



IMMORENTE

COMPTES CONSOLIDÉS  
AU 31 DÉCEMBRE 2017

CFG BANK

PRIVATE EQUITY

## BILAN CONSOLIDÉ (En DH)

ACTIF	31/12/2017			31/12/2016
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	249 062 970	-22 479 314	226 583 656	153 612 595
Immobilisations financières	35 004 716		35 004 716	35 004 716
Titres mis en équivalence				
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>284 067 686</b>	<b>-22 479 314</b>	<b>261 588 372</b>	<b>188 617 311</b>
Stocks et en-cours				
Clients et comptes rattachés	3 354 484	-401 640	2 952 844	2 148 492
Autres créances et comptes de régularisation	9 598 968		9 598 968	8 323 323
Valeurs mobilières de placement	10 000 000		10 000 000	58 342 468
Disponibilités	1 385 943		1 385 943	23 814 946
<b>Total Actif</b>	<b>308 407 081</b>	<b>-22 880 954</b>	<b>285 526 127</b>	<b>281 246 540</b>

PASSIF	31/12/2017		31/12/2016
Capital	57 974 580		77 172 750
Primes liées au capital	429 626		425 000
Ecart de réévaluation	17 495 336		
Réserves	-3 309 592		-7 873 985
Réserves de conversion groupe			
Résultat de l'exercice	-2 112 801		-8 631 282
Autres			
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>70 477 149</b>		<b>61 092 483</b>
Intérêts hors groupe			
Autres fonds propres			
Provisions	1 070 900		947 400
Emprunts et dettes financières	201 227 844		211 859 075
Fournisseurs et comptes rattachés	8 357 072		5 386 223
Autres dettes et comptes de régularisation	4 393 162		1 961 359
<b>Total Passif</b>	<b>285 526 127</b>		<b>281 246 540</b>

## PÉRIMÈTRE

Informations relatives au périmètre de consolidation			
Société	% Intérêt	% Contrôle	Méthode de consolidation
Immorente Invest	100%	100%	Société mère
Immorente Free Zone	100%	100%	Intégration globale

## COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ (En DH)

	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	17 149 394	13 485 288
Autres produits d'exploitation	640 000	
Achats consommés	-4 384 716	-4 435 527
Charges de personnel		
Autres charges d'exploitation		
Impôts et taxes	-4 833 664	-6 067 695
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-4 550 727	-4 304 441
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>4 020 287</b>	<b>-1 322 375</b>
Charges et produits financiers	-6 353 161	-6 039 677
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>-2 332 874</b>	<b>-7 362 052</b>
Charges et produits exceptionnels	98 926	-2 616 823
Impôt sur les bénéfices	121 148	1 347 593
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>-2 112 801</b>	<b>-8 631 282</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-2 112 801</b>	<b>-8 631 282</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>-2 112 801</b>	<b>-8 631 282</b>
Résultat par action		
Résultat dilué par action		

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORIE (En DH)

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net total des sociétés consolidées	-2 112 801	-8 631 282
Elimination des amortissements et provisions	4 272 587	5 251 841
Elimination de la variation des impôts différés	-228 733	-1 426 417
<b>Total marge brute d'autofinancement</b>	<b>1 931 053</b>	<b>-4 805 858</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	-3 946 612	70 405
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>-2 015 559</b>	<b>-4 735 453</b>
Acquisition d'immobilisations	-52 126 812	-50 189 666
<b>Total flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>-52 126 812</b>	<b>-50 189 666</b>
Augmentations (réductions) de capital	-5 997 869	-3 668 750
Emissions d'emprunts	891 417	185 359 715
Remboursements d'emprunts	-7 550 000	-56 567 391
<b>Total flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>-12 656 452</b>	<b>125 123 574</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-66 798 823</b>	<b>70 198 455</b>
Trésorerie d'ouverture	72 595 554	2 397 099
Trésorerie de clôture	5 796 731	72 595 554

## TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉ (En DH)

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres	Total	Capitaux propres Part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 31/12/2016</b>	<b>81 176 500</b>	<b>90 000</b>	<b>-9 606 731</b>	<b>1 732 746</b>			<b>73 392 515</b>
Affectation du résultat de l'exercice N-1			1 732 746	-1 732 746			
Dividendes versés							
Augmentation de capital	-4 003 750	335 000					-3 668 750
Variation de l'auto-contrôle							
Changement de méthodes comptables							
Variation des taux de change							
Part du groupe dans le résultat				-8 631 282			-8 631 282
Autres mouvements							
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 31/12/2017</b>	<b>77 172 750</b>	<b>425 000</b>	<b>-7 873 985</b>	<b>-8 631 282</b>			<b>61 092 483</b>
Affectation du résultat de l'exercice N-1			-8 631 282	8 631 282			
Dividendes versés							
Augmentation de capital	-5 997 690		-179				-5 997 690
Variation de l'auto-contrôle							
Changement de méthodes comptables					17 495 336	17 495 336	17 495 336
Variation des taux de change							
Part du groupe dans le résultat				-2 112 801			-2 112 801
Autres mouvements	-13 200 480	4 626	13 195 675				-179
<b>Situation à la clôture de l'exercice 31/12/2017</b>	<b>57 974 580</b>	<b>429 626</b>	<b>-3 309 592</b>	<b>-2 112 801</b>	<b>17 495 336</b>	<b>17 495 336</b>	<b>70 477 149</b>



# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

IMMORENTE

CFG BANK

PRIVATE EQUITY

## PRINCIPES ET RÈGLES DE CONSOLIDATION

**Référentiel comptable :** Les comptes consolidés du Groupe Immorente Invest sont établis conformément aux Normes Marocaines telles que prescrites par le Conseil National de Comptabilité (avis n° CNC).

