les actifs et passifs réciproques ont été éliminés.

Le groupe ne génère pas d'opérations générant des résultats internes.

1.4 DATE DE CLOTURE

La date de clôture du Groupe est le 31 décembre. Cette date correspond à la date de clôture de toutes les filiales.

1.5 CHANGEMENT D'ESTIMATIONS COMPTABLES ET ERREURS

Néant.

1.6 GOODWILL

Le goodwill ou l'écart d'acquisition positif est défini comme étant la différence entre le coût du regroupement d'entreprise et la part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs et des passifs.

Le goodwill est évalué en Dirham marocain. Il fait l'objet d'un test de perte de valeur annuel.

L'acquisition de la société AMLAK ATRIUM a généré un écart d'acquisition négatif de KMAD 3.875, lors de la prise de participation de la société en 2019.

L'écart d'acquisition positif fait l'objet d'un test de dépréciation annuel. Ce test est basé sur une actualisation des cash-flow futurs des différentes filiales au coût moyen pondéré du capital.

Au 31 Décembre 2025, aucune provision n'a été constatée sur les écarts d'acquisition comptabilisés par le Groupe.

Tableau de variation des écarts d'acquisition/Goodwill en KMAD

	Exercice 2022.12	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Autres variations de périmètre	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Autres	Exercice 2024.12
Ecart d'acquisition	2.583							2.583
Amt/Pertes val. écart d'acquisition								
Total Valeur Nette	2.583							2.583

1.7 PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION

1.7.1 Immobilisations incorporelles

La société ne détient pas d'immobilisations incorporelles.

1.7.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent les investissements qui ne produisent pas encore de revenus. Ces immobilisations sont évaluées au coût amorti.

1.7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement détenus correspondent à des bâtiments ayant fait l'objet d'un contrat de location pour en retirer des loyers.

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La périodicité de réévaluation de la juste valeur est annuelle.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par un expert dans le domaine. Cet expert est indépendant et dispose d'une qualification professionnelle pertinente et reconnue lui permettant d'apprécier les immeubles en question.

Les immeubles de placement ne font pas l'objet de restrictions quant à leur utilisation. Il n'existe pas d'obligations contractuelles sur ces biens.

Les immeubles de placement du groupe génèrent un loyer constaté en chiffre d'affaires.

Le montant cumulé des plus-values constatées sur les immeubles de placement s'élève à KMAD 59 707 au 31 décembre 2025 :

Immeubles de placement en KMAD

	Exercice 2024.12	Acquisitions	Cessions et mises au rebut	Dotations de l'exercice	Variations de Périmètre	Variations de la juste valeur	Reclassements	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2025.12
Immeubles de placement	983.433	18.028				-10.000	57.227		1.048.681
Amortissements des immeubles de placement									
Total Valeur Nette Immeubles de placement	983.433	18.028				-10.000	57.227		1.048.681

1.7.4 Actifs non courants destinés à être abandonnés ou cédés

Ces actifs sont reclassés sur décision du management des filiales et de la holding. Ils sont évalués au plus petits entre le coût amorti et la valeur nette de réalisation. Au 31 Décembre 2025, le groupe ne dispose pas d'actifs non courants destinés à être abandonnés ou cédés.

1.7.5 Evaluation des créances clients

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Le Groupe comptabilise une provision pour correction de valeur des créances clients lorsqu'il existe une probabilité objective de perte de crédit conformément à la norme IFRS 9.

1.7.6 Autres débiteurs courants

Les autres débiteurs correspondent à des créances à moins d'un an ne correspondant pas à des créances clients. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque le montant actualisé des flux de trésorerie futurs est inférieur à la valeur comptable d'une créance.

1.7.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalent de trésorerie, comprend :

- Les fonds en caisse ;
- Les chèques et valeurs à l'encaissement ;
- Les fonds déposés en banque.

Les découverts bancaires, crédits de trésorerie et les remboursements prévisionnels des dettes financières dont l'échéance est inférieure à 1 an sont comptabilisés en dettes financières courantes (soldes créditeurs des banques, emprunts et crédits à moins d'un an).

1.7.8 Passifs financiers

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués à leur valeur nominale déduction faite des frais d'émission d'emprunt.

Dettes financières en KMAD							
	Exercice 2024.12	Augmentation	Remb.	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Autres	Exercice 2025.12
Emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédit	336.958	32.500					369.458
Autres emprunts et dettes assimilées	10.328	2.713	-417			43	12.666
Emprunts et dettes financières	347.285	35.213	-417			43	382.124
Intérêts courus et non échus à payer	993	544					1.538
Crédits de trésorerie							
Emprunts et crédit à moins d'un an	993	-1.154	1.741			-43	1.538
Banques (solde créditeurs)							
Emprunts et dettes financières	348.279	34.059	1.324				383.662

1.7.9 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsqu'il existe une obligation légale ou implicite envers un tiers qui se traduira par une sortie de ressources, sans contrepartie attendue, nécessaire pour éteindre cette obligation et pouvant être estimée de façon fiable.

Les provisions comptabilisées par la société concernent certains actifs : clients et stocks. Le montant de ces provisions est destiné à couvrir les pertes éventuelles liées au recouvrement ou à la réalisation des stocks.

Les provisions concernent également certaines obligations notamment fiscales, pour lesquelles, le Groupe ne dispose pas de visibilité quant à leurs échéances.

Provisions en KMAD

	Exercice 2024.12	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Reclassements	Incidences des changements de méthodes	Exercice 2025.12
Autres provisions pour impôts	2.329	134	-1.489						974
Total Provisions pour risques	2.329	134	-1.489						974
Provisions pour charges	6	1							8
Autres provisions pour risques et charges	957	425	-531						851
Total Provisions pour charges	963	427	-531						858
Total Provisions	3.292	560	-2.020						1.832

Dépréciation de l'actif circulant en KMAD

	Exercice 2024.12	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Reclassements	Incidences des changements de méthodes	Exercice 2025.12
Provisions pour dép. des cptes clients ratt.	-7.377	-4.183							-11.560
Total Dép. s/ créances clients et cptes. rattachés	-7.377	-4.183							-11.560
Total - Dépréciation de l'actif circulant	-7.377	-4.183							-11.560

1.8 PASSIFS EVENTUELS

Les sociétés du Groupe pourraient faire l'objet de contrôles fiscaux pour les exercices non prescrits.

1.9 JUSTE VALEUR

Le groupe ne détient pas de passifs évalués à la juste valeur.

Les actifs évalués à la juste valeur sont composés de :

- Les immeubles de placement : la juste valeur de ces actifs est fondée sur des données non observables. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par un expert dans le domaine. Cet expert est indépendant et dispose d'une qualification professionnelle pertinente et reconnue, et dispose des qualifications professionnelles lui permettant d'apprécier la valeur des immeubles en question. Il se base sur sa connaissance du marché ainsi que sur les informations qu'il peut récupérer sur des transactions similaires ;

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements, sont évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat. La juste valeur de ces actifs est basée la valeur liquidative... ;

- Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le billet du compte de résultat. Ces instruments font l'objet d'une valeur liquidative.

L'impact des évaluations sur le **résultat** (en KMAD avant impôts différés) est détaillé comme suit :

Catégorie	Méthode de valorisation	Impact sur la période
Immeubles de placement	Evaluation par un expert indépendant	-10.008
Actifs financiers	Valeur liquidative	+1.738
VMP et autres placements	Prix observable sur un marché actif	+11



IMMORERENTE

COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2025



1.10 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs proviennent des différences temporaires liées aux retraitements sur les comptes consolidés et des différences temporelles déductibles entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs.

La holding a généré un déficit fiscal qui a fait l'objet d'un impôt différé. Le groupe estime que ces déficits seront utilisés dans le cadre des activités du Groupe.

La politique de distribution des dividendes n'a pas d'impact sur l'impôt sur le résultat du groupe.

Le groupe a évalué l'impact de l'interprétation IFRIC 23 et estime que les risques fiscaux n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du groupe. Par conséquent, aucune provision n'a été constatée.

Impôts différés en KMAD

Table with 7 columns: Exercice 2024.12, Incidence résultat, Variations des cours de change, Variations de périmètre, Autres, Exercice 2025.12. Rows include Impôts différés - actif, Impôts différés - passif, Solde net d'impôt différé.

Table with 7 columns: Exercice 2024.12, Incidence résultat, Variations des cours de change, Variations de périmètre, Autres, Exercice 2025.12. Rows include ID / différences temporaires, ID / Autres retraitements, ID sur écart d'évaluation 100%, etc.

Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible/différé en KMAD

Table with 3 columns: Exercice 2025.12, Exercice 2024.12. Rows include Impôt différé, Impôts sur les bénéfices, Cohésion de Solidarité Sociale, etc.

1.11 AVANTAGE AU PERSONNEL

Le groupe ne dispose pas de personnel.

1.12 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

Les produits des activités ordinaires sont composés des catégories suivantes :

- Loyer ;
• Refacturation des Charges locatives.

1.13 ACTIFS NON COURANTS DETENUS EN VUE DE LA VENTE ET ACTIVITES DESTINEES A ETRE ABANDONNEES

Au 31 Décembre 2025, le Groupe ne dispose pas d'activités destinées à être abandonnées.

2. DETAIL DES ETATS FINANCIERS

2.1 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

• Les montants correspondants à de la trésorerie et équivalents de trésorerie sont disponibles et n'ont pas fait l'objet d'aucune restriction.

2.2 ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont composés de 2 catégories :

- Dépôts, cautionnements, créances et prêts financiers dont les bénéficiaires sont le personnel ou d'autres tiers. Ces éléments sont évalués au coût amorti.
• Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.
• Des instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par le biais du résultat.

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a pas procédé à des reclassements d'actifs financiers.

2.3 RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé par référence au nombre moyen d'actions émises à la date de clôture. Aucun effet dilutif n'est observé au cours des 2 derniers exercices.

Le résultat utilisé pour le calcul du résultat par action correspond au résultat net part du groupe.

3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.1 TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU REÇUES

Table with 6 columns: Tiers crédeurs ou tiers débiteurs, Montant couvert par la sûreté, Nature, Date et lieu d'inscription, Objet, Valeur comptable nette sûreté donnée à la date de clôture (KMAD). Rows include Sûretés données (Hypothèque, Nantissement) and Sûretés reçues (NEANT).

3.2 AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES OU REÇUS

Table with 3 columns: Engagements reçus, Montants exercice, Montants exercice précédent. Row shows NEANT.

Table with 4 columns: Engagement Donné, Montants exercice, Montants exercice précédent. Rows include Engagement envers CFG de ne pas constituer une garantie, Engagement envers CFG de ne pas altérer la valeur des garanties, etc.

Table with 3 columns: Description of engagement, Non défini, Non défini. Rows include Engagement envers CFG de ne pas aliéner, Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes, Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion, etc.

RÉSUMÉ DU RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Logos of Fidaroc, Grant Thornton, HDID & ASSOCIÉS. Address: 7, Boulevard Driss Slaoui Casablanca - Maroc.

Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés Exercice du 1er janvier au 31 décembre 2025

Opinion Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de IMMORENTE INVEST et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2025, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé de principales méthodes comptables.

Fondement de l'opinion Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport.

Questions clés de l'audit Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée.

Risque identifié et Notre réponse Evaluation des immeubles de placement Nos contrôles consistent à : - Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS).

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états synthèses consolidés Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

• nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

• nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;

• nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;

• nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;

• nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 17 février 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

HDID & ASSOCIÉS

Faïçal MEKOUAR Associé

Mohamed HDID Associé Gérant



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025

IMMORENTE



BILAN (ACTIF)

(En DH)

ACTIF	AU 31/12/2025			AU 31/12/2024
	Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	17.856.711,90	14.754.443,90	3.102.268,00	6.836.240,38
Frais préliminaires				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	17.856.711,90	14.754.443,90	3.102.268,00	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)	309.451.366,87	79.302.473,45	230.148.893,42	240.794.778,56
Terrains	27.431.322,88		27.431.322,88	27.431.322,86
Constructions	279.825.566,36	79.302.473,45	200.523.092,91	213.363.455,70
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	2.194.477,63		2.194.477,63	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	768.148.303,38		768.148.303,38	768.191.268,66
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	4.716,00		4.716,00	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)	1.095.456.382,15	94.056.917,35	1.001.399.464,80	1.015.822.287,60
STOCKS (f)				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits résiduels				
Produits finis				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	7.536.157,57		7.536.157,57	15.375.495,97
Fournis, débiteurs, avances et acomptes				1.200,00
Clients et comptes rattachés	3.566.196,57		3.566.196,57	8.187.338,65
Personnel				
Etat	3.837.987,24		3.837.987,24	5.404.648,96
Comptes d'associés				
Autres débiteurs				1.616.871,04
Compte de régularisation actif	131.973,76		131.973,76	165.437,32
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	10.196.916,71		10.196.916,71	2.299.792,98
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i) (Eléments circulants)				
TOTAL II (f+g+h+i)	17.733.074,28		17.733.074,28	17.675.288,95
TRESORERIE - ACTIF	122.413,70		122.413,70	1.028.020,83
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	121.775,70		121.775,70	1.026.056,83
Caisses, régies d'avances et accreditifs	638,00		638,00	1.964,00
TOTAL III	122.413,70		122.413,70	1.028.020,83
TOTAL GENERAL I+II+III	1.113.311.870,13	94.056.917,35	1.019.254.952,78	1.034.525.597,38

BILAN (PASSIF)

(En DH)

