



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.

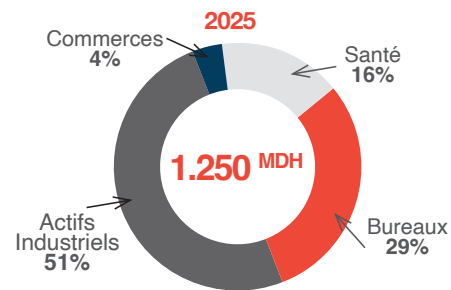
PRODUITS IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 21% ET RENDEMENT DE 5,5 DH/ACTION À PAYER EN 2026

- 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

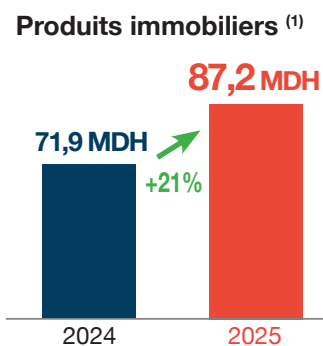
- Le portefeuille d'Immorente Invest est composé d'actifs premium loués à des locataires de renom (**Forvia, Aptiv, Skylla, CNSS, Huawei, Groupe Saham Bank, etc..**).
- Livraison d'une usine en build-to-suit dédiée à la société Skylla pour un montant de 52 MDH fin T3 2025.

Ventilation du portefeuille par catégorie d'actifs



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

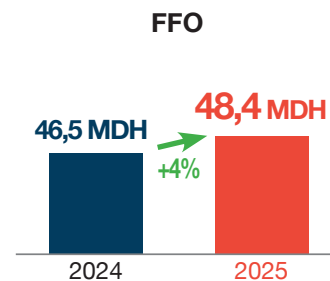
- Les produits immobiliers⁽¹⁾ sont en hausse de 21% vs 2024 sous l'effet conjugué de l'élargissement du périmètre des actifs et la commercialisation de certains actifs bureaux
- Le taux d'occupation s'améliore à **96,4% vs 93,0% en 2024**
- Le chiffre d'affaires consolidé IFRS s'établit à **85,3 MDH**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

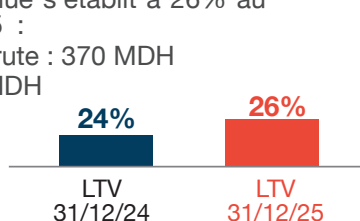


(2) FFO : Funds From Operations

(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

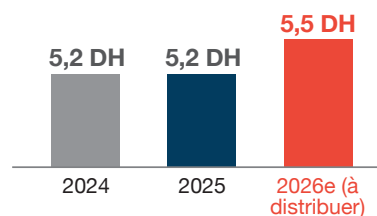
RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE⁴ 26%

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

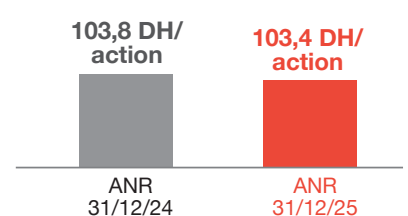


(4) LTV : ratio de la dette nette / par la valeur actualisée des investissements ht, incluant les frais d'acquisition

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



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 amortis 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



COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2025

IMMORERENTE



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

	Exercice 2024,12	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	Exercice 2025,12
Impôts différés - actif						
Impôts différés - passif	55.702	-683			-1.815	53.204
Solde net d'impôt différé	-55.702	683			1.815	-53.204

	Exercice 2024,12	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	Exercice 2025,12
ID / différences temporaires	2.299	381				2.680
ID / Autres retraitements	-5					-5
ID sur écart d'évaluation 100%	-18.803	1.815			1.626	-15.363
ID / autres retraitements IFRS (*)	-32.474	-1.689				-34.163
ID / Annulation frais d'établissement	-2.687	-1.027				-3.714
ID / Retrait, juste valeur instrum. financiers	-3.184	542			189	-2.452
Solde net d'impôt différé par Nature	-55.702	683			1.815	-53.204

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

	Exercice 2025,12	Exercice 2024,12
Impôt différé	1.911	-1.186
Impôts sur les bénéfices	-2.451	-4.447
Cohésion de Solidarité Sociale	-514	-213
Impôts sur les bénéfices	-1.054	-5.846

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. Ces actifs sont considérés comme étant non courants si leur échéance dépasse l'exercice suivant la date de clôture. Le montant de ces actifs s'élève à KMAD 5 ;
- Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat. Ces actifs sont composés de placement de trésorerie (OPCVM) ou titres cotés détenus pour des fins de placement de trésorerie. Le montant de ces actifs s'élève à KMAD 16.496. L'évolution de ces actifs est détaillée au niveau de la note 1.9 ;
- Des instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par le biais du résultat. Le montant de ces actifs s'élève à KMAD 207.624. L'évolution de ces actifs est détaillée au niveau de la note 1.9.

