

## AVIS DE REUNION VALANT AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

Le 09 avril 2019 à 09 heures

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société **IMMORENTE INVEST**, Société Anonyme faisant appel public à l'épargne, au capital de 308.134.580 dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le n°238255, (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 **mardi 09 avril 2019 à 9 heures** (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](http://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 de gestion du Conseil d'Administration et du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux arrêtés le 31 décembre 2018 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 2018 et approbation des comptes consolidés clos à cette date ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et distribution ;
4. Quitus à conférer aux Administrateurs ;
5. Rémunération des Administrateurs (fixation des jetons de présence) au titre de l'exercice 2019 ;
6. Présentation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et approbation desdites conventions ;
7. Décharge aux Commissaires aux Comptes ;
8. Lecture et approbation du rapport du Conseil d'Administration sur le projet d'émission de l'emprunt obligataire d'un montant maximum de **250.000.000** de dirhams ;
9. Autorisation en vue de l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de **250.000.000** de dirhams ;
10. Autorisation de constitution de sûretés en vue de garantir le remboursement de l'emprunt obligataire d'un montant maximum de **250.000.000** de dirhams ;

11. Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission dudit emprunt obligataire ;
12. Pouvoirs pour formalités ;
13. 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](http://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](http://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 indiquée, **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 MARDI 09 AVRIL 2019 A 9 HEURES

#### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration et lecture du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux arrêtés le 31 décembre 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels font ressortir un bénéfice net comptable de **6.926.745,92** dirhams.

#### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels font ressortir un résultat consolidé positif de **3.734.919,70** dirhams dont un résultat part du groupe du même montant.

#### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos au 31 décembre 2018 de **6.926.745,92** dirhams et de distribuer un montant de **six (6) dirhams** par action (dont **0,70** dirham de dividende et **5,30** dirhams à prélever sur la prime d'émission), soit un montant total de **29.562.000,00** dirhams, et ce, comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice	6.926.745,92	dirhams
A déduire		
Report à nouveau des exercices précédents	-3.204.488,44	dirhams
Réserves légales (5%)	-198.112,87	dirhams
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>3.524.144,61</b>	<b>dirhams</b>
Prime d'émission	137.039.928,34	dirhams
Montant à distribuer (6 dirhams par action) réparti comme suit	-29.562.000,00	dirhams
Dividendes (0,70 dirham par action)	-3.448.900,00	dirhams
Distribution de la prime d'émission (5,30 dirhams par action)	-26.113.100,00	dirhams
Réserves légales après affectation du résultat	198.112,87	dirhams
Report à nouveau après affectation du résultat	87.244,61	dirhams
<b>Prime d'émission après distribution</b>	<b>110.926.828,34</b>	<b>dirhams</b>

#### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, donne quitus aux Administrateurs pour leur gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'allouer aux Administrateurs de la Société, des jetons de présence d'un montant maximum de 300.000,00 dirhams bruts, au titre de l'exercice 2019. Le Conseil d'Administration répartira cette somme entre ses membres, dans les proportions qu'il jugera convenables.

#### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2018.

#### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, donne décharge aux Commissaires aux Comptes, le cabinet « **A. SAAIDI & ASSOCIÉS** » représenté par Monsieur **Tarik SBAA** et le cabinet « **FIDAROC GRANT THORNTON** » représenté par Monsieur **Tarik MAAROUF** pour leur mission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture par la Présidente du rapport du Conseil d'Administration sur le projet d'émission d'un emprunt obligataire à caractère privé, d'un montant maximum de **250.000.000,00** de dirhams, sur les motifs de l'émission, approuve la proposition du Conseil d'Administration telle qu'elle est décrite.

#### NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, autorise le Conseil d'Administration à procéder à l'émission d'un emprunt obligataire qui sera plafonné à un montant maximum de **250.000.000,00** de dirhams à émettre en une ou plusieurs tranches (l'Emprunt Obligataire).

#### DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article 294 de la loi n° 17-95 relative à la Société Anonyme telle que modifiée et complétée, et sous la condition suspensive de l'émission de l'Emprunt Obligataire, autorise au profit de la masse des obligataires :

- (i) des sûretés réelles sous forme d'hypothèques sur tout ou partie des actifs immobiliers appartenant à la Société, à savoir : Titres Fonciers n° 5677/50, n° 115269/01, n° 115270/01, n° 115271/01 & 115272/01, n° 115128/01 & 115129/01, n° 7911/71 & 7912/71, n° 100426/C ;
- (ii) des sûretés réelles sous forme d'hypothèque portant sur tout ou partie des actifs en cours d'acquisition ou à acquérir par la Société, et qui seront financés par l'émission de l'Emprunt Obligataire.

L'Assemblée Générale, délègue au Conseil d'Administration les pouvoirs les plus étendus à l'effet de formaliser lesdites garanties et à octroyer les sûretés réelles sous forme d'hypothèque au profit de la masse des obligataires, portant sur :

- (i) tout ou partie des actifs immobiliers appartenant à la Société, détaillés en Annexe [1] ;
- (ii) tout ou partie des actifs en cours d'acquisition ou à acquérir par la Société, et qui seront financés par l'émission de l'Emprunt Obligataire.

Les sûretés autorisées seront octroyées dans la limite du montant des garanties exigées par la masse des obligataires dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.

Le Conseil d'Administration aura la faculté de substituer les pouvoirs fixés ci-dessus.

#### ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale délègue, en vertu de l'article 294 de la loi n° 17-95 telle que modifiée et complétée au Conseil d'Administration dans les limites légales et réglementaires, les pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- Procéder, aux périodes qu'il jugera convenable, dans un délai de **cinq (5) ans**, à la réalisation de l'Emprunt Obligataire, à formaliser les garanties y afférant, à en négocier les clauses et les modalités ;
  - Fixer la date de jouissance des titres à émettre ;
  - Fixer le taux d'intérêts des obligations à émettre et les modalités de paiement des intérêts ;
  - Déterminer les caractéristiques et les modalités de l'Emprunt Obligataire en fonction des conditions du marché ;
  - Octroyer des hypothèques portant sur les actifs existants ou en cours d'acquisition par la Société ;
  - Arrêter la durée, les proportions ainsi que les conditions et modalités de l'Emprunt Obligataire, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et notamment désigner le mandataire provisoire représentant la masse des obligataires en attendant la tenue de l'Assemblée Générale des Obligataires ;
  - Fixer le prix et les modalités de remboursement des obligations ;
  - Limiter le montant de l'émission aux souscriptions effectivement reçues ;
  - Fixer les modalités dans lesquelles sera assurée la préservation des droits des obligataires ;
- Et plus généralement, prendre toute disposition utile, conclure tout accord pour parvenir à la bonne fin de l'émission d'obligations.

Le Conseil d'Administration aura la faculté de substituer les pouvoirs fixés ci-dessus.

#### DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire 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.



# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

## BILAN (ACTIF) (En DH)

ACTIF	31/12/2018			31/12/2017
	Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net
<b>IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)</b>	<b>13 858 499,22</b>	<b>8 430 511,78</b>	<b>5 427 987,44</b>	<b>4 833 034,35</b>
Frais préliminaires	81 096,00	69 096,00	12 000,00	28 219,19
Charges à répartir sur plusieurs exercices	13 777 403,22	8 361 415,78	5 415 987,44	4 804 815,16
Primes de remboursement des obligations				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)</b>				
Immobilisations en recherche et développement				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)</b>	<b>279 873 655,04</b>	<b>26 915 015,82</b>	<b>252 958 639,22</b>	<b>203 416 937,59</b>
Terrains	76 478 828,94		76 478 828,94	68 099 412,02
Constructions	203 389 826,10	26 914 849,15	176 474 976,95	135 317 525,57
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	5 000,00	166,67	4 833,33	
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (d)</b>	<b>184 521 174,74</b>		<b>184 521 174,74</b>	<b>58 480 394,62</b>
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	184 409 963,64		184 409 963,64	58 369 183,52
Titres de participation	111 211,10		111 211,10	111 211,10
Autres titres immobilisés				
<b>ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)</b>				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes de finance				
<b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>	<b>478 253 329,00</b>	<b>35 345 527,60</b>	<b>442 907 801,40</b>	<b>266 730 366,56</b>
<b>STOCKS (f)</b>				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits interm. et produits resid.				
Produits finis				
<b>CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)</b>	<b>12 938 284,70</b>	<b>512 658,00</b>	<b>12 425 626,70</b>	<b>12 697 184,41</b>
Fournis, débiteurs, avances et acomptes				105 000,00
Clients et comptes rattachés	1 945 689,15	512 658,00	1 433 031,15	2 952 844,22
Personnel				
Etat	6 285 656,10		6 285 656,10	7 156 018,86
Comptes d'associés				
Autres débiteurs	2 814 038,30		2 814 038,30	
Compte de régularisation actif	1 892 901,15		1 892 901,15	2 483 321,33
<b>TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)</b>	<b>178 880 758,00</b>		<b>178 880 758,00</b>	<b>10 000 000,00</b>
<b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)</b>				
(Eléments circulants)				
<b>TOTAL II (f+g+h+i)</b>	<b>191 819 042,70</b>	<b>512 658,00</b>	<b>191 306 384,70</b>	<b>22 697 184,41</b>
<b>TRESORERIE - ACTIF</b>	<b>2 612 210,44</b>		<b>2 612 210,44</b>	<b>1 297 743,50</b>
Chèques et valeurs à encaisser				1 209 999,94
Banques, T.G & CP	2 610 710,44		2 610 710,44	87 743,56
Caisses, régies d'avances et accreditifs	1 500,00		1 500,00	
<b>TOTAL III</b>	<b>2 612 210,44</b>		<b>2 612 210,44</b>	<b>1 297 743,50</b>
<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>672 684 582,14</b>	<b>35 858 185,60</b>	<b>636 826 396,54</b>	<b>290 725 294,47</b>

## COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (En DH)

	Propres à l'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2	Taux de l'exercice	
			31/12/18	31/12/17
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	22 628 902,46		22 628 902,46	17 149 394,67
Variation de stock de produits				
Immobilisations produites pour l'Exercice p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation	4 599 166,25		4 599 166,25	3 126 128,28
Reprises d'exploitation; transfert de charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>27 228 068,71</b>		<b>27 228 068,71</b>	<b>20 275 522,95</b>
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats revendus de marchandises				
Achat consommés de matières et de fournitures	1 400,00		1 400,00	70 801,25
Autres charges externes	5 443 512,03		5 443 512,03	2 956 342,08
Impôts et taxes	5 465 116,10		5 465 116,10	4 919 230,11
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	143 000,00		143 000,00	
Dotations d'exploitation	8 550 932,35		8 550 932,35	7 333 926,36
<b>TOTAL II</b>	<b>19 603 960,48</b>		<b>19 603 960,48</b>	<b>15 280 299,80</b>
<b>III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>7 624 108,23</b>		<b>7 624 108,23</b>	<b>4 995 223,15</b>
<b>IV - PRODUITS FINANCIERS</b>				
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
Gains de change				
Intérêts et autres produits financiers	8 467 958,99		8 467 958,99	3 914 810,49
Reprises financières; transfert de charges				
<b>TOTAL IV</b>	<b>8 467 958,99</b>		<b>8 467 958,99</b>	<b>3 914 810,49</b>
<b>V - CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges d'intérêts	7 884 740,73		7 884 740,73	12 105 861,78
Pertes de changes				
Autres charges financières				
Dotations financières				
<b>TOTAL V</b>	<b>7 884 740,73</b>		<b>7 884 740,73</b>	<b>12 105 861,78</b>
<b>VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)</b>	<b>583 218,26</b>		<b>583 218,26</b>	<b>-8 191 051,29</b>
<b>VII - RESULTAT COURANT (III - VI)</b>	<b>8 207 326,49</b>		<b>8 207 326,49</b>	<b>-3 195 828,14</b>
<b>VIII - PRODUITS NON COURANTS</b>				
Produits des cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	29 225,79		29 225,79	452 703,59
Reprises non courantes; transferts de charges				
<b>TOTAL VIII</b>	<b>29 225,79</b>		<b>29 225,79</b>	<b>452 703,59</b>
<b>IX - CHARGES NON COURANTES</b>				
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées	35 261,36		35 261,36	230 278,89
Autres charges non courantes				123 500,00
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
<b>TOTAL IX</b>	<b>35 261,36</b>		<b>35 261,36</b>	<b>353 778,89</b>
<b>X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)</b>	<b>-6 035,57</b>		<b>-6 035,57</b>	<b>98 924,70</b>
<b>XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)</b>	<b>8 201 290,92</b>		<b>8 201 290,92</b>	<b>-3 096 903,44</b>
<b>XII - RESULTAT SUR LES RESULTATS</b>	<b>1 274 545,00</b>		<b>1 274 545,00</b>	<b>107 585,00</b>
<b>XIII - RESULTAT NET (XI - XII)</b>	<b>6 926 745,92</b>		<b>6 926 745,92</b>	<b>-3 204 488,44</b>
<b>XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)</b>	<b>35 725 253,49</b>		<b>35 725 253,49</b>	<b>24 643 037,03</b>
<b>XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)</b>	<b>28 798 507,57</b>		<b>28 798 507,57</b>	<b>27 847 525,47</b>
<b>XVI - RESULTAT NET (XIV - XV)</b>	<b>6 926 745,92</b>		<b>6 926 745,92</b>	<b>-3 204 488,44</b>

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

## BILAN (PASSIF) (En DH)

PASSIF	31/12/18	31/12/2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou personnel (1)	308 134 580,00	57 974 580,00
moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont vers..		
Moins : Capital appelé		
Moins : Dont versé		
Prime d'émission, de fusion, d'apport	137 039 928,34	429 624,48
Ecarts de reevaluation	24 993 336,70	24 993 336,70
Reserve legale		
Autres réserves		
Report à nouveau (2)	-3 204 488,44	
Resultat net de l'exercice (2)	6 926 745,92	-3 204 488,44
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)</b>	<b>473 890 102,52</b>	<b>80 193 052,74</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)</b>		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (Ajout)</b>		
<b>DETTES DE FINANCEMENT (c)</b>	<b>152 146 452,00</b>	<b>195 638 632,00</b>
Emprunts obligataires		
Autres dettes de financement	152 146 452,00	195 638 632,00
<b>DETTES DE FINANCEMENT (Ajout)</b>		
<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)</b>		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques		
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)</b>		
Augmentation des créances immobilisées		
Diminution des dettes de financement		
<b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>	<b>626 036 554,52</b>	<b>275 831 684,74</b>
<b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)</b>	<b>9 718 942,02</b>	<b>12 294 470,11</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 744 442,59	7 321 598,76
Clients créditeurs, avances et acomptes		
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat	2 610 102,18	911 899,37
Comptes d'associés		
Autres créances	143 000,00	
Compte de régularisation - passif	2 221 397,25	4 060 971,98
<b>Autres PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)</b>	<b>1 070 900,00</b>	<b>1 070 900,00</b>
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)</b>		
<b>TOTAL II (f+g+h)</b>	<b>10 789 842,02</b>	<b>13 365 370,11</b>
<b>TRESORERIE PASSIF</b>		
Credits d'escompte		1 528 239,62
Credit de trésorerie		1 528 239,62
Banques (soldes créditeurs)		
<b>TOTAL III</b>		<b>1 528 239,62</b>
<b>TOTAL I+II+III</b>	<b>636 826 396,54</b>	<b>290 725 294,47</b>