PASSIF	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	637.527.007,41	686.763.754,25
* Capital Social ou Personnel (1)	563.297.780,00	563.297.780,00
* Moins : actionnaires, capital Souscrit non appelé		
Capital appelé	563.297.780,00	563.297.780,00
Dont versé	563.297.780,00	563.297.780,00
* Primes d'Emission, de Fusion, d'Apport	29.981.328,34	76.817.728,34
* Ecart 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)	-2.400.346,84	11.083.362,10
TOTAUX DES CAPITAUX PROPRES (A)	637.527.007,41	686.763.754,25
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
* Subventions d'Investissement		
* Provisions Réglementées		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	372.284.860,60	339.784.860,60
* Emprunts Obligataires		
* Autres Dettes de Financement	372.284.860,60	339.784.860,60
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)		
* Provisions pour Risques		
* Provisions pour Charges		
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)		
* Augmentation des Créances Immobilisées		
* Diminution des Dettes de Financement		
TOTAL I (a+b+c+d+e)	1.009.811.868,01	1.026.548.614,85
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	8.584.742,33	7.545.358,31
* Fournisseurs et Comptes Rattachés	3.885.404,91	5.051.493,00
* Clients Crédoires, Avances et Acomptes		
* Personnel		
* Organismes Sociaux		
* Etat	1.516.736,62	1.387.588,92
* Comptes d'Associés		
* Autres Créanciers	2.064.545,24	210.200,00
* Comptes de Régularisation - Passif	1.118.055,56	896.076,39
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	858.342,44	431.624,22
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)		
TOTAL II (f+g+h)	9.443.084,77	7.976.982,53
TRESORERIE PASSIF		
Crédits d'escompte		
Crédit de trésorerie		
Banques (soldes créditeurs)		
TOTAL III		
TOTAL I+II+III	1.019.254.952,78	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 3 = 1 + 2	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT 4
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	37.490.769,85		37.490.769,85	48.246.041,68
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	37.335.674,63		37.335.674,63	42.551.924,84
Chiffres d'Affaires	37.335.674,63		37.335.674,63	42.551.924,84
Variation de stock de produits (1)				
Immobilisations produites pour l'Espe p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges	155.095,22		155.095,22	5.694.116,84
TOTAL I	37.490.769,85		37.490.769,85	48.246.041,68
II - CHARGES D'EXPLOITATION	32.610.288,78	118.078,60	32.728.367,38	41.951.181,43
Achats revendus de marchandises (2)				
Achat consommés de matières et de fournitures (2)	1.741,08		1.741,08	40,00
Autres charges externes	13.272.457,40	6.200,00	13.278.657,40	18.089.638,38
Impôts et taxes	2.189.108,00	111.878,60	2.300.986,60	4.072.863,08
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	300.000,00		300.000,00	300.000,00
Dotations d'exploitation	16.846.982,30		16.846.982,30	19.488.639,97
TOTAL II	32.610.288,78	118.078,60	32.728.367,38	41.951.181,43
III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	4.880.481,07	-118.078,60	4.762.402,47	6.294.860,25
IV - PRODUITS FINANCIERS	12.810.635,50		12.810.635,50	6.962.530,68
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	12.596.248,26		12.596.248,26	5.318.229,32
Gains de change				1.263.329,14
Intérêts et autres produits financiers	214.387,24		214.387,24	380.972,22
Reprises financières; transfert de charges				
TOTAL IV	12.810.635,50		12.810.635,50	6.962.530,68
V - CHARGES FINANCIERES	19.083.269,34		19.083.269,34	9.385.642,37
Charges d'intérêts	19.083.269,34		19.083.269,34	8.969.375,23
Pertes de changes				416.267,14
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	19.083.269,34		19.083.269,34	9.385.642,37
VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-6.272.633,84		-6.272.633,84	-2.423.111,69
VII - RESULTAT COURANT (III - VI)	-1.392.152,77	-118.078,60	-1.510.231,37	3.871.748,56
VIII - PRODUITS NON COURANTS	14.700,02		14.700,02	62.775.577,59
Produits de cessions d'immobilisations				62.444.200,00
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	14.700,02		14.700,02	331.377,59
Reprises non courantes; transferts de charges				
TOTAL VIII	14.700,02		14.700,02	62.775.577,59
IX - CHARGES NON COURANTES	779.412,49		779.412,49	53.003.144,05
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				52.067.724,52
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	352.694,27		352.694,27	508.702,31
Dotations non courantes aux amortiss. et provision	426.718,22		426.718,22	426.717,22
TOTAL IX	779.412,49		779.412,49	53.003.144,05
X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)	-764.712,47		-764.712,47	9.772.433,54
XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ ou - X)	-2.156.865,24	-118.078,60	-2.274.943,84	13.644.182,10
XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS	125.403,00		125.403,00	2.560.820,00
XIII - RESULTAT NET (XI - XII)	-2.282.268,24	-118.078,60	-2.400.346,84	11.083.362,10
XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)	50.316.105,37		50.316.105,37	117.984.149,95
XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	52.598.373,61	118.078,60	52.716.452,21	106.900.787,85
XVI - RESULTAT NET (Total Produits - Total Charges)	-2.282.268,24	-118.078,60	-2.400.346,84	11.083.362,10

(1) Variation de Stocks: Stock Final - Stock Initial (Augmentation (+); Diminution (-))
(2) Achats Revendus ou Consommés: Achats - Variation de Stocks

ETAT DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (E.S.G)

(En DH)

	31/12/2025	31/12/2024
1	Ventes de marchandises (en l'état)	
	Achats revendus de marchandises	
I	= MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT	
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	37.335.674,63 42.551.924,84
3	= Ventes de biens et services produits	37.335.674,63 42.551.924,84
4	+ Variation de stocks de produits	
5	Immobilisations produites par l'Espe pour elle-même	
III	- CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	13.280.398,48 18.089.678,38
6	Achats consommés de matières et fournitures	1.741,08 40,00
7	Autres charges externes	13.278.657,40 18.089.638,38
IV	= VALEUR AJOUTEE (I+II+III)	24.055.276,15 24.462.246,46
8	+ Subventions d'exploitation	
V	9 - Impôts et taxes	2.300.986,60 4.072.863,08
10	- Charges de personnel	
	= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)	21.754.289,55 20.389.383,38
11	+ Autres produits d'exploitation	
12	- Autres charges d'exploitation	300.000,00 300.000,00
13	+ Reprises d'exploitation; transfert de charges	155.095,22 5.694.116,84
14	- Dotations d'exploitation	16.846.982,30 19.488.639,97
VI	= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	4.762.402,47 6.294.860,25
VII	RESULTAT FINANCIER	-6.272.633,84 -2.423.111,69
VIII	= RESULTAT COURANT (+ ou -)	-1.510.231,37 3.871.748,56
IX	RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-764.712,47 9.772.433,54
15	- Impôts sur les résultats	125.403,00 2.560.820,00
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	-2.400.346,84 11.083.362,10

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F) - AUTOFINANCEMENT

	31/12/2025	31/12/2024
1	Résultat de l'exercice	-2.400.346,84 11.083.362,10
	Bénéfice	11.083.362,10
	Perte	2.400.346,84
2	+ Dotations d'Exploitation (1)	16.846.982,30 19.488.639,97
3	+ Dotations financières (1)	
4	+ Dotations non courantes (1)	
5	- Reprises d'exploitation (2)	43.216,84 43.216,84
6	- Reprises financières (2)	
7	- Reprises non courantes (2) (3)	
8	- Produits de cession d'immobilisations	62.444.200,00



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025

IMMORENTE

CFG BANK

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2025

(En DH)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	1.009.811.868,01	1.026.548.614,85	16.736.746,84	
2	Moins actif immobilisé	1.001.399.464,80	1.015.822.287,60		14.422.822,80
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	8.412.403,21	10.726.327,25	2.313.924,04	
4	Actif circulant	17.733.074,28	17.675.288,95	57.785,33	
5	Moins passif circulant	9.443.084,77	7.976.982,53		1.466.102,24
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	8.289.989,51	9.698.306,42		1.408.316,91
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	122.413,70	1.028.020,83		905.607,13

II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)		-32.432.981,38		-26.684.090,25
+ Capacité d'autofinancement		14.403.418,62		20.152.309,75
- Distributions de bénéfices		46.836.400,00		46.836.400,00
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)		42.965,28		83.895.547,16
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				
+ Cessions d'immobilisations corporelles				62.444.200,00
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées		42.965,28		21.451.347,16
* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)				
+ Augmentation du capital, apports				
+ Subventions d'investissement				
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		32.500.000,00		297.793.595,00
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)				

II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)			
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	2.423.907,92		269.834.475,00
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.			
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	2.423.907,92		
+ Acquisitions d'immobilisation financières			269.834.475,00
+ Augmentation des créances immob.			
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)			
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)			83.080.791,39
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)			5.595.100,00
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	2.423.907,92		358.510.366,39
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)		1.408.316,91	3.852.514,72
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE		905.607,13	347.200,24
TOTAL GENERAL	2.423.907,92	2.423.907,94	358.857.566,63

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilis- sorties 3	Cumul d'amortissement fin exercice 4 = 1+2-3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	21.314.640,22	3.733.972,38	10.294.168,70	14.754.443,90
* Frais préliminaires	10.237.021,12		10.237.021,12	
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	11.077.619,10	3.733.972,38	57.147,58	14.754.443,90
* 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	66.232.680,37	13.069.793,08		79.302.473,45
* Terrains				
* Constructions	66.232.680,37	13.069.793,08		79.302.473,45
* Installations techniques; matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements				
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	87.547.320,59	16.803.765,46	10.294.168,70	94.056.917,35

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	N° IF	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	24917016	IMMOBILIER	359.555.929,99	100,00	359.556.109,10	359.556.109,10	31/12/2024	327.457.211,32	-1.039.672,81	
AMLAK ATRIUM	40222202	IMMOBILIER	66.000.000,00	100,00	105.302.840,57	105.302.840,57	31/12/2024	69.061.149,49	2.604.549,16	1.000.000,00
AMLAK CONTEMPO	40241136	IMMOBILIER	66.000.000,00	100,00	108.729.725,15	108.729.725,15	31/12/2024	72.916.647,64	-1.210.821,12	
SPI SYHATI IMMO	0	IMMOBILIER	0,00	0,00	194.554.912,56	194.554.912,56	31/12/2024	0,00	0,00	11.596.248,26
TOTAL			491.555.929,99	--	768.143.587,38	768.143.587,38	--	469.435.008,45	354.055,23	12.596.248,26

TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE	Montant début 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)								
5. Autres Provisions pour risques et charge	431.624,22					426.718,22		858.342,44
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	431.624,22					426.718,22		858.342,44
TOTAL (A+B)	431.624,22					426.718,22		858.342,44

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 réalisées 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.	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 2025.
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	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. Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020.	Hausse des dotations aux amortissements : 2.146.785,08 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 246.883,12 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.899.901,96 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.146.785,08 - Impact sur l'actif net : - 2.146.785,08
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	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 : 2.146.785,08 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 246.883,12 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.899.901,96 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.146.785,08 - Impact sur l'actif net : - 2.146.785,08
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025

IMMORÉNTÉ



TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
DE L'ACTIF IMMOBILISE	4.716,00	4.716,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts immobilisés								
Autres créances financières	4.716,00	4.716,00						
DE L'ACTIF CIRCULANT	7.536.157,57	2.146.411,09	5.389.746,48	0,00	0,00	3.837.987,24	3.416.927,85	0,00
Fournisseurs débiteurs avances et acomptes								
Clients et comptes rattachés	3.566.196,57	3.566.196,57				3.416.927,85		0,00
Personnel								
Etat	3.837.987,24	2.132.611,09	1.705.376,15			3.837.987,24		
Comptes d'associés								
Autres débiteurs								
Compte de régularisation actif	131.973,76	13.800,00	118.173,76					
Totaux	7.540.873,57	2.151.127,09	5.389.746,48	0,00	0,00	3.837.987,24	3.416.927,85	0,00

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

Tiers créateurs ou tiers débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture
Sûretés données					
Hypothèque de premier rang sur le TF N°8957/71 au profit de CFG BANK dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 90.000.000.	100.000,00	Hypothèque	18/09/2023	Emprunt bancaire	non définie
Nantissement de 337 000 actions détenues par l'emprunteur dans le capital social de la société AMLAK ATRIUM au profit de CFG dans le cadre d'un crédit de MAD 90.000.000.	40.000.000,00	Nantissement	18/09/2023	Emprunt bancaire	non définie
Nantissement de 363 000 actions détenues par l'emprunteur dans le capital social de la société AMLAK ATRIUM au profit de CFG dans le cadre d'un crédit de MAD 200.000.000.	200.000.000,00	Nantissement	27/11/2024	Emprunt bancaire	non définie
Hypothèque de premier rang sur le TF N°127400/05 au profit de BCP dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 130.000.000.	65.000.000,00	Hypothèque	26/03/2024	Emprunt bancaire	non définie
Sûretés reçues					
NEANT					

(1) Gage : 1- Hypothèque ; 2- Nantissement ; 3- Warrant ; 4- Autres ; 5- la préciser.
 (2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) (entreprises liées, associés, nombre du personnel).
 (3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues).

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions	Néant	Néant
- Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires	Néant	Néant
- Autres engagements donnés	Néant	Néant
Engagement envers CFG de ne pas constituer une garantie, sûreté un droit réel, une charge ou un privilège quelconque sur les biens donnés en garantie en faveur de la Banque et sur le bien objet du titre foncier n°44835/61 dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas altérer la valeur des garanties ou en changer la nature ou la destination dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas déléguer ou céder ses revenus et garanties des dettes de tiers, notamment, par avals ou cautions dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas aliéner, transférer, céder ou faire apport à une autre société et plus particulièrement à un tiers de tout ou partie des biens donnés en garantie en faveur de la Banque et du bien objet du titre n°44835/61 dans le cadre du prêt à long terme de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges cumulées avec celles du présent prêt risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion ou dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement dans sa situation juridique ou financière de l'emprunteur et/ou la Cautions sans l'accord préalable de la Banque dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de respecter l'affectation du crédit et plus généralement tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de l'emprunteur et/ou la Cautions, ou d'augmenter sensiblement le volume de leurs engagements tel que prévu dans l'article 2 du contrat du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Délégation envers CFG BANK de la totalité des dividendes rattachés aux actions nantées qui lui serait servis par la société AMLAK ATRIUM à hauteur du montant de chacune des échéances de remboursement du crédit dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas déléguer ou céder ses revenus et garantir des dettes de tiers, notamment, par avals ou cautions dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas aliéner, transférer, céder ou faire apport à une autre société et plus particulièrement à un tiers de tout ou partie des biens que l'emprunteur a donné en garantie en faveur de la Banque dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement vers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges éventuelles, cumulées avec celles des emprunts actuels de l'emprunteur, risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion, dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement de contrôle conformément à l'article 144 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers CFG de respecter l'affectation du crédit et plus généralement tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de l'emprunteur ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements tel que prévu dans l'article 2 du contrat du prêt de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers CFG à domicilier irrévocablement, les flux de la société sur le compte bancaire ouvert dans les livres de CFG BANK au prorata des financements bancaires octroyés par la Banque dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers BCP de ne pas procéder à toute opération de fusion, de scission, dissolution, liquidation ou réduction de capital sans accord préalable du prêteur dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers BCP de ne pas procéder à toute modification statutaire ayant ou qui pourrait avoir un effet significatif défavorable dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers BCP de ne pas procéder à tout apport partiel d'actif ou procéder à toute restructuration juridique de quelque nature que ce soit ayant pour effet de réduire les fonds propres sauf accord préalable du prêteur dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers BCP de ne pas réaliser des opérations en dehors du cours normal des affaires, des opérations à finalité spéculative, ou à des conditions commerciales qui ne soient pas normales dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de domicilier les revenus au prorata des financements bancaires octroyés pas CFG dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion ou dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement dans sa situation juridique ou financière de l'emprunteur sans l'accord préalable de la Banque dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges cumulées avec celles du présent prêt risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas constituer une garantie, sûreté un droit réel, une charge ou un privilège quelconque sur les biens donnés en garantie en faveur de la Banque dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions	Néant	Néant
- Autres engagements donnés	Néant	Néant
Garantie Actif Passif donnée à IMMORÉNTÉ INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Néant	Non défini
TOTAL		

TABLEAU DES DETTES

DETTE	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
DE FINANCEMENT	372.284.860,60	372.284.860,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts obligataires								
Autres dettes de financement	372.284.860,60	372.284.860,60						
DU PASSIF CIRCULANT	8.584.742,33	656.007,54	7.928.734,79	0,00	0,00	1.516.736,62	3.424.185,18	0,00
Fournisseurs, et acomptes rattachés	3.885.404,91		3.885.404,91				3.423.985,18	
Clients créditeurs								
Personnel								
Organismes sociaux								
Etat	1.516.736,62	655.807,54	860.929,08			1.516.736,62		
Comptes d'associés								
Autres créanciers	2.064.545,24	200,00	2.064.345,24				200,00	
Comptes de régularisation-passif	1.118.055,56		1.118.055,56					
Totaux	380.869.602,93	372.940.868,14	7.928.734,79	0,00	0,00	1.516.736,62	3.424.185,18	0,00

RÉSUMÉ DU RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Fidaroc
Grant Thornton
 7, Boulevard Driss Slaoui
 Casablanca - Maroc

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

Rapport Général des commissaires aux comptes Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 Audit des états de synthèse

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société IMMORÉNTÉ INVEST S.A., qui comprennent le bilan au 31 décembre 2025, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 637.527.007,41 compte tenu d'une perte de MAD 2.400.346,84. Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société IMMORÉNTÉ INVEST S.A. au 31 décembre 2025 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Risque identifié

Titres de participation	Notre réponse
Le 31 décembre 2025, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute et nette comptable de KMAD 768.144. Ils sont comptabilisés au prix historique d'achat. La Société procède, à chaque clôture annuelle, à l'évaluation de la valeur actuelle de ses titres de participation. Cette valeur actuelle est estimée soit en fonction de l'actif net comptable, soit en fonction de la rentabilité et des perspectives d'avenir du titre. En cas de baisse durable de la valeur actuelle et si celle-ci est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée. L'estimation de la valeur actuelle des titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Dans ce contexte, nous avons estimé que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit, en raison du poids de ces actifs dans le bilan, de l'importance de la part des jugements de la Direction et des incertitudes dans la détermination des hypothèses de flux de trésorerie, notamment la probabilité de réalisation des prévisions retenues par la Direction.	Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous travaux ont consisté principalement à : - Vérifier que les quotes-parts d'actif net retenues concordent avec les comptes des entités et que les réévaluations opérées, le cas échéant, sont fondées sur une documentation probante ; - Prendre connaissance de la méthode d'évaluation, des actifs immobiliers détenus par les filiales, retenue par les évaluateurs immobiliers ; - Procéder à une comparaison entre la valeur nette comptable des titres de participation, et de la valeur vénale telle qu'elle ressort dans les évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle. Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de ce audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et de la concordance, des informations données dans le rapport de gestion du Président du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Casablanca, le 17 février 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membres du Réseau Grant Thornton
 7, Boulevard Driss Slaoui
 Casablanca - Maroc
 Tel: 05 22 25 98 79

Faïçal MEKOUAR
 Associé

HDID ET ASSOCIÉS

HDID ET ASSOCIÉS
 4, Rue Maati Jazouli (Ex Rue Frial)
 Anfa - Casablanca - Maroc
 Tel: 05 22 25 98 79

Mohamed HDID
 Associé Gérant

Rapport ESG 2025



IMMORENTE

Rapport ESG

Exercice 2025

Sommaire

Immorente Invest première foncière dédiée à l'immobilier professionnel cotée.....	2
Un portefeuille diversifié d'actifs professionnels.....	3
Politique sociale de Immorente Invest.....	0
Politique environnementale de Immorente Invest.....	1
Gouvernance de Immorente Invest	3

Immorente Invest première foncière dédiée à l'immobilier professionnel cotée

Créée en mai 2011 à l'initiative de CFG Bank, Immorente Invest est une société d'investissement ayant pour objet d'acquérir ou de développer, directement ou à travers des filiales ou des participations majoritaires ou minoritaires, des actifs immobiliers professionnels destinés à la location.

L'objectif ainsi fixé par la société est d'offrir à ses actionnaires un rendement immobilier récurrent issu des loyers perçus. La société n'a pas vocation à être un outil de spéculation et ne se porte pas acquéreur d'actifs immobiliers exclusivement en vue de les revendre.

Le business model de la société est ainsi fondé sur l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels de premier choix à usage locatif. Les loyers issus du portefeuille d'actifs sont reversés trimestriellement aux actionnaires d'Immorente Invest, diminution faite des dépenses liées à l'exploitation et au financement des actifs, ainsi qu'à la gestion de la société. La société n'a pas vocation à utiliser les cash-flows issus de la location de ses actifs pour le financement de nouvelles opérations d'investissement, privilégiant ainsi la vocation d'investissement de rendement pour ses actionnaires.

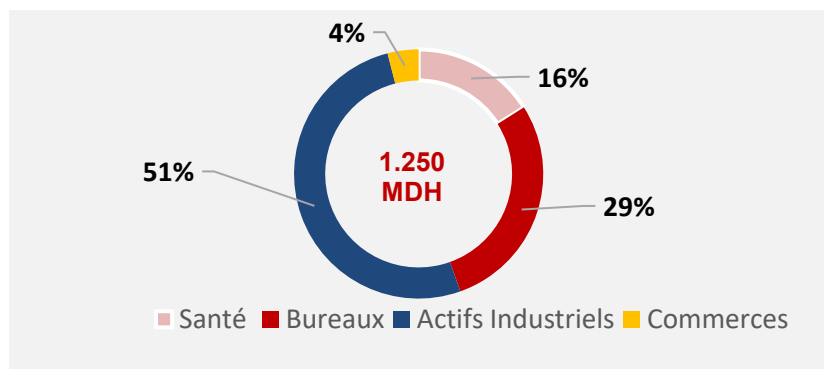
Immorente a été cotée à la bourse de Casablanca en mai 2018 pour devenir la première foncière dédiée à l'immobilier professionnel et levée 400 millions de dirham de capital par la même occasion. Après avoir bouclé, une première phase d'investissement post cotation, la société a sollicité une deuxième fois le marché financier pour une augmentation de capital de 408 millions de dirhams début 2020.

Un portefeuille diversifié d'actifs professionnels

Immorente dispose d'un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers professionnels, situé dans les zones primes et recherchées par les entreprises pour leurs activités économiques.

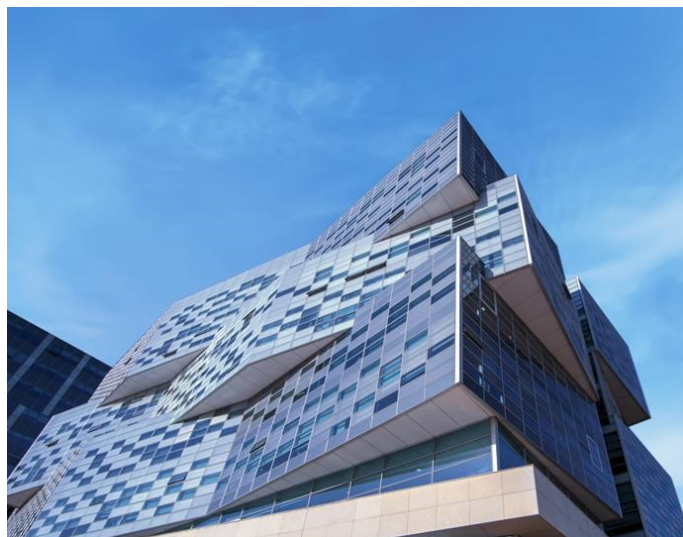
Le portefeuille d'actifs comprend des bureaux, usines et commerces à Casablanca, Rabat, Meknès, Tanger Automotive City et à Atlantic Free Zone de Kenitra, et des participations dans le secteur de la santé.

Répartition du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2025



Plateaux de bureaux à la Marina Casablanca

Les tours Crystal II et III sont deux immeubles de bureaux situés à la Marina de Casablanca d'une superficie totale respectivement de 26 386 m² et 12 200 m². La Marina de Casablanca est aujourd'hui l'un des pôles de bureaux les plus modernes et recherchés dans Casablanca.



En 2016 et 2017, Immorente Invest a acquis 4 plateaux de 500 m² environ chacun totalisant une superficie de 2 500 m² au 4^e et 5^e étages de la tour Crystal III.

En 2018, Immorente Invest a acquis 2 plateaux de bureaux d'une superficie totale de 2 444 m², situés sur deux étages de la Tour Crystal II.

Usine dans la zone franche de Kénitra Atlantic Free Zone

Dans le cadre d'une opération de « *built-to-suit* », Immorente Invest a lancé la construction d'une usine pour sa mise en location à la société Faurecia, équipementier automobile au sein de l'écosystème du groupe Stellantis pour une superficie construite de près de 26 500 m² sur un terrain de 4 ha détaillée comme suit :



- **Tranche 1** : Lancée en novembre 2017, d'une superficie construite de 17 500 m². Cette tranche a été achevée en novembre 2018.
- **Tranche 2** : Lancée en décembre 2023, d'une superficie de 9 000 m².

Usine dans la zone franche de Kenitra Atlantic Free Zone

Dans le cadre d'une opération en « *built-to-suit* », Immorente Invest a réalisé la construction d'une usine destinée à la location pour la société Skylla Morocco, spécialisée dans la production de dispositifs médicaux. Le projet porte sur une superficie bâtie de 5 600 m² implantée sur un terrain d'environ 7 000 m², et a été livré début octobre 2025.



Usine dans l'agropole de Meknès

Immorente Invest a réalisé l'acquisition d'une usine louée par APTIV (ex. Delphi), équipementier automobile parmi les leaders mondiaux, d'une surface de près de 25 000 m² sur un terrain de 4,7 Ha.



Usine dans la zone Tanger Automotive City

Immorent Invest a réalisé l'acquisition d'une usine louée par SFC Solutions Morocco, équipementier automobile parmi les leaders mondiaux, d'une superficie de 12 000 m² sur un terrain de 2,2 Ha.



Plateaux de bureaux : Immeuble Atrium

Atrium est un immeuble de 5 600 m² situé dans le cœur de la zone d'affaires du boulevard Abdelmoumen. L'immeuble de bureaux abrite les activités de plusieurs groupes bancaires nationaux et internationaux, le leader mondial du coworking, etc.



Plateaux de bureaux : Immeuble Contempo

Contempo est un immeuble de bureaux de 7 000 m² niché au cœur du Casablanca Art Déco sur la place historique « Shell », à quelques centaines de mètres de l'emblématique hôtel Lincoln. Il bénéficie de la proximité des principaux pôles hôteliers, des deux gares du centre-ville ainsi que d'une station de tramway. L'immeuble a pour principaux locataires un grand groupe bancaire, le leader mondial du coworking, etc.



Commerce Casablanca

Magasin d'angle de 488 m² situé sur la rue Ali Abderazak à proximité du prestigieux rond-point Al Massira Al Khadra – Bd. d'Anfa – avenue Moulay Rachid.



Commerce Rabat

Magasin de 244 m² situé sur la rue du 16 novembre dans le quartier Agdal.

Actif Santé : OPCI SYHATI IMMO SPI

OPCI Grand Public regroupant des cliniques opérationnelles et d'autres en développement louées par Akdital dans différentes régions : Casablanca, Dakhla, Errachidia, Essaouira, Guelmim, Ouarzazate et Taza.

Politique sociale de Immorente Invest

Immorente Invest géré par une société de gestion ne dispose pas de ressources humaines propres

Immorente Invest est un fond qui accueille un financement par capitaux propres et par dette pour investir dans des actifs immobiliers. Il est géré par la société de gestion CFG Capital filiale de CFG Bank. La société Immorente Invest ne dispose donc pas de ressources humaines propres.

Moyens humains de CFG Capital

Créée en 1999, CFG Capital est une société à responsabilité limitée, filiale du groupe CFG Bank et spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement.

En tant que filiale à 100% de CFG Gestion, elle-même détenue à 100% par CFG Bank, CFG Capital s'appuie sur la direction générale ainsi que l'ensemble des moyens humains (notamment les pôles support, risques, informatique, administratif et financier, etc.) et techniques dont dispose sa maison-mère, CFG Bank.