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

Tiers créiteurs 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)
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.	100000	Hypothèque	18/09/23	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	Nantissement	18/09/23	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	Nantissement	27/11/24	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	Hypothèque	26/03/24	Emprunt bancaire	Non définie
Sûretés reçues	NEANT				

3.2 AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES OU REÇUS

Engagements reçus	Montants exercice	Montants exercice précédent
NEANT		

Engagement Donné	Montants exercice	Montants exercice précédent
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 avais 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'exceeder 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 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 nanties qui lui serait servis par la société AMALAK 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 avais ou cautions dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	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 que l'Emprunteur a donné en garantie en faveur de la Banque dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges éventuelles, cumulées avec celles des emprunts actuels de l'Emprunteur, risquent d'exceeder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 30.000.000.	Non défini	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.	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 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.	Non défini	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 130.000.000.	Non défini	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	Non défini
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	Non défini
Engagement envers BCP de ne 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	Non défini
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	Non défini
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	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 sans l'accord préalable de la banque dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Non défini
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges cumulées avec celles du présent prêt risquent d'exceeder sa capacité de remboursement dans le cadre du crédit de MAD 200.000.000.	Non défini	Non défini
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	Non défini

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



Aux actionnaires de la société
IMMORENTE INVEST S.A.
57 - Rue Ibnou Toufal 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 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
Évaluation des immeubles de placement 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 0,1% du total actif consolidé du groupe.	Nos contrôles consistent à : - 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 pertinence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses 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.
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.	

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 synthèses 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 de confiance 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
MEMBERS OF
7, Boulevard Driss Slaoui
Casablanca
T : 05 22 24 21 00 - 05 22 24 21 79

Faïçal MEKOUAR
Associé



Mohamed HDID
Associé Gérant



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025

IMMORENTÉ

CFG BANK

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				
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	2.194.477,63		2.194.477,63	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (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				
CRÉANCES 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 ASSIMILÉS (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 Crédeurs, 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 Débitaire
(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 PRÉCÉDENT 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 FINANCIÈRES	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 INTERMÉDIAIRES 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'ÉTAT	
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 AJOUTÉE (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

CAPACITÉ 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)	



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	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

IMMORÉNTE



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 créditeurs 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 IMMORÉNTE 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 IMMORÉNTE 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 IMMORÉNTE 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
Titres de participation 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. 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 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 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
 7, Boulevard Driss Slaoui
 Casablanca - Maroc
 Tél : 05 22 25 98 79

Faïçal MEKOUAR
 Associé

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



IMMORENTE

AVIS DE CONVOCATION

Société Anonyme faisant appel public à l'épargne
Capital social 563.297.780 dirhams
Siège social : 5/7, rue Ibnou Toufail, Palmiers, Casablanca
Registre du commerce de Casablanca numéro 238.255

CFG BANK



AVIS DE REUNION VALANT AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE LE 1^{ER} AVRIL 2026 A 10H 30 MINUTES

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société **IMMORENTE INVEST**, Société Anonyme faisant appel public à l'épargne, au capital de 563.297.780 dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le n° 238.255, (ci-après la « **Société** »), sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui se tiendra au siège social de la Société établi au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, Maroc, le **1^{er} avril 2026 à 10 heures 30 minutes** (ci-après « l'**Assemblée Générale** »).

Ci-après l'ordre du jour de cette Assemblée Générale, les modalités pratiques de participation à cette Assemblée Générale, et le texte des résolutions qui seront soumises à votre approbation.

Les actionnaires réunissant les conditions exigées par l'article 117 de la loi n°17-95 relative aux Sociétés Anonymes telle que modifiée et complétée disposent d'un délai de

dix (10) jours à compter de la publication du présent avis pour demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour doit être déposée ou adressée au siège social de la Société contre accusé de réception dans le délai précité.

Tous les documents et informations prévus à l'article 121, 121 bis et 141 de la loi n° 17-95 relative aux Sociétés Anonymes telle que modifiée et complétée peuvent être consultés sur notre site Internet : www.immorente.ma.

Le présent avis vaut avis de convocation, sous réserve qu'aucune modification ne soit apportée à l'ordre du jour, par suite d'éventuelles demandes d'inscriptions de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour présentés par les actionnaires de la Société.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ORDRE DU JOUR

1. Présentation du rapport du Conseil d'Administration et du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2025 et approbation des comptes clos à cette date ;
2. Présentation du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025 et approbation des comptes consolidés clos à cette date ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et distribution de sommes en numéraire ;
4. Quitus à conférer aux Administrateurs ;
5. Renouvellement des mandats de certains Administrateurs ;
6. Rémunération des Administrateurs (fixation des jetons de présence) au titre de l'exercice 2026 ;
7. Présentation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et approbation desdites conventions ;
8. Décharge aux Commissaires aux Comptes pour leur mission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
9. Pouvoirs en vue des formalités ;
10. Questions diverses.