(1) Capital personnel débiteur  
(2) Beneficiaire (+) ; déficitaire (-)

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

	31/12/2018	31/12/2017
1		
Ventes de marchandises (en l'état)		
Achats revendus de marchandises		
<b>I = MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT</b>		
<b>II + PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)</b>	<b>22 628 902,46</b>	<b>17 149 394,67</b>
3 = Ventes de biens et services produits	22 628 902,46	17 149 394,67
4 = Variation de stocks de produits		
5 = Immobilisations produites par l'Exercice pour elle-même		
<b>III - CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)</b>	<b>5 444 912,03</b>	<b>3 027 143,33</b>
6 Achats consommés de matières et fournitures	1 400,00	70 801,25
7 Autres charges externes	5 443 512,03	2 956 342,08
<b>IV = VALEUR AJOUTEE (I+II-III)</b>	<b>17 183 990,43</b>	<b>14 122 251,34</b>
8 + Subventions d'exploitation		
9 - Impôts et taxes	5 465 116,10	4 919 230,11
10 - Charges de personnel		
<b>= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E.) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E.)</b>	<b>11 718 874,33</b>	<b>9 203 021,23</b>
11 + Autres produits d'exploitation		
12 - Autres charges d'exploitation	143 000,00	
13 + Reprises d'exploitation; transfert de charges	4 599 166,25	3 126 128,28
14 - Dotations d'exploitation	8 550 932,35	7 333 926,36
<b>VI = RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)</b>	<b>7 624 108,23</b>	<b>4 995 223,15</b>
<b>VII RESULTAT FINANCIER</b>	<b>583 218,26</b>	<b>-8 191 051,29</b>
<b>VIII = RESULTAT COURANT (+ ou -)</b>	<b>8 207 326,49</b>	<b>-3 195 828,14</b>
<b>IX RESULTAT NON COURANT (+ ou -)</b>	<b>-6 035,57</b>	<b>98 924,70</b>
15 - Impôts sur les résultats	1 274 545,00	107 585,00
<b>X = RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)</b>	<b>6 926 745,92</b>	<b>-3 204 488,44</b>

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

1	<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)</b>	
	* Benefice +	6 926 745,92
	* Perte -	3 204 488,44
2	+ Dotations d'exploitation	<b>8 038 274,35</b>
3	+ Dotations financières	<b>6 932 286,36</b>
4	+ Dotations non courantes	
5	- Reprises d'exploitation	
6	- Reprises financières	
7	- Reprises non courantes	
8	- Produits des cession des immobilisations	
9	+ Valeurs nettes des immobilisations cédées	
<b>I</b>	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)</b>	<b>14 965 020,27</b>
10	- Distributions de bénéfices	<b>3 727 797,92</b>
<b>II</b>	<b>AUTOFINANCEMENT</b>	<b>14 965 020,27</b>



# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

## TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2018 (En DH)

### I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	626 036 554,52	275 831 684,74		350 204 869,78
2	Moins actif immobilisé	442 907 801,40	266 730 366,56	176 177 434,84	
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) [A]	183 128 753,12	9 101 318,18		174 027 434,94
4	Actif circulant	191 306 384,70	22 697 184,41	168 609 200,29	
5	Moins passif circulant	10 789 842,02	13 365 370,11	2 575 528,09	
6	= Besoin de Financement global (4-5) [B]	180 516 542,68	9 331 814,30	171 184 728,38	
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	2 612 210,44	-230 496,12	2 842 706,56	

### II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT [A]		14 965 020,27		3 727 797,92
+ Capacité d'autofinancement		14 965 020,27		3 727 797,92
- Distributions de bénéfices				
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS [B]				
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				
+ Cessions d'immobilisations corporelles				
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées				
* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES [C]		386 770 303,86		
+ Augmentation du capital, apports		386 770 303,86		
+ Subventions d'investissement				
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT [D] (nettes de primes de remboursement)		970 320,00		891 417,00
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		402 705 644,13		4 619 214,92