Le management de CFG Capital en 2025 est composé de :

Khalil Mengad, Gérant

Diplômée d'HEC Paris, Khalil Mengad débute sa carrière chez BNP Paribas CIB en 2005 au sein de l'équipe en charge des opérations de fusions et acquisitions. Il rejoint en 2009 KPMG où il se spécialise dans l'audit d'entreprises opérant dans le secteur immobilier. En 2010, il rejoint le groupe biopharmaceutique IPSEN, au sein de la direction stratégie et développement externe. En 2014, Khalil rejoint Résidences Dar Saada, en tant que Directeur de la stratégie et des relations investisseurs, avant de rejoindre CFG Capital début 2018. Il occupe les fonctions de Directeur Délégué de CFG Capital et de Directeur Général de Immorente Invest.

Siham Guennouni, Directeur Investissement et Asset Management

Diplômée de l'ESC Montpellier et titulaire d'un MBA en finance d'entreprises de l'EDHEC, Siham Guennouni débute sa carrière chez Crédit Agricole CIB en 2013 en tant qu'Analyste Crédit Corporate Mid & Large Cap. Elle rejoint en 2014 le groupe Auchan, membre du comité d'investissement Retail, et se charge de l'analyse stratégique et financière des opportunités de développement en France et à l'international et élabore notamment le business model franchises et partenariats dans le cadre de la restructuration du groupe. En parallèle, Siham Guennouni pilote l'entité risques liés au développement des partenariats avant de rejoindre CFG Capital en 2018. Elle occupe le poste de Directeur Investissement et Asset Management pour le compte d'Immorente Invest.

Youssef Achetouk, Property Manager

Diplômé de l'ISEG Business School de Paris et titulaire d'un MBA de la St John's University de New York, Youssef Achetouk débute sa carrière chez Amundi Real Estate en 2014 en tant qu'Analyste Financier Junior. Il rejoint en 2015 Alhambra Property en tant que Consultant Immobilier où il se spécialise dans l'immobilier professionnel et accompagne plusieurs enseignes internationales dans leur développement sur le marché marocain. En 2019, il rejoint la CFCIM, au sein de la direction des parcs industriels. Youssef Achetouk rejoint CFG Capital début 2020 en qualité de Property Manager pour le compte de Immorente Invest.

Yassine Bamrani, Business Analyst

Diplômé de l'ENCG de Settat, Yassine Bamrani débute sa carrière en 2022 chez EY Maroc en tant qu'auditeur financier junior. Durant cette expérience, il se spécialise en commissariat aux comptes de différentes multinationales et grands groupes marocains, et devient chef de mission d'audit au bout de deux ans.

En 2025, Yassine Bamrani rejoint CFG Capital en qualité de Business Analyst pour le compte de Immorente Invest.

Politique environnementale de Immorente Invest

Immorente Invest a pour vocation de détenir sans exploiter des actifs immobiliers ainsi l'impact de l'activité sur l'environnement reste limité. Lors des acquisitions, Immorente Invest mandate des experts techniques afin de s'assurer de la conformité de la documentation de construction, des autorisations et des rapports environnementaux, le cas échéant.

Dans le cas de financement d'une construction, Immorente Invest s'engage à confier ses chantiers à des entreprises de premier rang respectant la réglementation sociale et environnementale.

En 2019, dans le cadre de la finalisation du financement de la construction d'une usine dans la zone franche « Atlantic Free Zone » et confié à TGCC en tant que MOD, société leader dans la construction au Maroc.

TGCC s'est engagé dans le cadre d'un contrat de construction de mener le chantier d'une façon conforme aux normes HSE (Santé, Sécurité et Environnement). Le constructeur s'assurera que tous ses préposés, intervenants et sous-traitants s'engagent également à respecter les critères suivants lors de la réalisation des travaux de construction de l'usine :

- être en situation juridique régulière ce qui sera justifié par la délivrance d'un certificat d'immatriculation des intervenants, des entrepreneurs et des sous-traitants au registre du commerce,
- être en situation fiscale régulière ce qui sera justifié par la délivrance d'une attestation de l'administration fiscale compétente certifiant que les intervenants, les entrepreneurs et les sous-traitants sont en situation fiscale régulière,

- être affilié aux organismes sociaux et attester du parfait paiement de l'ensemble des cotisations sociales ce qui sera justifié par une attestation de la caisse nationale de sécurité sociale (CNSS) certifiant que les intervenants, les entrepreneurs et les sous-traitants sont en situation régulière à l'égard de cet organisme,
- déclarer systématiquement auprès de la CNSS l'ensemble du personnel intervenant sur le chantier et ne jamais embaucher de personnel non déclaré,
- avoir souscrit une police d'assurance « Tous Risques Chantiers » et « Responsabilité Civile » en vigueur d'un niveau de couverture suffisant permettant aux intervenants, entrepreneurs et sous-traitants de couvrir leurs travaux effectués pour la construction de l'usine.

En 2021, Immorente Invest a finalisé l'acquisition d'une usine louée par APTIV (ex-Delphi), équipementier automobile parmi les leaders mondiaux, d'une surface de près de 25 000 m² sur un terrain de 4,7 Ha.

En 2023, Immorente Invest a :

- réalisé l'acquisition d'une usine louée par SFC Solutions Morocco, équipementier automobile spécialisé dans les systèmes de transfert de fluides et les solutions d'étanchéité, d'une superficie de 12 000 m² sur un terrain de 2 Ha. Aussi, la Société a lancé
- lancé la construction de l'extension d'une usine louée par Faurecia à Atlantic Free Zone d'une superficie de près de 9 000 m².

En 2024, Immorente Invest a lancé la construction d'une usine, dans le cadre d'une opération de « *built-to-suit* », pour sa mise en location à la société Skylla Morocco, producteur d'équipements paramédicaux et orthopédiques, d'une superficie construite de près de 5 600 m² sur un foncier de 6 930 m², au sein de la zone franche de Kenitra.

En 2025, Immorente Invest a livré l'usine Skylla Morocco. La superficie construite est de 5.659 m² sur un foncier de 6 930 m².

Pour ce faire, Immorente Invest a mandaté des experts techniques afin de s'assurer de la conformité des constructions, des autorisations et des rapports environnementaux. Suite à ces expertises, des réserves techniques ont été émises puis levées relatives à la mise en conformité des usines par rapport aux dernières réglementations.

Gouvernance de Immorente Invest

Préalablement à sa transformation en société anonyme, Immorente Invest était constituée sous la forme de société en commandite par actions, régie par les dispositions de la loi n°5-96 relative à la société en nom collectif, la société en commandite simple, la société en commandite par action, la société à responsabilité limitée et la société en participation et par les dispositions de la Loi n°17-95 telle que modifiée et complétée à l'exception de celles qui concernent son administration et sa gestion.

La structuration juridique d'Immorente Invest était constituée en application des dispositions de la loi n°5-96 susvisée autour :

- d'un associé commandité, la société CFG Capital. L'associé commandité a la qualité de commerçant et répond indéfiniment et solidairement des dettes sociales ;
- des commanditaires qui ont la qualité d'actionnaires et ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. A noter que les actionnaires actuels de la Société sont les anciens commanditaires de la Société ;
- un gérant, la société CFG Capital. Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des dispositions de la loi n°5-96 ;
- un conseil de surveillance dont les membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des commanditaires. Le conseil de surveillance qui assume en application de la loi n°5-96, le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose, à cet effet, des mêmes pouvoirs que le commissaire aux comptes. Il fait à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires un rapport dans lequel il porte notamment un jugement sur la gestion de la Société et révèle, le cas échéant, les irrégularités et inexactitudes qu'il a pu relever dans les états de synthèse de l'exercice.

La gouvernance d'Immorente Invest a connu un changement suite à la démission de Madame Soumaya Tazi de son mandat d'Administrateur et de Président Directeur Général, occupé depuis le 28 août 2017, lors du Conseil d'Administration du 16 décembre 2021, avec prise d'effet à compter du 20 décembre 2021.

Par conséquent, le Conseil d'Administration a décidé de dissocier les fonctions de président de celle de directeur général et de nommer Mme. Souad Benbachir en tant que Président du Conseil d'Administration et M. Khalil Mengad en tant que Directeur Général.

Assemblée des actionnaires

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires, selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Toute Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires.

Conseil d'administration

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'Administration est composé des personnes suivantes :

Conseil d'administration	Fonction	Date de nomination	Expiration du mandat
Mme. Souad Benbachir	Présidente	20 décembre 2021	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
AXA Assurance Maroc représentée par M. Thomas Hude	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
M. El Ghaly Tahri Joutei	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
CFG Bank représentée par Mme. Souad Benbachir	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
Compagnie d'Assurance Transport représentée par M. El Bachir Baddou	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2029
Société Centrale de Réassurance représentée par Mr. Jalal El Keddadi	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2029
Mme. Ghita Lahlou	Administrateur indépendant	27 sept 2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
La Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite représentée par M. Mohamed Aboumejd ¹	Administrateur	08 avril 2020	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2031
M. Ahmed Reda Chami ²	Administrateur indépendant	08 avril 2020	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2031

Comité d'audit

Le Conseil d'Administration du 7 mars 2018 a décidé de créer, conformément aux dispositions de l'article 106 bis de la Loi, un comité d'audit agissant sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Les membres dudit comité sont les suivants :

- Madame Ghita Lahlou, Administrateur indépendant ;
- Monsieur Thomas Hude, représentant permanent de l'Administrateur AXA Assurance Maroc ;
- Monsieur Ahmed Reda Chami, Administrateur indépendant.

Le comité d'audit, qui est présidé par Madame Ghita Lahlou, se réunit par tous moyens aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au minimum deux fois par an, sur la convocation du Président dudit comité.

Le comité d'audit a pour mission d'analyser, en sus des questions qui relèvent de sa compétence en application des dispositions de la Loi, les éléments suivants :

- l'évaluation périodique de la Société effectuée par CFG Capital ;
- la qualité du *reporting* fourni par CFG Capital à la Société et à ses actionnaires ;
- la conformité, au regard de la stratégie d'investissement, des investissements et désinvestissements réalisés et les moyens mis en œuvre par CFG Capital pour la réalisation de sa mission au titre de la convention de gestion ;
- l'examen des procès-verbaux émanant du comité d'investissement de la Société ;
- l'examen des conventions réglementées au titre de la Loi.

¹ Renouvellement du mandat de l'administrateur en 2025 pour une durée de six (6) exercices.

² Renouvellement du mandat de l'administrateur en 2025 pour une durée de six (6) exercices.

Comité d'investissement

Le comité d'investissement d'Immorente Invest a pour mission d'analyser et débattre de chaque opération d'investissement ou de désinvestissement proposée par CFG Capital.

Le comité d'investissement a un rôle décisionnaire concernant les opérations d'investissements ou de désinvestissements de la Société. Les décisions du comité d'investissement lient la Société et CFG Capital.

Le comité d'investissement est composé d'un minimum de 3 et d'un maximum de 5 membres dont un membre ayant la qualité d'expert indépendant, désignés par CFG Capital.

Le comité d'investissement est présidé par Madame Souad Benbachir Hassani.

Le comité d'investissement se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation de CFG Capital. La convocation est faite, par tout moyen, 7 jours au moins avant la date de la réunion. En cas d'urgence ou avec l'accord de tous ses membres, le comité d'investissement peut être convoqué par tout moyen sans préavis. Des représentants et des membres de CFG Capital assisteront à toute réunion du comité d'investissement.

Le comité d'investissement ne se réunira et ne débatera valablement sur première convocation, que si au moins 3 de ses membres sont présents, dont l'expert indépendant. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Les décisions du comité d'investissement sont constatées par des procès-verbaux signés par le président du comité d'investissement et au moins un des membres dudit comité.

Rémunérations des membres du Conseil d'Administration

Au titre de l'exercice 2025, le montant brut global des rémunérations attribuées aux membres indépendants du Conseil d'Administration de la Société est de 300 000 MAD.

Rémunération du Président du Conseil d'Administration

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2025, aucune rémunération n'a été attribuée au Président du Conseil d'Administration de la Société.

Rémunération du Directeur Général

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2025, aucune rémunération n'a été attribuée au Directeur Général de la Société.

Relations avec les actionnaires

Immorente Invest informe régulièrement ses actionnaires à travers des publications dans les journaux officiels ainsi qu'à travers son site internet conformément aux exigences réglementaires.

Etats des Honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2025

	SAAIDI ET ASSOCIES						GRANT THORTON						HDID ET ASSOCIES						Total
	Montant/Année			Pourcentage/Année *			Montant/Année			Pourcentage/Année *			Montant/Année			Pourcentage/Année *			
	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																			
Emetteur		10 000,00	155 000,00	0%	15%	62%	150 000,00	150 000,00	155 000,00	73%	73%	70%	150 000,00	140 000,00		79%	68%	0%	910 000,00
Filiales	55 000,00	55 000,00	70 000,00	73%	85%	28%	55 000,00	55 000,00	55 000,00	27%	27%	25%	30 000,00	30 000,00		16%	15%	0%	405 000,00
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes																			
Emetteur				0%	0%	0%				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Filiales	20 000,00		25 000,00	27%	0%	10%			12 500,00	0%	0%	6%	10 000,00			5%	0%	0%	67 500,00
Sous-total	75 000,00	65 000,00	250 000,00	100%	100%	100%	205 000,00	205 000,00	222 500,00	100%	100%	100%	190 000,00	170 000,00	-	100%	83%	0%	1 382 500,00
Autres prestations rendues																			
Autres																			
Sous-total	-	-	-																-
Total général	75 000,00	65 000,00	250 000,00	100%	100%	100%	205 000,00	205 000,00	222 500,00	100%	100%	100%	190 000,00	170 000,00	-	100%	83%	0%	1 382 500,00

* Part de chaque ligne dans le total général de l'année concernée

Rapports des Commissaires aux Comptes 2025



7, Boulevard Driss Slaoui
Casablanca
Maroc



4, rue Maati Jazouli (ex Rue Friol)
Casablanca
Maroc

IMMORENTE INVEST S.A

Rapport Général des commissaires aux comptes

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

Aux actionnaires de la société
IMMORENTE INVEST S.A
5/7, Rue Ibnou Toufaiïl
Casablanca

Rapport Général des commissaires aux comptes Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

Audit des états de synthèse

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société IMMORENTE INVEST S.A., qui comprennent le bilan au 31 décembre 2025, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaire (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 637.527.007,41 compte tenu d'une perte de MAD 2.400.346,84.