MODALITES DE PARTICIPATION

Tout actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il possède peut participer à l'Assemblée Générale sur simple justification de son identité et de la propriété de ses actions.

Les propriétaires d'actions au porteur doivent, pour avoir le droit de participer à cette Assemblée Générale, déposer au siège social d'**IMMORENTE INVEST SA** au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, **cinq (5) jours** au plus avant la date de la réunion, un certificat de dépôt délivré par l'établissement dépositaire de ces actions ;

Tout actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il possède peut y participer personnellement, par correspondance ou en donnant pouvoir à une personne de son choix parmi les personnes énumérées ci-après.

Modalités de vote par pouvoir

Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint, un ascendant, descendant ou par un autre actionnaire justifiant d'un pouvoir. Il peut également se faire représenter par toute personne morale ayant pour objet social la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières. Pour tout pouvoir d'un actionnaire adressé à la Société sans indication de mandataire, la présidente de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

Le modèle de pouvoir est mis à la disposition des actionnaires au siège social de la Société. Il peut également être téléchargé sur le site internet de la Société : www.immorente.ma.

Le pouvoir doit être accompagné de l'attestation originale délivrée par l'organisme dépositaire des actions et, (i) soit envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception, (ii) soit déposé contre accusé (remise en mains propres), au siège social d'**IMMORENTE INVEST SA** au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, **cinq (5) jours** au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale.

Tout pouvoir non accompagné de l'original de l'attestation de propriété des actions et/ou non reçu dans le délai mentionné ci-dessus, ne sera pas pris en compte pour le vote des résolutions.

Modalités de vote par correspondance

Les actionnaires peuvent voter au moyen d'un formulaire de vote par correspondance.

Ce formulaire est mis à la disposition des actionnaires au siège social d'**IMMORENTE INVEST SA**. Il peut également être téléchargé sur le site internet d'**IMMORENTE INVEST** : www.immorente.ma. Il doit être envoyé au siège social de la Société au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, accompagné de l'attestation originale délivrée par l'organisme dépositaire des actions soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit déposé contre accusé (remise en mains propres), à l'adresse ci-dessus indiqué, **au plus tard deux (2) jours** avant la réunion de l'Assemblée Générale.

Tout formulaire non accompagné de l'original de l'attestation de propriété des actions et/ou non reçu dans le délai mentionné ci-dessus, ne sera pas pris en compte pour le vote des résolutions.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE CONVOQUEE POUR LE 1^{ER} AVRIL 2026 A 10 HEURES 30 MINUTES

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration et lecture du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels font ressortir un déficit net comptable de **(2.400.346,84)** dirhams.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels font ressortir un résultat consolidé part du groupe positif de **41.486.465,5** dirhams.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de **(2.400.346,84)** dirhams, au compte « Report à nouveau ».

L'Assemblée Générale, décide également de distribuer un montant de **3,5** dirhams par action, soit un montant total de **31.524.500,00** dirhams, à imputer sur le compte « Report à Nouveau ».

Le paiement sera effectué en deux tranches étant précisé que chaque paiement sera précédé par un détachement à la bourse.

• Le premier versement, interviendra à partir du 1^{er} avril 2026 et consistera, en la distribution de **1,00** dirham par action, soit un total de **9.007.000,00** dirhams ;

• Le deuxième versement, interviendra à partir du 1^{er} juin 2026 et consistera, en la distribution de **2,50** dirhams par action, soit un total de **22.517.500,00** dirhams.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, donne quitus aux Administrateurs pour leur gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant que les mandats de certains Administrateurs de la Société, à savoir la **CAISSE INTERPROFESSIONNELLE MAROCAINE DE RETRAITE « CIMR »**, représentée par Monsieur **Mohamed ABOUMEJD**, et Monsieur **Ahmed Reda CHAMI**, sont arrivés à expiration, et décide de les renouveler pour une durée de **six (6) exercices**, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, décide d'allouer aux Administrateurs de la Société, des jetons de présence d'un montant de **trois cent mille dirhams (MAD 300.000,00)** bruts, au titre de l'exercice 2026.

Le Conseil d'Administration répartira cette somme entre ses membres, dans les proportions qu'il jugera convenables.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées notamment à l'article 56 de la loi n°17-95 relative à la Société Anonyme telle que modifiée et complétée, déclare approuver ce rapport dans toutes ses dispositions, ainsi que les conventions, engagements et opérations, dont il fait état, conclus ou exécutés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, donne décharge aux Commissaires aux Comptes, le cabinet **HDID & Associés** représenté par Monsieur **Mohamed HDID** et le cabinet « **FIDAROC GRANT THORNTON** » représenté par Monsieur **Fayçal MEKOUAR** pour leur mission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra de faire.

www.immorente.ma

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma