



IMMORENTE

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2019

SOMMAIRE

- I. Communication financière au titre de l'exercice 2019**
- II. Rapport de gestion**
- III. Rapport ESG**
- IV. Etats honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2019**
- V. Rapports des Commissaires aux Comptes 2019 :**
 - 1. Rapport des Commissaires aux Comptes comptes sociaux**
 - 2. Rapport des Commissaires aux Comptes comptes consolidés**
 - 3. Résumé du rapport d'audit des comptes sociaux**
 - 4. Résumé du rapport d'audit des comptes consolidés**
 - 5. Rapport spécial**
- VI. Liste des communiqués de presse 2019**



IMMORENTE

Communication financière au titre de l'exercice 2019



COMMUNICATION FINANCIÈRE AU TITRE DE L'EXERCICE 2019

IMMORENTE

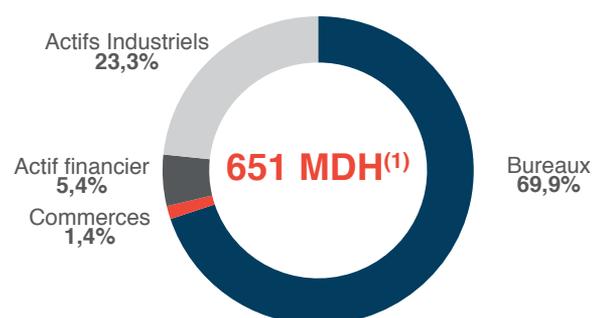
Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 3 mars 2020 sous la présidence de Madame Soumaya Tazi en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes au 31 décembre 2019.

UN RENDEMENT DISTRIBUÉ DE 6,5 DH PAR ACTION, SOIT 6,5% PAR RAPPORT AU PRIX DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

- Valeur des investissements : **+330 MDH**
- Loyers nets en croissance de **+150%** à **49,3 MDH**
- Résultat de l'exercice en nette progression de **+133%** à **33,2 MDH**

INVESTISSEMENTS : 651 MDH⁽¹⁾ D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2019

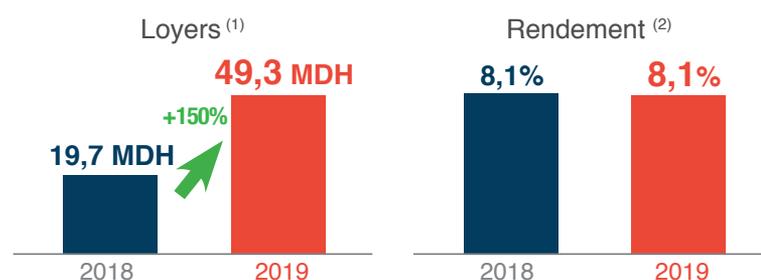
- Acquisition du siège social des activités « services clients » de **Engie Contracting Al Mahgrib** d'une superficie de 56.492 m² à Bouskoura pour un investissement de **~60 MDH**
- Acquisition de deux sociétés portant chacune un immeuble de bureaux à Casablanca (Contempo et Atrium)
 - superficie totale : ~13.000 m²
 - Investissement : **~ 270 MDh**
 - Boulevard Abdelmoumen & Place Shell, Boulevard Mohamed V à Casablanca.



(1) Hors l'actif Rodia

LOYERS : 49,3 MDH (+150%)

- **Le Chiffre d'affaires** 2019 est en croissance de +151% pour atteindre 57,3 MDH.
- **Loyers nets +150%** => La société profite des loyers issus :
 - des investissements réalisés en 2018 (Loyers des locaux loués à Huawei et au groupe Faurecia)
 - des investissements réalisés en 2019 (siège social des activités service client de Engie Contracting Al Mahgrib, deux immeubles de bureaux Amlak Contempo et Amlak Atrium)
- Taux de vacance faible à 0,9% vs 1,7% en 2018



(1) Chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires

(2) Loyers perçus divisés par les investissements hors taxes y compris frais d'acquisition au prorata temporis. Ne prends pas en compte le rendement brut de l'actif Rodia

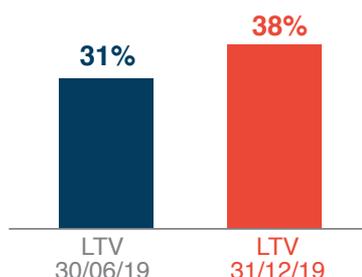
RESULTAT DE L'EXERCICE⁽³⁾ : 33,2 MDH (+133%)

- **Croissance du résultat de l'exercice⁽³⁾ à 33,2 MDH** => accroissement du parc d'actifs.
- Distribution d'un rendement au titre de 2019 de 32 MDH, **soit 6,5DH/action**
- Résultat net consolidé stable vs 2018

En MDH	2018	2019
(+) Produits immobiliers : Loyers	19,7	49,3
(-) Charges d'exploitation des actifs	4,4	7,5
(-) Charges de financement des actifs	7,5	10,8
(-) Dotations/Reprise des Provisions	0,1	-0,2
Résultat de l'activité immobilière	7,6	31,3
(+) Résultat lié aux placements financiers	7,8	7,4
(+) Résultat non courant		0,2
(-) Impôt sur les sociétés	1,3	5,7
Résultat de l'exercice⁽³⁾	14,2	33,2
Résultat net consolidé	3,7	3,6

(3) Le résultat de l'exercice de la foncière (conforme aux directives de l'EPRA) ne prend pas en compte des éléments non cash comme les amortissements, les frais d'acquisition et les impôts différés, ne permettant pas d'apprécier la performance opérationnelle de la foncière.

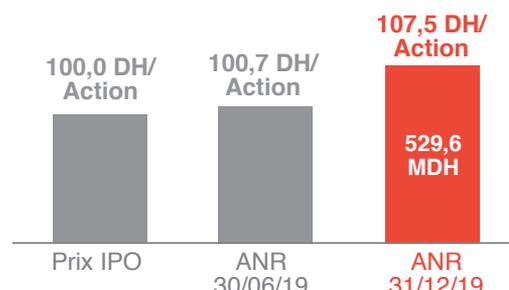
RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE 38%



- **Ratio Loan to Value (LTV) reste maîtrisé à 38%.**

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

ACTIF NET REEVALUÉ : 107,5 DH/ACTION



- En hausse à 529,6 MDH, soit 107,5 MAD/action, grâce à l'appréciation des actifs.
- Calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval en fin d'année 2019 (cf sur www.immorente.ma).

CFG BANK

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma

www.immorente.ma



IMMORENTE

Rapport de gestion 2019



IMMORENTE

Rapport de Gestion

Exercice 2019

* * *

Le conseil d'administration d'Immorente Invest SA s'est réuni en date du 3 mars 2020, sous la présidence de Mme Soumaya Tazi, au siège de la société sis 5-7, rue Ibnou Toufail à Casablanca, en vue d'examiner son activité et d'arrêter les comptes au 31 décembre 2019.

Conformément à la réglementation en vigueur des sociétés cotées, le présent rapport est mis à la disposition des actionnaires d'Immorente Invest SA, au siège de la société 5-7, rue Ibnou Toufail à Casablanca, en perspective de la réunion d'assemblée générale du 8 avril 2020.

* * *

Sommaire

Présentation Immorente Invest.....	2
Chiffres clés et indicateurs de performance.....	2
Faits marquants.....	6
Perspectives de développement.....	8
Patrimoine immobilier.....	9
Synthèse financière des comptes analytiques consolidés.....	10
Présentation IMR Free Zone, Atrium et Contempo.....	15
Immorente Invest-Comptes consolidés au 31 décembre 2019.....	17
Immorente Invest-Comptes sociaux au 31 décembre 2019.....	18
IMR Free Zone-Comptes sociaux au 31 décembre 2019.....	21
Amlak Atrium-Comptes sociaux au 31 décembre 2019.....	22
Amlak Contempo -Comptes sociaux au 31 décembre 2019.....	23

Présentation Immorente Invest

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

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

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

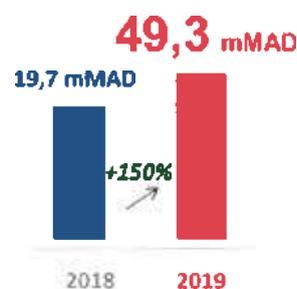
Le business model de la société est ainsi fondé sur l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels de premier choix à usage locatif. Les loyers issus du portefeuille d'actifs sont reversés annuellement aux actionnaires d'Immorente Invest, diminution faite des dépenses liées à l'exploitation et au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

Chiffres clés et indicateurs de performance

I. Loyers

En 2019, le montant des loyers s'élève à **49,3 mMAD**, hors taxes e hors charges refacturées aux locataires, en hausse de 150% par rapport à 2018 en raison de :

- ✓ Effet année pleine de l'acquisition de plateaux bureaux à la marina de Casablanca en juin 2018 loués à Huawei
- ✓ Perception du premier loyer de Faurecia en Février 2019
- ✓ Acquisitions de ECAM , Amlak Atrium et Contempo



Le **taux d'occupation** a atteint 99,1% en 2018 contre 98,3% en 2018 :

- Vacances du magasin Samir de janvier à décembre (non encore loué)

II. Rendement brut du portefeuille

Le **rendement brut du portefeuille**, correspondant au montant des loyers, rapporté à l'investissement brut global incluant les frais d'acquisition¹, s'élève à **8,1%** en **2019** stable par rapport à 2018.

III. Résultat analytique consolidé de l'exercice

Remarque préliminaire : les sociétés foncières telles que Immorente Invest ne disposent pas à ce jour d'un plan comptable spécifique à leur activité. Dès lors, une présentation analytique des comptes de la société est nécessaire à une lecture pertinente des résultats et des performances opérationnelles de celle-ci. La présentation analytique du compte de résultat, établie en interne par Immorente Invest et non audité, s'inspire de l'approche retenue pour les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) et les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) en France.

En 2019, le **résultat analytique consolidé de la société s'élève à 33,2 mMAD** et se décompose de la manière suivante :

en mMAD	2018	2019
(+) Produits immobiliers		
Loyers sur actifs détenus en direct ou filiale 100%	19,7	49,3
Revenus issus de participations à caractère immobilier	-	-
Total	19,7	49,3
(-) Charges d'exploitation immobilière		
Charges nettes d'exploitation liées aux actifs immobiliers	0,3	1,7
Frais généraux	1,2	1,0
Commissions de gestion	2,4	4,4
Divers	0,5	0,4
Total	4,4	7,5
<i>en % des produits</i>	<i>22%</i>	<i>15%</i>
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	7,5	10,8
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	0,6	6,0
Charges d'intérêts sur dettes obligataires	6,9	4,7
Total	7,5	10,8
<i>en % des produits</i>	<i>38%</i>	<i>22%</i>
Provisions	-0,1	0,2
<i>en % des produits</i>	<i>38%</i>	<i>22%</i>
Résultat de l'activité immobilière	7,6	31,3
<i>en % des produits</i>	<i>39%</i>	<i>63%</i>
(+) Résultat lié aux placements financiers	7,8	7,4
(+) Résultat non courant		0,2
(-) Impôt sur les sociétés	1,3	5,7
Résultat de l'exercice	14,2	33,2

¹ Hors investissement relatifs à des projets en cours de réalisation ou obligations et autres titres de placement financier détenus et incluant les provisions sur créances

IV. Affectation du résultat et distribution aux actionnaires

Affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice clos au 31 décembre 2019 de 19.447.578,65 dirhams comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice	19 447 578,65	dirhams
<u>A déduire</u>		
Report à nouveau des exercices précédents	87 244,61	dirhams
Réserve légale (5%)	- 972 378,93	dirhams
Report à nouveau exercice 2019	18 562 444,33	dirhams

L'Assemblée Générale de Immorente Invest, tenue le 14 novembre 2019, a voté de la distribution de 32 025 500 dirhams prélevée sur la prime d'émission.

V. Actif Net Réévalué (ANR) de reconstitution

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

Sur la base des comptes arrêtés et audités de la société au 31 décembre 2019, et de l'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par Immorente Invest réalisée en fin d'année par l'expert immobilier Cap Eval, filiale du groupe espagnol Tinsa Transacciones Inmobiliarias (certifié RICS), l'ANR de reconstitution d'Immorente Invest affiche une valeur de fonds propres consolidés de **529,6 mMAD**, soit **107,5 mMAD par action** (cf. Annexe 1).

	31 déc 19
Capitaux propres	405,6
Capital Social	308,1
Prime d'émission	78,9
Report à Nouveau	-5,0
Résultat de l'exercice	3,6
Capitaux assimilés	17,5
Annulation Impôts différés sur cession «Rodia»	2,5
Plus ou moins value Immo	123,7
Valeur actualisée des actifs immobiliers	797,4
Estimation des droits et frais d'acquisition	42,9
Valeur comptable des actifs immobiliers	726,0
Plus-value latente sur cession «Rodia»	9,4
Plus ou moins value titres	0,3
Valeur actualisée des titres et valeurs de placement	0,3
Valeur comptable des titres et valeurs de placement	
ANR au 31 décembre 2019	529,6

Faits marquants

▪ Gouvernance

A fin 2019, La gouvernance d'Immoyente Invest est structurée de la manière suivante :

- **Société de gestion** : CFG Capital, filiale à 100% de CFG Bank, en charge de l'administration et la gestion d'Immoyente Invest, dans le cadre d'une convention de gestion ;
- **Conseil d'Administration** : disposant des rôles et des responsabilités lui afférant au sens de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes, est composé de 5 membres : Mme Soumaya Tazi (PDG d'Immoyente Invest), AXA Assurance Maroc, représentée par M. Nicolas Barsky, CFG Bank, représentée par Mme Souad Benbachir, M. El Ghaly Tahri Joutei, Compagnie d'Assurance Transport (CAT) représentée par Bachir Baddou, Société Centrale de Réassurance (SCR) représentée par Youssef Fassi Fihri et Mme Ghita Lahlou, en qualité d'administrateur indépendant dont la cooptation a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 14 novembre 2019. Dounia Taarji a siégé dans le Conseil d'Administration jusqu'à sa démission en date du 27 septembre 2019 ;
- **Comité d'investissement** : composé de 5 membres désignés par CFG Capital, issus du top management de CFG Bank et un membre indépendant en la personne de Imane Kabbaj depuis le 15 novembre 2019.
Le comité d'investissement analyse et décide des opportunités d'investissement et de désinvestissements proposées par la société de gestion.
- **Comité d'audit** : composé de deux membres, Mme Dounia Taarji et M. Nicolas Barsky, désignés par le Conseil d'Administration d'Immoyente Invest, s'assure de la bonne exécution de la convention de gestion, du respect des décisions des actionnaires et de la gestion des éventuels conflits d'intérêts. Mme Ghita Lahlou a remplacé Mme Dounia Taarji au sein du Comité d'Audit.

VI. Evolution du capital social de la société

- Augmentation de capital :

L'Assemblée Générale du 14 novembre de Immoyente Invest a voté une augmentation de capital d'un montant maximum, prime d'émission comprise, de 600.000.000 dirhams par appel public à l'épargne réservée au public à libérer en numéraire et en totalité à la souscription.

Cette opération ne sera réalisée qu'en 2020.

VII. Evolution de l'endettement de la société

En septembre 2019, la société a procédé au remboursement de l'emprunt obligataire de 150 mMAD émis en septembre 2016. La société a aussi contracté, en novembre 2019, une dette bancaire relais afin de financer ses investissements de 150 mMAD octroyée par la BCP.

Immoyente Invest a cédé l'actif Rodia dans le cadre d'un leasing auprès de CFG Bank pour une valeur de 150,6 mMAD au 31 décembre 2019.

La société a acquis deux immeubles logés dans deux sociétés et portant chacune une dette bancaire dont le total au 31 décembre 2019 est de 36,4 mMAD.

Ainsi, au 31 décembre 2019, l'endettement brut d'Immoyente Invest s'élève à 350,4 mMAD et se décompose de la manière suivante :

- 150,6 mMAD de dette relative au leasing
- 186,4 mMAD de dettes bancaires
- 13,4 mMAD de Cautions reçus de la part des locataires au titre des garanties données prévues par leurs baux respectifs.

Enfin, et tenant compte d'une ressource de trésorerie placée en DAT, **la dette nette consolidée de la société s'élève à fin 2019 à 297,8 MMAD.**

VIII. Investissements

L'année 2019 a été marquée par la réalisation de plusieurs opérations d'investissement.

a) Sale and lease back de bureau et locaux logistiques à Bouskoura

Acquis auprès d'Engie Contracting Al Maghrib pour un investissement de près de 60 mMAD en juillet 2019, cet actif immobilier se situe sur la route d'El Jadida, Province de Nouaceur à Casablanca.

L'actif d'une superficie de 56.492 m², se compose de cinq parcelles de terrain, dont deux sont occupées par une unité industrielle composée d'un bâtiment administratif en R+1 et Rez de jardin, d'un hangar pour stocks de matériel et outillage, de dépendances (archives, réfectoire et salle de prière) et d'un parking d'environ 200 places.

Suite à cette acquisition, Engie Contracting Al Maghrib continue, en tant que locataire pour une durée ferme de 9 ans et 11 mois, à occuper l'actif immobilier. Ce dernier abrite le siège des activités « Solutions Clients » d'Engie au Maroc.

b) Acquisition d'une société portant un immeuble de bureau « Contempo » au centre de Casablanca

Immorente Invest a procédé en novembre 2019 à l'acquisition de Amlak Contempo portant l'immeuble Contempo situé au boulevard Mohammed V à Casablanca pour une valeur de 135 mMAD (frais d'acquisition inclus). Situé sur un terrain de 1 424 m², il compte 5 959 m² destinés aux bureaux et 885 m² aux commerces. L'immeuble est loué à plusieurs entreprises dont Deloitte Nearshore, Sogecontact, Société Générale...

c) Acquisition d'une société portant un immeuble de bureau « Atrium » au centre de Casablanca

Immorente Invest a procédé en novembre 2019 à l'acquisition de Amlak Atrium portant l'immeuble Atrium situé au boulevard Abdelmoumen à Casablanca pour une valeur de 135 mMAD (frais d'acquisition inclus). Situé sur un terrain de 1 180 m², il compte 4 550 m² destinée aux bureaux et 1 015 m² destinée aux commerces. L'immeuble est loué à plusieurs entreprises dont BMCE Capital, Sogelease, Barid Bank...

d) Finalisation de l'investissement dans l'usine à Atlantic Free Zone

L'investissement relatif à la construction de l'usine a été achevé en 2019. Le permis d'exploitation a été ainsi obtenu en avril 2019.

Perspectives de développement

En 2020, la société prévoit de poursuivre son programme de développement. A cet égard, elle vise la réalisation des objectifs suivants:

- Une augmentation de capital en bourse de 408 mMAD avec suppression du droit préférentiel de souscription
- Transfert du contrat de leasing de l'actif Rodia à l'acheteur définitif de l'actif
- Remboursement des dettes bancaires suivantes :
 - 150 mMAD de dette bancaire contracté par Immorente Invest SA auprès de la BCP
 - 36,4 mMAD de dettes logées dans les filiales nouvellement acquise et contractée auprès de la BCP et de Attijari
- Un investissement de 170 mMAD durant la deuxième moitié de l'année 2020 dédié à l'acquisition d'un ou de plusieurs nouveaux actifs non encore identifiés.

Patrimoine immobilier

I. Liste des actifs détenus

Au 31 décembre 2019, le portefeuille d'actif de Immorente Invest totalise 789 mMAD et composé, directement ou à travers des filiales dédiées, des éléments suivants :

Catégorie	Acquisition	Détention	Locataire	Invest.*	% de l'investissement
			à fin 2019	(en mMAD)	
Bureaux				594	75%
Marina C3-B20	2016	Directe	SII Services		
Marina C3-B19	2017	Directe	SDCC	105	
Marina C3-B21/22	2017	Directe	First Rest International		
Marina C2-B5/4	2018	Directe	Huawei		
Rodia	2012	Directe	Univers Motors	137	
Contempo	2019	Directe	Multi-locataires	135	
Atrium	2019	Directe	Multi-locataires	135	
Bouskoura	2019	Directe	Engie	60	
Plein Ciel	sept-11	Directe	Bonzai	21	
Industriel				152	19%
Usine Faurecia	Nov. 2017	Filiale 100%	Faurecia	151	
Actif financier				35	4%
Obligation I Dune	2016	Na	Na	35	
Commerces				9	1%
Samir 4	mars-12	Directe	Vacant	9	

* Correspond à l'investissement hors taxes, tenant compte des frais d'acquisition

II. Valorisation du portefeuille

La réévaluation à fin 2019 des actifs immobiliers d'Immorente Invest a été réalisée en décembre 2019 par Cap Eval, expert indépendant et filiale du groupe espagnol Tinsa, certifié RICS. Cette mission de réévaluation a concerné les actifs immobiliers détenus par Immorente Invest au 31 décembre 2019 exclusion faite des titres de participations de 35 mMAD détenus dans le projet I-Dune et de l'actif Rodia cédé dans le cadre d'un financement par leasing

Le rapport d'expertise de Cap Eval, dont une attestation est annexée au présent rapport, affiche une valorisation de l'actif à 654,8 mMAD (hors frais d'acquisition) et 689,0 mMAD (frais d'acquisition inclus).

Synthèse financière des comptes analytiques consolidés

I. Note méthodologique de calcul du résultat analytique consolidé

La présentation analytique du compte de résultat, établie en interne par la foncière et non auditée, s'inspire de l'approche retenue pour les SIIC ainsi que du plan comptable mis en place par les OPCl en France.

Au Maroc, les sociétés foncières telle que Immorente Invest ne disposent pas à ce jour d'un plan comptable spécifique à leur activité. Dès lors, une présentation analytique des comptes, et en particulier de son compte de produits et charges, est nécessaire à une lecture pertinente des résultats de la foncière et à l'appréciation de sa performance opérationnelle.

La lecture de la présentation analytique de ces derniers se décompose de la manière suivante :

a) Produits immobiliers

Cette rubrique comprend l'ensemble des loyers, exclusion faite des refacturations de charges, issus des actifs en portefeuille ainsi que des rémunérations issues des participations d'Immorente Invest, le cas échéant, qu'elles que soient leur forme (dividendes, distribution de primes, remboursement de comptes courants ou réduction de capital).

L'évolution des produits immobiliers permet l'analyse du rendement global du portefeuille immobilier de la société,

b) Charges d'exploitation immobilières

Les charges d'exploitation immobilières sont répertoriées sous deux catégories :

Les charges nettes liées à l'exploitation immobilière des actifs

Dans cette analyse, il a été retenu de ne présenter que les charges liées aux actifs diminuées des refacturations aux locataires convenues dans le cadre des contrats de bail (syndic, facility & property management, énergie, et taxes de services communaux).

Les charges nettes liées à l'exploitation immobilière ainsi supportées par Immorente Invest correspondent, généralement, aux assurances à la charge du propriétaire, aux commissions de commercialisation ou encore aux charges liées aux actifs supportées pendant une période de vacance d'un actif ou d'une franchise ponctuelle accordée à un locataire.

Les frais généraux

Les frais généraux comprennent les différents honoraires liés à la vie sociale et à la tenue des comptes de la société, la centralisation des titres auprès d'un dépositaire, les frais d'expertises des actifs en portefeuille, la rémunération des experts et administrateurs indépendants, les honoraires de conseil hors ceux déjà engagés dans le cadre d'opérations d'investissements (juridique, fiscal, etc.), des dépenses de communication.

Les frais de gestion

Ces frais correspondent aux commissions versées par Immorente Invest à la société de gestion CFG Capital. Les modalités de rémunération sont régies par une convention de gestion, signée entre Immorente et CFG Capital le 27 octobre 2017.