II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)		
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS [E]	180 018 182,94	55 561 899,12
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.		3 126 128,28
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	53 977 402,82	28 960 092,22
+ Acquisitions d'immobilisation financières		111 211,10
+ Augmentation des créances immob.	126 040 780,12	23 364 467,52
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES [F]		5 997 690,00
* REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT [G]	44 442 500,00	7 550 000,00
* EMPLOIS EN NON VALEURS [H]	4 197 526,25	
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	228 678 209,19	69 109 589,12
III VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)	171 184 728,38	44 928 915,60
IV VARIATION DE LA TRESORERIE	2 842 706,56	19 561 458,60
TOTAL GENERAL	402 705 644,13	402 705 644,13

### TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice	Dotation de l'exercice	Amortissements sur immobilisations sorties	Cumul d'amortissement fin exercice
	1	2	3	4 = 1+2-3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	4 928 595,62	3 602 573,16	100 657,00	8 430 511,78
* Frais préliminaires	52 876,81	16 219,19		69 096,00
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	4 875 718,81	3 586 353,97	100 657,00	8 361 415,78
* 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	22 479 314,63	4 435 701,19		26 915 015,82
* Terrains				
* Constructions	22 479 314,63	4 435 534,52		26 914 849,15
* Installations techniques; matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements		166,67		166,67
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	27 407 910,25	8 038 274,35	100 657,00	35 345 527,60

### TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité	Capital social	Participation en %	Prix d'acquisition global	Valeur comptable nette	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice
						Date de clôture	Situation nette	Résultat net	
IMR FREE ZONE I	IMMOBILIER	111 211,10	100,00	111 211,10	111 211,10	31/12/17	-1 290 394,55	-579 536,14	
TOTAL		111 211,10		111 211,10	111 211,10		-1 290 394,55	-579 536,14	

### 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)		401 640,00				401 640,00		512 658,00
5. Autres Provisions pour risques et charge		1 070 900,00						1 070 900,00
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL [B]		1 472 540,00				401 640,00		1 583 558,00
TOTAL [A+B]		1 472 540,00				401 640,00		1 583 558,00

### ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
	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.	
I- Dérogations aux principes comptables fondamentaux	Aussi, les frais engagés dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse ont été imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à cette opération tel que décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2018. Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de : - Frais de communication pour KMAD 2.332 ; - Honoraires et débours des commissaires aux comptes, conseil et assistance juridique et fiscale d'experts comptables et avocats pour KMAD 3.822 ; - Commissions relatives à la souscription pour KMAD 7.050 ; - Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.	
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 1004/26/C, TF 115270/01 et TF 115269/01	Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 435 pour l'exercice 2018
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
	Réévaluation d'actifs au 30/06/2017	- Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constaté à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. - Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 435 pour l'exercice 2018.
	Extension de la durée d'amortissement des constructions de 25 à 40 ans à partir de la date de réévaluation d'actif en 2017.	Baisse des dotations aux amortissements : KMAD 2.318 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : KMAD 750 - Baisse des amortissements suite à l'extension de durée d'amortissement : KMAD -3.069. Soit : - Impact sur le résultat des exercices : + KMAD 2.318 - Impact sur l'actif net : KMAD - 2.318
	Mise en place d'une règle de provisionnement des créances clients : 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 % ; - au-delà de 9 mois : 100 %. Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.	Constatation d'une provision pour dépréciation des créances clients de KMAD 512 et d'une reprise de provision pour dépréciation des créances clients de KMAD 401.
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant



# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

## 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
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>184 409 963,64</b>	<b>184 409 963,64</b>						
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	184 409 963,64	184 409 963,64						
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>12 938 284,70</b>	<b>1 525 307,37</b>	<b>11 412 977,33</b>			<b>6 285 656,10</b>	<b>2 814 038,30</b>	
- Fournisseurs, débiteurs								
- Clients débiteurs	1 945 689,15	615 189,15	1 330 500,00					
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	6 285 656,10	896 318,22	5 389 337,88			6 285 656,10		
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs	2 814 038,30		2 814 038,30				2 814 038,30	
- Comptes de régularisation-actif	1 892 901,15	13 800,00	1 879 101,15					

## TABLEAU DES DETTES

DETTES	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
<b>DE FINANCEMENT</b>	<b>152 146 452,00</b>	<b>152 146 452,00</b>						
- Emprunts obligataires	150 000 000,00	150 000 000,00						
- Autres dettes de financement	2 146 452,00	2 146 452,00						
<b>DU PASSIF CIRCULANT</b>	<b>9 718 942,02</b>		<b>9 718 942,02</b>			<b>2 610 102,18</b>	<b>2 150 500,00</b>	
- Fournisseurs, et acomptes rattachés	4 744 442,59		4 744 442,59				2 150 500,00	
- Clients créditeurs								
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	2 610 102,18		2 610 102,18			2 610 102,18		
- Comptes d'associés								
- Autres créanciers	143 000,00		143 000,00					
- Comptes de régularisation-passif	2 221 397,25		2 221 397,25					

## TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

Tiers crédeurs 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
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 100426/C au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	90 000 000	Hypothèque	24/10/16	Emprunt obligataire	74 133 152,85
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115270/01 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	15 000 000	Hypothèque	01/02/17	Emprunt obligataire	9 800 586,10
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115269/01 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	13 000 000	Hypothèque	22/06/17	Emprunt obligataire	9 999 071,42
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115271/01 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	12 000 000	Hypothèque	27/12/17	Emprunt obligataire	8 977 174,19
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115272/01 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	12 000 000	Hypothèque	27/12/17	Emprunt obligataire	8 962 110,12
<b>Sûretés reçues</b>	<b>NEANT</b>				
<b>NEANT</b>					

(1) Gage : 1- Hypothèque ; 2- Nantissement ; 3- Warrant ; 4- Autres ; 5- (à 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
<b>TOTAL (1)</b>		
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées		
ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions		
Garantie et caution solidaire de Mutandis envers Univers Motors en garantie du paiement de toutes les sommes dues au titre du Bail jusqu'à hauteur d'un plafond correspondant à 3 mois de loyers charges et taxes comprises.	4 011 150,00	4 011 150,00
- Autres engagements donnés		
Nantissement de 24.244 titres CFG Liquidité de SDCC au profit de la société IMMORRENTE INVEST en garantie du paiement des loyers.	4 770 158,04	4 662 748,26
<b>TOTAL</b>	<b>8 781 308,04</b>	<b>8 673 898,26</b>

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

Fidarc  
**Grant Thornton**  
 L'instinct de la croissance

47, rue Allal Ben Abdellah  
 20 000 Casablanca  
 Maroc

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
 Commissaires aux Comptes

4, Place Maréchal  
 20 070 Casablanca  
 Maroc

### RÉSUMÉ DU RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **IMMORENTE INVEST S.A.**, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 473 890 102,52 dont un bénéfice net de MAD 6 926 745,92.

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états de synthèse sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc et compte tenu des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nous certifions que les états de synthèse cités 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 au 31 décembre 2018 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

### Vérifications et informations spécifiques

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

Casablanca, le 5 mars 2019.

Les Commissaires aux Comptes

**FIDAROC GRANT THORNTON**  
 FIDAROC GRANT THORNTON  
 47, rue Allal Ben Abdellah - Casablanca  
 Tél. : 0521 48 06 - Fax : 0521 29 66 70  
**Faïçal MEKOUAR**  
 Associé

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
 A. SAAIDI ET ASSOCIES  
 Commissaires aux Comptes  
 4, Place Maréchal - Casablanca  
 Tél. : 0521 77 90 - Fax : 0521 29 29 28  
**Tarik SBAA**  
 Associé