**Périmètre de consolidation :** Le périmètre de consolidation englobe les sociétés :  
- Immo Rente Free Zone : détenue à hauteur de 100% sur laquelle la société Immorente Invest exerce un contrôle exclusif ;

**Méthodes de consolidation :** Les sociétés sur lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont intégrées totalement.

**Homogénéité des données de base :** Les états financiers consolidés doivent être établis en utilisant des méthodes comptables uniformes pour des transactions et autres événements semblables dans des circonstances similaires.

De ce fait, les taux d'amortissement des immobilisations des sociétés du groupe sont rapprochés aux taux d'amortissement appliqués par la société mère.

**Opérations réciproques :** Les comptes réciproques résultant d'opérations internes sont annulés.

**Dividendes :** Les dividendes de la filiale touchés par la société mère sont en fait des résultats d'exercices précédents qui doivent être considérés comme des réserves : il est nécessaire de les virer à ce compte. Les dividendes n'étant pas imposés (régime des sociétés mères et des filiales), il n'y a pas lieu généralement de tenir compte d'une fiscalité incidente.

**Conversion de comptes établis en monnaie étrangère :** Pour présenter le résultat et la situation financière d'une entité dont la monnaie fonctionnelle est autre que celle de la société mère, ses comptes doivent être convertis à la monnaie de présentation. En l'espèce :

- Les actifs et passifs du bilan doivent être convertis au cours de clôture ;
- Les produits et charges du compte de résultat doivent être convertis au cours de change moyen ;
- Tous les écarts de change en résultant doivent être comptabilisés en tant que composante distincte des capitaux propres.

**Comptabilité des comptes :** Les données comparatives ont été retraitées et présentées selon les mêmes normes.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### I- ACTIF IMMOBILISE

#### A- EVALUATION A L'ENTREE

##### 1- Immobilisations en non-valeurs :

Les frais constatés en immobilisation en non valeur ont été annulés et déduits des capitaux propres du groupe.

##### 2- Immobilisations incorporelles :

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).  
Ecart d'acquisition : les écarts d'acquisition correspondant à la différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation des actifs et passifs des entreprises acquises sont présentés sous la rubrique « Ecart d'acquisition »

##### 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 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 40 ans Vs une durée de 25 ans les exercices antérieurs.  
Le détail des amortissements résultant de la réévaluation d'actif figure en A1.1

#### 2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :

Les immobilisations financières sont évaluées à leurs valeurs nominales et appréciables en fonctions de la valeur d'utilité ; dans cette utilité, il doit notamment être tenu compte des perspectives de rentabilité, de la viabilité des placements, des effets de complémentarité technique, commerciale ou économique.  
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 placement (même nature, mêmes droits). Les plus-values ne sont pas comptabilisées ; les moins-values le sont sous forme de provisions pour dépréciation.

### 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 :

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 locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie :  
• locataire parti : 100 % ;  
• locataire dans les lieux :  
- créance entre 3 et 6 mois : 25 %,

- créance entre 6 et 9 mois : 50 %,
- créance entre 9 et 12 mois : 75 %,
- au-delà de 12 mois : 100 %.

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

### III- FINANCEMENT PERMANENT

#### 1- Méthodes de réévaluation :

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. Applicable

#### 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.

#### 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.

#### 2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation.

Non applicable

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

A. SAAIDI ET ASSOCIES

Commissaires aux Comptes



السعيدى وشركاؤه  
مراقبو الحسابات

4, Place Maréchal Casablanca Maroc - Tél.: (212) 05.22.27.99.16 (4LG) / 05.22.29.54.29 - Fax: (212) 05.22.20.58.90

Aux Actionnaires de la Société  
IMMORENTE INVEST S.A.  
5/7 - Rue Ibnou Toufal Palmiers  
Casablanca

### RAPPORT D'AUDIT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017

Mesdames, Messieurs,

Nous avons procédé à l'audit des états financiers consolidés, ci-joints, du groupe IMMORENTE INVEST S.A comprenant le bilan, le compte de résultat, l'état de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KDH 70 477 dont une perte nette consolidée de KDH (2 113).

#### Responsabilité de la direction

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalies significatives, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

#### Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique, de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les états de synthèse ne comportent pas d'anomalie significative.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états de synthèse. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation du risque que les états de synthèse contiennent des anomalies significatives. En procédant à ces évaluations du risque, l'auditeur prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relative à l'établissement et la présentation des états de synthèse afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états de synthèse.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Opinion sur les états de synthèse

Les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus, donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe IMMORENTE INVEST S.A au 31 décembre 2017, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes nationales telles que prescrites par la méthodologie adoptée par le CNC du 15 juillet 1999.

Casablanca, le 27 mars 2018.

A. Saadi & Associés  
Commissaires aux Comptes  
Bahaa SAADI  
Associée  
A. Saadi & Associés  
Commissaires aux Comptes  
A l'adresse nationale Casablanca  
05.22.27.99.16 - Fax: 05.22.20.58.90