Les dépenses de maintenance

Ces dépenses correspondent aux coûts de renouvellement ou de maintenance des actifs en portefeuille. Celles-ci sont généralement immobilisées mais sont retenues dans la présentation analytique du résultat comme un poste de coût déduit des revenus issus des actifs.

c) Charges d'intérêts liées au financement des actifs

Ce poste comprend l'ensemble des charges d'intérêts liées au financement des acquisitions des actifs immobiliers et participations de la société, quelle que soit leur nature (dette obligataire, dette bancaire, ligne de financement, etc.).

d) Résultat de l'activité immobilière

Le résultat qui découle de cette ventilation analytique permet d'apprécier le résultat issu de l'activité immobilière de la foncière, correspondant aux revenus locatifs issus du portefeuille, desquels sont déduites les charges directes liées aux actifs supportées par celle-ci, les charges nécessaires à la gestion d'Immorente Invest ainsi que les charges d'intérêts liées au financement des acquisitions.

e) Résultat lié aux placements financiers

Il s'agit des produits nets perçus par Immorente Invest issus des placements de trésorerie ou de l'investissement dans des produits financiers à court ou moyen termes diminué des intérêts générés par les emprunts non affectés au financement d'actifs immobiliers. Sont également déduits de ce résultat les charges d'intérêts supportées dans le cadre de découvert ou les pertes ou les gains de change encourus lors d'opération en devises étrangères.

f) Résultat sur cession d'actifs

Il s'agit des plus-values, ou moins-values, réalisées lors de cessions d'actifs immobiliers ou financiers, déduction faite des dépenses directes liées à ces opérations. Le résultat analysé est exprimé en valeur brute, et non en valeur nette comptable.

g) Résultat non courant et provisions

Le résultat non courant comprend et les provisions regroupant les écritures d'opération à caractère exceptionnel, et notamment les dotations aux provisions pour risques et charges. Ce résultat ne tient pas compte du résultat non courant issu de cession d'actifs.

h) Impôt sur les sociétés

Il s'agit de l'impôt sur les sociétés réel supportés par Immorente Invest et ses filiales consolidées, le cas échéant, ne tenant pas compte des impôts différés résultant des travaux de consolidation.

i) Résultat de l'exercice

En l'absence d'un plan comptable spécifique à l'activité de foncière dédiée à l'investissement et la location de biens immobiliers, Immorente Invest réalise un amortissement des actifs immobiliers de son portefeuille. Les dotations aux amortissements inscrites au compte de produits et charges des comptes sociaux de la société réduisent significativement le résultat net qui ne reflète dès lors plus la performance économique de la société. Le résultat de l'exercice est, à la lumière de ce qui est pratiqué pour les SIIC et les OPCI en France, la mesure la plus adaptée, selon le management, de la création d'un rendement issu de l'exploitation des actifs immobiliers en portefeuille, ou des placements financiers réalisés par la société.

j) Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé est établi, à partir du résultat de l'exercice, suite à la prise en compte de certaines écritures comptables de passage (frais d'acquisition et autres non-valeurs, dotations nettes aux amortissements, cumul des amortissements des actifs cédés, retraitement d'opérations analytiques ne relevant pas du compte de produits et charges telles que les dépenses de maintenance immobilisées, impôts différés)

A l'issue de ces retraitements, le résultat net consolidé présenté est égal à celui issu des comptes consolidés de la société.

II. Résultat analytique de l'exercice 2019

En 2019, le résultat analytique consolidé de l'exercice s'établit à **33,2 mMAD** contre **14,2 mMAD** en 2018, et ce tel que présenté dans le tableau suivant :

en mMAD	2018	2019
(+) Produits immobiliers		
Loyers sur actifs détenus en direct ou filiale 100%	19,7	49,3
Revenus issus de participations à caractère immobilier	-	
Total	19,7	49,3
(-) Charges d'exploitation immobilière		
Charges nettes d'exploitation liées aux actifs immobiliers	0,3	1,7
Frais généraux	1,2	1,0
Commissions de gestion	2,4	4,4
Divers	0,5	0,4
Total	4,4	7,5
<i>en % des produits</i>	<i>22%</i>	<i>15%</i>
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	7,5	10,8
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	0,6	6,0
Charges d'intérêts sur dettes obligataires	6,9	4,7
Total	7,5	10,8
<i>en % des produits</i>	<i>38%</i>	<i>22%</i>
Provisions	-0,1	0,2
<i>en % des produits</i>	<i>38%</i>	<i>22%</i>
Résultat de l'activité immobilière	7,6	31,3
<i>en % des produits</i>	<i>39%</i>	<i>63%</i>
(+) Résultat lié aux placements financiers	7,8	7,4
(+) Résultat non courant		0,2
(-) Impôt sur les sociétés	1,3	5,7
Résultat de l'exercice	14,2	33,2

- Les produits immobiliers en hausse de 150% par rapport à 2018, suite à :
 - ✓ Elargissement du périmètre des actifs (ECAM, Amlak Atrium et Contempo)
 - ✓ Premiers loyers de l'usine Faurecia depuis le 15 février 2019
 - ✓ Effet année pleine de l'acquisition des plateaux de bureaux à la marina de Casablanca en juin 2018 loués à Huawei
- Les charges d'exploitation immobilière sont en hausse de 64%.
- Les charges liées au financement des actifs immobiliers ont en augmenté de 7,5 mMAD en 2018 à 10,8 mMAD en 2019 soit + 43%, expliqué par l'augmentation de l'endettement globale lors du deuxième semestre afin de financer l'acquisition des sociétés Contempo et Atrium.

Ainsi, le **résultat de l'activité immobilière s'établit en 2019 à 31,5 mMAD**, contre 7,6 mMAD en 2018.

- Le résultat lié aux placements financiers nets de charges s'élève à 7,4 mMAD, s'expliquant principalement par les intérêts des obligations Idune et les produits de placement des fonds levés lors de l'IPO.

Au 31 décembre 2019, le résultat analytique consolidé de l'exercice qui mesure la performance du portefeuille s'élève ainsi à 33,2 mMAD.

III. Bilan consolidé – présentation analytique

Le bilan consolidé analytique au 31 décembre 2019 est présenté de manière suivante :

a) Actif économique

en MMAD	2018	2019
Immobilisations		
Actifs immobiliers détenus en direct	407,2	643,9
Ecart d'acquisition		82,1
Actifs financiers MLT	35,0	35,0
Frais d'acq immobilisés - Frais de const. et d'aug. de capital		
Total	442,2	761,1
Besoin en fonds de roulement		
Etat (TVA, etc.)	3,7	-3,2
+ Créances clients	1,6	13,9
- Dettes fournisseurs	5,3	13,1
+ Autres	-14,9	-57,7
Total	-15,0	-60,1
Total Actif	427,2	700,9

Les immobilisations consolidées s'élèvent à fin 2019 à 761,1 mMAD et se décomposent de la manière suivante :

- Actifs immobiliers : 643,9 mMAD, correspondant à la valeur nette comptable des actifs détenus directement par Immorente Invest SA. Durant l'année 2019, ce poste s'est accru de 236,7 MMAD correspondant à :
 - Acquisition des immeubles Contempo et Atrium
 - Acquisition du siège de Engie Contracting Al Maghrib
- Un écart d'acquisition de 82,1mMAD suite à l'acquisition des sociétés portant les immeubles Atrium et Contempo

Le besoin en fonds de roulement en 2019 présente une ressource nette de 60,1 mMAD et se décompose de la manière suivante :

- Créance nette de l'Etat : -3,2 mMAD (principalement IS et TVA);
- Créances clients : 13,9 mMAD dont
 - 3,7 mMAD dans Immorente SA relatif à une facturation en fin d'année,
 - 4,4 mMAD dans Atrium SAS relatifs à une facturation en fin d'année et à un retard de paiement objet d'une garantie octroyée par le vendeur et
 - 5,8 mMAD dans Contempo SAS relatifs à une facturation en fin d'année et à un retard de paiement objet d'une garantie octroyée par le vendeur;
- Dettes fournisseurs de 13,1 mMAD dont
 - 9,2 mMAD dans Immorente SA
 - 0,8 mMAD dans IMR Free Zone
 - 1,0 mMAD dans Atrium SAS
 - 2,1 mMAD dans Contempo SAS
- Autres : -57,7 mMAD, correspondant principalement à 32 mMAD de rendement à distribuer, provision pour charges 10,2 mMAD et produits constatés d'avance 13,2 mMAD .

Ainsi, à fin 2019, l'actif net économique consolidé en normes marocaines d'Immorente Invest s'établit à 700,9 mMAD.

b) Passif économique

en MMAD	2018	2019
Capitaux propres		
Capital social	308,1	308,1
Prime d'émission	137,0	78,9
Ecart de réévaluation	17,5	17,5
Réserves	-5,3	-5,0
Résultat net de l'exercice	3,7	3,6
Total	461,1	403,1
(+) Dettes		
Dettes et lignes de crédit bancaires	150,0	186,4
Leasing		150,6
Dépôts et cautions locataires	2,1	13,4
S/Total	152,1	350,4
(-) Eléments de trésorerie et placements	186,0	52,6
= Dette nette	-33,9	297,8
Total Passif	427,2	700,9

Les capitaux propres consolidés s'élèvent en 2019 à 403,1 mMAD. Pour rappel, les capitaux propres d'Immorente Invest SA s'élèvent quant à eux à 430,8 mMAD. Cette différence s'expliquant par les retraitements effectués en normes marocaines, notamment sur le passage en charge des non valeurs et le traitement différencié de la prime de réévaluation.

La dette du groupe s'établit au 31 décembre 2019 à 350,4 mMAD constituée de :

- 150 mMAD de dette bancaire relais auprès de la BCP

- 150,6 mMAD de dette leasing
- 36,4 de dettes bancaires logées dans les filiales Contempo SAS et Atrium SAS

Il est à rappeler qu'Immorente Invest a procédé en septembre 2019 au remboursement de 150 mMAD correspondant à la dette obligataire contractée en 2016.

Tenant compte de la trésorerie actif, la dette nette consolidée de la société s'élève à fin 2018 à 297,8 MMAD.

Ainsi, au 31 décembre 2019, le passif du groupe s'établit à 700,9 MMAD.

IMR FREE ZONE

IMR Free Zone I est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte une usine d'une superficie de près de 17 500 m² dédiée à Faurecia, équipementier automobile français, conformément au contrat de bail en l'état futur d'achèvement conclu en novembre 2017.

La construction de l'usine a été confiée à TGCC, constructeur marocain de premier plan qui a été mandaté par Immorente Invest.

Date de création	Novembre 2017	
Siège Social	Lot I 8 - Atlantic Free Zone, Kenitra	
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique	
Représentant légal	Soumaya Tazi - Gérante	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2019	Actionnaire	% du capital detenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA	100%
Capital social au 31 décembre 2019	111,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2019	10 947,1 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2019	-3 473,8 kMAD	

Amlak Contempo SAS

Amlak Contempo SAS est une filiale détenue à 99,9% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 6919 m² multi-locataire, consolidée à partir du 1 juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Charrazade 3, 5eme étage Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	Soumaya Tazi - Président	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2019	Actionnaire	% du capital détenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA	99,9%
	Amlak Atrium SAS	1 action
Capital social au 31 décembre 2019	5 000,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2019	13 959,7 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2019	-2 169 090,1 kMAD	

Amlak Atrium SAS

Amlak Atrium SAS est une filiale détenue à 99,9% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 5 576 m² multi-locataire, consolidée à partir du 1 juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Charrazade 3, 5eme étage Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	Soumaya Tazi - Président	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2019	Actionnaire	% du capital détenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA	99,9%
	Amlak Contempo SAS	1 action
Capital social au 31 décembre 2019	10 000,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2019	12 385,3 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2019	2 657 770,4 kMAD	

La Présidente du Conseil d'Administration

Madame Soumaya TAZI

Immorente Invest-Comptes consolidés au 31 décembre 2019

1- CPC CONSOLIDE

En Kmad	Exercice 2018	Exercice 2019
Chiffres d'affaires	22 778	57 266
Autres produits d'exploitation	0,0	-
Achats consommés	-5 979	-16 283
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-143	-143,0
Impôts et taxes	-5 465	-14 346
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-4 547	-14 636
Résultat d'exploitation	6 644	11 858
Coût de l'endettement financier net	-1 445	-5 076
Autres produits et charges financières	1 784	1 671
Résultat financier	339	-3 405
Résultat courant des sociétés intégrées	6 983	8 453
Charges et produits exceptionnels	-6	190
Impôt sur les bénéfices	-1 275	-10 465
Impôts différés	-1 968	10 468
Résultat net des entreprises intégrées	3 735	8 647
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-	5 056
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 735	3 591
Intérêts minoritaires	-	-
Résultat net (part du groupe)	3 735	3 591

2- BILAN CONSOLIDE

En KMAD	Exercice 12 2019		Exercice 2019.06	
	Valeurs Brutes	Amort.Prov	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecarts d'acquisition	87180	-5056	82125	-
Immobilisations incorporelles	0	0	0	-
Immobilisations corporelles	691553	-47616	643937	404 775
Immobilisations financières	35005	0	35005	35 025
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Total Actif Immobilisé	813 738	-52 671	761 067	439 800
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	14 362	-478	13 884	3 278
Autres créances et comptes de régularisation	10 853	-	10 853	6 573
Total Actif circulant	25 215	-478	24 737	9 852
Valeurs mobilières de placement	36085	0	36085	95 988
Disponibilités	16537	0	16537	74 361
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité	52 622	-	52 622	170 349
Total Actif	891 575	-53 150	838 425	620 001

En kMAD	Exercice 2019.06	Exercice 12.2019
Capital	308 135	308 135
Primes liées au capital	110 927	78 901
Ecart de réévaluation	17 495	17 495
Réserves	-4 993	-4 993
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	7 232	3 591
Autres	-	-
Total capitaux propres	438 796	403 130
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	1 071	10 190
Emprunts et dettes financières	152 146	350 412
Total passif à long terme	153 217	360 602
Fournisseurs et comptes rattachés	7 696	13 101
Autres dettes et comptes de régularisation	14 634	60 170
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	5 658	1 422
Total passif à court terme	27 987	74 693
Total passif	620 001	838 425

Immoyente Invest-Comptes sociaux au 31 décembre 2019

BILAN (Actif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Actif	Exercice Actuel			Exercice Précédent Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
1- Immobilisations en non-valeurs	24 304 883,04	7 525 342,38	16 779 540,66	5 427 987,44
Frais préliminaires	342 240,00	76 448,00	265 792,00	12 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	23 962 643,04	7 448 894,38	16 513 748,66	5 415 987,44
Primes de remboursement des obligations				
2- Immobilisations incorporelles				
Immobilisations en recherche et développements				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
3- Immobilisations corporelles	183 688 762,35	12 370 125,09	171 318 637,26	252 958 639,22
Terrains	52 610 397,86		52 610 397,86	76 478 828,94
Constructions	131 078 364,49	12 370 125,09	118 708 239,40	176 474 976,95
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau & aménagement divers				4 833,33
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
4- Immobilisations financières	390 982 602,67		390 982 602,67	184 521 174,74
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	295 712 994,46		295 712 994,46	184 409 963,64
Titres de participation	95 269 608,21		95 269 608,21	111 211,10
Autres titres immobilisés				
5- Ecart de conversion Actif				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
I. TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ = 1+2+3+4+5	598 976 248,06	19 895 467,47	579 080 780,59	442 907 801,40
6- Stocks				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits intermédiaires et produits résiduels				
Produits finis				
7- Créances de l'actif circulant	20 440 590,59	341 824,67	20 098 765,92	12 425 626,70
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes				
Clients et comptes rattachés	5 957 937,36	341 824,67	5 616 112,69	1 433 031,15
Personnel				
Etat	3 053 838,57		3 053 838,57	6 285 656,10
Comptes d'associés				
Autres débiteurs	9 521 975,71		9 521 975,71	2 814 038,30
Compte de régularisation Actif	1 906 838,95		1 906 838,95	1 892 901,15
8- Titres et valeurs de placement	35 161 095,55		35 161 095,55	178 880 758,00
9- Ecart de conversion Actif (Eléments circulants)				
II. TOTAL ACTIF CIRCULANT = 6+7+8+9	55 601 686,14	341 824,67	55 259 861,47	191 306 384,70
10- Chèques et valeurs à encaisser				
11- Banques, T.G. et C.C.P.	1 135 697,83		1 135 697,83	2 610 710,44
12- Caisses, régies d'avances et accreditifs	824,00		824,00	1 500,00
III. TOTAL TRESORERIE ACTIF= 10+11+12	1 136 521,83		1 136 521,83	2 612 210,44
TOTAL GENERAL ACTIF = I+II+III	655 714 456,03	20 237 292,14	635 477 163,89	636 826 396,54

Tableau n°1

BILAN (Passif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

PASSIF		Exercice Actuel	Exercice Précédent
FINANCEMENT PERMANENT	1 - Capitaux propres	431 750 181,17	473 890 102,52
	Capital social ou personnel	308 134 580,00	308 134 580,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé, dont versé ... 308 134 580,00		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	78 901 328,34	137 039 928,34
	Ecarts de réévaluation	24 993 336,70	24 993 336,70
	Réserve légale	186 112,87	
	Autres réserves		
	Report à nouveau (+) ou (-)	87 244,61	(3 204 488,44)
	Résultat net en instance d'affectation (+/-)		
Résultats nets de l'exercice (+/-)	19 447 578,65	6 926 745,92	
2 - Capitaux propres assimilés			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
3 - Dettes de Financement	154 354 051,39	152 146 452,00	
Emprunts obligataires			
Autres dettes de financement	154 354 051,39	152 146 452,00	
4 - Provisions durables pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
5 - Comptes de liaisons des établissements et succursales			
6 - Ecarts de conversion Passif			
Augmentation des créances immobilisées			
Diminution des dettes de financement			
I TOTAL FINANCEMENT PERMANENT = 1+2+3+4+5+6	586 104 232,56	626 036 554,52	
PASSIF CIRCULANT	7 - Dettes du Passif circulant	48 302 031,33	9 718 942,02
	Fournisseurs et comptes rattachés	9 189 062,06	4 744 442,59
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	État	5 767 369,27	2 610 102,18
	Compte d'associés	32 025 500,00	
	Autres créanciers	100 100,00	143 000,00
Compte de régularisation passif	1 220 000,00	2 221 397,25	
8 - Autres provisions pour risques et charges	1 070 900,00	1 070 900,00	
9 - Ecarts de conversion-Passif (Eléments circulants)			
II TOTAL PASSIF CIRCULANT (HORS TESOR.) = 7+8+9	49 372 931,33	10 789 842,02	
TESOR.	10 - Crédits d'escompte		
	11 - Crédits de trésorerie		
	12 - Banques (soldes créditeurs)		
III TOTAL TRESORERIE PASSIF = 10+11+12			
Total Général Passif = I+II+III	635 477 163,89	636 826 396,54	

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
EXPLOITATION	I PRODUITS D'EXPLOITATION				
	- Ventes de marchandises (en l'état)				
	- Ventes de biens produits	30 983 382,59	115 500,00	31 098 882,59	22 628 902,46
	Chiffre d'affaires	30 983 382,59	115 500,00	31 098 882,59	22 628 902,46
	- Variation de stocks produits (-/+) (1)				
	- Immo. pd par l'Ese pour elle-même				
	- Subventions d'exploitation				
	- Autres produits d'exploitation				
	- Reprises d'exploitation, transf. de charges	16 383 363,15		16 383 363,15	4 599 166,25
	Total I	47 366 745,74	115 500,00	47 482 245,74	27 228 068,71
FINANCIER	II CHARGES D'EXPLOITATION				
	- Achats revendus (2) de marchandises				
	- Achats consommés (2) de mat. et fourmit.	12 281,00		12 281,00	1 400,00
	- Autres charges externes	15 564 168,37	1 000,00	15 565 168,37	5 443 512,03
	- Impôts et taxes	12 302 764,12	115 500,00	12 418 264,12	5 465 116,10
	- Charges du personnel				
	- Autres charges d'exploitation	143 000,00		143 000,00	143 000,00
	- Dotations d'exploitation	9 471 676,68		9 471 676,68	8 550 932,35
Total II	37 493 890,17	116 500,00	37 610 390,17	19 603 960,48	
III RESULTAT D'EXLPOITATION (I - II)			9 871 855,57	7 624 108,23	
FINANCIER	IV PRODUITS FINANCIERS				
	- Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	- Gains de change				
	- Intérêts et autres titres financiers	13 297 116,61		13 297 116,61	8 467 958,99
	- Reprises financières, transf. de charg.				
	Total IV	13 297 116,61		13 297 116,61	8 467 958,99
	V CHARGES FINANCIERES				
- Charges d'intérêts	6 004 415,88		6 004 415,88	7 884 740,73	
- Pertes de change					
- Autres charges financières					
- Dotations financières					
Total V	6 004 415,88		6 004 415,88	7 884 740,73	
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			7 292 700,73	583 218,26	
VII RESULTAT COURANT (III + VI)			17 164 556,30	8 207 326,49	

(1) Variation de stock: stock final - stock initial; augmentation (+) diminution (-)

(2) Achats revendus ou consommés : achat - variation de stocks

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes) - Suite -

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)	
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)			
NON COURANT	VII	RESULTAT COURANT (REPORTS)			17 164 556,30	8 207 326,49
	VIII	PRODUITS NON COURANTS				
		- Produits de cessions d'immobilisations	142 600 000,00		142 600 000,00	
		- Subventions d'équilibre				
		- Reprises sur subventions d'investissement				
		- Autres produits non courants	6 907,88		6 907,88	29 225,79
	- Reprises non courantes : transf. de charges					
		TOTAL VIII	142 606 907,88		142 606 907,88	29 225,79
	IX	CHARGES NON COURANTES				
		- Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées	133 082 075,88		133 082 075,88	
- Subventions accordées						
- Autres charges non courantes		27 235,65		27 235,65	35 261,36	
- Dot. non courantes aux amort. et aux Prov.						
	TOTAL IX	133 109 311,53		133 109 311,53	35 261,36	
X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			9 497 596,35	(6 035,57)	
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			26 662 152,65	8 201 290,92	
XII	IMPOTS SUR LE RESULTAT	7 214 574,00		7 214 574,00	1 274 545,00	
XIII	RESULTAT NET (XI-XII)			19 447 578,65	6 926 745,92	
XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			203 386 270,23	35 725 253,49	
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			183 938 691,58	28 798 507,57	
XVI	RESULTAT NET (XIV-XV)			19 447 578,65	6 926 745,92	

IMR Free Zone-Comptes sociaux au 31 décembre 2019

BILAN (Actif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Actif	Exercice Actuel			Exercice Précédent Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
1- Immobilisations en non-valeurs	1 688 250,78	691 115,36	997 135,42	530 197,80
Frais préliminaires	74 724,00	44 834,40	29 889,60	44 834,40
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 613 526,78	646 280,96	967 245,82	485 363,40
Primes de remboursement des obligations				
2- Immobilisations incorporelles				
Immobilisations en recherche et développements				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
3- Immobilisations corporelles	156 759 219,19	7 492 964,89	149 266 254,30	154 261 869,03
Terrains	23 020 704,74		23 020 704,74	22 162 250,00
Constructions	125 304 873,97	6 860 441,85	118 444 432,12	
Installations techniques, matériel et outillage	8 433 640,48	632 523,04	7 801 117,44	
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau & aménagement divers				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				132 099 619,03
4- Immobilisations financières				
Prêts immobilisés				
Autres créances financières				
Titres de participation				
Autres titres immobilisés				
5- Ecart de conversion Actif				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
I. TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ = 1+2+3+4+5	158 447 469,97	8 184 080,25	150 263 389,72	154 792 066,83
6- Stocks				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits intermédiaires et produits résiduels				
Produits finis				
7- Créances de l'actif circulant	2 189,00		2 189,00	148 703,79
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes				
Clients et comptes rattachés				148 703,79
Personnel				
Etat				
Comptes d'associés				
Autres débiteurs				
Compte de régularisation Actif	2 189,00		2 189,00	
8- Titres et valeurs de placement				
9- Ecart de conversion Actif (Eléments circulants)				4 042,56
II. TOTAL ACTIF CIRCULANT = 6+7+8+9	2 189,00		2 189,00	152 746,35
10- Chèques et valeurs à encaisser				
11- Banques, T.G. et C.C.P.	7 221 961,94		7 221 961,94	4 541 256,43
12- Caisses, régies d'avances et accreditifs				
III. TOTAL TRESORERIE ACTIF= 10+11+12	7 221 961,94		7 221 961,94	4 541 256,43
TOTAL GENERAL ACTIF = I+II+III	165 671 620,91	8 184 080,25	157 487 540,66	159 486 069,61

BILAN (Passif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

PASSIF		Exercice Actuel	Exercice Précédent
FINANCEMENT PERMANENT	1 - Capitaux propres	(6 490 632,58)	(1 245 476,37)
	Capital social ou personnel	111 031,99	111 031,99
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé, dont versé ...	111 031,99	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecart de réévaluation		
	Réserve légale		
	Autres réserves		
	Report à nouveau (+) ou (-)	(1 356 508,36)	(579 536,14)
	Résultat net en instance d'affectation (+/-)		
	Résultats nets de l'exercice (+/-)	(5 245 156,21)	(776 972,22)
2 - Capitaux propres assimilés			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
3 - Dettes de Financement	150 089 247,64	149 385 247,64	
Emprunts obligataires			
Autres dettes de financement	150 089 247,64	149 385 247,64	
4 - Provisions durables pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
5 - Comptes de liaisons des établissements et succursales			
6 - Ecart de conversion Passif			
Augmentation des créances immobilisées			
Diminution des dettes de financement			
I TOTAL FINANCEMENT PERMANENT = 1+2+3+4+5+6	143 598 615,06	148 139 771,27	
PASSIF CIRCULANT	7 - Dettes du Passif circulant	13 888 925,60	11 342 255,78
	Fournisseurs et comptes rattachés	2 349 288,84	564 410,25
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	2 664 158,14	703 509,58
	Compte d'associés		
	Autres créanciers	8 875 478,62	10 074 335,95
	Compte de régularisation passif		
8 - Autres provisions pour risques et charges		4 042,56	
9 - Ecart de conversion-Passif (Eléments circulants)			
II TOTAL PASSIF CIRCULANT (HORS TESOR.) = 7+8+9	13 888 925,60	11 346 298,34	
TRESOR.	10 - Crédits d'escompte		
	11 - Crédits de trésorerie		
	12 - Banques (soldes créditeurs)		
III TOTAL TRESORERIE PASSIF = 10+11+12			
Total Général Passif = I+II+III		157 487 540,66	159 486 069,61

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
EXPLOITATION	I PRODUITS D'EXPLOITATION				
	- Ventes de marchandises (en l'état)				
	- Ventes de biens produits	10 947 074,75		10 947 074,75	148 703,79
	Chiffre d'affaires	10 947 074,75		10 947 074,75	148 703,79
	- Variation de stocks produits (-/+) (1)				
	- Immo. pd. par l'Ese pour elle-même				
	- Subventions d'exploitation				
	- Autres produits d'exploitation				
	- Reprises d'exploitation, transf. de charges	804 587,78		804 587,78	28 740,00
	Total I	11 751 662,53		11 751 662,53	177 443,79
FINANCIER	II CHARGES D'EXPLOITATION				
	- Achats revendus (2) de marchandises				178 500,00
	- Achats consommés (2) de mat. et fournit.				355 117,01
	- Autres charges externes	1 782 305,43	19 651,84	1 801 957,27	
	- Impôts et taxes	1 936 330,14		1 936 330,14	
	- Charges du personnel				
	- Autres charges d'exploitation				
- Dotations d'exploitation	7 830 615,05		7 830 615,05	176 732,60	
Total II	11 549 250,62	19 651,84	11 568 902,46	710 349,61	
III RESULTAT D'EXLPOITATION (I - II)			182 760,07	(532 905,82)	
FINANCIER	IV PRODUITS FINANCIERS				
	- Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	- Gains de change	18 829,37		18 829,37	20 506,09
	- Intérêts et autres titres financiers				
	- Reprises financières, transf. de charg.	2 183 303,84		2 183 303,84	3 666 376,19
	Total IV	2 202 133,21		2 202 133,21	3 686 882,28
	V CHARGES FINANCIERES				
- Charges d'intérêts	7 439 134,32		7 439 134,32	3 372 591,81	
- Pertes de change	190 439,74		190 439,74	554 314,31	
- Autres charges financières					
- Dotations financières				4 042,56	
Total V	7 629 574,06		7 629 574,06	3 930 948,68	
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			(5 427 440,85)	(244 066,40)	
VII RESULTAT COURANT (III + VI)			(5 244 680,78)	(776 972,22)	

(1) Variation de stock: stock final - stock initial; augmentation (+) diminution (-)

(2) Achats revendus ou consommés : achat - variation de stocks

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes) - Suite -

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
NON COURANT	VII RESULTAT COURANT (REPORTS)			(5 244 680,78)	(776 972,22)
	VIII PRODUITS NON COURANTS				
	- Produits de cessions d'immobilisations				
	- Subventions d'équilibre				
	- Reprises sur subventions d'investissement				
	- Autres produits non courants	0,02		0,02	
	- Reprises non courantes : transf. de charges				
	TOTAL VIII	0,02		0,02	
	IX CHARGES NON COURANTES				
	- Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
- Subventions accordées					
- Autres charges non courantes	475,45		475,45		
- Dot. non courantes aux amort. et aux Prov.					
TOTAL IX	475,45		475,45		
X RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			(475,43)		
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			(5 245 156,21)	(776 972,22)	
XII IMPOTS SUR LE RESULTAT					
XIII RESULTAT NET (XI-XII)			(5 245 156,21)	(776 972,22)	
XIV TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			13 953 795,76	3 864 326,07	
XV TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			19 198 951,97	4 641 298,29	
XVI RESULTAT NET (XIV-XV)			(5 245 156,21)	(776 972,22)	

Amlak Atrium-Comptes sociaux au 31 décembre 2019

BILAN (Actif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Actif	Exercice Actuel			Exercice Précédent Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
1- Immobilisations en non-valeurs				
Frais préliminaires				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
2- Immobilisations incorporelles				
Immobilisations en recherche et développements				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
3- Immobilisations corporelles	98 277 538,61	13 723 204,94	84 554 333,67	87 006 893,83
Terrains	40 699 175,00		40 699 175,00	40 699 175,00
Constructions	57 578 363,61	13 723 204,94	43 855 158,67	46 307 718,83
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau & aménage divers				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
4- Immobilisations financières	100,00		100,00	
Prêts immobilisés				
Autres créances financières				
Titres de participation	100,00		100,00	
Autres titres immobilisés				
5- Ecart de conversion Actif				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
I. TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ = 1+2+3+4+5	98 277 638,61	13 723 204,94	84 554 433,67	87 006 893,83
6- Stocks				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits intermédiaires et produits résiduels				
Produits finis				
7- Créances de l'actif circulant	4 713 598,91	136 458,00	4 577 140,91	6 794 335,45
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes				
Clients et comptes rattachés	4 508 367,73	136 458,00	4 371 909,73	6 501 197,30
Personnel				
Etat	104 115,23		104 115,23	126 674,43
Comptes d'associés				4 769,32
Autres débiteurs				
Compte de régularisation Actif	101 115,95		101 115,95	161 694,40
8- Titres et valeurs de placement	923 405,06		923 405,06	1 833 906,09
9- Ecart de conversion Actif (Eléments circulants)				
II. TOTAL ACTIF CIRCULANT = 6+7+8+9	5 637 003,97	136 458,00	5 500 545,97	8 628 241,54
10- Chèques et valeurs à encaisser				
11- Banques, T.G. et C.C.P.	2 877 081,74		2 877 081,74	2 844 591,06
12- Caisses, régies d'avances et accreditifs				
III. TOTAL TRESORERIE ACTIF= 10+11+12	2 877 081,74		2 877 081,74	2 844 591,06
TOTAL GENERAL ACTIF = I+II+III	106 791 724,32	13 859 662,94	92 932 061,38	98 479 726,43

BILAN (Passif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

PASSIF		Exercice Actuel	Exercice Précédent
FINANCEMENT PERMANENT	1 - Capitaux propres	5 336 818,67	2 818 224,59
	Capital social ou personnel	10 000 000,00	10 000 000,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé, dont versé ...	10 000 000,00	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Réserve légale		
	Autres réserves		
	Report à nouveau (+) ou (-)	(7 181 775,41)	(11 155 648,14)
	Résultat net en instance d'affectation (+/-)		
Résultats nets de l'exercice (+/-)	2 518 594,08	3 973 872,73	
2 - Capitaux propres assimilés			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
3 - Dettes de Financement	79 196 750,84	84 992 719,56	
Emprunts obligataires			
Autres dettes de financement	79 196 750,84	84 992 719,56	
4 - Provisions durables pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
5 - Comptes de liaisons des établissements et succursales			
6 - Ecarts de conversion Passif			
Augmentation des créances immobilisées			
Diminution des dettes de financement			
I TOTAL FINANCEMENT PERMANENT = 1+2+3+4+5+6	84 533 569,51	87 810 944,15	
PASSIF CIRCULANT	7 - Dettes du Passif circulant	4 205 766,13	5 744 591,46
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 186 697,40	67 762,96
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	1 710 032,77	2 401 835,61
	Compte d'associés		
	Autres créanciers	396 429,20	12 000,00
	Compte de régularisation passif	912 606,76	3 262 992,89
8 - Autres provisions pour risques et charges	4 192 725,74	3 065 670,92	
9 - Ecarts de conversion-Passif (Eléments circulants)			
II TOTAL PASSIF CIRCULANT (HORS TESOR.) = 7+8+9	8 398 491,87	8 810 262,38	
TESOR.	10 - Crédits d'escompte		
	11 - Crédits de trésorerie		
	12 - Banques (soldes créditeurs)		1 858 519,90
III TOTAL TRESORERIE PASSIF = 10+11+12		1 858 519,90	
Total Général Passif = I+II+III		92 932 061,38	98 479 726,43

COMpte DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
EXPLOITATION	I PRODUITS D'EXPLOITATION				
	- Ventes de marchandises (en l'état)				
	- Ventes de biens produits	12 385 285,61		12 385 285,61	13 193 409,46
	Chiffre d'affaires	12 385 285,61		12 385 285,61	13 193 409,46
	- Variation de stocks produits (-/+) (1)				
	- Immo. pd. par l'Esc pour elle-même				
	- Subventions d'exploitation				
	- Autres produits d'exploitation				
	- Reprises d'exploitation, transf. de charges	1 193 686,72		1 193 686,72	1 274 007,83
	Total I	13 578 972,33		13 578 972,33	14 467 417,29
EXPLOITATION	II CHARGES D'EXPLOITATION				
	- Achats revendus (2) de marchandises				
	- Achats consommés (2) de mat. et fournit.	2 166 209,27		2 166 209,27	2 226 058,72
	- Autres charges externes	292 143,72		292 143,72	182 059,96
	- Impôts et taxes	527 260,90	2 400,00	529 660,90	1 254 473,00
	- Charges du personnel				
	- Autres charges d'exploitation				
	- Dotations d'exploitation	3 260 793,98		3 260 793,98	2 451 966,83
Total II	6 246 407,87	2 400,00	6 248 807,87	6 114 558,51	
III RESULTAT D'EXLPOITATION (I - II)			7 330 164,46	8 352 858,78	
FINANCIER	IV PRODUITS FINANCIERS				
	- Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	- Gains de change				
	- Intérêts et autres titres financiers	89 500,79		89 500,79	136 095,77
	- Reprises financières, transf. de charg.				
	Total IV	89 500,79		89 500,79	136 095,77
FINANCIER	V CHARGES FINANCIERES				
	- Charges d'intérêts	2 309 178,77		2 309 178,77	2 969 375,58
	- Pertes de change				
	- Autres charges financières				
- Dotations financières	547 511,00		547 511,00		
Total V	2 856 689,77		2 856 689,77	2 969 375,58	
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			(2 767 188,98)	(2 833 279,81)	
VII RESULTAT COURANT (III + VI)			4 562 975,48	5 519 578,97	

(1) Variation de stock: stock final - stock initial; augmentation (+) diminution (-)

(2) Achats revendus ou consommés : achat - variation de stocks

COMpte DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes) - Suite -

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)	
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)			
NON COURANT	VII	RESULTAT COURANT (REPORTS)			4 562 975,48	5 519 578,97
	VIII	PRODUITS NON COURANTS				
		- Produits de cessions d'immobilisations				
		- Subventions d'équilibre				
		- Reprises sur subventions d'investissement				
		- Autres produits non courants	19 829,88		19 829,88	1,44
		- Reprises non courantes : transf. de charges				
		TOTAL VIII	19 829,88		19 829,88	1,44
	IX	CHARGES NON COURANTES				
		- Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
- Subventions accordées						
	- Autres charges non courantes	15 834,28		15 834,28	270 510,68	
	- Dot. non courantes aux amort. et aux Prov.					
	TOTAL IX	15 834,28		15 834,28	270 510,68	
X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			3 995,60	(270 509,24)	
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			4 566 971,08	5 249 069,73	
XII	IMPOTS SUR LE RESULTAT	2 048 377,00		2 048 377,00	1 275 197,00	
XIII	RESULTAT NET (XI-XII)			2 518 594,08	3 973 872,73	
XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			13 688 303,00	14 603 514,50	
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			11 169 708,92	10 629 641,77	
XVI	RESULTAT NET (XIV-XV)			2 518 594,08	3 973 872,73	

BILAN (Actif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Actif	Exercice Actuel			Exercice Précédent Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
1- Immobilisations en non-valeurs				
Frais préliminaires				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
2- Immobilisations incorporelles				
Immobilisations en recherche et développements				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
3- Immobilisations corporelles	101 811 958,27	15 888 690,45	85 923 267,82	88 505 734,20
Terrains	39 697 604,00		39 697 604,00	39 697 604,00
Constructions	62 114 354,27	15 888 690,45	46 225 663,82	48 808 130,20
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau & aménage divers				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
4- Immobilisations financières	100,00		100,00	
Prêts immobilisés				
Autres créances financières				
Titres de participation	100,00		100,00	
Autres titres immobilisés				
5- Ecarts de conversion Actif				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
I. TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ = 1+2+3+4+5	101 812 058,27	15 888 690,45	85 923 367,82	88 505 734,20
6- Stocks				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits intermédiaires et produits résiduels				
Produits finis				
7- Créances de l'actif circulant	6 479 219,46		6 479 219,46	6 485 725,82
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes				
Clients et comptes rattachés	5 813 858,05		5 813 858,05	5 508 238,66
Personnel				
Etat	581 046,35		581 046,35	727 538,33
Comptes d'associés				90 000,00
Autres débiteurs				12 000,00
Compte de régularisation Actif	84 315,06		84 315,06	147 948,83
8- Titres et valeurs de placement				1 841 366,26
9- Ecarts de conversion Actif (Eléments circulants)				
II. TOTAL ACTIF CIRCULANT = 6+7+8+9	6 479 219,46		6 479 219,46	8 327 092,08
10- Chèques et valeurs à encaisser				
11- Banques, T.G. et C.C.P.	5 301 482,35		5 301 482,35	4 281 873,95
12- Caisses, régies d'avances et accreditifs				
III. TOTAL TRESORERIE ACTIF= 10+11+12	5 301 482,35		5 301 482,35	4 281 873,95
TOTAL GENERAL ACTIF = I+II+III	113 592 760,08	15 888 690,45	97 704 069,63	101 114 700,23

BILAN (Passif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

PASSIF		Exercice Actuel	Exercice Précédent
FINANCEMENT PERMANENT	1 - Capitaux propres	5 474 104,03	7 643 194,17
	Capital social ou personnel	5 000 000,00	5 000 000,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé, dont versé ... 5 000 000,00		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Réserve légale		
	Autres réserves		
	Report à nouveau (+) ou (-)	2 643 194,17	(398 422,30)
	Résultat net en instance d'affectation (+/-)		
Résultats nets de l'exercice (+/-)	(2 169 090,14)	3 041 616,47	
2 - Capitaux propres assimilés	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
3 - Dettes de Financement		76 890 899,54	24 002 391,05
	Emprunts obligataires		
	Autres dettes de financement	76 890 899,54	24 002 391,05
4 - Provisions durables pour risques et charges	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
5 - Comptes de liaisons des établissements et succursales			
6 - Ecarts de conversion Passif	Augmentation des créances immobilisées		
	Diminution des dettes de financement		
I	TOTAL FINANCEMENT PERMANENT = 1+2+3+4+5+6	82 365 003,57	31 645 585,22
PASSIF CIRCULANT	7 - Dettes du Passif circulant	10 412 597,32	65 904 975,16
	Fournisseurs et comptes rattachés	2 293 654,27	3 329 620,06
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	1 801 617,66	1 753 969,29
	Compte d'associés		54 532 370,14
	Autres créanciers	3 154 408,98	2 331 259,19
	Compte de régularisation passif	3 162 916,41	3 957 756,48
	8 - Autres provisions pour risques et charges	4 926 468,74	3 564 139,85
9 - Ecarts de conversion-Passif (Eléments circulants)			
II	TOTAL PASSIF CIRCULANT (HORS TESOR.) = 7+8+9	15 339 066,06	69 469 115,01
TRESOR.	10 - Crédits d'escompte		
	11 - Crédits de trésorerie		
	12 - Banques (soldes créditeurs)		
III	TOTAL TRESORERIE PASSIF = 10+11+12		
Total Général Passif = I+II+III		97 704 069,63	101 114 700,23

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
EXPLOITATION	I PRODUITS D'EXPLOITATION				
	- Ventes de marchandises (en l'état)				
	- Ventes de biens produits	13 959 665,85		13 959 665,85	13 198 533,89
	Chiffre d'affaires	13 959 665,85		13 959 665,85	13 198 533,89
	- Variation de stocks produits (-/+) (1)				
	- Immo. pd. par l'Ese pour elle-même				
	- Subventions d'exploitation				
	- Autres produits d'exploitation				
	- Reprises d'exploitation, transf. de charges	1 356 238,79		1 356 238,79	1 304 704,98
	Total I	15 315 904,64		15 315 904,64	14 503 238,87
EXPLOITATION	II CHARGES D'EXPLOITATION				
	- Achats revendus (2) de marchandises				
	- Achats consommés (2) de mat. et fourmit.	2 570 571,41		2 570 571,41	2 565 906,58
	- Autres charges externes	300 862,68		300 862,68	179 792,41
	- Impôts et taxes	529 110,90		529 110,90	1 332 825,00
	- Charges du personnel				
	- Autres charges d'exploitation				
	- Dotations d'exploitation	3 413 468,27		3 413 468,27	2 581 305,38
Total II	6 814 013,26		6 814 013,26	6 659 829,37	
III RESULTAT D'EXLPOITATION (I - II)			8 501 891,38	7 843 409,50	
FINANCIER	IV PRODUITS FINANCIERS				
	- Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	- Gains de change				
	- Intérêts et autres titres financiers	225 026,20		225 026,20	229 163,57
	- Reprises financières, transf. de charg.				
	Total IV	225 026,20		225 026,20	229 163,57
	V CHARGES FINANCIERES				
- Charges d'intérêts	2 170 780,13	5 775 974,32	7 946 754,45	2 975 739,87	
- Pertes de change					
- Autres charges financières					
- Dotations financières	531 327,00		531 327,00		
Total V	2 702 107,13	5 775 974,32	8 478 081,45	2 975 739,87	
VI RESULTAT FINANCIER (IV - V)			(8 253 055,25)	(2 746 576,30)	
VII RESULTAT COURANT (III + VI)			248 836,13	5 096 833,20	

(1) Variation de stock: stock final - stock initial; augmentation (+) diminution (-)

(2) Achats revendus ou consommés : achat - variation de stocks

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes) - Suite -

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
NON COURANT	VII RESULTAT COURANT (REPORTS)			248 836,13	5 096 833,20
	VIII PRODUITS NON COURANTS				
	- Produits de cessions d'immobilisations				
	- Subventions d'équilibre				
	- Reprises sur subventions d'investissement				
	- Autres produits non courants	3 893,62		3 893,62	63,68
	- Reprises non courantes : transf. de charges				
	TOTAL VIII	3 893,62		3 893,62	63,68
	IX CHARGES NON COURANTES				
	- Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
- Subventions accordées					
- Autres charges non courantes	8 334,89		8 334,89	288 071,41	
- Dot. non courantes aux amort. et aux Prov.					
TOTAL IX	8 334,89		8 334,89	288 071,41	
X RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			(4 441,27)	(288 007,73)	
XI RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			244 394,86	4 808 825,47	
XII IMPOTS SUR LE RESULTAT	2 413 485,00		2 413 485,00	1 767 209,00	
XIII RESULTAT NET (XI-XII)			(2 169 090,14)	3 041 616,47	
XIV TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			15 544 824,46	14 732 466,12	
XV TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			17 713 914,60	11 690 849,65	
XVI RESULTAT NET (XIV-XV)			(2 169 090,14)	3 041 616,47	



IMMORENTE

Rapport ESG 2019



IMMORENTE

Rapport ESG

Exercice 2019

Sommaire

Immorente Invest première foncière dédiée à l'immobilier professionnel cotée.....	2
Un portefeuille diversifié d'actifs professionnels.....	3
Politique sociale de Immorente Invest.....	7
Politique environnementale de Immorente Invest.....	9
Gouvernance de Immorente Invest	10

Immorente Invest première foncière dédiée à l'immobilier professionnel cotée

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

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

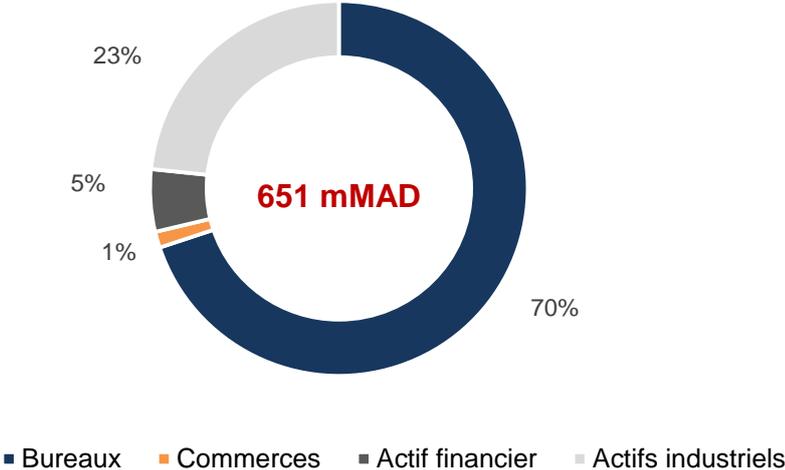
Le business model de la société est ainsi fondé sur l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels de premier choix à usage locatif. Les loyers issus du portefeuille d'actifs sont reversés annuellement aux actionnaires d'Immorente Invest, diminution faite des dépenses liées à l'exploitation et au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

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

Un portefeuille diversifié d'actifs professionnels

Immorente dispose d'un portefeuille diversifié d'un portefeuille d'actifs immobiliers professionnels, situé dans les zones primes et recherchées par les entreprises pour leurs activités économiques. Le portefeuille d'actifs comprend des bureaux, usine et commerces à Casablanca, Bouskoura, Rabat et Atlantic Free Zone de Kenitra.

Répartition du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2019



Plateaux de bureaux à la Marina Casablanca

Les tours Crystal II et III sont deux immeubles de bureaux situés à la Marina de Casablanca d'une superficie totale respectivement de 26.386 m² et 12.200 m². La Marina de Casablanca est aujourd'hui l'un des pôles de bureaux les plus modernes et recherchés dans Casablanca.

En 2016 et 2017, Immorente Invest a acquis 4 plateaux de 500 m² environ chacun totalisant une superficie de 2.500 m² au 4^e et 5^e étages de la tour Crystal III.

En 2018, Immorente Invest a acquis 2 plateaux de bureaux d'une superficie totale de 2.444 m², situés sur deux étages de la Tour Crystal II.



Usine dans la zone franche de Kénitra Atlantic Free Zone

Dans le cadre d'une opération « built-to-suit », Immorente Invest a construit une usine de 17.000 m² sur un terrain de 4 ha en vue de sa location par l'équipementier automobile Faurecia. L'usine est située dans la zone franche Atlantic Free Zone destinée aux fournisseurs du groupe PSA.

L'achèvement de l'usine a été réalisé en Novembre 2018.



Siège Engie Contracting AlMaghrib

Dans une opération de Sale & Lease Back, Immorente Invest acquiert un actif immobilier auprès d'Engie Contracting Al Maghrib qu'elle loue à ce dernier en vue d'y abriter son siège « solutions clients ».

Cet actif est composé de bâtiments (bureaux, entrepôt logistique et parkings) d'une superficie totale d'environ 9.000 m² sur un terrain de 5,6 ha, situé dans la commune de Bouskoura.



Plateaux de bureaux : Immeuble Atrium

Atrium est un immeuble de 5.600 m² situé dans le cœur de la zone d'affaires du boulevard Abdelmoumen. L'immeuble de bureaux abrite les activités de plusieurs groupes bancaires nationaux et internationaux, le leader mondial du coworking, etc...



Plateaux de bureaux : Immeuble Contempo

Contempo est un immeuble de bureaux de 7.000 m² niché au coeur du Casablanca Art Déco sur la place historique « Shell », à quelques centaines de mètres de l'émblématique hôtel Lincoln. Il bénéficie de la proximité des principaux pôles hôteliers, des deux gares du centre-ville ainsi que d'une station de tramway. L'immeuble a pour principaux locataires un grand groupe bancaire, une société de conseil internationale, le leader mondial du coworking, etc...



Commerce Casablanca

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

Commerce Rabat

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



Politique sociale de Immorente Invest

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

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

Moyen humains de CFG Capital

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

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

Le management de CFG Capital en 2019 est composé de :

Soumaya Tazi, Gérante

Diplômée de l'IFAM Business School Paris en 2000, Soumaya Tazi a débuté sa carrière chez Cortal Consors Fund Management (BNP Paribas) à Paris en tant que gérante de fonds de fonds, et ce durant 2 années. Elle rejoint ensuite CFG Bank en 2002 au sein du département Finance d'Entreprises, où elle a mené plusieurs opérations de levées de fonds sur les marchés des capitaux, fusions-acquisitions, placements privés, évaluation et structuration du financement de sociétés publiques et privées. Elle a ainsi conclu plus de 40 transactions pour le compte d'opérateurs publics et privés dans des secteurs stratégiques de l'économie Marocaine. Associée de CFG Bank depuis 2008, Soumaya Tazi développe depuis 2011 les métiers d'investissement et d'*asset management* immobilier. Elle occupe notamment les fonctions de gérante de CFG Capital et de Président Directeur Général d'Immorente Invest.

Khalil Mengad, Directeur

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

Siham Guennouni, Investment Manager

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

Politique environnementale de Immorente Invest

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

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

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

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

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

Gouvernance de Immorente Invest

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

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

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

Immorente Invest est depuis le 28 août 2017, une société anonyme administrée par un conseil d'administration et dirigée par Madame Soumaya Tazi en sa qualité de Président Directeur Général, disposant des pouvoirs prévus par la Loi n°17-95.

Assemblée des actionnaires

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

Toute assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires.

Conseil d'administration

Au 31 décembre 2019, le conseil d'administration est composé des personnes suivantes :

Conseil d'administration	Fonction	Date de nomination	Expiration du mandat
Mme. Soumaya Tazi	Président Directeur Général	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
AXA Assurance Maroc représentée par M. Nicolas Barsky	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
M. El Ghaly Tahri Joutei	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
CFG Bank représentée par Mme. Souad Benbachir	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
Compagnie d'Assurance Transport représentée par El Bachir Baddou	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2023
Société Centrale de Réassurance représentée par M. Youssef Fassi Fihri	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2023
Mme Ghita Lahlou	Administrateur indépendant	27 sept 2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022

Comité d'audit

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

Les membres dudit comité sont les suivants :

- Madame Ghita Lahlou, administrateur indépendant ;
- Monsieur Nicolas Barsky, représentant permanent de l'administrateur AXA Assurance Maroc.