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société IMMORENTE INVEST S.A. au 31 décembre 2025 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Risque identifié	Notre réponse
<p>Titres de participation</p> <p>Au 31 décembre 2025, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute et nette comptable de KMAD 768.144. Ils sont comptabilisés au prix historique d'achat.</p> <p>La Société procède, à chaque clôture annuelle, à l'évaluation de la valeur actuelle de ses titres de participation. Cette valeur actuelle est estimée soit en fonction de l'actif net comptable, soit en fonction de la rentabilité et des perspectives d'avenir du titre.</p> <p>En cas de baisse durable de la valeur actuelle et si celle-ci est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.</p> <p>L'estimation de la valeur actuelle des titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.</p> <p>Dans ce contexte, nous avons estimé que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit, en raison du poids de ces actifs dans le bilan, de l'importance de la part des jugements de la Direction et des incertitudes dans la détermination des hypothèses de flux de trésorerie, notamment la probabilité de réalisation des prévisions retenues par la Direction.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :</p> <p><i>Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier que les quotes-parts d'actif net retenues concordent avec les comptes des entités et que les réévaluations opérées, le cas échéant, sont fondées sur une documentation probante ; <p><i>Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre connaissance de la méthode d'évaluation, des actifs immobiliers détenus par les filiales, retenue par les évaluateurs immobiliers ; - Procéder à une comparaison entre la valeur nette comptable des titres de participations, et de la valeur vénale telle qu'elle ressort dans les évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et de la concordance, des informations données dans le rapport de gestion du Président du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Casablanca, le 17 février 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON


FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7 Bd. Driouch Slacou Casablanca
Tél : 05 22 54 45 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

HDID ET ASSOCIES



Mohamed HDID
Associé Gérant

Bilan (Actif) (Modèle Normal)

	A C T I F	EXERCICE			EXERCICE
		Brut	Amortissements et Provisions	Net	PRECEDENT
					Net
	Immobilisations en non valeurs→[A]	17 856 711,90	14 754 443,90	3 102 268,00	6 836 240,38
A	Frais préliminaires				
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	17 856 711,90	14 754 443,90	3 102 268,00	6 836 240,38
C	Primes de remboursement des obligations				
T	Immobilisations incorporelles→ [B]				
I	Immobilisations en Recherche et Dev.				
F	Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles →[C]	309 451 366,87	79 302 473,45	230 148 893,42	240 794 778,56
I	Terrains	27 431 322,88		27 431 322,88	27 431 322,86
M	Constructions	279 825 566,36	79 302 473,45	200 523 092,91	213 363 455,70
M	Installations techniques, matériel et outillage				
O	Matériel de transport				
B	Mobilier, Mat. de bureau, Aménag. Divers				
	Autres immobilisations corporelles				
I	Immobilisations corporelles en cours	2 194 477,63		2 194 477,63	
L	Immobilisations financières→[D]	768 148 303,38		768 148 303,38	768 191 268,66
I	Prêts immobilisés				
S	Autres créances financières	4 716,00		4 716,00	47 681,28
E	Titres de participation	768 143 587,38		768 143 587,38	768 143 587,38
	Autres titres immobilisés				
	Ecart de conversion actif→ [E]				
	Diminution des créances immobilisées				
	Augmentations des dettes de financement				
	TOTAL (A+B+C+D+E)	1 095 456 382,15	94 056 917,35	1 001 399 464,80	1 015 822 287,60
A	Stocks→[F]				
C	Marchandises				
T	Matières et fournitures consommables				
I	Produits en cours				
F	Produits intermédiaires et produits résiduels				
	Produits finis				
	Créances de l'actif circulant→[G]	7 536 157,57		7 536 157,57	15 375 495,97
C	Fournis, débiteurs, avances et acomptes				1 200,00
I	Clients et comptes rattachés	3 566 196,57		3 566 196,57	8 187 338,65
R	Personnel				
C	Etat	3 837 987,24		3 837 987,24	5 404 648,96
U	Comptes d'associés				
L	Autres débiteurs				1 616 871,04
A	Comptes de régularisation- Actif	131 973,76		131 973,76	165 437,32
N	Titres valeurs de placement→[H]	10 196 916,71		10 196 916,71	2 299 792,98
T	Ecart de conversion actif→ [I] Eléments circulants				
	TOTAL II (F+G+H+I)	17 733 074,28		17 733 074,28	17 675 288,95
T	Trésorerie-Actif	122 413,70		122 413,70	1 028 020,83
R	Chèques et valeurs à encaisser				
S	Banques, T.G et C.C.P	121 775,70		121 775,70	1 026 056,83
.	Caisse, Régie d'avances et accreditifs	638,00		638,00	1 964,00
.	TOTAL III	122 413,70		122 413,70	1 028 020,83
	TOTAL GENERAL I+II+III	1 113 311 870,13	94 056 917,35	1 019 254 952,78	1 034 525 597,38

Bilan (Passif) (Modèle Normal)

	P A S S I F	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	CAPITAUX PROPRES	637 527 007,41	686 763 754,25
F	Capital social ou personnel (1)	563 297 780,00	563 297 780,00
I	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
N	Capital appelé	563 297 780,00	563 297 780,00
A	Dont versé	563 297 780,00	563 297 780,00
N	Prime d'émission, de fusion, d'apport	29 981 328,34	76 817 728,34
C	Ecart de réévaluation	1 755 670,03	24 993 336,70
E	Réserve légale	3 281 765,46	2 727 597,35
M	Autres réserves		
E	Report à nouveau (2)	41 610 810,42	7 843 949,76
N	Résultat en instance d'affectation		
T	Résultat net de l'exercice (2)	-2 400 346,84	11 083 362,10
	Total des capitaux propres (A)	637 527 007,41	686 763 754,25
	Capitaux propres assimilés (B)		
P	Subvention d'investissement		
E	Provisions réglementées		
R	Dettes de financement (C)	372 284 860,60	339 784 860,60
M	Emprunts obligataires		
A	Autres dettes de financement	372 284 860,60	339 784 860,60
N	Provisions durables pour risques et charges (D)		
E	Provisions pour risques		
N	Provisions pour charges		
T	Ecart de conversion-passif (E)		
	Augmentation des créances immobilisées		
	Diminution des dettes de financement		
	TOTAL I (A+B+C+D+E)	1 009 811 868,01	1 026 548 614,85
P	Dettes du passif circulant (F)	8 584 742,33	7 545 358,31
A	Fournisseurs et comptes rattachés	3 885 404,91	5 051 493,00
S	Clients créditeurs, avances et acomptes		
I	Personnel		
F	Organismes sociaux		
C	Etat	1 516 736,62	1 387 588,92
I	Comptes d'associés		
R	Autres créanciers	2 064 545,24	210 200,00
C	Comptes de régularisation passif	1 118 055,56	896 076,39
U	Autres provisions pour risques et charges (G)	858 342,44	431 624,22
L	Ecart de conversion - passif (Eléments circulants) (H)		
A	TOTAL II (F+G+H)	9 443 084,77	7 976 982,53
N	TRESORERIE PASSIF		
T	Crédits d'escompte		
R	Crédits de trésorerie		
S	Banques (Soldes créditeurs)		
.	TOTAL III		
.	TOTAL GENERAL I+II+III	1 019 254 952,78	1 034 525 597,38

Compte de Produits et Charges (Hors Taxes)

	DESIGNATION	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents		
		1	2		
E X P L O I T A T A T I O N	PRODUITS D'EXPLOITATION	37 490 769,85		37 490 769,85	48 246 041,68
	Ventes de marchandises (en l'état)				
	Ventes de biens et services produits	37 335 674,63		37 335 674,63	42 551 924,84
	Chiffres d'affaires	37 335 674,63		37 335 674,63	42 551 924,84
	Variation de stocks de produits (1)				
	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même				
	Subventions d'exploitation				
	Autres produits d'exploitation				
	Reprises d'exploitation : transferts de charges	155 095,22		155 095,22	5 694 116,84
	Total I	37 490 769,85		37 490 769,85	48 246 041,68
	CHARGES D'EXPLOITATION	32 610 288,78	118 078,60	32 728 367,38	41 951 181,43
	Achats revendus(2) de marchandises				
	Achats consommés(2) de matières et fournitures	1 741,08		1 741,08	40,00
	Autres charges externes	13 272 457,40	6 200,00	13 278 657,40	18 089 638,38
Impôts et taxes	2 189 108,00	111 878,60	2 300 986,60	4 072 863,08	
Charges de personnel					
Autres charges d'exploitation	300 000,00		300 000,00	300 000,00	
Dotations d'exploitation	16 846 982,30		16 846 982,30	19 488 639,97	
Total II	32 610 288,78	118 078,60	32 728 367,38	41 951 181,43	
F I N A N C I E R	RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	4 880 481,07	-118 078,60	4 762 402,47	6 294 860,25
	PRODUITS FINANCIERS	12 810 635,50		12 810 635,50	6 962 530,68
	Produits des titres de partic. Et autres titres immobilisés	12 596 248,26		12 596 248,26	5 318 229,32
	Gains de change				1 263 329,14
	Interêts et autres produits financiers	214 387,24		214 387,24	380 972,22
	Reprises financières : transfert charges				
	Total IV	12 810 635,50		12 810 635,50	6 962 530,68
	CHARGES FINANCIERES	19 083 269,34		19 083 269,34	9 385 642,37
	Charges d'interêts	19 083 269,34		19 083 269,34	8 969 375,23
	Pertes de change				416 267,14
Autres charges financières					
Dotations financières					
Total V	19 083 269,34		19 083 269,34	9 385 642,37	
VI RESULTAT FINANCIER (IV-V)	-6 272 633,84		-6 272 633,84	-2 423 111,69	
VII RESULTAT COURANT (III+VI)	-1 392 152,77	-118 078,60	-1 510 231,37	3 871 748,56	

Compte de Produits et Charges (Hors Taxes) (Suite)

	DESIGNATION	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT	
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents			
		1	2			3 = 2 + 1
N O N C O U R A N T	VII	RESULTAT COURANT (III+VI)	-1 392 152,77	-118 078,60	-1 510 231,37	3 871 748,56
	VIII	PRODUITS NON COURANTS	14 700,02		14 700,02	62 775 577,59
		Produits des cessions d'immobilisations				62 444 200,00
		Subventions d'équilibre				
		Reprises sur subventions d'investissement				
		Autres produits non courants	14 700,02		14 700,02	331 377,59
		Reprises non courantes ; transferts de charges				
		Total VIII	14 700,02		14 700,02	62 775 577,59
	IX	CHARGES NON COURANTES	779 412,49		779 412,49	53 003 144,05
		Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées				52 067 724,52
		Subventions accordées				
		Autres charges non courantes	352 694,27		352 694,27	508 702,31
		Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	426 718,22		426 718,22	426 717,22
Total IX		779 412,49		779 412,49	53 003 144,05	
X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)	-764 712,47		-764 712,47	9 772 433,54	
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)	-2 156 865,24	-118 078,60	-2 274 943,84	13 644 182,10	
XII	IMPOTS SUR LES RESULTATS	125 403,00		125 403,00	2 560 820,00	
XII	RESULTAT NET (XI-XII)	-2 282 268,24	-118 078,60	-2 400 346,84	11 083 362,10	
XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VII)	50 316 105,37		50 316 105,37	117 984 149,95	
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XIII)	52 598 373,61	118 078,60	52 716 452,21	106 900 787,85	
XVI	RESULTAT NET (total des produits-total des charges)	-2 282 268,24	-118 078,60	-2 400 346,84	11 083 362,10	

**Tableau de Financement
(Modèle Normal)**

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

I. SYNTHES DES MASSES DU BILAN	Exercice	Exercice précédent	Exercice a - b	
			Emplois	Ressources
	b	a	c	d
Financement permanent	1 009 811 868,01	1 026 548 614,85	16 736 746,84	
Moins actif immobilisé	1 001 399 464,80	1 015 822 287,60		14 422 822,80
= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (1-2) (A)	8 412 403,21	10 726 327,25	2 313 924,04	
Actif circulant	17 733 074,28	17 675 288,95	57 785,33	
Moins Passif circulant	9 443 084,77	7 976 982,53		1 466 102,24
= BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (4-5) (B)	8 289 989,51	9 698 306,42		1 408 316,91
TRESORERIE NETTE (ACTIF -PASSIF) A - B	122 413,70	1 028 020,83		905 607,13

II. EMPLOIS ET RESSOURCES	Exercice		Exercice précédent	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE				
AUTOFINANCEMENT (A)		-32 432 981,38		-26 684 090,25
+ Capacité d'autofinancement		14 403 418,62		20 152 309,75
- Distributions de bénéfices		46 836 400,00		46 836 400,00
CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)		42 965,28		83 895 547,16
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				
+ Cessions d'immobilisations corporelles				62 444 200,00
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées		42 965,28		21 451 347,16
AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES ©				
+ Augmentations de capital, apports				
+ Subvention d'investissement				
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		32 500 000,00		297 793 595,00
TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)				
II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE				
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	2 423 907,94		269 834 475,00	
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles				
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles	2 423 907,94			
+ Acquisitions d'immobilisations financières			269 834 475,00	
+ Augmentation des créances immobilisées				
REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)				
REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)			83 080 791,39	
EMPLOIS EN NON VALEURS (H)			5 595 100,00	
TOTAL II. EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	2 423 907,94		358 510 366,39	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G.)		1 408 316,91		3 852 514,72
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE		905 607,13	347 200,24	
TOTAL GENERAL	2 423 907,94	2 423 907,94	358 857 566,63	358 857 566,63

Etat des Soldes de Gestion

		DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	1	Ventes de Marchandises (en l'état)		
	2	- Achats revendus de marchandises		
I	=	MARGE BRUTES VENTES EN L'ETAT		
	+	PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	37 335 674,63	42 551 924,84
II	3	Ventes de biens et services produits	37 335 674,63	42 551 924,84
	4	Variation stocks produits		
	5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même		
	-	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE(6+7)	13 280 398,48	18 089 678,38
III	6	Achats consommés de matières et fournitures	1 741,08	40,00
	7	Autres charges externes	13 278 657,40	18 089 638,38
	=	VALEUR AJOUTEE (I+II+III)	24 055 276,15	24 462 246,46
IV	8	+ Subventions d'exploitation		
	9	- Impôts et taxes	2 300 986,60	4 072 863,08
	10	- Charges de personnel		
	=	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE) OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION(IBE)	21 754 289,55	20 389 383,38
V	11	+ Autres produits d'exploitation		
	12	- Autres charges d'exploitation	300 000,00	300 000,00
	13	+ Reprises d'exploitation, transferts de charges	155 095,22	5 694 116,84
	14	- Dotations d'exploitation	16 846 982,30	19 488 639,97
VI	=	RESULTAT D'EXPLOITATION(+ou-)	4 762 402,47	6 294 860,25
VII	+	RESULTAT FINANCIER	-6 272 633,84	-2 423 111,69
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ou-)	-1 510 231,37	3 871 748,56
IX	+	RESULTAT NON COURANT	-764 712,47	9 772 433,54
	15	- Impôts sur les résultats	125 403,00	2 560 820,00
X	=	RESULTAT NET DE L'EXERCICE	-2 400 346,84	11 083 362,10

- TABLEAU DE FORMATION DES RESULTATS (T.F.R)

	1	Résultat net de l'exercice	-2 400 346,84	11 083 362,10
		Bénéfice +		11 083 362,10
		Perte -	2 400 346,84	
	2	+ Dotations d'exploitation (1)	16 846 982,30	19 488 639,97
	3	+ Dotations financières (1)		
	4	+ Dotations non courantes (1)		
	5	- Reprises d'exploitation (2)	43 216,84	43 216,84
	6	- Reprises financières (2)		
	7	- Reprises non courantes (2)		
	8	- Produits des cessions d'immobilisation		62 444 200,00
	9	+ Valeurs nettes d'amortiss. Des immo. Cédées		52 067 724,52
I		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)	14 403 418,62	20 152 309,75
	10	- Distributions de bénéfices	46 836 400,00	46 836 400,00
II	=	AUTOFINANCEMENT	-32 432 981,38	-26 684 090,25

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été préparés dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et conformément aux hypothèses de continuité de l'exploitation.

Ils ont été établis en conformité avec les règles et les normes du CGNC.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

I- ACTIF IMMOBILISE

A- EVALUATION A L'ENTREE

1- Immobilisations en non-valeurs :

Les immobilisations en non-valeurs sont évaluées à leur coût d'entrée (somme des charges).

Elles sont composées de frais d'augmentation de capital, de frais d'émission des emprunts, de frais d'acquisition des immobilisations et d'autres charges à répartir.

2- Immobilisations incorporelles :

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

3- Immobilisations corporelles :

Les actifs immobiliers sont inscrits à leur coût d'acquisition formé du prix d'achat Hors Taxes (HT).

La répartition du prix d'achat entre constructions et terrains est effectuée sur la base des factures produites par les vendeurs.

Les frais d'acquisition y afférant, à savoir les droits d'enregistrement, de conservation foncière, les honoraires et commissions, les frais d'acte et d'expertise sont inscrits en charges à répartir.

La société a procédé au 30/06/2017 à une réévaluation de ses actifs immobilisés. La réévaluation des actifs immobiliers a été effectuée sur la base de rapports d'expertise.

La répartition de la valeur de réévaluation entre constructions et terrains a été effectuée au prorata de la répartition à la date d'acquisition.

4- Immobilisations financières :

Quels que soient leur nature et leur classement comptable (titres de participation, autres titres immobilisés ...), les titres sont portés en comptabilité pour leur prix d'acquisition à l'exclusion des frais d'acquisition, lesquels sont inscrits directement dans les charges,

Les créances financières sont constatées à leur valeur nominale ou leur coût d'acquisition.

B- CORRECTIONS DE VALEUR

1- Méthodes d'amortissements :

Les immobilisations en non valeurs sont amorties par fractions égales sur 5 ans à l'exception des frais des emprunts obligataires lesquels sont amortis sur la durée résiduelle de l'emprunt, soit 2 à 3 ans.

Les amortissements des immobilisations corporelles sont calculés sur la durée de vie estimée des actifs concernés selon le mode linéaire.

Les constructions sont amorties sur une durée de 25 ans Vs une durée 40 ans de juin 2017 à fin décembre 2019 Vs une durée de 25 ans les exercices antérieurs à 2017.

2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :

Les titres de participation sont évalués en fonction de l'utilité que la participation présente pour l'entreprise ; dans cette utilité, il doit notamment être tenu compte des perspectives de rentabilité des titres, de la conjoncture économique des capitaux propres réels de la société contrôlée, des effets de complémentarité technique, commerciale ou économique susceptibles de résulter de la participation selon le niveau de celle-ci.

La comparaison de la valeur d'entrée et de la valeur actuelle fait apparaître des plus-values ou des moins-values par catégories homogènes de titres (même nature, mêmes droits). Les plus-values ne sont pas comptabilisées ; les moins-values le sont sous forme de provisions pour dépréciation.

3- Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Actif :

Non applicable

II- ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

A- EVALUATION A L'ENTREE

1- Stocks :

Non applicable

2- Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

3- Titres et valeurs de placement :

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires

Applicable

B- CORRECTIONS DE VALEUR

1- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :

Applicable

Les créances clients sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée.

Les créances clients locataires sont dépréciées de la manière suivante :

- Pour les locataires ayant quitté définitivement les locaux, une dépréciation de 100 % est enregistrée. Toutefois, dans le cas où un protocole d'accord aurait été conclu avec ces derniers, les créances sont dépréciées à hauteur de 50% ;
- Pour les créances échues depuis plus de 12 mois, une dépréciation de 100 % du montant de la créance est constatée ;
- Pour les créances échues pour des durées comprises entre 9 et 12 mois, une dépréciation de 50% du montant de la créance est constatée ;
- Pour les créances échues pour des durées comprises entre 6 et 9 mois, une dépréciation de 25% du montant de la créance est constatée.

Les pourcentages ci-dessus sont appliqués sur le montant hors taxes de la créance, diminué du dépôt de garantie

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte de situations particulières

III- FINANCEMENT PERMANENT

1- Méthodes de réévaluation :

Applicable

La société a procédé au 30/06/2017 à une réévaluation de ses actifs immobilisés. La réévaluation des actifs immobiliers a été effectuée sur la base de rapports d'expertise. La répartition de la valeur de réévaluation entre constructions et terrains a été effectuée au prorata de la répartition à la date d'acquisition.

2- Méthodes d'évaluation des provisions réglementées :

Non applicable

3- Dettes de financement permanent :

Valeur nominale

4- Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Passif :

Non applicable

IV- PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)

1- Dettes du passif circulant :

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

Applicable

2- Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges :

Non applicable

3- Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Passif :

Non applicable

V- TRESORERIE

1- Trésorerie :

Les avoirs en espèces et en banques sont inscrits en comptabilité pour leur montant nominal.

Applicable

2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation.

Non applicable

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Dérégations 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 réalisées au cours des exercices antérieurs ont été imputés sur la prime d'émission.	
	<p>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.</p> <p>Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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- Dérégations aux méthodes d'évaluation	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 Ecart de réévaluation. Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 69 pour l'exercice 2025
	Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	<p>Hausse des dotations aux amortissements : 2.146.785,08 décomposée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 246.883,12 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.899.901,96 <p>Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.146.785,08 - Impact sur l'actif net : - 2.146.785,08
III- Dérégations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Néant	Néant

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 : 2.146.785,08 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 246.883,12 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.899.901,96 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.146.785,08 - Impact sur l'actif net : - 2.146.785,08
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant

B1 Détail des Non-Valeurs

Compte Principal	Intitulé	Montant
211	FRAIS PRELIMINAIRES	
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalables au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	
2114	Frais sur opérations de fusions, scissions et transformations	
2116	Frais de prospection	
2117	Frais de publicité	
2118	Autres frais préliminaires	
212	CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	17 856 711,90
2121	Frais d'acquisitions des immobilisations	16 904 671,90
2125	Frais d'émission des emprunts	550 100,00
2128	Autres charges à répartir	401 940,00
213	PRIME DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	
2130	Primes de remboursements des obligations	
	TOTAL	17 856 711,90

B2 Tableau des Immobilisations autres que Financières

N A T U R E	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production par l'entreprise pour elle- même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	28 150 880,60					10 294 168,70		17 856 711,90
* Frais préliminaires	10 237 021,12					10 237 021,12		
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	17 913 859,48					57 147,58		17 856 711,90
* Primes de remboursement obligations								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
Immobilisation en recherche et développement								
Brevets, marques, droits et valeurs similaires								
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles								
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	307 027 458,93	2 423 907,94						309 451 366,87
* Terrains	27 431 322,86	0,02						27 431 322,88
* Constructions	279 596 136,07	229 430,29						279 825 566,36
* Installat. techniques, matériel et outillage								
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel bureau et aménagements								
* Autres immobilisations corporelles								
* Immobilisations corporelles en cours		2 194 477,63						2 194 477,63
TOTAL GENERAL	335 178 339,53	2 423 907,94				10 294 168,70		327 308 078,77

B2 (bis) Tableau des Amortissements

N A T U R E	Cumul début exercice	Dotation de l'exercice	Amortissement sur les immobilisations sorties	Cumul d'amortissement en fin d'exercice
	1	2	3	4 = 1 + 2 - 3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	21 314 640,22	3 733 972,38	10 294 168,70	14 754 443,90
* Frais préliminaires	10 237 021,12		10 237 021,12	
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	11 077 619,10	3 733 972,38	57 147,58	14 754 443,90
* 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	66 232 680,37	13 069 793,08		79 302 473,45
* Terrains				
* Constructions	66 232 680,37	13 069 793,08		79 302 473,45
* Installations techniques; matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers				
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	87 547 320,59	16 803 765,46	10 294 168,70	94 056 917,35

B5 Tableau des Provisions

N A T U R E	MONTANT DEBUT 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)								
5. Autres Provisions pour risques et charge	431 624,22			426 718,22				858 342,44
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	431 624,22			426 718,22				858 342,44
TOTAL (A+B)	431 624,22			426 718,22				858 342,44

Créances	Total	Analyse par Échéance			Autres Analyses			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en Devises	Montants sur l'Etat et Organismes Publics	Montants sur les Entreprises liées	Montants Représentés par Effets
De l'Actif Immobilisé	4 716,00	4 716,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	4 716,00	4 716,00						
De l'actif circulant	7 536 157,57	2 146 411,09	5 389 746,48	0,00	0,00	3 837 987,24	3 416 927,85	0,00
- Fournisseurs débiteurs avances et acomptes								
- Clients et comptes rattachés	3 566 196,57		3 566 196,57				3 416 927,85	0,00
- Personnel								
- Etat	3 837 987,24	2 132 611,09	1 705 376,15			3 837 987,24		
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs								
- Compte de régularisation actif	131 973,76	13 800,00	118 173,76					
T O T A U X	7 540 873,57	2 151 127,09	5 389 746,48	0,00	0,00	3 837 987,24	3 416 927,85	0,00

B7 Tableau des Dettes

Dettes	Total	Analyse par Échéance			Autres Analyses			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en Devises	Montants sur l'Etat et Organismes Publics	Montants sur les Entreprises liées	Montants Représentés par Effets
DE FINANCEMENT	372 284 860,60	372 284 860,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Emprunts obligataires								
- Autres dettes de financement	372 284 860,60	372 284 860,60						
DU PASSIF CIRCULANT	8 584 742,33	656 007,54	7 928 734,79	0,00	0,00	1 516 736,62	3 424 185,18	0,00
- Fournisseurs et comptes rattachés	3 885 404,91		3 885 404,91				3 423 985,18	
- Clients créditeurs, avances et acomptes								
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	1 516 736,62	655 807,54	860 929,08			1 516 736,62		
- Comptes d'associés								
- Autres créanciers	2 064 545,24	200,00	2 064 345,24				200,00	
- Comptes de régularisation - Passif	1 118 055,56		1 118 055,56					
T O T A U X	380 869 602,93	372 940 868,14	7 928 734,79	0,00	0,00	1 516 736,62	0,00	0,00

B9 Engagements Financiers Recus ou Donnes Hors Operations de Crédit-Bail

Engagements Donnés	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
--------------------	-------------------	-----------------------------

Engagement donné

* Avals et cautions	Néant	Néant
* Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires	Néant	Néant
* Autres engagements donnés		
Engagement envers CFG de ne pas constituer une garantie, sureté un droit réel, une charge ou un privilège quelconque sur les biens donnés en garantie en faveur de la Banque et sur le bien objet du titre foncier n°44835/61 dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas altérer la valeur des garanties ou en changer la nature ou la destination dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas déléguer ou céder ses revenus et garanties des dettes de tiers, notamment, par avals ou cautions dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas aliéner, transférer, céder ou faire apport à une autre société et plus particulièrement à un tiers de tout ou partie des biens donnés en garantie en faveur de la banque et du bien objet du titre n°44853/61 dans le cadre du prêt à long terme de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges cumulées avec celles du présent prêt risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion ou dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement dans sa situation juridique ou financière de l'Emprunteur et/ou la Caution sans l'accord préalable de la banque dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de respecter l'affectation du crédit et plus généralement tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de l'Emprunteur et/ou la Caution, ou d'augmenter sensiblement le volume de leurs engagements tel que prévue dans l'article 2 du contrat du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Délégation envers CFG BANK de la totalité des dividendes rattachés aux actions nanties qui lui serait servis par la société AMALK ATRIUM à hauteur du montant de chacune des échéances de remboursement du crédit dans le cadre du crédit de MAD 90.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas déléguer ou céder ses revenus et garantir des dettes de tiers, notamment, par avals ou cautions dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas aliéner, transférer, céder ou faire apport à une autre société et plus particulièrement à un tiers de tout ou partie des biens que l'Emprunteur a donné en garantie en faveur de la Banque dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement vers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges éventuelles, cumulées avec celles des emprunts actuels de l'Emprunteur, risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion, dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement de contrôle conformément à l'article 144 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini

Engagement envers CFG de respecter l'affectation du crédit et plus généralement tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de l'Emprunteur ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements tel que prévue dans l'article 2 du contrat du prêt de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers CFG à domicilier irrévocablement, les flux de la société sur le compte bancaire ouvert dans les livres de CFG BANK au prorata des financements bancaires octroyés par la banque dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Néant	Non défini
Engagement envers BCP de ne pas procéder à toute opération de fusion, de scission, dissolution, liquidation ou réduction de capital sans accord préalable du prêteur dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers BCP de ne pas procéder à toute modification statutaire ayant ou qui pourrait avoir un effet significatif défavorable dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers BCP de ne pas procéder à tout apport partiel d'actif ou procéder à toute restructuration juridique de quelque nature que ce soit ayant pour effet de réduire les fonds propres sauf accord préalable du prêteur dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers BCP de ne pas réaliser des opérations en dehors du cours normal des affaires, des opérations à finalité spéculative, ou à des conditions commerciales qui ne soient pas normales dans le cadre du crédit de MAD 130.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de domicilier les revenus au prorata des financements bancaires octroyés pas CFG dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion ou dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement dans sa situation juridique ou financière de l'Emprunteur sans l'accord préalable de la banque dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges cumulées avec celles du présent prêt risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas constituer une garantie, sureté un droit réel, une charge ou un privilège quelconque sur les biens donnés en garantie en faveur de la Banque dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Néant

TOTAL (Dont engagements à l'égard d'entreprises liées)		
---	--	--

Engagements reçus

* Avals et cautions	Néant	Néant
* Autres engagements donnés		
Garantie ACTIF PASSIF donnée a IMMUNEKITE INVESTI PAR LES ACTIONNAIRES CEDANT LES TITRES AMLAK AIRIUM ET AMLAK LUNTEMIRU (Fiscal et social)	Non défini	Non défini
Total		

B11 Détail des Postes du C.P.C.

	DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	CHARGES D'EXPLOITATION		
611	611 - Achats revendus de marchandises		
	* Achats de marchandises		
	Variation des stocks de marchandises (±)		
	Total		
612	612 - Achats consommés de matières et fournitures	1 741,08	40,00
	* Achat de matières premières		
	*Variation des stocks de matières premières (+-)		
	* Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages		
	Variation des stocks de matières, fournitures et emballages (+/-)		
	* Achats non stockés de matières et de fournitures	1 741,08	40,00
	* Achats de travaux, études et prestations de services		
	Total	1 741,08	40,00
613/614	613/614 - *Autres charges externes	13 278 657,40	18 089 638,38
	* Locations et charges locatives		3 000,00
	* Redevances de crédit-bail		
	* Entretien et réparations	1 380 306,24	1 365 254,08
	* Primes d'assurances	261 278,42	317 445,39
	* Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		
	* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	10 857 108,18	15 584 025,00
	* Redevances pour brevets, marques, droits.....	8 538,00	8 538,00
	*Transports		
	* Déplacements, missions et réceptions	47 759,48	12 577,97
	* Reste du poste des autres charges externes	723 667,08	798 797,94
	Total	13 278 657,40	18 089 638,38
617	617 - * Charges de personnel		
	* Rémunération du personnel		
	* Charges sociales		
	* Reste du poste des charges de personnel		
	Total		
618	618 - Autres charges d'exploitation	300 000,00	300 000,00
	* Jetons de présence	300 000,00	300 000,00
	* Pertes sur créances irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	Total	300 000,00	300 000,00
638	CHARGES FINANCIERES		
	638 *Autres charges financières		
	* Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement		
	* Reste du poste des autres charges financières		
	TOTAL		
658	CHARGES NON COURANTES	352 694,27	508 702,31
	658 - Autres charges non courantes	352 694,27	508 702,31
	* Pénalités sur marchés et débits		
	* Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)		
	* Pénalités et amendes fiscales et pénales		454 525,20
	* Créances devenues irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges non courantes	352 694,27	54 177,11
	Total	352 694,27	508 702,31

B11(bis) Détail des Postes du C.P.C.(suite)

	DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	PRODUITS D'EXPLOITATION		
	Ventes de marchandises		
711	Ventes de marchandises au Maroc		
	Ventes de marchandises à l'étranger		
	Reste du poste des ventes de marchandises		
	Total		
	Ventes de biens et services produits	37 335 674,63	42 551 924,84
712	Ventes de biens au Maroc		
	Ventes de biens à l'étranger		
	Ventes des services au Maroc	33 837 593,16	37 114 035,02
	Ventes des services à l'étranger		
	Redevances pour brevets, marques, droits..		
	Reste du poste des ventes et services produits	3 498 081,47	5 437 889,82
	Total	37 335 674,63	42 551 924,84
	Variation des stocks de produits		
713	Variation des stocks des biens produits (+/-)		
	Variation des stocks des services produits (+/-)		
	Variation des stocks des produits en cours (+/-)		
	Total		
	Autres produits d'exploitation		
718	Jetons de présence reçus		
	Reste du poste des produits divers		
	Total		
	Reprises d'exploitation transferts de charges	155 095,22	5 694 116,84
719	Reprises	155 095,22	43 216,84
	Transferts de charges		5 650 900,00
	Total	155 095,22	5 694 116,84
	PRODUITS FINANCIERS		
	Intérêts et autres produits financiers	214 387,24	380 972,22
738	Intérêts et produits assimilés	41 239,38	70 210,86
	Revenus des créances rattachées à des participations		
	Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	173 147,86	310 761,36
	Reste du poste intérêts et autres produits financiers		
	Total	214 387,24	380 972,22

B12 Passage du Résultat Net Comptable au Résultat Net Fiscal

INTITULES	MONTANT (+)	MONTANT (-)
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
Bénéfice net		
Perte nette	0,00	2 400 346,84
II. REINTEGRATIONS FISCALES		
REINTEGRATIONS FISCALES COURANTES	860 153,09	0,00
* Reintégration quote part amortissement sur reevaluation	102 984,46	
* Provision pour charges	277 149,60	
* Provision pour charges	155 868,09	
* Réceptions	43 442,34	
* Charges des exercices antérieurs	118 078,60	
* Excédent des dotations aux amortissements	162 630,00	
REINTEGRATIONS FISCALES NON COURANTES	904 815,49	0,00
* Autres charges non courantes	1 208,27	
* Contribution de solidarité sociale 2025	351 486,00	
* DNC aux provisions pour risques et charges	426 718,22	
* CM au 31/12/2025	125 403,00	
III. DEDUCTIONS FISCALES	0,00	5 793 594,50
DEDUCTIONS FISCALES COURANTES	0,00	5 793 594,50
* Reprises sur provision pour charges (TSC-cpt ENGIE)		111 878,38
* Déductions sur amortissement des immobilisations en non-valeurs		43 216,82
* Revenus des TP		1 000 000,00
* Revenus des TP		4 638 499,30
DEDUCTIONS FISCALES NON COURANTES	0,00	0,00
Total	1 764 968,58	8 193 941,34
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)		
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		6 428 972,77
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
Exercice n-4		
Exercice n-3		
Exercice n-2		
Exercice n-1		
VI - RESULTAT NET FISCAL		
. Bénéfice net fiscal (A - C) (OU)		
. Déficit net fiscal (B)		6 428 972,77
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
Exercice n-4		
Exercice n-3		
Exercice n-2		
Exercice n-1		

I. DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
Résultat courant d'après C.P.C (+/-)	-1 510 231,37
Réintégrations fiscales sur opérations courantes (+)	860 153,09
Déductions fiscales sur opérations courantes (-)	5 793 594,50
Résultat courant théoriquement imposable (=)	-6 443 672,79
Impôt théorique sur résultat courant (-)	
Résultat courant après impôts (=)	-1 510 231,37

II. Indication du régime fiscal et des avantages octroyés par les codes des investissements ou par des dispositions légales spécifiques

Non applicable

B14 Détail de La Taxe sur La Valeur Ajoutée

N A T U R E	Solde au début de l'exercice	Opérations comptables de l'exercice	Déclarations T.V.A de l'exercice	Solde fin d'exercice
	(1)	(2)	(3)	(1+2-3=4)
A. T.V.A. Facturée	8 398,00	7 110 786,32	6 900 853,14	218 331,18
B. T.V.A. Récupérable	61 382,00	4 317 051,76	4 338 717,42	39 716,34
sur charges	61 382,00	4 263 139,22	4 284 804,88	39 716,34
sur immobilisations		53 912,54	53 912,54	
C. T.V.A. d'ue ou crédit de T.V.A = (A - B)	-52 984,00	2 793 734,56	2 562 135,72	178 614,84

B15 B15 PASSIF EVENTUEL

P A S S I F E V E N T U E L

"Conformément à la législation fiscale au Maroc, la société IMMORENTE INVEST pourrait faire l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices non prescrits à savoir : 2022, 2023, 2024 et 2025.

Contrôle qui pourrait donner lieu à d'éventuels redressements."

Notons qu'au titre de la période non prescrite, les rôles émis des autres impôts et taxes peuvent également faire l'objet de révisions. Pour la clôture des comptes au 31/12/2025, une provision pour risque à été constituée pour faire face à ces redressements éventuels.

C2 Tableau d'Affectation des Résultats Intervenus au cours de l'Exercice

A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER		MONTANT	B. AFFECTATION DES RESULTATS	MONTANT
26/03/2025	Décision du		Réserve légale	554 168,11
Report à nouveau		7 843 949,76	Autres réserves	
Résultats nets en instance d'affectation			Tantièmes	
Résultat net de l'exercice		11 083 362,10	Dividendes	46 836 400,00
Prélèvements sur les réserves			Autres affectations	
Autres prélèvements		70 074 066,67	Report à nouveau	41 610 810,42
TOTAL A		89 001 378,53	TOTAL B	89 001 378,53

C3 Résultats et autres Eléments Caractéristiques de l'Entreprise au cours des Trois Derniers Exercices

Nature des Indications	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	715 475 845,66	679 927 513,87	634 424 739,41
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	42 690 912,73	42 551 924,84	37 335 674,63
2. Résultat avant impôts	5 444 849,49	13 644 182,10	-2 274 943,84
3. Impôts sur les résultats	1 018 402,00	2 560 820,00	125 403,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent			
5. Résultats non distribués (mis en réserves ou en instance d'affectation)			
RESULTAT PAR TITRE (Pour les sociétés par actions et SARL)			
Nombre d'action	9 007 000,00	9 007 000,00	9 007 000,00
Résultat net par action ou part sociale de l'exercice	0,49	1,23	-0,27
Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent			
PERSONNEL			
Montant des salaires bruts de l'exercice			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			

C4 Tableau des Opérations en Devises Comptabilisées pendant l'Exercice

Nature	Entrée Contre Valeur en Dirhams	Sortie Contre Valeur en Dirhams
- Financement permanent		
- Immobilisations brutes		
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursement des dettes de financement		
Produits		
TOTAL (EGALITE)		

C5 Datations Et Evenements Postérieurs

Date de clôture(1) 31/12/2025

Date d'établissement des états de synthèse (2) 12/02/2026

(1) Justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice
--

(2) Justification en cas de dépassement du délais réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse
--

EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLE A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA PREMIERE COMMUNICATION DES ETATS DE SYNTHESE

DATE	INDICATION DES EVENEMENTS
	Evenements favorables
	NEANT
	Evenements dé-favorables
	NEANT

GROUPE IMMORENTE INVEST

Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

Aux Actionnaires de
IMMORENTE INVEST
5/7 – Rue Ibnou Toufail Palmiers
Casablanca

Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de **IMMORENTE INVEST** et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2025, ainsi que l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 822.320 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 41.486.

Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Risque identifié	Notre réponse
<p>Evaluation des immeubles de placement</p> <p>Au 31 décembre 2025, la juste valeur des immeubles de placement du groupe s'élève à MMAD 1.048,68. Ces immeubles de placement représentent 81% du total actif consolidé du groupe.</p> <p>La détermination de la juste valeur s'appuie sur des évaluations externes indépendantes. Ces évaluations font appel au jugement professionnel pour les méthodes et hypothèses utilisées et tiennent compte principalement des caractéristiques intrinsèques des actifs, en l'occurrence, les états locatifs, données commerciales des loyers, taux de recouvrement des loyers et taux de rendement. Ce taux de rendement tient compte des caractéristiques de l'actif ainsi que des termes des contrats de bail.</p> <p>L'évaluation des immeubles de placement, constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par l'expert indépendant pour ces évaluations et de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et l'état du résultat global consolidé.</p>	<p>Nos contrôles consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe- Appréciation de la permanence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses de valorisation retenues- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 17 février 2026

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 7 Bd. Driss Slaoui, Casablanca
 Tél : 05 22 54 45 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
 Associé

HDID ET ASSOCIÉS

HDID & ASSOCIÉS
 0522 39 78 51 / 52
 contact@hdid.ma
Mohamed HDID
 Associé-Gérant

Aux Actionnaires de la Société
Immorente Invest S.A
5/7, Rue Ibnou Toufaïl
Casablanca

Rapport spécial des commissaires aux comptes Exercice du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 à 59 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée.

Il nous appartient de vous présenter les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés par le Président du Conseil d'Administration ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon la loi ci-dessus, de vous prononcer sur leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard des normes de la profession au Maroc. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été communiquées avec les documents de base dont elles sont issues.

1. Conventions conclues au cours de l'exercice

Nous vous informons que le Président de votre Conseil d'Administration ne nous a donné avis d'aucune convention réglementée conclue au cours de l'exercice.

2. Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

2.1 Convention de gestion avec CFG Capital

Date de signature du contrat : 31 décembre 2014 modifiée par un avenant du 7 novembre 2017 puis par un avenant du 24 septembre 2021 ;

Objet de la convention : Immorente Invest donne mandat global et exclusif, avec faculté de sous-déléguer, à CFG Capital (« la Société de Gestion ») pour gérer en son nom et pour son compte, ainsi qu'au nom et pour le compte de toute société immobilière dans laquelle la société Immorente Invest aura effectué un investissement, les sommes, titres, valeurs ou participations ainsi que tout actif figurant sur son bilan, et ce conformément à ses statuts, sa stratégie d'investissement, les décisions de ses organes sociaux, les stipulations de ladite convention et dans le respect de la réglementation en vigueur et ce pour une durée de 15 ans à compter de la date de ladite convention. La convention sera automatiquement prorogée, chaque fois pour une durée de deux ans;

Rémunération : CFG Capital percevra au titre du mandat qui lui est confié aux termes de la convention, des honoraires de gestion fixés, comme suit :

- Commission fixe : CFG Capital percevra de la foncière Immorente invest une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal 1% HT des fonds levés au prorata temporis;
 - Commission variable : CFG Capital percevra de la foncière, une commission de Gestion variable calculé comme suit :
- ✓ 50% de la surperformance qui est définie par la différence, lorsque celle-ci est positive, entre le résultat de l'exercice annuel et le montant correspondant au seuil de la commission variable multiplié par les fonds levés ;
 - ✓ Le seuil est fixé pour les années 2022, 2023 et 2024 à 5%, ce seuil sera ajusté tous les deux ans de la moyenne pondérée des variations suivantes :
 - Moyenne annuelle du taux sans risque 10 ans (secondaire), pondérée au tiers (1/3) ;
 - Taux de capitalisation utilisés par les évaluateurs des actifs de la société de gestion pondéré au deux tiers (2/3).

Montants comptabilisés :

- **Charge HT comptabilisée en 2025 :** KDH 9 701 ;
- **Montant décaissé en 2025 :** KDH 12 614 ;
- **Solde créditeur au 31 décembre 2025 :** KDH 3 389.

2.2 Convention des avances en comptes courants conclue avec la société Amlak Atrium

Objet de la convention : En fonction de leurs besoins réciproques, les parties s'accordent de procéder à des opérations de prêts ou d'emprunts à terme convenu et/ou paiement pour compte. Toute somme versée par l'une des parties sera inscrite au nom de cette dernière en compte courant dans les livres de l'autre partie.

La rémunération des avances est au taux de 4,80% HT sur toute la durée de l'avance en compte courant.

Lien avec Immorente Invest : Amlak Atrium est détenue par Immorente Invest à hauteur de 100 % ;

Montants comptabilisés :

Cette convention n'a pas produit d'effet au cours de l'exercice 2025.

2.3 Convention des avances en comptes courants conclue avec la société Amlak Contempo

Objet de la convention : En fonction de leurs besoins réciproques, les parties s'accordent de procéder à des opérations de prêts ou d'emprunts à terme convenu et/ou paiement pour compte. Toute somme versée par l'une des parties sera inscrite au nom de cette dernière en compte courant dans les livres de l'autre partie.

La rémunération des avances est au taux de 4,80% HT sur toute la durée de l'avance en compte courant.

Lien avec Immorente Invest : Amlak Contempo est détenue par Immorente Invest à hauteur de 100 %

Montants comptabilisés :

Cette convention n'a pas produit d'effet au cours de l'exercice 2025.

2.4 Convention d'avance en compte courant d'associé conclue avec la société IMR Free Zone I

Objet de la convention : En fonction de leurs besoins réciproques, les parties s'accordent de procéder à des opérations de prêts ou d'emprunts à terme convenu et/ou paiement pour compte. Toute somme versée par l'une des parties sera inscrite au nom de cette dernière en compte courant dans les livres de l'autre partie.

La rémunération des avances est au taux de 4,80% HT sur toute la durée de l'avance en compte courant.

Lien avec Immorente Invest: IMR Free Zone I est détenue par Immorente Invest à hauteur de 100 % ;

Montants comptabilisés :

- **Produits HT comptabilisés en 2025 :** KDH 41 ;
- **Montant décaissé en 2025 :** KDH 1 698 ;
- **Montant encaissé en 2025 :** KDH 1 741 ;
- **Montant des intérêts encaissés en 2025 :** KDH 300 ;
- **Solde des avances au 31 décembre 2025 :** Néant ;
- **Solde des intérêts au 31 décembre 2025 :** Néant.

2.5 Convention de gestion conclue avec la société Amlak Atrium

Date de signature du contrat : 7 janvier 2020

Objet de la convention : La société Immorente Invest refacture à Amlak Atrium des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :

- Conseil en matière de stratégie de développement de la société Amlak Atrium ;
- L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
- L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
- Gestion administrative et financière de la société Amlak Atrium ;
- Gestion des ressources humaines et des compétences.

Durée : La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.

Rémunération : En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :

- Commission fixe : Immorente percevra de la société Amlak Atrium, une commission de gestion fixe correspondant à un montant 1% HT de l'assiette de rémunération telle que calculée à la clôture des comptes ;
- Commission variable : une commission de gestion variable correspondant à la valeur minimum entre :
 - ✓ 1% hors taxes de l'Assiette de Rémunération de la Société de gestion à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
 - ✓ 50% HT du montant de la surperformance.

Lien avec Immorente Invest : Amlak Atrium est détenue par Immorente Invest à hauteur de 100 % ;

Montants comptabilisés :

- **Produits HT comptabilisés en 2025 :** KDH 1 377 ;
- **Montant encaissé en 2025 :** KDH 2 667 ;
- **Solde débiteur au 31 décembre 2025 :** KDH 585.

2.6 Convention de gestion conclue avec la société Amlak Contempo

Date de signature du contrat : 7 janvier 2020

Objet de la convention : La société Immorente invest refacture à Amlak Contempo des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :

- Conseil en matière de stratégie de développement de la société Amlak Contempo ;
- L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
- L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
- Gestion administrative et financière de la Société Amlak Contempo ;
- Gestion des ressources humaines et des compétences.

Durée : La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.

Rémunération : En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :

- Commission fixe : Immorente Invest percevra de la société Amlak Contempo, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal à 1 % HT de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture des comptes ;
- Commission variable : une commission de gestion variable correspondant à la valeur minimum entre :
 - ✓ 1% HT de l'Assiette de Rémunération de la Société de gestion à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
 - ✓ 50% HT du montant de la surperformance.

Lien avec Immorente Invest : Amlak Contempo est détenue par Immorente invest à hauteur de 100 %;

Montants comptabilisés :

- **Produits HT comptabilisés en 2025 :** KDH 1 420 ;
- **Montant encaissé en 2025 :** KDH 2 821 ;
- **Solde débiteur au 31 décembre 2025 :** KDH 575.

2.7 Convention de gestion conclue avec la société IMR Free Zone I

Date de signature du contrat : 7 janvier 2020

Objet de la convention : La société Immorente invest refacture à IMR Free Zone des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :

- Conseil en matière de stratégie de développement de la société IMR Free Zone ;
- L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
- L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
- Gestion administrative et financière de la société IMR Free Zone ;
- Gestion des ressources humaines et des compétences.

Durée : La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.

Rémunération : En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :

- Commission fixe : Immorente Invest percevra de la société IMR Free Zone, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal à 1% HT de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture des comptes ;
- Commission variable : une commission de gestion variable correspondant à la valeur minimum entre :
 - ✓ 1% HT de l'Assiette de Rémunération de la Société de gestion à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
 - ✓ 50% HT du montant de la surperformance.

Lien avec Immorente Invest : IMR Free Zone I est détenue par Immorente invest à hauteur de 100 % ;

Montants comptabilisés :

- **Produits HT comptabilisés en 2025 :** KDH 4 526 ;
- **Montant encaissé en 2025 :** 7 662 ;
- **Solde débiteur au 31 décembre 2025 :** KDH 2 256.

2.8 Convention de gestion avec CFG Finance

Objet de la convention : Commission de conseil relative à la mise en place d'un programme de billet de trésorerie et l'actualisation du document de référence relatif.

Lien avec Immorente Invest : CFG Finance est une filiale de CFG Bank société mère de CFG Capital qui est mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest

Montants comptabilisés :

- **Charge HT comptabilisée en 2025 :** KDH 350 ;
- **Montant décaissé en 2025 :** KDH 630 ;
- **Solde créditeur au 31 décembre 2025 :** Néant.

2.9 Convention de mandat de gestion des comptes courants et de centralisation des opérations sur titres avec CFG Marchés

Date de signature du contrat : 20 mars 2012 ;

Objet de la convention : Immorente Invest désigne par ce contrat, la société de bourse CFG Marchés, pour agir en qualité de gestionnaire sous mandat et de centralisateur des opérations sur titres, et ce, aux fins de la représenter auprès du dépositaire Central et d'assurer la coordination nécessaire avec ce dernier pour gérer dans les conditions d'efficacité et de sécurité, toutes les opérations sur la valeur mobilière centralisée. La rémunération du mandataire, au titre de la centralisation des actions Immorente Invest, s'élève à un forfait annuel de DH 140 000 hors TVA. Elle sera versée au mandataire en quatre acomptes trimestriels de même montant. Le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

Lien avec Immorente Invest : CFG Marchés est une filiale de CFG Bank société mère de CFG Capital, mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest ;

Montants comptabilisés :

- **Charge HT comptabilisée en 2025 :** KDH 140 ;
- **Montant décaissé en 2025 :** KDH 116 ;
- **Solde créditeur au 31 décembre 2025 :** KDH 74.

2.10 Convention de domiciliation gratuite chez CFG Bank

La Société est domiciliée gratuitement dans les locaux de la société CFG Bank.

Casablanca, le 17 février 2026

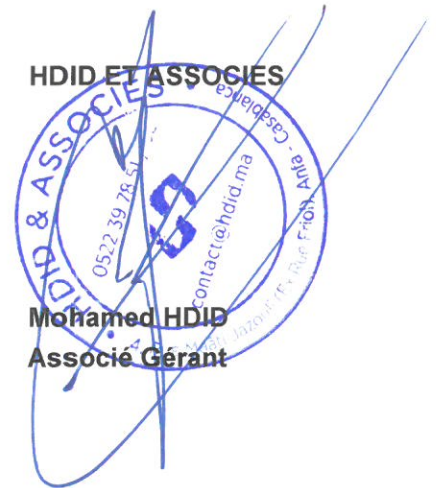
Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

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

Faiçal MEKOUAR
Associé

HDID ET ASSOCIES



Mohamed HDID
Associé Gérant

Liste des communiqués de presse 2025



IMMORENTE

Liste des communiqués de presse publiés en 2025

Actualités

- **Paiement des 1^{er} et 2^{ème} rendements trimestriels 2025 : 1 DH/action à verser le 29 avril 2025 et 2,2 DH/action à verser le 26 juin 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/04/COMMUNIQUE-avril-2025.pdf>
- **Visa de l'AMMC sur la mise à jour annuelle du dossier d'information relatif au programme d'émission de billets de trésorerie de 300 MDH de Immorente Invest S.A.**
Lien : https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/10092025_Projet-de-comunique-de-presse-IMO.pdf
- **Paiement du 3^{ème} rendement trimestriel de l'année 2025 : 1 DH/action à verser le 2 octobre 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/COMMUNIQUE-Sept-2025.pdf>

Communication Financière

- **Indicateurs d'activité du 1^{er} trimestre 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/05/Publication-Immorente-T1-2025.pdf>
- **Indicateurs d'activité du 2^{ème} trimestre 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/08/Publication-Immorente-T2-2025.pdf>



IMMORENTE

- **Communication financière au 30 juin 2025.**

Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/COM-FINANCIERE-IMMORENTE-S1.2025-VF.pdf>

- **Rapport financier au 30 juin 2025.**

Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/RF-S1.2025.pdf>

- **Indicateurs d'activité du 3^{ème} trimestre 2025.**

Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/11/Publication-Immorente-T3-2025.pdf>

Assemblée Générale

- **Avis de convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2025.**

Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/02/COM-FINANCIERE-IMMORENTE-Mars2025-P9-1.pdf>

- **Formulaire de vote par correspondance de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2025.**

Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/03/4.-Formulaire-de-vote-par-correspondance.docx>

- **Modèle de pouvoir de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2025.**

Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/02/3.-Mod%C3%A8le-pouvoir.docx>

- **Résultat des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2025.**

Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/04/7.-IMMORENTE-resultats-des-votes-AGO-26-03-25.docx>



IMMORENTE

- **Avis de convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 8 septembre 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/08/Immorente-AVIS-DE-CONVOCACTION-septembre-2025.pdf>
- **Formulaire de vote par correspondance de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 8 septembre 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/08/2.-Formulaire-de-vote-par-correspondance.docx>
- **Modèle de pouvoir de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 8 septembre 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/08/3.-Pouvoir.docx>
- **Résultat des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 8 septembre 2025.**
Lien : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/7.-IMMORENTE-resultats-des-votes-AG.pdf>

IPO / Levée de fonds

- **Septembre 2025 – Résumé du dossier d'information relatif à la mise à jour annuelle des billets de trésorerie d'un plafond de 300 MDH.**
Lien : https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/10092025_Document-de-reference_IMO-vVisa.pdf
- **Septembre 2025 – Résumé du dossier d'information relatif à la mise à jour annuelle des billets de trésorerie d'un plafond de 300 MDH (Anglais).**
Lien : https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/03092025_Resume_Dossier-dinformation-IMO-vsnt_VANG-1-002.pdf
- **Septembre 2025 – Résumé du dossier d'information relatif à la mise à jour annuelle des billets de trésorerie d'un plafond de 300 MDH (Arabe)**
Lien : https://immorente.ma/wp-content/uploads/2025/09/03092025_Resume_Dossier-dinformation-IMO-VAR-1.pdf