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

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

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

Comité d'investissement

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

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

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

Les membres du comité d'investissement de la Société sont les suivants :

- Madame Souad Benbachir Hassani ;
- Madame Soumaya Tazi ;
- Monsieur Adil Douiri ;
- Monsieur Younès Benjelloun ;
- Imane Kabbaj.

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

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

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

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

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

Rémunérations des membres du conseil d'administration

Au titre de l'exercice 2019, le montant brut global des rémunérations attribuées aux membres indépendants du conseil d'administration de la Société est de 143 000 MAD.

Rémunération du directeur général

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2019, aucune rémunération n'a été attribuée au président directeur général de la Société.

Rémunération des membres du comité d'investissement

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2019, aucune rémunération n'a été attribuée aux membres du comité d'investissement de la Société.

Relations avec les actionnaires

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



IMMORENTE

Etats des honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2019

	SAAIDI ET ASSOCIES						GRANT THORTON						DELOITTE						Total
	Montant/Année			Pourcentage/Année *			Montant/Année			Pourcentage/Année *			Montant/Année			Pourcentage/Année *			
	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																			
Emetteur	90 000	130 000	120 000	58%	58%		110 000,00	110 000,00		69%	100%								560 000,00
Filiales	15 000	15 000	-	10%	7%								100 000,00	60 000,00	60 000,00	100%	100%		250 000,00
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes																			
Emetteur	50 000,00	80 000,00	340 000,00	32%	36%		50 000,00			31%									520 000,00
Filiales																			-
Sous-total	155 000,00	225 000,00	460 000,00	100%	100%	0%	160 000,00	110 000,00	-	100%	100%	0%	100 000,00	60 000,00	60 000,00	100%	100%	0%	1 330 000,00
Autres prestations rendues																			
Autres																			
Sous-total	-																		0
Total général	155 000,00	225 000,00	460 000,00	100%	100%	0%	160 000,00	110 000,00	-	100%	100%	0%	100 000,00	60 000,00	60 000,00	100%	100%	0%	1 330 000,00

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



IMMORENTE

Rapports des commissaires aux comptes 2019



IMMORENTE INVEST S.A

Rapport Général des commissaires aux comptes

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019



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

Rapport Général des commissaires aux comptes Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la Société **IMMORENTE INVEST S.A.**, comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaire (ETIC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 431 750 181,17 dont un bénéfice net de MAD 19 447 578,65.

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'anomalie significative, 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 oeuvre 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 relatif 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

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société **IMMORENTE INVEST S.A.** au 31 décembre 2019 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons 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.

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi n° 17-95 telle que complétée et modifiée par la loi 20-05 et son décret d'application et la loi 78-12, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, IMMORENTE INVEST SA a procédé à des prises de participation dans le capital des sociétés suivantes :

- AMLAK ATRIUM pour un montant de KMAD 48 348 à hauteur de 99,99%
- AMLAK CONTEMPO pour un montant de KMAD 46 810 à hauteur de 99,99%.

Casablanca, le 3 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allan Ben Abdellah - Casn
Tél: 0522 54 48 00 - Fax: 0522 29 66 70

Faiçal MEKOUAR
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES

A. Saaïdi & Associés
Commissaires aux comptes
4, Place maréchal Casablan
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Tarik SBAA
Associé

BILAN (Actif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Actif	Exercice Actuel			Exercice Précédent Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
1- Immobilisations en non-valeurs	24 304 883,04	7 525 342,38	16 779 540,66	5 427 987,44
Frais préliminaires	342 240,00	76 448,00	265 792,00	12 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	23 962 643,04	7 448 894,38	16 513 748,66	5 415 987,44
Primes de remboursement des obligations				
2- Immobilisations incorporelles				
Immobilisations en recherche et développements				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
3- Immobilisations corporelles	183 688 762,35	12 370 125,09	171 318 637,26	252 958 639,22
Terrains	52 610 397,86		52 610 397,86	76 478 828,94
Constructions	131 078 364,49	12 370 125,09	118 708 239,40	176 474 976,95
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau & aménagement divers				4 833,33
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
4- Immobilisations financières	390 982 602,67		390 982 602,67	184 521 174,74
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	295 712 994,46		295 712 994,46	184 409 963,64
Titres de participation	95 269 608,21		95 269 608,21	111 211,10
Autres titres immobilisés				
5- Ecart de conversion Actif				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
I. TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ = 1+2+3+4+5	598 976 248,06	19 895 467,47	579 080 780,59	442 907 801,40
6- Stocks				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits intermédiaires et produits résiduels				
Produits finis				
7- Créances de l'actif circulant	20 440 590,59	341 824,67	20 098 765,92	12 425 626,70
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes				
Clients et comptes rattachés	5 957 937,36	341 824,67	5 616 112,69	1 433 031,15
Personnel				
Etat	3 053 838,57		3 053 838,57	6 285 656,10
Comptes d'associés				
Autres débiteurs	9 521 975,71		9 521 975,71	2 814 038,30
Compte de régularisation Actif	1 906 838,95		1 906 838,95	1 892 901,15
8- Titres et valeurs de placement	35 161 095,55		35 161 095,55	178 880 758,00
9- Ecart de conversion Actif (Eléments circulants)				
II. TOTAL ACTIF CIRCULANT = 6+7+8+9	55 601 686,14	341 824,67	55 259 861,47	191 306 384,70
10- Chèques et valeurs à encaisser				
11- Banques, T.G. et C.C.P.	1 135 697,83		1 135 697,83	2 610 710,44
12- Caisses, régies d'avances et accreditifs	824,00		824,00	1 500,00
III. TOTAL TRESORERIE ACTIF= 10+11+12	1 136 521,83		1 136 521,83	2 612 210,44
TOTAL GENERAL ACTIF = I+II+III	655 714 456,03	20 237 292,14	635 477 163,89	636 826 396,54

BILAN (Passif)

Tableau n°1

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

PASSIF		Exercice Actuel	Exercice Précédent
FINANCEMENT PERMANENT	1 - Capitaux propres	431 750 181,17	473 890 102,52
	Capital social ou personnel	308 134 580,00	308 134 580,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé, dont versé ...	308 134 580,00	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	78 901 328,34	137 039 928,34
	Ecarts de réévaluation	24 993 336,70	24 993 336,70
	Réserve légale	186 112,87	
	Autres réserves		
	Report à nouveau (+) ou (-)	87 244,61	(3 204 488,44)
	Résultat net en instance d'affectation (+/-)		
Résultats nets de l'exercice (+/-)	19 447 578,65	6 926 745,92	
2 - Capitaux propres assimilés			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
3 - Dettes de Financement	154 354 051,39	152 146 452,00	
Emprunts obligataires			
Autres dettes de financement	154 354 051,39	152 146 452,00	
4 - Provisions durables pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
5 - Comptes de liaisons des établissements et succursales			
6 - Ecarts de conversion Passif			
Augmentation des créances immobilisées			
Diminution des dettes de financement			
I TOTAL FINANCEMENT PERMANENT = 1+2+3+4+5+6	586 104 232,56	626 036 554,52	
PASSIF CIRCULANT	7 - Dettes du Passif circulant	48 302 031,33	9 718 942,02
	Fournisseurs et comptes rattachés	9 189 062,06	4 744 442,59
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	5 767 369,27	2 610 102,18
	Compte d'associés	32 025 500,00	
	Autres créanciers	100 100,00	143 000,00
	Compte de régularisation passif	1 220 000,00	2 221 397,25
8 - Autres provisions pour risques et charges	1 070 900,00	1 070 900,00	
9 - Ecarts de conversion-Passif (Eléments circulants)			
II TOTAL PASSIF CIRCULANT (HORS TESOR.) = 7+8+9	49 372 931,33	10 789 842,02	
TRESOR.	10 - Crédits d'escompte		
	11 - Crédits de trésorerie		
	12 - Banques (soldes créditeurs)		
III TOTAL TRESORERIE PASSIF = 10+11+12			
Total Général Passif = I+II+III		635 477 163,89	636 826 396,54

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
EXPLOITATION	I PRODUITS D'EXPLOITATION				
	- Ventes de marchandises (en l'état)				
	- Ventes de biens produits	30 983 382,59	115 500,00	31 098 882,59	22 628 902,46
	Chiffre d'affaires	30 983 382,59	115 500,00	31 098 882,59	22 628 902,46
	- Variation de stocks produits (-/+) (1)				
	- Immo. pd. par l'Ese pour elle-même				
	- Subventions d'exploitation				
	- Autres produits d'exploitation				
	- Reprises d'exploitation, transf. de charges	17 524 373,15		17 524 373,15	4 599 166,25
	Total I	48 507 755,74	115 500,00	48 623 255,74	27 228 068,71
II	CHARGES D'EXPLOITATION				
	- Achats revendus (2) de marchandises				
	- Achats consommés (2) de mat. et fournit.	12 281,00		12 281,00	1 400,00
	- Autres charges externes	15 564 168,37	1 000,00	15 565 168,37	5 443 512,03
	- Impôts et taxes	12 302 764,12	115 500,00	12 418 264,12	5 465 116,10
	- Charges du personnel				
	- Autres charges d'exploitation	143 000,00		143 000,00	143 000,00
	- Dotations d'exploitation	10 612 686,68		10 612 686,68	8 550 932,35
Total II	38 634 900,17	116 500,00	38 751 400,17	19 603 960,48	
III	RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			9 871 855,57	7 624 108,23
FINANCIER	IV PRODUITS FINANCIERS				
	- Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	- Gains de change				
	- Intérêts et autres titres financiers	13 297 116,61		13 297 116,61	8 467 958,99
	- Reprises financières, transf. de charg.				
	Total IV	13 297 116,61		13 297 116,61	8 467 958,99
	V CHARGES FINANCIERES				
	- Charges d'intérêts	6 004 415,88		6 004 415,88	7 884 740,73
	- Pertes de change				
	- Autres charges financières				
- Dotations financières					
Total V	6 004 415,88		6 004 415,88	7 884 740,73	
VI	RESULTAT FINANCIER (IV - V)			7 292 700,73	583 218,26
VII	RESULTAT COURANT (III + VI)			17 164 556,30	8 207 326,49

(1) Variation de stock: stock final - stock initial; augmentation (+) diminution (-)

(2) Achats revendus ou consommés : achat - variation de stocks

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes) - Suite -

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)	
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)			
NON COURANT	VII	RESULTAT COURANT (REPORTS)			17 164 556,30	8 207 326,49
	VIII	PRODUITS NON COURANTS				
		- Produits de cessions d'immobilisations	142 600 000,00		142 600 000,00	
		- Subventions d'équilibre				
		- Reprises sur subventions d'investissement				
	- Autres produits non courants	6 907,88		6 907,88	29 225,79	
	- Reprises non courantes : transf. de charges					
	TOTAL VIII	142 606 907,88		142 606 907,88	29 225,79	
	IX	CHARGES NON COURANTES				
		- Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées	133 082 075,88		133 082 075,88	
- Subventions accordées						
- Autres charges non courantes		27 235,65		27 235,65	35 261,36	
- Dot. non courantes aux amort. et aux Prov.						
TOTAL IX	133 109 311,53		133 109 311,53	35 261,36		
X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			9 497 596,35	(6 035,57)	
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			26 662 152,65	8 201 290,92	
XII	IMPOTS SUR LE RESULTAT	7 214 574,00		7 214 574,00	1 274 545,00	
XIII	RESULTAT NET (XI-XII)			19 447 578,65	6 926 745,92	
XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			204 527 280,23	35 725 253,49	
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			185 079 701,58	28 798 507,57	
XVI	RESULTAT NET (XIV-XV)			19 447 578,65	6 926 745,92	

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

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

Exercice du : 01/01/2019 au 31/12/2019

			EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
1		* Ventes de Marchandises (en l'état)	-	
2	-	* Achats de Marchandises	-	
I	=	MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT	-	
II	+	PRODUCTION DE L'EXERCICE: (3 + 4 + 5)	31.098.882,59	22.628.902,46
3		* Ventes de Biens et Services Produits	31.098.882,59	22.628.902,46
4		* Variation de Stocks de Produits	-	
5		* Immobilisations Produites par l'Entreprise pour elle-même	-	
III	-	CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6 + 7)	15.577.449,37	5.444.912,03
6		* Achats Consommés de Matières et Fournitures	12.281,00	1.400,00
7		* Autres Charges Externes	15.565.168,37	5.443.512,03
IV	=	VALEUR AJOUTEE : (I + II + III)	15.521.433,22	17.183.990,43
8	+	* Subventions d'Exploitation	-	
V	-	* Impôts et Taxes	12.418.264,12	5.465.116,10
10	-	* Charges du Personnel	-	
	=	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)	3.103.169,10	11.718.874,33
	=	OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (I.B.E)	-	
11	+	* Autres Produits d'Exploitation	-	-
12	-	* Autres Charges d'Exploitation	143.000,00	143.000,00
13	+	* Reprises d'Exploitation: Transferts de Charges	17.524.373,15	4.599.166,25
14	-	* Dotations d'Exploitation	10.612.686,68	8.550.932,35
VI	=	RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	9.871.855,57	7.624.108,23
VII	+ ou -	RESULTAT FINANCIER	7.292.700,73	583.218,26
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ ou -)	17.164.556,30	8.207.326,49
IX	+ ou -	RESULTAT NON COURANT	9.497.596,35	6.035,57
15	-	* Impôts sur les résultats	7.214.574,00	1.274.545,00
X	=	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	19.447.578,65	6.926.745,92

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

1		* Résultat de l'Exercice	19.447.578,65	6.926.745,92
		* Bénéfice	19.447.578,65	6.926.745,92
		* Perte	-	
2	+	* Dotations d'Exploitation (1)	10.612.686,68	8.038.274,35
3	+	* Dotations financières (1)	-	
4	+	* Dotations non courantes (1)	-	
5	-	* Reprises d'exploitation (2)	1.141.010,00	
6	-	* Reprises financières (2)	-	
7	-	* Reprises non courantes (2) (3)	-	
8	-	* Produits de cession d'immobilisations	142.600.000,00	
9	+	* Valeurs nettes d'amortissement des imm. cédées	133.082.075,88	
I		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	19.401.331,21	14.965.020,27
10	-	* Distributions de bénéfices	61.587.500,00	
II		AUTOFINANCEMENT	-	14.965.020,27

(1) à l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie

(2) à l'exclusion des reprises relatives aux actifs circulants et à la trésorerie

(3) y compris les reprises sur les subventions d'investissement

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2019

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	586.104.232,56	626.036.554,52	39.932.321,96	-
2	Moins actif immobilisé	579.080.780,59	442.907.801,40	136.172.979,19	-
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	7.023.451,97	183.128.753,12	176.105.301,15	-
4	Actif circulant	55.259.861,47	191.306.384,70	-	136.046.523,23
5	Moins passif circulant	49.372.931,33	10.789.842,02	-	38.583.089,31
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	5.886.930,14	180.516.542,68	-	174.629.612,54
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	1.136.521,83	2.612.210,44	-	1.475.688,61

II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES L'EXERCICE (FLUX)	DE	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
		EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOI	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)		-	42.186.168,79		14.965.020,27
+ Capacité d'autofinancement			19.401.331,21		14.965.020,27
- Distributions de bénéfices		61.587.500,00			
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)			142.620.000,00		-
+ Cessions d'immobilisations incorporelles					-
+ Cessions d'immobilisations corporelles			142.600.000,00		-
+ Cessions d'immobilisations financières					-
+ Récupérations sur créances immobilisées			20.000,00		
* 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)			152.207.599,39		970.320,00
(nettes de primes de remboursement)					
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)			252.641.430,60		402.705.644,13
II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)					
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)		262.534.201,93	-	180.018.182,94	
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.					
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles		56.052.774,00		53.977.402,82	
+ Acquisitions d'immobilisation financières		95.158.397,11			
+ Augmentation des créances immob.		111.323.030,82		126.040.780,12	
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)					
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)		150.000.000,00		44.462.500,00	
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)		16.212.529,82		4.197.526,25	
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)		428.746.731,75	-	228.678.209,19	
III VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)		-	174.629.612,54	171.184.728,38	
IV VARIATION DE LA TRESORERIE		-	1.475.688,61	2.842.706,56	
TOTAL GENERAL		428.746.731,75	428.746.731,75	402.705.644,13	402.705.644,13

Tableau n° A 1

**PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES
A L'ENTREPRISE**

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été préparés dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et conformément aux hypothèses de continuité de l'exploitation.

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

I- ACTIF IMMOBILISE

A- EVALUATION A L'ENTREE

1- Immobilisations en non-valeurs :

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

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

2- Immobilisations incorporelles :

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

3- Immobilisations corporelles :

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

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

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

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

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

4- Immobilisations financières :

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

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

B- CORRECTIONS DE VALEUR

1- Méthodes d'amortissements :

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

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

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

Tableau n° A 1

**PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES
A L'ENTREPRISE**

2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :

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

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

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

Non applicable

II- ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)**A- EVALUATION A L'ENTREE****1- Stocks :**

Non applicable

2- Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

3- Titres et valeurs de placement :

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

Applicable

B- CORRECTIONS DE VALEUR**1- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :**

Applicable

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

Les créances 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 :**

Applicable

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

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

2- Méthodes d'évaluation des provisions réglementées :

Non applicable

3- Dettes de financement permanent :

Valeur nominale

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

Non applicable

IV- PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)**1- Dettes du passif circulant :**

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

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

Tableau n° A 2

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.	
	La société bénéficie d'une réduction d'impôts sur les sociétés suite à l'introduction en bourse effectuée le 11 mai 2018, et ce pour les exercices 2019, 2020 et 2021. La réduction d'impôts sur les sociétés au titre de l'exercice 2019 s'élève à KMAD 7.215	Réduction de l'impôt sur les sociétés de KMAD 7.215
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01	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 336 pour l'exercice 2019
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Néant	Néant

Tableau N° A3

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	Néant	Néant
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant

Tableau N° B1

DETAIL DES NON-VALEURS

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT
2111	FRAIS DE CONSTITUTION	-
2112	FRAIS PREALABLES AU DEMARRAGE	-
2113	FRAIS D'AUGMENTATION DU CAPITAL	342.240,00
2114	FRAIS SUR OPERATIONS DE FUSIONS, SCISSIONS ET TRANSFORMATIONS	-
2116	FRAIS DE PROSPECTION	-
2117	FRAIS DE PUBLICITE	-
2118	AUTRE FRAIS PRELIMINAIRES	-
2121	FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS	21.858.229,75
2125	FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS	1.203.900,00
2128	AUTRES CHARGES A REPARTIR	900.513,29
2130	PRIMES DE RMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	-
	TOTAL	24.304.883,04

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilis- sorties 3	Cumul d'amor- tissement fin exercice 4 = 1+2-3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	8.430.511,78	6.001.986,60	6.907.156,00	7.525.342,38
* Frais préliminaires	69.096,00	68.448,00	61.096,00	76.448,00
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	8.361.415,78	5.933.538,60	6.846.060,00	7.448.894,38
* 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	26.915.015,82	4.610.700,08	19.155.590,81	12.370.125,09
* Terrains	-	-	-	-
* Constructions	26.914.849,15	4.605.027,93	19.155.590,81	12.364.286,27
* Installations techniques; matériel et outillage	-	-	-	-
* Matériel de transport	-	-	-	-
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements	166,67	5.672,15	-	5.838,82
* Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
* Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-

**TABLEAU DES PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS OU RETRAITS
D'IMMOBILISATIONS**

Date de Cession ou de retrait	Compte Principal	Montant Brut	Amortissements Cumulés	Valeur nette d'amortissements	Produits de cessions	Plus Values	Moins Values
31/12/2019	2113	61.096,00	61.096,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2019	2125	5.705.050,00	5.705.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/09/2019	2318 **	60.588.231,08		60.588.231,08	70.106.155,20	9.517.924,12	0,00
27/09/2019	2328 **	91.649.435,61	19.155.590,81	72.493.844,80	72.493.844,80	0,00	0,00
TOTAL		158.003.812,69	24.921.736,81	133.082.075,88	142.600.000,00	9.517.924,12	

** Cession d'actif immobilier unique composé d'un terrain et de construction

Tableau N° 11/B4

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	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
IMR FREE ZONE	IMMOBILIER	111.031,99	100,00	111.211,10	111.211,10	31/12/2018	1.775.674,17	-	776.972,22
AMLAK ATRIUM	IMMOBILIER	10.000.000,00	100,00	48.348.436,91	48.348.436,91	31/12/2018	2.818.234,59		3.973.872,73
AMLAK CONTEMPO	IMMOBILIER	5.000.000,00	100,00	46.809.960,20	46.809.960,20	31/12/2018	7.643.194,17		3.041.616,47
TOTAL		15.111.031,99		95.269.608,21	95.269.608,21		8.685.744,59		6.238.516,98

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)	512.658,00				170.833,33			341.824,67
5. Autres Provisions pour risques et charge	1.070.900,00							1.070.900,00
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	1.583.558,00	-	-	-	170.833,33	-	-	1.412.724,67
TOTAL (A+B)	1.583.558,00	-	-	-	170.833,33	-	-	1.412.724,67

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	295.712.994,46	295.712.994,46	-	-	-	-	-	-
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	295.712.994,46	295.712.994,46						
DE L'ACTIF CIRCULANT	20.440.590,59		20.440.590,59			3.063.838,57	9.521.975,71	
- Fournisseurs, débiteurs								
- Clients débiteurs	5.957.937,36		5.957.937,36					
- Personnel								
- Organismes sociaux	3.063.838,57		3.063.838,57			3.063.838,57		
- Etat								
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs	9.521.975,71		9.521.975,71				9.521.975,71	
- Comptes de régularisation-actif	1.906.838,95		1.906.838,95					

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
DE FINANCEMENT	154.354.051,39	154.354.051,39	-	-	-	-	-	-
- Emprunts obligataires								
- Autres dettes de financement	154.354.051,39	154.354.051,39						
DU PASSIF CIRCULANT	48.302.031,33	-	48.302.031,33	-	-	36.820.774,06	-	-
- Fournisseurs, et acomptes rattachés								
- Clients créditeurs	9.189.062,06		9.189.062,06			4.795.274,06		
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	5.767.369,27		5.767.369,27					
- Comptes d'associés	32.025.500,00		32.025.500,00					
- Autres créanciers	100.100,00		100.100,00					
- Comptes de régularisation-passif	1.220.000,00		1.220.000,00					

Tableau n° B 8

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
<p>. Sûretés données</p> <p>Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N° 10.341/33, 10.343/33, 10.350/33, 10.352/33 et 10.354/33 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000</p> <p>Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N° 115-270/01, 115-269/01, 115271/01, 115272/01, 115128/01 et 115129/01 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000</p> <p>Nantissement de premier rang de la totalité des Actions Gagées à hauteur du crédit dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000 auprès de la Banque Populaire</p>	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	19 039 197,50
	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	79 869 343,51
<p>. Sûretés reçues</p> <p>NEANT</p>	NEANT	Nantissement	01/11/2019	Emprunt bancaire	Non défini

(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).

Tableau n° B 9

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		
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des dividendes au titres des Actions Gagées dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des polices d'assurance dans un délai de 30 jours ouvrés respectivement à compter de la date du premier tirage pour ENGIE et de la date du tirage ayant servi à l'acquisition de Amlak Atrium et Amlak Contempo pour les actifs immobiliers Tour Crystal en garantie du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement irrévocable envers la Banque Populaire à consentir une cession des créances professionnelles dues à Immorente au titre des contrats de bail conclus ou devant être conclus avec les locataires des actifs immobiliers Tour Crystal et de Engie dans un délai de 30 jours ouvrés à compter du dernier tirage en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir un billet à ordre à hauteur du crédit à titre de condition suspensive au premier tirage dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
TOTAL (1)	-	-
(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 reçus		
Nantissement de 17.286 titres CFG Liquidité de SDCC au profit de la société IMMORENTE INVEST en garantie du paiement des loyers	3 485 586,20	4 770 158,04
Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
TOTAL	7 497 736,20	8 781 308,04

Tableau n° 7 / B 10

TABLEAU DES BIENS EN CRÉDIT-BAIL

1 Rubrique	2 Date de la 1ère échéance	3 Durée Contrat Mois	4 Valeur estimée du bien à la date du contrat	5 Durée théorique d'amorti du bien	6 Cumul des exercices précédents	7 Mt de l'exercice des redevances	8 Redevance restant à payer		10 Prix d'achat résiduel en fin de contrat	11 observations
							8 A moins d'un an	9 A plus d'un an		
CONSTRUCTION	28/10/2019	180	151.015.700,00	300	0,00	2.425.226,31	9.700.905,24	236.848.857,66	71.300.000,00	
					-	2.425.226,31	9.700.905,24	236.848.857,66		

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

Société IMMORENTE INVEST SA

Exercice clos le 31/12/2019

POSTE		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
611	CHARGES D'EXPLOITATION		
	<u>Achats revenus de marchandises</u>		
	* Achats de marchandises		
	* Variation des stocks de marchandises		
	Total		
612	<u>Achats consommés de matières et fournitures</u>		
	* Achats de matière premières		
	* Variation des stocks de matières premières		
	* Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages		
	* Variation des stocks de matières, fournitures et emballages		
	* Achats non stockés de matières et de fournitures	12.281,00	1.400,00
	* Achats de travaux, études et prestation de services		
	Total	12.281,00	1.400,00
613/614	<u>Autres charges externes</u>		
	* Locations et charges locatives		
	* Redevances de crédit-bail	2.425.226,31	
	* Entretien et réparations	1.195.123,20	955.827,54
	* Primes d'assurances	167.807,83	107.107,15
	* Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		
	* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11.486.603,28	3.902.612,61
	* Redevances pour brevets, marque, droits ...	1.199,00	
	* Transports		
	* Déplacements, missions et réceptions	21.015,55	
	* Reste du poste des autres charges externes	268.193,20	477.964,73
	Total	15.565.168,37	5.443.512,03
617	<u>Charges de personnel</u>		
	* Rémunération du personnel		
	* Charges sociales		
	* Reste du poste des charges de personnel		
	Total		
618	<u>Autres charges d'exploitation</u>		
	* Jetons de présence	143.000,00	143.000,00
	* Pertes sur créances irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	Total	143.000,00	143.000,00
638	CHARGES FINANCIERES		
	<u>Autres charges financières</u>		
	* Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement		
	* Reste du poste des autres charges financières		
	Total		
658	CHARGES NON COURANTES		
	<u>Autres charges non courantes</u>		
	* Pénalités sur marchés et débits		21.656,36
	* Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)		13.605,00
	* Pénalités et amendes fiscales		
	* Créances devenues irrécouvrables	27.235,65	
	* Reste du poste des autres charges non courantes		
	Total	27.235,65	35.261,36

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

Société IMMORENTE INVEST SA

Exercice clos le 31/12/2019

POSTE		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	PRODUITS D'EXPLOITATION		
711	<u>Ventes de marchandises</u>		
	* Ventes de marchandises au Maroc		
	* Ventes de marchandises à l'étranger		
	* Reste du poste des ventes de marchandises		
	Total		
712	<u>Ventes des biens et services produits</u>		
	* Ventes de biens au Maroc		
	* Ventes de biens à l'étranger		
	* Ventes des services au Maroc	27.159.025,99	19.655.438,52
	* Ventes des services à l'étranger		
	* Redevances pour brevets, marques, droits ...		
	* Reste du poste des ventes et services produits	3.989.856,60	2.973.463,94
	Total	31.148.882,59	22.628.902,46
713	<u>Variation des stocks de produits</u>		
	* Variation des stocks des biens produits		
	* Variation des stocks des services produits		
	* Variation des stocks des produits en cours		
	Total		
718	<u>Autres produits d'exploitation</u>		
	* Jeton de présence reçus		
	* Reste du poste (produits divers)		
	Total		
719	<u>Reprises d'exploitation, transferts de charges</u>		
	* Reprises	170.833,33	401.640,00
	* Transferts de charges	16.212.529,82	4.197.526,25
	Total	16.383.363,15	4.599.166,25
	PRODUITS FINANCIERS		
738	<u>Intérêts et autres produits financiers</u>		
	* Intérêt et produits assimilés	10.292.338,95	5.384.676,23
	* Revenus des créances rattachées à des participations		
	* Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	2.777.766,59	2.027.658,32
	* Reste du poste intérêts et autres produits financiers	227.011,07	1.055.624,44
	Total	13.297.116,61	8.467.958,99

<i>PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL</i>		
INTITULES	Montant	Montant
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	19.447.578,65	
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	31.495.927,86	
1. Charges Courantes	24.254.118,21	
* Reintégration quote part amortissement sur reevaluation	336.276,34	
* Provision pour risques et charges	563.675,20	
* Charges des exercices antérieurs	116.500,00	
* Reintégration quote part écart de réévaluation sur immobilisation cédée	23.237.666,67	
2. Non Courantes	7.241.809,65	
* Autres charges non courantes	27.235,65	
* Impôt sur les sociétés	7.214.574,00	
II. DEDUCTIONS FISCALES		3.889.810,62
1. Courantes		3.889.810,62
* Reprise provision sur risques et charges		1.860.060,00
* Neutralisation impact fiscal de la réévaluation sur l'immobilisation cédée		888.740,62
* Déductions sur amortissement des frais d'émission des emprunts		1.141.010,00
2. Non Courantes		-
Total	50.943.506,51	3.889.810,62
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)		47.053.695,90
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
Bénéfice net fiscal (A - C) ou déficit net fiscal (B)		47.053.695,90
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		

(1) Dans la limite du montant du bénéfice brut fiscal (A)

ETAT B13

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS

I - DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C.	17.164.556,30
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes (+)	24.254.118,21
- Déductions fiscales sur opérations courantes (-)	3.889.810,62
	37.528.863,90
- Résultat courant théoriquement imposable =	37.528.863,90
- Impôt théorique sur résultat courant (-)	5.738.225,00
- Résultat courant après impôts =	11.426.331,30
II - INDICATION DU REGIME FISCAL ET DES AVANTAGES OCTROYES PAR LES CODES DES INVESTISSEMENTS OU PAR DES DISPOSITIONS LEGALES SPECIFIQUES	
NEANT	

Etats Financiers : IMMORENTE INVEST SA

Exercice clos le 31/12/2019

Tableau n°12/B14

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	solde au début de l'exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclarations T.V.A de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1+2-3=4)
A. T.V.A. Facturée	623.429,36	6.174.413,26	5.939.888,00	857.954,62
B. T.V.A. Récupérable	440.072,33	2.708.070,47	2.741.722,47	406.420,33
* sur charges	440.072,33	2.697.515,67	2.731.167,67	406.420,33
* sur immobilisations		10.554,80	10.554,80	0,00
C. T.V.A. (due ou crédit de) = (A - B)	183.357,03	3.466.342,79	3.198.165,53	451.534,29

Tableau n° B15

PASSIFS EVENTUELS

a- Les déclarations fiscales au titre de l'Impôt sur les Sociétés (IS), de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), de l'Impôt sur le Revenu (IR) des exercices 2016, 2017, 2018 et 2019 ne sont pas encore prescrites et pourraient faire l'objet d'un contrôle fiscal et d'éventuels redressements.

b - Notons qu'au titre de la période non prescrite, les rôles émis des autres impôts et taxe peuvent également faire l'objet de révisions.

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital :

308.134.580,00

DH

Société IMMORENTE INVEST SA

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

Nom, prénom ou ou raison sociale des principaux associés (1)	Adresse	N° IF	N° CIN ou CE	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	MONTANT DU CAPITAL		
				Exercice précédent	Exercice actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
1	2			3	4	5	6	7	8
Flottants	Bourse de Casablanca			4.927.000	4.927.000	62,54	308.134.580,00	308.134.580,00	308.134.580,00
				4.927.000	4.927.000		308.134.580,00	308.134.580,00	308.134.580,00

(1) Quant le nombre des associés est inférieur ou égal à 10, l'entreprise doit déclarer tous les participants au capital. Dans les autres cas, il y a lieu de ne mentionner que les 10 principaux associés par ordre d'importance décroissante.

TABLEAU D'AFFECTION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

	MONTANT		MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER (Décisions du 09/04/2019 et 14/11/2019)			
- Report à nouveau	-3.204.488,44	- Réserve légale	186.112,87
- Résultats nets en instance d'affectation		- Autres réserves	
- Résultat net de l'exercice	6.926.745,92	- Tantièmes	
- Prélèvements sur les réserves		- Dividendes	3.448.900,00
- Autres prélèvements	58.138.600,00	- Autres affectations	58.138.600,00
		- Report à nouveau	87.244,61
TOTAL A	61.860.857,48	TOTAL B	61.860.857,48

TOTAL A = TOTAL B

**RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES
DE L'ENTREPRISE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE N-2	EXERCICE N-1	EXERCICE N
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
Capitaux propres (+) capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	75.360.018,39	468.462.115,08	414.970.640,51
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1 - Chiffre d'affaire hors taxes	17.149.394,67	22.628.902,46	31.098.882,59
2 - résultat avant impôts	3.096.903,44	8.201.290,92	26.662.152,65
3 - Impôts sur les résultats	107.585,00	1.274.545,00	7.214.574,00
4 - Bénéfices distribués			
5 - Résultats non distribués (mis en réserve en instance d'affectation)			
RESULTAT PAR TITRE			
- Nombre d'actions	9.270,00	4.927.000,00	4.927.000
- Résultat net par action ou part sociale	345,68	1,41	3,95
- Bénéfices distribués par action ou part sociale	-	-	-
PERSONNEL			
- Montant des salaires bruts de l'exercice	-	-	-
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	-

TABLEAU DES OPERATIONS EN DEVISES
 COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE

NATURE	ENTREE CONTRE-VALEUR EN DH	SORTIE CONTRE-VALEUR EN DH
- Financement permanent		
- Immobilisations Brutes		704.000,00
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursement des dettes de financement		
- Produits		
- Charges		
TOTAL DES ENTREES	-	
TOTAL DES SORTIES		704.000,00
BALANCES DEVISES	704.000,00	
TOTAL	704.000,00	704.000,00

DATATION ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

I - DATATION

- Date de clôture (1)	31/12/2019
- Date d'établissement des états de synthèse (2)	01/02/2020
(1)- justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice	
(2)- justification en cas de dépassement du délai réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse	

II - EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1^o COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE

DATES	INDICATION DES ÉVÈNEMENTS
	- Favorables NEANT
	- Défavorables NEANT



IMMORENTE INVEST S.A

**Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers
consolidés
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019**



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

Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés, ci-joints, du groupe **IMMORENTE INVEST** comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultat, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, 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 KMAD 403.130 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 3.591.

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 relatif 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

A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'ensemble du groupe IMMORENTE INVEST constitué par les entités comprises dans la consolidation au 31 décembre 2019, 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 3 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
53
Boulevard Ben Abdellah - Casablanca
Tél : 0522 58 41 00 - Fax : 0522 29 66 79

Faïçal MEKOUAR
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES


A. Saïdi & Associés
Commissaires aux comptes
1, place maréchal Casablanca
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Tarik SBAA
Associé

Liste des états financiers consolidés

Exercice 2019.12 - IMMO RENTE Groupe

Liste des états consolidés

Bilan consolidé
Compte de résultat consolidé
Tableau des flux de trésorerie
Etat de variation des capitaux propres
Périmètre de consolidation

Etat des informations complémentaires

Principales et règles de consolidation
Etat des dérogations
Etat des changement de méthode
Etat des écarts d'acquisition
Etat des immobilisations incorporelles
Etat des immobilisations corporelles
Etat des immobilisations financières
Etat des provisions pour dépréciation de l'actif circulant
Etat des provisions pour risques et charges
Etat des dettes financières
Détail du compte de résultat consolidé
Tableau des impôts différés
Echéancier des créances
Echéancier des dettes
Engagements hors bilan
Etat des sûretés réelles données ou reçues
Datation et événements postérieurs

Bilan actif consolidé en KMAD

	Exercice 2019.12			Exercice 2018.12
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecarts d'acquisition	87 180	-5 056	82 125	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	0
Immobilisations corporelles	691 553	-47 616	643 937	407 221
Immobilisations financières	35 005	-	35 005	35 025
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Total Actif Immobilisé	813 738	-52 671	761 067	442 245
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	14 362	-478	13 884	1 582
Autres créances et comptes de régularisation	10 853	-	10 853	8 179
Total Actif Circulant	25 215	-478	24 737	9 760
Valeurs mobilières de placement	36 085	-	36 085	178 881
Disponibilités	16 537	-	16 537	7 153
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité	52 622	-	52 622	186 034
Total Actif	891 575	-53 150	838 425	638 040

Bilan passif consolidé en KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Capital	308 135	308 135
Primes liées au capital	78 901	137 040
Ecart de réévaluation	17 495	17 495
Réserves	-4 993	-5 279
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	3 591	3 735
Autres	-	-
Total Capitaux Propres	403 130	461 126
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	10 190	1 071
Emprunts et dettes financières	350 412	152 146
Total Passif à long terme	360 602	153 217
Fournisseurs et comptes rattachés	13 101	5 309
Autres dettes et comptes de régularisation	60 170	16 166
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	1 422	2 221
Total Passif à court terme	74 693	23 696
Total Passif	838 425	638 040

Compte de résultat consolidé en KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Chiffre d'affaires	57 266	22 778
Autres produits d'exploitation	-	0
Achats consommés	-16 283	-5 979
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-143	-143
Impôts et taxes	-14 346	-5 465
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-14 636	-4 547
Résultat d'exploitation	11 858	6 644
Coût de l'endettement financier net	-5 076	-1 445
Autres produits et charges financières	1 671	1 784
Résultat financier	-3 405	339
Résultat courant des sociétés intégrées	8 453	6 983
Charges et produits exceptionnels	190	-6
Impôt sur les bénéfices	-10 465	-1 275
Impôts différés	10 468	-1 968
Résultat net des entreprises intégrées	8 647	3 735
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-5 056	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 591	3 735
Intérêts minoritaires	-	-
Résultat net (part du groupe)	3 591	3 735

Tableau de flux de trésorerie consolidés

En KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Résultat net total des sociétés consolidées	3 591	3 735
Elimination des amortissements et provisions	20 805	4 436
Elimination de la variation des impôts différés	-10 468	1 968
Elimination des plus ou moins values de cession	-194	
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	5 493	
Total marge brute d'autofinancement	19 226	10 139
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	20 264	2 432
Flux net généré par (affecté à) l'activité	39 490	12 570
Acquisition d'immobilisations	-65 700	-177 832
Cession d'immobilisations	133 296	
Incidence des variations de périmètre	-204 059	
Variation nette des placements court terme		
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-136 463	-177 832
Dividendes versés par la société mère	-29 562	
Dividendes versés aux minoritaires		
Augmentations (réductions) de capital		386 770
Subventions d'investissements reçues		
Emissions d'emprunts	152 208	970
Remboursements d'emprunts	-158 287	-44 463
Cession (acq.) nette actions propres		
Variation nette des concours bancaires		
Flux net provenant du (affecté au) financement	-35 641	343 278
Incidence de la variation des taux de change		
Incidence des changements de principes comptables		
Variation de trésorerie	-132 614	178 016
Trésorerie d'ouverture	183 813	5 797
Trésorerie de clôture	51 199	183 813

Tableau de variation des capitaux propres consolidés en KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe		Résultats accumulés	Intérêts minoritaires	Total	
				Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion				
								Capitaux propres part du groupe	Total
Situation à l'ouverture de l'exercice 2018.12	57 975	430	-	-	17 495	-5 422	-	70 477	70 477
Incidence des changements de méthode comptable :									
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2018.12	57 975	430	-	-	17 495	-5 422	-	70 477	70 477
Résultat de la période									
Total des pertes et profits de la période						3 735	-	3 735	3 735
Dividendes versés						3 735	-	3 735	3 735
Augmentation de capital	250 160	136 610	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations								386 770	386 770
Situation à l'ouverture de l'exercice 2019.12	308 135	137 040	-	-	17 495	-1 544	144	461 126	461 126
Incidence des changements de méthode comptable :									
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2019.12	308 135	137 040	-	-	17 495	-1 544	144	461 126	461 126
Var. nette de juste valeur des instruments financiers									
Ecart de conversion									
Résultat de la période									
Total des pertes et profits de la période						3 591	-	3 591	3 591
Dividendes versés						3 591	-	3 591	3 591
Augmentation de capital		-32 026	-	-	-	-29 562	-	-61 588	-61 588
Autres variations									
Situation à la clôture de l'exercice 2019.12	308 135	78 901	-	-	17 495	26 113	-1 402	403 130	403 130

Périmètre de consolidation

Unités	Clôture		Ouverture	
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle
Imm Rente SA	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
IMR FREE ZONE	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Amlak Atrium	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Amlak Contempo	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

	Taux d'intérêt	Méthode de conso.	Méthode de conso.
	100,00 %	IG	IG
	100,00 %	IG	IG
	100,00 %	IG	IG
	100,00 %	IG	IG

Nomenclature des méthodes de consolidation:

- NI signifie Non Intégrée
- IG signifie Intégration Globale
- IP signifie Intégration Proportionnelle
- MEE signifie Mise En Equivalence
- FME signifie Fausse Mise en Equivalence

PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

I- Référentiel comptable de consolidation :

Les comptes consolidés de Immo Rente sont établis conformément aux Normes Marocaines telles que prescrites par le Conseil National de Comptabilité (Avis n°5 du CNC).

II-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.

III- Opérations réciproques :

Les comptes réciproques résultant d'opérations internes sont annulés.

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.

IV- Principales règles d'évaluation

A- EVALUATION A L'ENTREE

1- 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 l'exercice de leur engagement.

Le coût des immobilisations comprend les frais financiers engagés.

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

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

2- 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 prix d'acquisition.

3- Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

4- Titres et valeurs de placement :

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

5- Réserves 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.

6- Emprunts et dettes financières

Les dettes de financement sont comptabilisées à leur valeur nominale.

7- Dettes fournisseurs et autres dettes à court terme

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

8- Disponibilités :

Ce poste regroupe les avoirs en espèces et en banques qui sont inscrits en comptabilité pour leur montant nominal.

PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

B- CORRECTIONS DE VALEUR

1- Méthodes d'amortissements :

Les immobilisations incorporelles ne sont amorties qu'à partir de la date de mise en service.
Les constructions sont amorties sur une durée de 40 ans Vs une durée de 25 ans les exercices antérieurs à 2017.
Le détail des amortissements résultant de la réévaluation d'actif figure en A1.1

2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :

Les titres de participation non consolidés sont évalués en fonction de l'utilité que la participation présente pour l'entreprise ; dans cette utilité, il doit notamment être tenu compte des perspectives de rentabilité des titres, de la conjoncture économique des capitaux propres réels de la société contrôlée, des effets de complémentarité technique, commerciale ou économique susceptibles de résulter de la participation selon le niveau de celle-ci.
La comparaison de la valeur d'entrée et de la valeur actuelle fait apparaître des plus-values ou des moins-values par catégories homogènes de titres (même nature, mêmes droits). Les plus-values ne sont pas comptabilisées ; les moins-values le sont sous forme de provisions pour dépréciation.

3- Traitement des écarts de Conversion

Les écarts de conversion actif ou passif sont directement comptabilisés en résultat financier.

4- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation des :

Les créances clients sont valorisées initialement à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas

5- Méthodes d'évaluation des autres actifs :

Une provision pour dépréciation est comptabilisée, lorsqu'il existe des indices que la valeur à recouvrer est inférieur à la

V- Comptes proforma

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

De ce fait les comptes consolidés au 31 décembre 2019 comprennent les comptes de bilan de ces 2 sociétés, et le résultat réalisé par ces 2 entités depuis la date de réalisation.

Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous présentons les principaux indicateurs en proforma. Ces indicateurs tiennent compte des comptes de bilans de ces entités au 31 décembre 2018 et 2019 avec l'intégralité du résultat.

Indicateurs en KMAD

	2019.12	2018.12
Total bilan	835 628	832 330
Total actif immobilisé	758 269	704 938
Trésorerie	52 622	104 351
Emprunts et dettes financières	350 412	261 142
Chiffre d'affaires	69 023	51 748
Résultat d'exploitation	19 188	22 841
Résultat financier	-11 154	-5 241
Résultat net	-1 940	10 750

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	Néant	Néant
II- Dérogations aux principes et règles de consolidation	les opérations intra groupe comprennent des intérêts facturés par IMMO Rente à sa filiale afin de réaliser l'investissement, ces intérêts ayant été à la base supportés par la société Immo Rente, l'actif immobilisé comprend les frais financiers engagés pour la réalisation de l'investissement.	Amélioration du résultat consolidé de KMAD 2.139.
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Néant	Néant

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Changement dans les règles d'évaluation	Néant	Néant
II - Changements affectant les règles générales de présentation	Néant	Néant

Tableau de variation des écarts d'acquisition/Goodwill

	Exercice 2018.12	Entrées de périètre	Sorties de périètre	Autres variations de périètre	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Autres	en KMAD Exercice 2019.12
Ecart d'acquisition		87 180						87 180
Amort/Pertes val. écart d'acquisition					-5 056			-5 056
Total Valeur Nette		87 180			-5 056			82 125

Immobilisations incorporelles en kMAD

Exercice 2018.12 Acquisitions Cessions Dotations de l'exercice Variations des cours de change Variations de Périmètre Reclassements et mises au rebut Incidence des changements de méthodes Exercice 2019.12

Droit au bail
Immobilisations en Recherche et Développement
Brevets, marques et valeurs similaires
Fonds commercial
Immobilisations incorporelles diverses
Immobilisations incorporelles en cours
Avances et acomptes versés/commandes d'immo.
Liaison neut. +/- values IG immo. incor.

Total Immobilisations incorporelles

Amt/Prov. droit au bail
Amt immo. en Recherche et Développement
Amt Brevets, marques et valeurs similaires
Amt du fonds commercial
Amt des autres immobilisations incorporelles
Provisions pour dépréciation des immo. incorp.
Provisions avances et acomptes sur immo. incorp.

Total Amt/dép. immobilisations incorp.

Total Valeur Nette

Immobilisations corporelles EN KMAD

	Exercice 2018.12	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Terrains	98 641	110 963	-60 588		80 397	858			230 271
Constructions	203 390	96 105	-91 649		119 693	125 310			452 848
Installations tech, matériel & outillage						8 434			8 434
Mobilier, matériel de Bureau et aménagements d	5					-5			
Immobilisations corporelles en cours	132 100	2 497				-134 597			
Total Immobilisations corporelles	434 136	209 566	-152 238		200 089				691 553
Amort des constructions	-26 915		19 156	-12 535		-26 689	-1		-46 983
Amort des inst tech, mat et outillage				-633					-633
Amort du MMB AD				-1			1		
Total Amort/dép. immobilisations corporelles	-26 915		19 156	-13 168		-26 689			-47 616
Total Valeur Nette	407 221	209 566	-133 082	-13 168		173 401			643 937

Immobilisations financières en KMAD

	Exercice 2018.12	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rébut	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Titres immobilisés	35 000									35 000
Dépôts et cautionnements	25		-20							5
Total Immobilisations financières	35 025		-20							35 005
Total Dép. immobilisations financières										
Total Valeur Nette	35 025		-20							35 005

Dépréciation de l'actif circulant en KMAD

	Exercice 2018.12	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de changes	Variations de périmètre	Reclassements	Incidences des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Provisions pour dépréciation des Marchandises									
Provisions pour dépréciations des Mat. et four.									
Provisions pour dépréciation des produits en cours									
Prov. pour dép. des pcts intermediaires et pcts finis									
Total Dépréciations des stocks et ep-cours									
Provisions pour dép. des cptes clients ratt.	-513	-136	171						-478
Total Dép. s/ créances clients et cptes. rattaches	-513	-136	171						-478
Provisions créances sur cessions immo.									
Provisions créances sur cessions immo. > 1 an									
Total Créances sur cessions immo.									
Prov. prêts & autres - part à moins d'un an									
Prov pr dép du pers débit									
Provisions pour dépréciation des autres débit									
Provisions autres créances & intérêts courus									
Total Dep des autres créances									
Total - Depreciation de l'actif circulant	-513	-136	171						-478

Provisions pour risques et charges en KMAD

	Exercice 2018.12	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de changes	Variations de périmètre	Reclassements	Incidences des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Provisions pour litiges									
Provisions pour pertes de change									
Autres provisions pour risques									
Provisions pour litiges - part à moins d'un an									
Total Provisions pour risques		1 503				6 538			8 040
Provisions pour restructurations - part < 1 an									
Autres provisions pour risques et charges	1 071	1 079							2 150
Total Provisions pour charges	1 071	1 079							2 150
Total provision	1 071	2 582				6 538			10 190

Dettes financières en KMAD

	Exercice 2018.12	Augmentation	Remb.	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Autres	Exercice 2019.12
Emprunts obligataires	150 000		-150 000				
Emprunts auprès des établissements de crédit		306 509	-7 861		38 776	-426	336 998
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1 an			-426			426	
Autres emprunts et dettes assimilées	2 146	2 208	-56 193		65 254		13 415
Total Dettes financières MLT	152 146	308 716	-214 480		104 030		350 412
Dont Crédit-Bail		151 016	-426				150 590
Banques (solde créditeurs)							
Crédits de trésorerie							
Crédits d'escompte							
Intérêts courus et non échus à payer	2 221		-6 628		5 829		1 422
Total Dettes financières CT	2 221		-6 628		5 829		1 422
Total Dettes financières	154 368	308 716	-221 108		109 859		351 834

Compte de résultat consolidé - Detail en KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Ventes de Marchandises au Maroc		
Ventes de biens produits	7 940	3 122
Ventes de services produits	49 325	19 655
Chiffre d'affaires	57 266	22 778
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Transfert de charges d'exploit.		
Autres produits d'exploitation		
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Achats non stockés de matières et fournitures	-12	-180
Entretien et réparations	-1 197	-1 167
Primes d'assurances	-442	-107
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-11 845	-3 980
Publicité, publications et relations publiques	-227	-42
Services bancaires	-57	-482
Autres charges externes des exercices antérieurs	-21	-20
Autres charges d'exploitation		
Achats consommés	-16 206	-5 979
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Rémunération du personnel		
Charges sociales		
Charges sociales diverses		
Participation des salariés		
Charges de personnel		
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Jetons de présence	-143	-143
Autres charges d'exploitation	-143	-143
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
DEA des immobilisations corporelles	-13 168	-4 436
DEP pour dépréciation de l'actif circulant		-513
Rep./prov. pour dépréciation de l'AC	171	402
Var. nette des amortissements et dépréciations	-11 636	-4 547
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Intérêts des emprunts et dettes	-7 316	-4 513
Pertes de change	-186	-558
Total Charges financières	-7 502	-5 071
Intérêts et produits assimilés	2 012	2 013
Gains de change	19	21
Revenus et produits des placements	3 104	3 083
Autres produits financiers	40	294
Total Produits financiers	5 176	5 410
Dot. aux prov. pour risques et charges fin.	-1 079	
Total Variation nette des dep. et prov. financières	-1 079	
Total résultat financier	-3 407	320
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Autres produits exceptionnels	31	29
Charges exceptionnelles diverses	-35	-35
DNC pour risques et charges		
Charges et produits exceptionnels	-4	-6
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Impôts différés	10 468	-1 968
Impôts sur les bénéfices	-10 465	-1 275
Impôt sur les bénéfices	3	-3 242

Impôts différés en KMAD

	Ouverture	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	En KMAD Clôture
Impôts différés - actif	-	10 468	-	-	-5 449	5 019
Impôts différés - passif	5 449	-	-	-	-5 449	-
Solde net d'impôt différé	-5 449	10 468	-	-	-	5 019

	Ouverture	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	Clôture
ID / différences temporaires	1 109	-275	-	-	-	834
ID sur écart d'évaluation 100%	-7 498	6 971	-	-	-	-527
ID/ autres retraitements IFRS	-	1 048	-	-	-	1 048
ID / Annulation frais d'établissement	940	2 678	-	-	-	3 619
ID / Retraitement du crédit-bail locataire	-	46	-	-	-	46
Solde net d'impôt différé par Nature	-5 449	10 468	-	-	-	5 019

Créances par échéance en KMAD

	Clôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Dépôts et cautionnements	5	-	-	-	-	-
Total Immobilisations financières	5	-	-	-	-	5
Clients et comptes rattachés	14 362	14 362	-	-	-	-
Total Clients et comptes rattachés	14 362	14 362	-	-	-	-
Etat, Impôt sur les bénéfices à - 1 an	731	731	-	-	-	-
Etat TVA récupérable	1 092	1 092	-	-	-	-
Etat crédit de TVA	1 916	1 916	-	-	-	-
Charges constatées d'avance à - 1 an	256	256	-	-	-	-
Intérêts courus et non échus	1 839	1 839	-	-	-	-
Total Autres créances (*)	5 833	5 833	-	-	-	-
Total Créances	20 201	20 196	-	-	-	5
(*) Hors Impôts différés actifs						

Dettes par échéance en KMAD

	Clôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	336 998	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	13 415	-	14 684	11 511	11 555	299 249
Emprunts et dettes financières	350 412	-	14 684	11 511	11 555	13 415
Dettes fournisseurs	13 101	13 101	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	13 101	13 101	-	-	-	-
Etat crédeur	11 943	11 943	-	-	-	-
Associés dividendes à payer	32 026	32 026	-	-	-	-
Divers créanciers	3 004	3 004	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	13 197	13 197	-	-	-	-
Autres dettes et comptes de régularisation	60 170	60 170	-	-	-	-
Intérêts courus et non échus à payer	1 422	1 422	-	-	-	-
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	1 422	1 422	-	-	-	-
Total dettes	425 106	74 693	14 684	11 511	11 555	312 663

**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		
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des dividendes au titre des Actions Gagées dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des polices d'assurance dans un délai de 30 jours ouvrés respectivement à compter de la date du premier tirage pour ENGIE et de la date du tirage ayant servi à l'acquisition de Amlak Atrium et Amlak Contempo pour les actifs immobiliers Tour Crystal en garantie du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement irrévocable envers la Banque Populaire à consentir une cession des créances professionnelles dues à Immorente au titre des contrats de bail conclus du devant être conclus avec les locataires des actifs immobiliers Tour Crystal et de Engie dans un délai de 30 jours ouvrés à compter du dernier tirage en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir un billet à ordre à hauteur du crédit à titre de condition suspensive au premier tirage dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement au profit de Attijari Wafabank de ne pas nantir le fonds de commerce de la société AMLAK CONTEMPO à une tierce personne, sauf accord préalable de la Banque dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non applicable	Non applicable
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas réduire son capital social (AMLAK CONTEMPO) ou toute portion non encore appelée ou libérée, ni de réduire le montant de tout compte de réserves légales, obligatoires ou statutaires, ni d'annuler ou racheter tout ou partie des actions composant son capital social, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Engagement envers Attijari Wafabank de ne procéder à aucune distribution des dividendes de la société AMLAK CONTEMPO pendant tout la durée du crédit sans accord préalable de celle-ci, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas accomplir sans l'autorisation écrite et préalable de la BANQUE, tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de la société (AMLAK CONTEMPO) ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas apporter aux statuts de la société (AMLAK CONTEMPO) une modification qui pourrait être défavorable pour la Banque ou qui affecterait immédiatement ou à terme de quelque manière m'étendue ou l'efficacité des Sûretés constituées aux termes des Documents de Sûreté, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Délégation au profit de la Banque Populaire de tous les droits et intérêts de l'Emprunteur au titre des différents contrats de construction dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Délégation au profit de la Banque Populaire des loyers et des éventuelles cautions fournies par les locataires au titre des Baux dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Délégation au profit de la Banque Populaire des indemnités de toutes les assurances dont l'Emprunteur est bénéficiaire dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Conclusion avec la Banque Populaire d'une convention de blocage des comptes courants actionnaires pendant toute la durée du Crédit dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Engagement envers la Banque Populaire de ne procéder à aucune distribution des dividendes pendant tout la durée du crédit sauf accord préalable écrit de celle-ci, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Engagement envers la Banque Populaire de ne procéder à aucun remboursement des prêts et avances en comptes courants d'associés pendant tout la durée du crédit, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
TOTAL (1)	-	-
(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 reçus		
Nantissement de 17 286 titres CFG Liquidité de SDCC au profit de la société IMMORENTE INVEST en garantie du paiement des loyers	3 466 586,20	4 770 158,04
Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
Engagement de paiement inconditionnelle, irrévocable et autonome de la Banque Crédit Du Maroc à payer à Amlak Atrium et Contempo à sa première demande à compter du 30 septembre 2020, le montant garanti (incluant intérêts, frais, pénalités et accessoires) correspondant à tous loyers, taxes des services communaux, charges de copropriété, surloyers et taxe sur la valeur ajoutée pour la période comprise entre le 31 mai 2019 et le 31 décembre 2019. Cette garantie prendra fin le 30 mars 2021.	Non défini	Non défini
Engagement de la Banque Crédit Du Maroc de procéder au virement desdites sommes dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception par la Banque de la demande correspondante.	Non défini	Non défini
TOTAL	7 497 736,20	8 781 308,04

TABLEAU DES SURETÉS 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 connue à la date de clôture
. Sûretés données					
Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N°10.341/33, 10.343/33, 10.350/33, 10.352/33 et 10.354/33 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	19 039 197,50
Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N°115-27001, 115-26901, 115271/01, 115272/01, 115128/01 et 115129/01 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	79 869 343,51
Nantissement de premier rang de la totalité des Actions Gacées à hauteur du crédit dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amisk Altiuni en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000 auprès de la Banque Populaire	Non défini	Nantissement	01/11/2019	Emprunt bancaire	Non défini
Hypothèque de premier rang sur le terrain et les constructions à y édifier au profit de Attijari Wafabank le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	50 000 000,00	Hypothèque	09/03/2012	Emprunt bancaire	84 815 672,43
Nantissement de premier rang au profit de Attijari Wafabank sur le fonds de commerce dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	1 000 000,00	Nantissement	09/03/2012	Emprunt bancaire	Non défini
Billet à ordre au profit de la Banque Populaire dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	50 000 000,00	Gage	09/03/2012	Emprunt bancaire	Non défini
Biocage des comptes courants Associés au profit de Attijari Wafabank dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	58 804 863,00	Gage	09/03/2012	Emprunt bancaire	54 430 370,14
Hypothèque de premier rang sur le terrain et les constructions à y édifier au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit long terme de MAD 58.000.000	58 000 000,00	Hypothèque	09/04/2012	Emprunt bancaire	83 152 930,27
Billet à ordre au profit de la Banque Populaire dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 58.000.000	58 000 000,00	Gage	09/04/2012	Emprunt bancaire	58 000 000,00
Nantissement du compte Dépôts de Garantie rémunéré dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 58.000.000	Non défini	Nantissement	09/04/2012	Emprunt bancaire	Non défini
. Sûretés reçues					
NEANT	NEANT				

(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, associées, nombre du personnel).

(3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues).

DATATION ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

I - DATATION

- Date de clôture (1)	31/12/2019
- Date d'établissement des états de synthèse (2)	03/03/2020
(1)- justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice	
(2)- justification en cas de dépassement du délai réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse	

II - EVÈNEMENTS NES POSTÉRIEUREMENT A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1° COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHÈSE

DATES	INDICATION DES ÉVÈNEMENTS
- Favorables	NEANT
- Défavorables	NEANT

IMMORENTE INVEST S.A

Résumé du Rapport Général des commissaires aux comptes

Période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019



Résumé du Rapport Général des commissaires aux comptes Exercice du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

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 2019.

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 2019. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 431 750 181,17 dont un bénéfice net de MAD 19 447 578,65.

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 au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société **IMMORENTE INVEST SA** au 31 décembre 2019 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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.

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi n° 17-95 telle que complétée et modifiée par la loi 20-05 et son décret d'application et la loi 78-12, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la Société a procédé à une prise de participation dans le capital des sociétés suivantes :

- AMLAK ATRIUM pour un montant de KMAD 48 348 à hauteur de 99,99%
- AMLAK CONTEMPO pour un montant de KMAD 46 810 à hauteur de 99,99%.

Casablanca, le 3 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON


FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
47, Rue Allal Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES


A. Saïdi & Associés
Commissaires aux comptes
4, Place maréchal Casablanca
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Tarik SBAA
Associé

BILAN (Actif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Actif	Exercice Actuel			Exercice Précédent Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
1- Immobilisations en non-valeurs	24 304 883,04	7 525 342,38	16 779 540,66	5 427 987,44
Frais préliminaires	342 240,00	76 448,00	265 792,00	12 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	23 962 643,04	7 448 894,38	16 513 748,66	5 415 987,44
Primes de remboursement des obligations				
2- Immobilisations incorporelles				
Immobilisations en recherche et développements				
Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
3- Immobilisations corporelles	183 688 762,35	12 370 125,09	171 318 637,26	252 958 639,22
Terrains	52 610 397,86		52 610 397,86	76 478 828,94
Constructions	131 078 364,49	12 370 125,09	118 708 239,40	176 474 976,95
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau & aménagement divers				4 833,33
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
4- Immobilisations financières	390 982 602,67		390 982 602,67	184 521 174,74
Prêts immobilisés				
Autres créances financières	295 712 994,46		295 712 994,46	184 409 963,64
Titres de participation	95 269 608,21		95 269 608,21	111 211,10
Autres titres immobilisés				
5- Ecarts de conversion Actif				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
I. TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ = 1+2+3+4+5	598 976 248,06	19 895 467,47	579 080 780,59	442 907 801,40
6- Stocks				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits intermédiaires et produits résiduels				
Produits finis				
7- Créances de l'actif circulant	20 440 590,59	341 824,67	20 098 765,92	12 425 626,70
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes				
Clients et comptes rattachés	5 957 937,36	341 824,67	5 616 112,69	1 433 031,15
Personnel				
Etat	3 053 838,57		3 053 838,57	6 285 656,10
Comptes d'associés				
Autres débiteurs	9 521 975,71		9 521 975,71	2 814 038,30
Compte de régularisation Actif	1 906 838,95		1 906 838,95	1 892 901,15
8- Titres et valeurs de placement	35 161 095,55		35 161 095,55	178 880 758,00
9- Ecarts de conversion Actif (Eléments circulants)				
II. TOTAL ACTIF CIRCULANT = 6+7+8+9	55 601 686,14	341 824,67	55 259 861,47	191 306 384,70
10- Chèques et valeurs à encaisser				
11- Banques, T.G. et C.C.P.	1 135 697,83		1 135 697,83	2 610 710,44
12- Caisses, régies d'avances et accreditifs	824,00		824,00	1 500,00
III. TOTAL TRESORERIE ACTIF= 10+11+12	1 136 521,83		1 136 521,83	2 612 210,44
TOTAL GENERAL ACTIF = I+II+III	655 714 456,03	20 237 292,14	635 477 163,89	636 826 396,54

BILAN (Passif)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

PASSIF		Exercice Actuel	Exercice Précédent
FINANCEMENT PERMANENT	1 - Capitaux propres	431 750 181,17	473 890 102,52
	Capital social ou personnel	308 134 580,00	308 134 580,00
	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
	Capital appelé, dont versé ... 308 134 580,00		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	78 901 328,34	137 039 928,34
	Ecarts de réévaluation	24 993 336,70	24 993 336,70
	Réserve légale	186 112,87	
	Autres réserves		
	Report à nouveau (+) ou (-)	87 244,61	(3 204 488,44)
	Résultat net en instance d'affectation (+/-)		
Résultats nets de l'exercice (+/-)	19 447 578,65	6 926 745,92	
2 - Capitaux propres assimilés			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
3 - Dettes de Financement	154 354 051,39	152 146 452,00	
Emprunts obligataires			
Autres dettes de financement	154 354 051,39	152 146 452,00	
4 - Provisions durables pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
5 - Comptes de liaisons des établissements et succursales			
6 - Ecarts de conversion Passif			
Augmentation des créances immobilisées			
Diminution des dettes de financement			
I TOTAL FINANCEMENT PERMANENT = 1+2+3+4+5+6	586 104 232,56	626 036 554,52	
PASSIF CIRCULANT	7 - Dettes du Passif circulant	48 302 031,33	9 718 942,02
	Fournisseurs et comptes rattachés	9 189 062,06	4 744 442,59
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	Etat	5 767 369,27	2 610 102,18
	Compte d'associés	32 025 500,00	
	Autres créanciers	100 100,00	143 000,00
Compte de régularisation passif	1 220 000,00	2 221 397,25	
8 - Autres provisions pour risques et charges	1 070 900,00	1 070 900,00	
9 - Ecarts de conversion-Passif (Eléments circulants)			
II TOTAL PASSIF CIRCULANT (HORS TESOR.) = 7+8+9	49 372 931,33	10 789 842,02	
TESOR.	10 - Crédits d'escompte		
	11 - Crédits de trésorerie		
	12 - Banques (soldes créditeurs)		
III TOTAL TRESORERIE PASSIF = 10+11+12			
Total Général Passif = I+II+III		635 477 163,89	636 826 396,54

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes)

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)		
EXPLOITATION	I PRODUITS D'EXPLOITATION				
	- Ventes de marchandises (en l'état)				
	- Ventes de biens produits	30 983 382,59	115 500,00	31 098 882,59	22 628 902,46
	Chiffre d'affaires	30 983 382,59	115 500,00	31 098 882,59	22 628 902,46
	- Variation de stocks produits (-/+) (1)				
	- Immo. pd. par l'Ese pour elle-même				
	- Subventions d'exploitation				
	- Autres produits d'exploitation				
	- Reprises d'exploitation, transf. de charges	17 524 373,15		17 524 373,15	4 599 166,25
	Total I	48 507 755,74	115 500,00	48 623 255,74	27 228 068,71
II	CHARGES D'EXPLOITATION				
	- Achats revendus (2) de marchandises				
	- Achats consommés (2) de mat. et fournît.	12 281,00		12 281,00	1 400,00
	- Autres charges externes	15 564 168,37	1 000,00	15 565 168,37	5 443 512,03
	- Impôts et taxes	12 302 764,12	115 500,00	12 418 264,12	5 465 116,10
	- Charges du personnel				
	- Autres charges d'exploitation	143 000,00		143 000,00	143 000,00
	- Dotations d'exploitation	10 612 686,68		10 612 686,68	8 550 932,35
Total II	38 634 900,17	116 500,00	38 751 400,17	19 603 960,48	
III	RESULTAT D'EXLPOITATION (I - II)			9 871 855,57	7 624 108,23
FINANCIER	IV PRODUITS FINANCIERS				
	- Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	- Gains de change				
	- Intérêts et autres titres financiers	13 297 116,61		13 297 116,61	8 467 958,99
	- Reprises financières, transf. de charg.				
	Total IV	13 297 116,61		13 297 116,61	8 467 958,99
	V CHARGES FINANCIERES				
- Charges d'intérêts	6 004 415,88		6 004 415,88	7 884 740,73	
- Pertes de change					
- Autres charges financières					
- Dotations financières					
Total V	6 004 415,88		6 004 415,88	7 884 740,73	
VI	RESULTAT FINANCIER (IV - V)			7 292 700,73	583 218,26
VII	RESULTAT COURANT (III + VI)			17 164 556,30	8 207 326,49

(1) Variation de stock: stock final - stock initial; augmentation (+) diminution (-)

(2) Achats revendus ou consommés : achat - variation de stocks

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes) - Suite -

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

	Libellé	Opérations concernant		Totaux de l'exercice 3 = 1+2	Totaux de l'exercice précédent (4)	
		l'exercice (1)	les exercices précédents (2)			
NON COURANT	VII	RESULTAT COURANT (REPORTS)			17 164 556,30	8 207 326,49
	VIII	PRODUITS NON COURANTS				
		- Produits de cessions d'immobilisations	142 600 000,00		142 600 000,00	
		- Subventions d'équilibre				
		- Reprises sur subventions d'investissement				
		- Autres produits non courants	6 907,88		6 907,88	29 225,79
	- Reprises non courantes : transf. de charges					
		TOTAL VIII	142 606 907,88		142 606 907,88	29 225,79
	IX	CHARGES NON COURANTES				
		- Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées	133 082 075,88		133 082 075,88	
- Subventions accordées						
- Autres charges non courantes		27 235,65		27 235,65	35 261,36	
- Dot. non courantes aux amort. et aux Prov.						
	TOTAL IX	133 109 311,53		133 109 311,53	35 261,36	
X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			9 497 596,35	(6 035,57)	
XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			26 662 152,65	8 201 290,92	
XII	IMPOTS SUR LE RESULTAT	7 214 574,00		7 214 574,00	1 274 545,00	
XIII	RESULTAT NET (XI-XII)			19 447 578,65	6 926 745,92	
XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			204 527 280,23	35 725 253,49	
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			185 079 701,58	28 798 507,57	
XVI	RESULTAT NET (XIV-XV)			19 447 578,65	6 926 745,92	

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

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

Exercice du : 01/01/2019 au 31/12/2019

			EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	1	* Ventes de Marchandises (en l'état)	-	
	2	- * Achats de Marchandises	-	
I	=	MARGE BRUTE SUR VENTES EN L'ETAT	-	
II	+	PRODUCTION DE L'EXERCICE: (3 + 4 + 5)	31.098.882,59	22.628.902,46
	3	* Ventes de Biens et Services Produits	31.098.882,59	22.628.902,46
	4	* Variation de Stocks de Produits	-	
	5	* Immobilisations Produites par l'Entreprise pour elle-même	-	
III	-	CONSOMMATION DE L'EXERCICE : (6 + 7)	15.577.449,37	5.444.912,03
	6	* Achats Consommés de Matières et Fournitures	12.281,00	1.400,00
	7	* Autres Charges Externes	15.565.168,37	5.443.512,03
IV	=	VALEUR AJOUTEE : (I + II + III)	15.521.433,22	17.183.990,43
V	+	* Subventions d'Exploitation	-	
	9	- * Impôts et Taxes	12.418.264,12	5.465.116,10
	10	- * Charges du Personnel	-	
	=	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E)	3.103.169,10	11.718.874,33
	=	OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION (I.B.E)	-	
	11	+ * Autres Produits d'Exploitation	-	
	12	- * Autres Charges d'Exploitation	143.000,00	143.000,00
	13	+ * Reprises d'Exploitation: Transferts de Charges	17.524.373,15	4.599.166,25
	14	- * Dotations d'Exploitation	10.612.686,68	8.550.932,35
VI	=	RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	9.871.855,57	7.624.108,23
VII	+ ou -	RESULTAT FINANCIER	7.292.700,73	583.218,26
VIII	=	RESULTAT COURANT (+ ou -)	17.164.556,30	8.207.326,49
IX	+ ou -	RESULTAT NON COURANT	9.497.596,35	6.035,57
	15	- * Impôts sur les résultats	7.214.574,00	1.274.545,00
X	=	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	19.447.578,65	6.926.745,92

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

	1	* Résultat de l'Exercice	19.447.578,65	6.926.745,92
		* Bénéfice	19.447.578,65	6.926.745,92
		* Perte	-	
	2	+ * Dotations d'Exploitation (1)	10.612.686,68	8.038.274,35
	3	+ * Dotations financières (1)	-	
	4	+ * Dotations non courantes (1)	-	
	5	- * Reprises d'exploitation (2)	1.141.010,00	
	6	- * Reprises financières (2)	-	
	7	- * Reprises non courantes (2) (3)	-	
	8	- * Produits de cession d'immobilisations	142.600.000,00	
	9	+ * Valeurs nettes d'amortissement des imm. cédées	133.082.075,88	
I		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F)	19.401.331,21	14.965.020,27
	10	- * Distributions de bénéfices	61.587.500,00	
II		AUTOFINANCEMENT	42.186.168,79	14.965.020,27

(1) à l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie

(2) à l'exclusion des reprises relatives aux actifs circulants et à la trésorerie

(3) y compris les reprises sur les subventions d'investissement

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2019

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	586.104.232,56	626.036.554,52	39.932.321,96	-
2	Moins actif immobilisé	579.080.780,59	442.907.801,40	136.172.979,19	-
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	7.023.451,97	183.128.753,12	176.105.301,15	-
4	Actif circulant	55.259.861,47	191.306.384,70	-	136.046.523,23
5	Moins passif circulant	49.372.931,33	10.789.842,02	-	38.583.089,31
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	5.886.930,14	180.516.542,68	-	174.629.612,54
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	1.136.521,83	2.612.210,44	-	1.475.688,61

II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES L'EXERCICE (FLUX)	DE	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
		EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOI	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)		-	42.186.168,79		14.965.020,27
+ Capacité d'auto-financement			19.401.331,21		14.965.020,27
- Distributions de bénéfices		61.587.500,00			
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)			142.620.000,00		-
+ Cessions d'immobilisations incorporelles					-
+ Cessions d'immobilisations corporelles			142.600.000,00		-
+ Cessions d'immobilisations financières					-
+ Récupérations sur créances immobilisées			20.000,00		-
* 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)			152.207.599,39		970.320,00
(nettes de primes de remboursement)					
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)			252.641.430,60		402.705.644,13
II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)					
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)		262.534.201,93	-	180.018.182,94	
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles					
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles		56.052.774,00		53.977.402,82	
+ Acquisitions d'immobilisation financières		95.158.397,11			
+ Augmentation des créances immob.		111.323.030,82		126.040.780,12	
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)					
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)		150.000.000,00		44.462.500,00	
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)		16.212.529,82		4.197.526,25	
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)		428.746.731,75		228.678.209,19	
III VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)		-	174.629.612,54	171.184.728,38	
IV VARIATION DE LA TRESORERIE		-	1.475.688,61	2.842.706,56	
TOTAL GENERAL		428.746.731,75	428.746.731,75	402.705.644,13	402.705.644,13

Tableau n° A 1

**PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES
A L'ENTREPRISE**

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été préparés dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et conformément aux hypothèses de continuité de l'exploitation.

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

I- ACTIF IMMOBILISE

A- EVALUATION A L'ENTREE

1- Immobilisations en non-valeurs :

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

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

2- Immobilisations incorporelles :

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

3- Immobilisations corporelles :

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

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

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

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

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

4- Immobilisations financières :

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

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

B- CORRECTIONS DE VALEUR

1- Méthodes d'amortissements :

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

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

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

Tableau n° A 1

**PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES
A L'ENTREPRISE**

2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :

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

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

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

Non applicable

II- ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)**A- EVALUATION A L'ENTREE****1- Stocks :**

Non applicable

2- Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

3- Titres et valeurs de placement :

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

Applicable

B- CORRECTIONS DE VALEUR**1- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :**

Applicable

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

Les créances 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 :**

Applicable

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

2- Méthodes d'évaluation des provisions réglementées :

Non applicable

3- Dettes de financement permanent :

Valeur nominale

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

Non applicable

IV- PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)**1- Dettes du passif circulant :**

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

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

Tableau n° A 2

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.	
	La société bénéficie d'une réduction d'impôts sur les sociétés suite à l'introduction en bourse effectuée le 11 mai 2018, et ce pour les exercices 2019, 2020 et 2021. La réduction d'impôts sur les sociétés au titre de l'exercice 2019 s'élève à KMAD 7.215	Réduction de l'impôt sur les sociétés de KMAD 7.215
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01	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 336 pour l'exercice 2019
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Néant	Néant

Tableau N° A3

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	Néant	Néant
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant

Tableau N° B1

DETAIL DES NON-VALEURS

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT
2111	FRAIS DE CONSTITUTION	-
2112	FRAIS PREALABLES AU DEMARRAGE	-
2113	FRAIS D'AUGMENTATION DU CAPITAL	342.240,00
2114	FRAIS SUR OPERATIONS DE FUSIONS, SCISSIONS ET TRANSFORMATIONS	-
2116	FRAIS DE PROSPECTION	-
2117	FRAIS DE PUBLICITE	-
2118	AUTRE FRAIS PRELIMINAIRES	-
2121	FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS	21.858.229,75
2125	FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS	1.203.900,00
2128	AUTRES CHARGES A REPARTIR	900.513,29
2130	PRIMES DE RMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	-
	TOTAL	24.304.883,04

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilis- sorties 3	Cumul d'amor- tissement fin exercice 4 = 1+2-3
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	8.430.511,78	6.001.986,60	6.907.156,00	7.525.342,38
* Frais préliminaires	69.096,00	68.448,00	61.096,00	76.448,00
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	8.361.415,78	5.933.538,60	6.846.060,00	7.448.894,38
* 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	26.915.015,82	4.610.700,08	19.155.590,81	12.370.125,09
* Terrains	-	-	-	-
* Constructions	26.914.849,15	4.605.027,93	19.155.590,81	12.364.286,27
* Installations techniques; matériel et outillage	-	-	-	-
* Matériel de transport	-	-	-	-
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements	166,67	5.672,15	-	5.838,82
* Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
* Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-

**TABLEAU DES PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS OU RETRAITS
D'IMMOBILISATIONS**

Date de Cession ou de retrait	Compte Principal	Montant Brut	Amortissements Cumulés	Valeur nette d'amortissements	Produits de cessions	Plus Values	Moins Values
31/12/2019	2113	61.096,00	61.096,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/12/2019	2125	5.705.050,00	5.705.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27/09/2019	2318 **	60.588.231,08		60.588.231,08	70.106.155,20	9.517.924,12	0,00
27/09/2019	2328 **	91.649.435,61	19.155.590,81	72.493.844,80	72.493.844,80	0,00	0,00
TOTAL		158.003.812,69	24.921.736,81	133.082.075,88	142.600.000,00	9.517.924,12	

** Cession d'actif immobilier unique composé d'un terrain et de construction

Tableau N° 11/B4

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	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
IMR FREE ZONE	IMMOBILIER	111.031,99	100,00	111.211,10	111.211,10	31/12/2018	1.775.674,17	776.972,22	
AMLAK ATRIUM	IMMOBILIER	10.000.000,00	100,00	48.348.436,91	48.348.436,91	31/12/2018	2.818.224,59	3.973.872,73	
AMLAK CONTEMPO	IMMOBILIER	5.000.000,00	100,00	46.809.960,20	46.809.960,20	31/12/2018	7.643.194,17	3.041.616,47	
TOTAL		15.111.031,99		95.269.608,21	95.269.608,21		8.685.714,59	6.238.516,98	

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)	512.658,00				170.833,33			341.824,67
5. Autres Provisions pour risques et charge	1.070.900,00							1.070.900,00
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	1.583.558,00	-	-	-	170.833,33	-	-	1.412.724,67
TOTAL (A+B)	1.583.558,00	-	-	-	170.833,33	-	-	1.412.724,67

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	295.712.994,46	295.712.994,46	-	-	-	-	-	-
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	295.712.994,46	295.712.994,46						
DE L'ACTIF CIRCULANT	20.440.590,59		20.440.590,59			3.053.838,57	9.521.975,71	
- Fournisseurs, débiteurs								
- Clients débiteurs	5.957.937,36		5.957.937,36					
- Personnel								
- Organismes sociaux	3.053.838,57		3.053.838,57			3.053.838,57		
- Etat								
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs	9.521.975,71		9.521.975,71				9.521.975,71	
- Comptes de régularisation-actif	1.906.838,95		1.906.838,95					

Tableau n° B 8

TABEAU 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
<p>. Sûretés données Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N°10.341/33, 10.343/33, 10.350/33, 10.352/33 et 10.354/33 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000</p>	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	19 039 197,50
<p>Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N°115-270/01, 115-269/01, 115271/01, 115272/01, 115128/01 et 115129/01 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000</p>	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	79 869 343,51
<p>Nantissement de premier rang de la totalité des Actions Gagées à hauteur du crédit dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000 auprès de la Banque Populaire</p>	Non défini	Nantissement	01/11/2019	Emprunt bancaire	Non défini
<p>. Sûretés reçues NEANT</p>	NEANT				

(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).

Tableau n° B 9

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		
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des dividendes au titres des Actions Gagées dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des polices d'assurance dans un délai de 30 jours ouvrés respectivement à compter de la date du premier tirage pour ENGIE et de la date du tirage ayant servi à l'acquisition de Amlak Atrium et Amlak Contempo pour les actifs immobiliers Tour Crystal en garantie du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement irrévocable envers la Banque Populaire à consentir une cession des créances professionnelles dues à Immorente au titre des contrats de bail conclus ou devant être conclus avec les locataires des actifs immobiliers Tour Crystal et de Engie dans un délai de 30 jours ouvrés à compter du dernier tirage en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir un billet à ordre à hauteur du crédit à titre de condition suspensive au premier tirage dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	Non défini	
TOTAL (1)	-	-
(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 reçus		
Nantissement de 17 286 titres CFG Liquidité de SDCC au profit de la société IMMORENTE INVEST en garantie du paiement des loyers	3 486 586,20	4 770 158,04
Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
TOTAL	7 497 736,20	8 781 308,04

Tableau n° 7 / B 10

TABLEAU DES BIENS EN CRÉDIT-BAIL

Rubrique 1	Date de la 1ère échéance 2	Durée Contrat Mois 3	Valeur estimée du bien à la date du contrat 4	Durée théorique d'amorti du bien 5	Cumul des exercices précédents 6	Mt de l'exercice des redevances 7	Redevance restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin de contrat 10	observations 11
							A moins d'un an 8	A plus d'un an 9		
CONSTRUCTION	28/10/2019	180	151.015.700,00	300	0,00	2.425.226,31	9.700.905,24	236.848.857,66	71.300.000,00	
					-	2.425.226,31	9.700.905,24	236.848.857,66		

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

Société IMMORENTE INVEST SA

Exercice clos le 31/12/2019

POSTE		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
611	CHARGES D'EXPLOITATION <u>Achats revenus de marchandises</u> * Achats de marchandises * Variation des stocks de marchandises Total		
612	<u>Achats consommés de matières et fournitures</u> * Achats de matière premières * Variation des stocks de matières premières * Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages * Variation des stocks de matières, fournitures et emballages * Achats non stockés de matières et de fournitures * Achats de travaux, études et prestation de services Total	12.281,00	1.400,00
613/614	<u>Autres charges externes</u> * Locations et charges locatives * Redevances de crédit-bail * Entretien et réparations * Primes d'assurances * Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise * Rémunérations d'intermédiaires et honoraires * Redevances pour brevets, marque, droits ... * Transports * Déplacements, missions et réceptions * Reste du poste des autres charges externes Total	2.425.226,31 1.195.123,20 167.807,83 11.486.603,28 1.199,00 21.015,55 268.193,20 15.565.168,37	955.827,54 107.107,15 3.902.612,61 477.964,73 5.443.512,03
617	<u>Charges de personnel</u> * Rémunération du personnel * Charges sociales * Reste du poste des charges de personnel Total		
618	<u>Autres charges d'exploitation</u> * Jetons de présence * Pertes sur créances irrécouvrables * Reste du poste des autres charges d'exploitation Total	143.000,00	143.000,00
638	CHARGES FINANCIERES <u>Autres charges financières</u> * Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement * Reste du poste des autres charges financières Total		
658	CHARGES NON COURANTES <u>Autres charges non courantes</u> * Pénalités sur marchés et débits * Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats) * Pénalités et amendes fiscales * Créances devenues irrécouvrables * Reste du poste des autres charges non courantes Total	27.235,65	21.656,36 13.605,00 35.261,36

DETAIL DES POSTES DU C.P.C.

Société IMMORANTE INVEST SA

Exercice clos le 31/12/2019

POSTE		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	PRODUITS D'EXPLOITATION		
711	<u>Ventes de marchandises</u>		
	* Ventes de marchandises au Maroc		
	* Ventes de marchandises à l'étranger		
	* Reste du poste des ventes de marchandises		
	Total		
712	<u>Ventes des biens et services produits</u>		
	* Ventes de biens au Maroc		
	* Ventes de biens à l'étranger		
	* Ventes des services au Maroc	27.159.025,99	19.655.438,52
	* Ventes des services à l'étranger		
	* Redevances pour brevets, marques, droits ...		
	* Reste du poste des ventes et services produits	3.989.856,60	2.973.463,94
	Total	31.148.882,59	22.628.902,46
713	<u>Variation des stocks de produits</u>		
	* Variation des stocks des biens produits		
	* Variation des stocks des services produits		
	* Variation des stocks des produits en cours		
	Total		
718	<u>Autres produits d'exploitation</u>		
	* Jeton de présence reçus		
	* Reste du poste (produits divers)		
	Total		
719	<u>Reprises d'exploitation, transferts de charges</u>		
	* Reprises	170.833,33	401.640,00
	* Transferts de charges	16.212.529,82	4.197.526,25
	Total	16.383.363,15	4.599.166,25
	PRODUITS FINANCIERS		
738	<u>Intérêts et autres produits financiers</u>		
	* Intérêt et produits assimilés	10.292.338,95	5.384.676,23
	* Revenus des créances rattachées à des participations		
	* Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	2.777.766,59	2.027.658,32
	* Reste du poste intérêts et autres produits financiers	227.011,07	1.055.624,44
	Total	13.297.116,61	8.467.958,99

PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL		
INTITULES	Montant	Montant
I. RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	19.447.578,65	
* Perte nette		
II. REINTEGRATIONS FISCALES	31.495.927,86	
1. Charges Courantes	24.254.118,21	
* Reintégration quote part amortissement sur reevaluation	336.276,34	
* Provision pour risques et charges	563.675,20	
* Charges des exercices antérieurs	116.500,00	
* Reintégration quote part écart de réévaluation sur immobilisation cédée	23.237.666,87	
2. Non Courantes	7.241.809,65	
* Autres charges non courantes	27.235,65	
* Impôt sur les sociétés	7.214.574,00	
II. DEDUCTIONS FISCALES		3.889.810,62
1. Courantes		3.889.810,62
* Reprise provision sur risques et charges		1.860.060,00
* Neutralisation impact fiscal de la réévaluation sur l'immobilisation cédée		888.740,62
* Déductions sur amortissement des frais d'émission des emprunts		1.141.010,00
2. Non Courantes		-
Total	50.943.506,51	3.889.810,62
IV. RESULTAT BRUT FISCAL		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)		47.053.695,90
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
V. REPORIS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		
VI. RESULTAT NET FISCAL		
Bénéfice net fiscal (A - C)		47.053.695,90
ou déficit net fiscal (B)		
VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES		
VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		

(1) Dans la limite du montant du bénéfice brut fiscal (A)

ETAT B13

DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS

I - DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C.	17.164.556,30
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes (+)	24.254.118,21
- Déductions fiscales sur opérations courantes (-)	3.889.810,62
	37.528.863,90
- Résultat courant théoriquement imposable =	37.528.863,90
- Impôt théorique sur résultat courant (-)	5.738.225,00
- Résultat courant après impôts =	11.426.331,30
II - INDICATION DU REGIME FISCAL ET DES AVANTAGES OCTROYES PAR LES CODES DES INVESTISSEMENTS OU PAR DES DISPOSITIONS LEGALES SPECIFIQUES	
NEANT	

DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	solde au début de l'exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclarations T.V.A de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1+2-3=4)
A. T.V.A. Facturée	623.429,36	6.174.413,26	5.939.888,00	857.954,62
B. T.V.A. Récupérable	440.072,33	2.708.070,47	2.741.722,47	406.420,33
* sur charges	440.072,33	2.697.515,67	2.731.167,67	406.420,33
* sur immobilisations		10.554,80	10.554,80	0,00
C. T.V.A. (due ou crédit de) = (A - B)	183.357,03	3.466.342,79	3.198.165,53	451.534,29

Tableau n° B15

PASSIFS EVENTUELS

a- Les déclarations fiscales au titre de l'Impôt sur les Sociétés (IS), de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), de l'Impôt sur le Revenu (IR) des exercices 2016, 2017, 2018 et 2019 ne sont pas encore prescrites et pourraient faire l'objet d'un contrôle fiscal et d'éventuels redressements.

b- Notons qu'au titre de la période non prescrite, les rôles émis des autres impôts et taxe peuvent également faire l'objet de révisions.

ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital :

308.134.580,00

DH

Société IMMORENTE INVEST SA

EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

Nom, prénom ou ou raison sociale des principaux associés (1)	Adresse	N° IF	N° CIN ou CE	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale	MONTANT DU CAPITAL		
				Exercice précédent	Exercice actuel		Souscrit	Appelé	Libéré
1	2			3	4	5	6	7	8
Flottants	Bourse de Casablanca			4.927.000	4.927.000	62,54	308.134.580,00	308.134.580,00	308.134.580,00
				4.927.000	4.927.000				

(1) Quant le nombre des associés est inférieur ou égal à 10, l'entreprise doit déclarer tous les participants au capital. Dans les autres cas, il y a lieu de ne mentionner que les 10 principaux associés par ordre d'importance décroissante.

TABLEAU D'AFFECTION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

	MONTANT		MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER (Décisions du 09/04/2019 et 14/11/2019)			
- Report à nouveau	-3.204.488,44	- Réserve légale	186.112,87
- Résultats nets en instance d'affectation		- Autres réserves	
- Résultat net de l'exercice	6.926.745,92	- Tantièmes	
- Prélèvements sur les réserves		- Dividendes	3.448.900,00
- Autres prélèvements	58.138.600,00	- Autres affectations	58.138.600,00
		- Report à nouveau	87.244,61
TOTAL A	61.860.857,48	TOTAL B	61.860.857,48

TOTAL A = TOTAL B

**RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES
DE L'ENTREPRISE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE N-2	EXERCICE N-1	EXERCICE N
SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE Capitaux propres (+) capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	75.360.018,39	468.462.115,08	414.970.640,51
OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1 - Chiffre d'affaire hors taxes	17.149.394,67	22.628.902,46	31.098.882,59
2 - résultat avant impôts	3.096.903,44	8.201.290,92	26.662.152,65
3 - Impôts sur les résultats	107.585,00	1.274.545,00	7.214.574,00
4 - Bénéfices distribués			
5 - Résultats non distribués (mis en réserve en instance d'affectation)			
RESULTAT PAR TITRE			
- Nombre d'actions	9.270,00	4.927.000,00	4.927.000
- Résultat net par action ou part sociale	345,68	1,41	3,95
- Bénéfices distribués par action ou part sociale	-	-	-
PERSONNEL			
- Montant des salaires bruts de l'exercice	-	-	-
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	-

TABLEAU DES OPERATIONS EN DEVISES
COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE

NATURE	ENTREE CONTRE-VALEUR EN DH	SORTIE CONTRE-VALEUR EN DH
- Financement permanent		
- Immobilisations Brutes		704.000,00
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursement des dettes de financement		
- Produits		
- Charges		
TOTAL DES ENTREES	-	
TOTAL DES SORTIES		704.000,00
BALANCES DEVISES	704.000,00	
TOTAL	704.000,00	704.000,00

DATATION ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

I - DATATION

- Date de clôture (1)	31/12/2019
- Date d'établissement des états de synthèse (2)	01/02/2020
(1)- justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice	
(2)- justification en cas de dépassement du délai réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse	

II - EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1^o COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE

DATES	INDICATION DES ÉVÈNEMENTS
- Favorables	NEANT
- Défavorables	NEANT



IMMORENTE INVEST S.A

Résumé du Rapport d'Audit sur les comptes consolidés

Période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019



Résumé du Rapport d'Audit sur les comptes consolidés Exercice du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés, ci-joints, du groupe IMMORANTE INVEST S.A. Comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultat, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états de synthèse consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 403 130 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 3 591.

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse consolidés, conformément aux normes comptables nationales en vigueur.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre mission selon les normes de la profession au Maroc.

A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'ensemble du Groupe IMMORANTE INVEST S.A. constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation au 31 décembre 2019, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes et principes comptables décrits dans l'état des informations complémentaires consolidé.

Casablanca, le 3 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON


FIDAROC GRANT THORNTON
Member of Grant Thornton
International
47, Rue Allal Ben Abdellah - Casa
Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES


A. Saïdi & Associés
Commissaires aux comptes
4, Place maréchal Casablanca
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Tarik SBAA
Associé

Liste des états financiers consolidés

Exercice 2019.12 - IMMO RENTE Groupe

Liste des états consolidés

Bilan consolidé
Compte de résultat consolidé
Tableau des flux de trésorerie
Etat de variation des capitaux propres
Périmètre de consolidation

Etat des informations complémentaires

Principales et règles de consolidation
Etat des dérogations
Etat des changement de méthode
Etat des écarts d'acquisition
Etat des immobilisations incorporelles
Etat des immobilisations corporelles
Etat des immobilisations financières
Etat des provisions pour dépréciation de l'actif circulant
Etat des provisions pour risques et charges
Etat des dettes financières
Détail du compte de résultat consolidé
Tableau des impôts différés
Echéancier des créances
Echéancier des dettes
Engagements hors bilan
Etat des sûretés réelles données ou reçues
Datation et événements postérieurs

Bilan actif consolidé en KMAD

	Exercice 2019.12			Exercice 2018.12
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecarts d'acquisition	87 180	-5 056	82 125	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	0
Immobilisations corporelles	691 553	-47 616	643 937	407 221
Immobilisations financières	35 005	-	35 005	35 025
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Total Actif Immobilisé	813 738	-52 671	761 067	442 245
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	14 362	-478	13 884	1 582
Autres créances et comptes de régularisation	10 853	-	10 853	8 179
Total Actif circulant	25 215	-478	24 737	9 760
Valeurs mobilières de placement	36 085	-	36 085	178 881
Disponibilités	16 537	-	16 537	7 153
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité	52 622	-	52 622	186 034
Total Actif	891 575	-53 150	838 425	638 040

Bilan passif consolidé en KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Capital	308 135	308 135
Primes liées au capital	78 901	137 040
Ecart de réévaluation	17 495	17 495
Réserves	-4 993	-5 279
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	3 591	3 735
Autres	-	-
Total Capitaux Propres	403 130	461 126
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	10 190	1 071
Emprunts et dettes financières	350 412	152 146
Total Passif à long terme	360 602	153 217
Fournisseurs et comptes rattachés	13 101	5 309
Autres dettes et comptes de régularisation	60 170	16 166
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	1 422	2 221
Total Passif à court terme	74 693	23 696
Total Passif	838 125	638 040

Compte de résultat consolidé en KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Chiffre d'affaires	57 266	22 778
Autres produits d'exploitation	-	0
Achats consommés	-16 283	-5 979
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-143	-143
Impôts et taxes	-14 346	-5 465
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-14 636	-4 547
Résultat d'exploitation	11 858	6 644
Coût de l'endettement financier net	-5 076	-1 445
Autres produits et charges financières	1 671	1 784
Résultat financier	-3 405	339
Résultat courant des sociétés intégrées	8 453	6 983
Charges et produits exceptionnels	190	-6
Impôt sur les bénéfices	-10 465	-1 275
Impôts différés	10 468	-1 968
Résultat net des entreprises intégrées	8 647	3 735
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-5 056	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 591	3 735
Intérêts minoritaires	-	-
Résultat net (part du groupe)	3 591	3 735

Tableau de flux de trésorerie consolidés

En KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Résultat net total des sociétés consolidées	3 591	3 735
Elimination des amortissements et provisions	20 805	4 436
Elimination de la variation des impôts différés	-10 468	1 968
Elimination des plus ou moins values de cession	-194	
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Autres produits et charges sans incidence trésorerie	5 493	
Total marge brute d'autofinancement	19 226	10 139
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	20 264	2 432
Flux net généré par (affecté à) l'activité	39 490	12 570
Acquisition d'immobilisations	-65 700	-177 832
Cession d'immobilisations	133 296	
Incidence des variations de périmètre	-204 059	
Variation nette des placements court terme		
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-136 463	-177 832
Dividendes versés par la société mère	-29 562	
Dividendes versés aux minoritaires		
Augmentations (réductions) de capital		386 770
Subventions d'investissements reçues		
Emissions d'emprunts	152 208	970
Remboursements d'emprunts	-158 287	-44 463
Cession (acq.) nette actions propres		
Variation nette des concours bancaires		
Flux net provenant du (affecté au) financement	-35 641	343 278
Incidence de la variation des taux de change		
Incidence des changements de principes comptables		
Variation de trésorerie	-132 614	178 016
Trésorerie d'ouverture	183 813	5 797
Trésorerie de clôture	51 199	183 813

Tableau de variation des capitaux propres consolidés en KMAD

	Capital		Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe		Résultats accumulés	Total	
	Capital	Primes liées au capital			Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion		Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires
Situation à l'ouverture de l'exercice 2018.12	57 975	430	-	-	17 495	-	-5 422	70 477	70 477
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2018.12	57 975	430	-	-	17 495	-	-5 422	70 477	70 477
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	3 735	3 735	3 735
Total des pertes et profits de la période	-	-	-	-	-	-	3 735	3 735	3 735
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	250 160	136 610	-	-	-	-	-	386 770	386 770
Autres variations	-	-	-	-	-	-	144	144	144
Situation à l'ouverture de l'exercice 2019.12	308 135	137 040	-	-	17 495	-	-1 544	461 126	461 126
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2019.12	308 135	137 040	-	-	17 495	-	-1 544	461 126	461 126
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	3 591	3 591	3 591
Total des pertes et profits de la période	-	-	-	-	-	-	3 591	3 591	3 591
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-29 562	-61 588	-61 588
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	26 113	0	0
Situation à la clôture de l'exercice 2019.12	308 135	78 901	-	-	17 495	-	-1 402	403 130	403 130

Périmètre de consolidation

Unités	Clôture			Ouverture		
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso.	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso.
Imm Rente 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

Nomenclature des méthodes de consolidation:

- NI signifie Non Intégrée
- IG signifie Intégration Globale
- IP signifie Intégration Proportionnelle
- MEE signifie Mise En Equivalence
- FME signifie Fausse Mise en Equivalence

PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

I- Référentiel comptable de consolidation :

Les comptes consolidés de Immo Rente sont établis conformément aux Normes Marocaines telles que prescrites par le Conseil National de Comptabilité (Avis n°5 du CNC).

II- 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.

III- Opérations réciproques :

Les comptes réciproques résultant d'opérations internes sont annulés.

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.

IV- Principales règles d'évaluation

A- EVALUATION A L'ENTREE

1- 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 l'exercice de leur engagement.

Le coût des immobilisations comprend les frais financiers engagés.

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

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

2- 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 prix d'acquisition.

3- Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

4- Titres et valeurs de placement :

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

5- Réserves 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.

6- Emprunts et dettes financières

Les dettes de financement sont comptabilisées à leur valeur nominale.

7- Dettes fournisseurs et autres dettes à court terme

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

8- Disponibilités :

Ce poste regroupe les avoirs en espèces et en banques qui sont inscrits en comptabilité pour leur montant nominal.

PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

B- CORRECTIONS DE VALEUR

1- Méthodes d'amortissements :

Les immobilisations incorporelles ne sont amorties qu'à partir de la date de mise en service.
Les constructions sont amorties sur une durée de 40 ans Vs une durée de 25 ans les exercices antérieurs à 2017.
Le détail des amortissements résultant de la réévaluation d'actif figure en A1.1

2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :

Les titres de participation non consolidés sont évalués en fonction de l'utilité que la participation présente pour l'entreprise ; dans cette utilité, il doit notamment être tenu compte des perspectives de rentabilité des titres, de la conjoncture économique des capitaux propres réels de la société contrôlée, des effets de complémentarité technique, commerciale ou économique susceptibles de résulter de la participation selon le niveau de celle-ci.
La comparaison de la valeur d'entrée et de la valeur actuelle fait apparaître des plus-values ou des moins-values par catégories homogènes de titres (même nature, mêmes droits). Les plus-values ne sont pas comptabilisées ; les moins-values le sont sous forme de provisions pour dépréciation.

3- Traitement des écarts de Conversion

Les écarts de conversion actif ou passif sont directement comptabilisés en résultat financier.

4- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation des

Les créances clients sont valorisées initialement à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas

5- Méthodes d'évaluation des autres actifs :

Une provision pour dépréciation est comptabilisée, lorsqu'il existe des indices que la valeur à recouvrer est inférieur à la

V- Comptes proforma

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

De ce fait les comptes consolidés au 31 décembre 2019 comprennent les comptes de bilan de ces 2 sociétés, et le résultat réalisé par ces 2 entités depuis la date de réalisation.

Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous présentons les principaux indicateurs en proforma. Ces indicateurs tiennent compte des comptes de bilans de ces entités au 31 décembre 2018 et 2019 avec l'intégralité du résultat.

Indicateurs en KMAD

	2019.12	2018.12
Total bilan	835 628	832 330
Total actif immobilisé	758 269	704 938
Trésorerie	52 622	104 351
Emprunts et dettes financières	350 412	261 142
Chiffre d'affaires	69 023	51 748
Résultat d'exploitation	19 188	22 841
Résultat financier	-11 154	-5 241
Résultat net	-1 940	10 750

ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Dérégations aux principes comptables fondamentaux	Néant	Néant
II- Dérégations aux principes et règles de consolidation	les opérations intra groupe comprennent des intérêts facturés par IMMO Rente à sa filiale afin de réaliser l'investissement, ces intérêts ayant été à la base supportés par la société Immo Rente, l'actif immobilisé comprend les frais financiers engagés pour la réalisation de l'investissement	Amélioration du résultat consolidé de KMAD 2.139.
II- Dérégations aux méthodes d'évaluation	Néant	Néant

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I - Changement dans les règles d'évaluation	Néant	Néant
II - Changements affectant les règles générales de présentation	Néant	Néant

Unité : RENTE - IMMO RENTE Groupe
Devise : MAD
Phase : C
Exercice : 2019.12

Tableau de variation des écarts d'acquisition/Goodwill

	Exercice 2018.12	Entrées de périètre	Sorties de périètre	Autres variations de périètre	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Autres	en MAD Exercice 2019.12
Ecart d'acquisition		87 180						87 180
Amort/Pertes val. écart d'acquisition					-5 056			-5 056
Total Valeur Nette		87 180			-5 056			82 125

Immobilisations incorporelles en kMAD

Exercice 2018.12 Acquisitions Cessions Dotations de l'exercice Variations des cours de change Variations de Périmètre Reclassements et mises au rebut Incidence des changements de méthodes Exercice 2019.12

Droit au bail
Immobilisations en Recherche et Développement
Brevets, marques et valeurs similaires
Fonds commercial
Immobilisations incorporelles diverses
Immobilisations incorporelles en cours
Avances et acomptes versés/commandes d'immo.
Liaison neut. +/- values IG immo. incor.

Total Immobilisations incorporelles

Amt/Prov. droit au bail
Amt immo. en Recherche et Développement
Amt Brevets, marques et valeurs similaires
Amt du fonds commercial
Amt des autres immobilisations incorporelles
Provisions pour dépréciation des immo. incorp.
Provisions avances et acomptes sur immo. incorp.

Total Amt./dep. immobilisations incorp.

Total Valeur Nette

Immobilisations corporelles EN KMAD

	Exercice 2018.12	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Terrains	98 641	110 963	-60 588		80 397	858		230 271	
Constructions	203 390	96 105	-91 649		119 693	125 310		452 848	
Installations tech, matériel & outillage						8 434		8 434	
Mobilier, matériel de Bureau et aménagements d	5					-5			
Immobilisations corporelles en cours	132 100	2 497				-134 597			
Total Immobilisations corporelles	434 136	209 566	-152 238		200 089			691 553	
Amort des constructions	-26 915		19 156	-12 535		-26 689	-1	-46 983	
Amort des inst tech, mat et outillage				-633				-633	
Amort du MMB AD				-1			1		
Total Amort/dép. immobilisations corporelles	-26 915		19 156	-13 168		-26 689		-47 616	
Total Valeur Nette	407 221	209 566	-133 082	-13 168		173 401		643 937	

Immobilisations financières en KMAD

	Exercice 2018.12	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Titres immobilisés	35 000									35 000
Dépôts et cautionnements	25		-20							5
Total Immobilisations financières	35 025		-20							35 005
Total Dép. immobilisations financières										
Total Valeur Nette	35 025		-20							35 005

Dépréciation de l'actif circulant en KMAD

	Exercice 2018.12	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de changes	Variations de périmètre	Reclassements	Incidences des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Provisions pour dépréciation des Marchandises									
Provisions pour dépréciations des Mat. et four.									
Provisions pour dépréciation des produits en cours									
Prov. pour dép. des pcts intermediaires et pcts finis									
Total Dépréciations des stocks et en-cours									
Provisions pour dép. des cptes clients ratt.	-513	-136	171						-478
Total Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-513	-136	171						-478
Provisions créances sur cessions immo.									
Provisions créances sur cessions immo. > 1 an									
Total Créances sur cessions immo.									
Prov. prêts & autres - part à moins d'un an									
Prov pr dép du pers débit									
Provisions pour dépréciation des autres débit									
Provisions autres créances & intérêts courus									
Total Dép des autres créances									
Total - Dépréciation de l'actif circulant	-513	-136	171						-478

Provisions pour risques et charges en KMAD

	Exercice 2018.12	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de changes	Variations de périmètre	Reclassements	Incidences des changements de méthodes	Exercice 2019.12
Provisions pour litiges									
Provisions pour pertes de change									
Autres provisions pour risques									
Provisions pour litiges - part à moins d'un an									
Total Provisions pour risques		1 503				6 538			8 040
Provisions pour restructurations - part < 1 an									
Autres provisions pour risques et charges	1 071	1 079							2 150
Total Provisions pour charges	1 071	1 079							2 150
Total provision	1 071	2 582				6 538			10 190

Dettes financières en KMAD

	Exercice 2018.12	Augmentation	Remb.	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Autres	Exercice 2019.12
Emprunts obligataires	150 000		-150 000				
Emprunts auprès des établissements de crédit		306 509	-7 861		38 776	-426	336 998
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1 an			-426			426	
Autres emprunts et dettes assimilées	2 146	2 208	-56 193		65 254		13 415
Total Dettes financières M.T	152 146	308 716	-214 480		104 030		350 412
Dont Crédit-Bail		151 016	-426				150 590
Banques (solde créditeurs)							
Crédits de trésorerie							
Crédits d'escompte							
Intérêts courus et non échus à payer	2 221		-6 628		5 829		1 422
Total Dettes financières CT	2 221		-6 628		5 829		1 422
Total Dettes financières	154 368	308 716	-221 108		109 859		351 834

Compte de résultat consolidé - Detail en KMAD

	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Ventes de Marchandises au Maroc		
Ventes de biens produits	7 940	3 122
Ventes de services produits	49 325	19 655
Chiffre d'affaires	57 266	22 778
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Transfert de charges d'exploit.		
Autres produits d'exploitation		
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Achats non stockés de matières et fournitures	-12	-180
Entretien et réparations	-1 197	-1 167
Primes d'assurances	-442	-107
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-11 845	-3 980
Publicité, publications et relations publiques	-227	-42
Services bancaires	-57	-482
Autres charges externes des exercices antérieurs	-21	-20
Autres charges d'exploitation		
Achats consommés	-16 203	-5 979
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Rémunération du personnel		
Charges sociales		
Charges sociales diverses		
Participation des salariés		
Charges de personnel		
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Jetons de présence	-143	-143
Autres charges d'exploitation	-143	-143
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
DEA des immobilisations corporelles	-13 168	-4 436
DEP pour dépréciation de l'actif circulant		-513
Rep./prov. pour dépréciation de l'AC	171	402
Variation nette des amortissements et dépréciations	-14 636	-1 547
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Intérêts des emprunts et dettes	-7 316	-4 513
Pertes de change	-186	-558
Total Charges financières	-7 502	-5 071
Intérêts et produits assimilés	2 012	2 013
Gains de change	19	21
Revenus et produits des placements	3 104	3 083
Autres produits financiers	40	294
Total Produits financiers	5 176	5 411
Dot. aux prov. pour risques et charges fin.	-1 079	
Total Variation nette des dep. et prov. financières	-1 079	
Total résultat financier	-1 105	-6
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Autres produits exceptionnels	31	29
Charges exceptionnelles diverses	-35	-35
DNC pour risques et charges		
Charges et produits exceptionnels	-4	0
	Exercice 2019.12	Exercice 2018.12
Impôts différés	10 468	-1 968
Impôts sur les bénéfices	-10 465	-1 275
Impôt sur les bénéfices	3	-3 243

Impôts différés en KMAD

	Ouverture	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	En KMAD Clôture
Impôts différés - actif	-	10 468	-	-	-5 449	5 019
Impôts différés - passif	5 449	-	-	-	-5 449	-
Solde net d'impôt différé	-5 449	10 468	-	-	-	5 019

	Ouverture	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	Clôture
ID / différences temporaires	1 109	-275	-	-	-	834
ID sur écart d'évaluation 100%	-7 498	6 971	-	-	-	-527
ID/ autres retraitements IFRS	-	1 048	-	-	-	1 048
ID / Annulation frais d'établissement	940	2 678	-	-	-	3 619
ID / Retraitement du crédit-bail locataire	-	46	-	-	-	46
Solde net d'impôt différé par Nature	-5 449	10 468	-	-	-	5 019

Créances par échéance en KMAD

	Clôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Dépôts et cautionnements	5	-	-	-	-	-
Total Immobilisations financières	5	-	-	-	-	5
Clients et comptes rattachés	14 362	14 362	-	-	-	-
Total Clients et comptes rattachés	14 362	14 362	-	-	-	-
Etat, Impôt sur les bénéfices à - 1 an	731	731	-	-	-	-
Etat TVA récupérable	1 092	1 092	-	-	-	-
Etat crédit de TVA	1 916	1 916	-	-	-	-
Charges constatées d'avance à - 1 an	256	256	-	-	-	-
Intérêts courus et non échus	1 839	1 839	-	-	-	-
Total Autres créances (*)	5 833	5 833	-	-	-	-
Total Créances	20 201	20 196	-	-	-	5
(*) Hors Impôts différés actifs						

Dettes par échéance en KMAD

	Clôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	336 998	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	13 415	-	14 684	11 511	11 555	299 249
Emprunts et dettes financières	350 412	-	14 684	11 511	11 555	13 415
Dettes fournisseurs	13 101	13 101	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	13 101	13 101	-	-	-	-
Etat créancier	11 943	11 943	-	-	-	-
Associés dividendes à payer	32 026	32 026	-	-	-	-
Divers créanciers	3 004	3 004	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	13 197	13 197	-	-	-	-
Autres dettes et comptes de régularisation	60 170	60 170	-	-	-	-
Intérêts courus et non échus à payer	1 422	1 422	-	-	-	-
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	1 422	1 422	-	-	-	-
Total dettes	425 106	74 693	14 684	11 511	11 555	312 663

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAI		
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		
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des dividendes au titres des Actions Gagées dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150 000 000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir une délégation des polices d'assurance dans un délai de 30 jours ouvrés respectivement à compter de la date du premier tirage pour ENGIE et de la date du tirage ayant servi à l'acquisition de Amlak Atrium et Amlak Contempo pour les actifs immobiliers Tour Crystal en garantie du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amlak Atrium et Amlak Contempo en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150 000 000	Non défini	
Engagement irrévocable envers la Banque Populaire à consentir une cession des créances professionnelles dues à Immorente au titre des contrats de bail conclus ou devant être conclus avec les locataires des actifs immobiliers Tour Crystal et de Engie dans un délai de 30 jours ouvrés à compter du dernier tirage en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties au titre du crédit dans le cadre du crédit dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150 000 000	Non défini	
Engagement envers la Banque Populaire à consentir un billet à ordre à hauteur du crédit à titre de condition suspensive au premier tirage dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150 000 000	Non défini	
Engagement au profit de Attijari Wafabank de ne pas nantir le fonds de commerce de la société AMLAK CONTEMPO à une tierce personne, sauf accord préalable de la Banque dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non applicable	Non applicable
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas réduire son capital social (AMLAK CONTEMPO) ou toute portion non encore appelée ou libérée, ni de réduire le montant de tout compte de réserves légales, obligatoires ou statutaires, ni d'annuler ou racheter tout ou partie des actions composant son capital social, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Engagement envers Attijari Wafabank de ne procéder à aucune distribution des dividendes de la société AMLAK CONTEMPO pendant toute la durée du crédit sans accord préalable de celle-ci, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas accomplir sans l'autorisation écrite et préalable de la BANQUE, tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de la société (AMLAK CONTEMPO) ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas apporter aux statuts de la société (AMLAK CONTEMPO) une modification qui pourrait être défavorable pour la Banque ou qui affecterait immédiatement ou à terme de quelque manière m'étendue ou l'efficacité des Sûretés constituées aux termes des Documents de Sûreté, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non défini	Non défini
Délégation au profit de la Banque Populaire de tous les droits et intérêts de l'Emprunteur au titre des différents contrats de construction dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Délégation au profit de la Banque Populaire des loyers et des éventuelles cautions fournies par les locataires au titre des Baux dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Délégation au profit de la Banque Populaire des indemnités de toutes les assurances dont l'Emprunteur est bénéficiaire dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Conclusion avec la Banque Populaire d'une convention de blocage des comptes courants actionnaires pendant toute la durée du Crédit dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Engagement envers la Banque Populaire de ne procéder à aucune distribution des dividendes pendant toute la durée du crédit sauf accord préalable écrit de celle-ci, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
Engagement envers la Banque Populaire de ne procéder à aucun remboursement des prêts et avances en comptes courants d'associés pendant toute la durée du crédit, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
TOTAL (1)	-	-
(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 reçus		
Nantissement de 17 286 titres CFG Liquidité de SDCC au profit de la société IMMORENTE INVEST en garantie du paiement des loyers	3 486 586,20	4 770 158,04
Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
Engagement de paiement inconditionnelle, irrévocable et autonome de la Banque Crédit Du Maroc à payer à Amlak Atrium et Contempo à sa première demande à compter du 30 septembre 2020, le montant garanti (incluant intérêts, frais, pénalités et accessoires) correspondant à tous loyers, taxes des services communaux, charges de copropriété, surloyers et taxe sur la valeur ajoutée pour la période comprise entre le 31 mai 2019 et le 31 décembre 2019. Cette garantie prendra fin le 30 mars 2021.	Non défini	Non défini
Engagement de la Banque Crédit du Maroc de procéder au virement desdites sommes dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception par la Banque de la demande correspondante.	Non défini	Non défini
TOTAL	7 497 736,20	8 781 308,04

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 résiduelle de la sûreté donnée à la date de clôture
. Suretés données					
Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N°10.341/33, 10.343/33, 10.350/33, 10.352/33 et 10.354/33 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	19 039 197,50
Hypothèque de premier rang du bien portant les titres fonciers N°115-270/01, 115-269/01, 115/271/01, 115/272/01, 115/28/01 et 115/29/01 au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000	60 000 000,00	Hypothèque	01/11/2019	Emprunt bancaire	79 869 343,51
Nantissement de premier rang de la totalité des Actions Gagnées à hauteur de crédit dans un délai de 45 jours ouvrés à compter du Tirage ayant servi à l'acquisition des sociétés Amiak Arrium en garantie de l'exécution et du paiement des obligations garanties dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 150.000.000 auprès de la Banque Populaire	Non défini	Nantissement	01/11/2019	Emprunt bancaire	Non défini
Hypothèque de premier rang sur le terrain et les constructions à y édifier au profit de Atijani Watabank le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	50 000 000,00	Hypothèque	09/03/2012	Emprunt bancaire	84 815 612,43
Nantissement de premier rang au profit de Atijani Watabank sur le fonds de commerce dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	1 000 000,00	Nantissement	09/03/2012	Emprunt bancaire	Non défini
Billet à ordre au profit de la Banque Populaire dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	50 000 000,00	Gage	09/03/2012	Emprunt bancaire	Non défini
Blocage des comptes courants Associés au profit de Atijani Watabank dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	58 804 863,00	Gage	09/03/2012	Emprunt bancaire	54 430 370,14
Hypothèque de premier rang sur le terrain et les constructions à y édifier au profit de la Banque Populaire le cadre d'un crédit long terme de MAD 58.000.000	58 000 000,00	Hypothèque	09/04/2012	Emprunt bancaire	83 152 930,27
Billet à ordre au profit de la Banque Populaire dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 58.000.000	58 000 000,00	Gage	09/04/2012	Emprunt bancaire	58 000 000,00
Nantissement du compte Dépôts de Garantie rémunéré dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 58.000.000	Non défini	Nantissement	09/04/2012	Emprunt bancaire	Non défini
. Suretés reçues					
NEANT	NEANT				

(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 (suretés données) (entreprises liées, associés, nombre du personnel).

(3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (suretés reçues).

DATATION ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

I - DATATION

- Date de clôture (1)	31/12/2019
- Date d'établissement des états de synthèse (2)	03/03/2020

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

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

II - EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1^o COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHÈSE

DATES	INDICATION DES ÉVÈNEMENTS
	- Favorables NEANT
	- Défavorables NEANT



IMMORENTE INVEST S.A

Rapport Spécial des commissaires aux comptes

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019

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

Rapport Spécial des commissaires aux comptes Exercice du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 à 59 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée par la loi 20-05 et son décret d'application et la loi 78-12.

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

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

1. Conventions conclues au cours de l'exercice

Conventions préalablement autorisées par votre Conseil d'Administration

1.1 Convention d'avances en comptes courants conclue avec la société AMLAK ATRIUM ;

- * **Date de signature du contrat** : 5 novembre 2019 ;
 - * **Objet de la convention** : La Société met à la disposition de la société AMLAK ATRIUM, la somme de DH 56,2 millions.
- La rémunération des avances est au taux de 4,80% HT sur toute la durée de l'avance en compte courant. ;
- * **Durée** : 5 années à compter de la date de la première avance ;
 - * **Lien avec Immorente Invest** : AMLAK ATRIUM est détenue par la Société à hauteur de 99,99%
 - * **Produits HT comptabilisés en 2019** : KDH 427 ;
 - * **Montant décaissé en 2019** : KDH 56 189 ;
 - * **Montant encaissé en 2019** : Néant ;
 - * **Solde des avances au 31 décembre 2019** : KDH 56 189 ;
 - * **Solde des intérêts au 31 décembre 2019** : KDH 384.

1.2 Convention d'avances en comptes courants conclue avec la société AMLAK CONTEMPO ;

- * **Date de signature du contrat** : 5 novembre 2019 ;
- * **Objet de la convention** : La Société met à la disposition de la société AMLAK CONTEMPO, la somme de DH 54,4 millions.

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

- * **Durée** : 5 années à compter de la date de la première avance ;
- * **Lien avec Immorente Invest** : AMLAK CONTEMPO est détenue par la Société à hauteur de 99,99% ;
- * **Produits HT comptabilisés en 2019** : KDH 414 ;
- * **Montant décaissé en 2019** : KDH 54 430 ;
- * **Montant encaissé en 2019** : Néant ;
- * **Solde des avances au 31 décembre 2019** : KDH 54 430 ;
- * **Solde des intérêts au 31 décembre 2019** : KDH 372.

1.3 Convention de gestion conclue avec la société AMLAK ATRIUM (Non formalisée) ;

- * **Objet de la convention** : La Société refacture à AMLAK ATRIUM des management fees au titre des différentes prestations assurées par Immorente Invest pour le compte d'AMLAK ATRIUM.
- * **Rémunération** : La méthode de facturation des management fees entre Immorente Invest et AMLAK ATRIUM est la même méthode retenue pour la rémunération par Immorente Invest de la Société CFG CAPITAL (société de gestion) conclue en date du 27 octobre 2017 à savoir :
 - Commission fixe : Immorente Invest percevra de la société AMLAK ATRIUM, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération de un pour cent (1%) hors taxes) de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture desdits comptes semestriels ;
 - Commission variable : un montant, devant être perçu dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date de l'Assemblée Générale ayant vocation à décider la distribution du Coupon annuel versé aux investisseurs au titre de l'exercice comptable précédent, correspondant à la valeur minimum entre :
 - ✓ Un pour cent (1%) hors taxes de l'Assiette de Rémunération à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
 - ✓ Cinquante pour cent (50%) hors taxes du montant de la surperformance.Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur et s'entendent hors frais et débours à la charge de la Société.
- * **Produits HT comptabilisés en 2019** : KDH 202 ;
- * **Montant encaissé en 2019** : Néant ;
- * **Solde débiteur au 31 décembre 2019** : KDH 202.

1.4 Convention de gestion conclue avec la société AMLAK CONTEMPO (Non formalisée) ;

- * **Objet de la convention** : La Société refacture à AMLAK CONTEMPO des management fees au titre des différentes prestations assurées par Immorente Invest pour le compte d'AMLAK CONTEMPO.
- * **Rémunération** : La méthode de facturation des management fees entre Immorente Invest et AMLAK CONTEMPO est la même méthode retenue pour la rémunération par Immorente Invest de la Société CFG CAPITAL (société de gestion) conclue en date du 27 octobre 2017 à savoir :

Commission fixe : Immorente Invest percevra de la société AMLAK CONTEMPO, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération de un pour cent (1%) hors taxes) de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture desdits comptes semestriels ;

Commission variable : un montant, devant être perçu dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date de l'Assemblée Générale ayant vocation à décider la distribution du Coupon annuel versé aux investisseurs au titre de l'exercice comptable précédent, correspondant à la valeur minimum entre :

✓ Un pour cent (1%) hors taxes de l'Assiette de Rémunération à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et

✓ Cinquante pour cent (50%) hors taxes du montant de la surperformance.

Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur et s'entendent hors frais et débours à la charge de la Société.

* **Produits HT comptabilisés en 2019 : KDH 215 ;**

* **Montant encaissé en 2019 : Néant ;**

* **Solde débiteur au 31 décembre 2019 : KDH 215.**

1.5 Convention de gestion conclue avec la société IMR Free Zone I (Non formalisée) ;

* **Objet de la convention** : La Société refacture à IMR Free Zone des management fees au titre des différentes prestations assurées par Immorente Invest pour le compte d' IMR Free Zone I.

* **Rémunération** : La méthode de facturation des management fees entre Immorente Invest et IMR Free Zone I est la même méthode retenue pour la rémunération par Immorente Invest de la Société CFG CAPITAL (société de gestion) conclue en date du 27 octobre 2017 à savoir :

Commission fixe : Immorente Invest percevra de la société IMR Free Zone I, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération de un pour cent (1%) hors taxes) de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture desdits comptes semestriels ;

Commission variable : un montant, devant être perçu dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date de l'Assemblée Générale ayant vocation à décider la distribution du Coupon annuel versé aux investisseurs au titre de l'exercice comptable précédent, correspondant à la valeur minimum entre :

✓ Un pour cent (1%) hors taxes de l'Assiette de Rémunération à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et

✓ Cinquante pour cent (50%) hors taxes du montant de la surperformance.

Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur et s'entendent hors frais et débours à la charge de la Société.

* **Lien avec Immorente Invest** : IMR Free Zone I société, détenue par la Société à hauteur de 100 %

* **Produits HT comptabilisés en 2019 : KDH 1 501 ;**

* **Montant encaissé en 2019 : Néant ;**

* **Solde débiteur au 31 décembre 2019 : KDH 1 501 ;**

1.6 Convention de cession de l'actif Univers Motors conclue avec CFG BANK ;

La Société a cédé à CFG BANK l'Actif Univers Motors, situé à Casablanca Ain Sebaa, d'une superficie de 15 900 m², faisant l'objet du titre foncier N° 100.426/C, consistant en un terrain avec constructions

industrielles comprenant une usine, des bureaux, une maison avec rez-de-chaussée et un étage pour un montant de DH 142,6 millions, totalement encaissé en 2019.

1.7 Convention de crédit bail immobilier de l'actif Univers Motors conclue avec CFG BANK ;

- * **Date de signature du contrat** : 26 septembre 2019 ;
- * **Objet de la convention** : CFG BANK donne en leasing à Immorente Invest l'Actif Univers Motors, situé à Casablanca Ain Sebaa, d'une superficie de 15 900 m², faisant l'objet du titre foncier N° 100.426/C, consistant en un terrain avec constructions industrielles comprenant une usine, des bureaux, une maison avec rez-de-chaussée et un étage. Le montant de l'investissement s'élève à la somme globale de DH 151 millions HT, composé d'un montant correspond au prix d'acquisition de l'immeuble auprès d'Immorente Invest pour DH 142,6 millions et d'une somme destinée au règlement des frais d'acquisitions de l'immeuble pour DH 8,4 millions. Le montant du loyer est calculé sur une base de règlement mensuelle, progressif et fixé comme suit :
 - o KDH 808 pour les 36 premiers loyers ;
 - o KDH 889 du 37^{ème} loyer au 72^{ème} loyer ;
 - o KDH 978 du 73^{ème} loyer au 108^{ème} loyer ;
 - o KDH 1 076 du 109^{ème} loyer au 144^{ème} loyer ;
 - o KDH 1 184 du 145^{ème} loyer au 180^{ème} loyer.
- * **Durée** : 15 années entières à partir de la prise de possession des biens ;
- * **Lien avec Immorente Invest** : CFG Bank société mère de CFG Capital mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest ;
- * **Charge HT comptabilisée en 2019** : KDH 2 425 ;
- * **Montant décaissé en 2019** : KDH 2 910 ;
- * **Solde créditeur au 31 décembre 2019** : Néant.

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

2.1 Convention d'avances en comptes courants conclue avec la société IMR Free Zone I ;

- * **Date de signature du contrat** : 10 novembre 2017 ;
 - * **Objet de la convention** : La Société mettra à la disposition de la société IMR Free Zone I, la somme de près de DH 150 millions. La société IMR Free Zone I, pourra bénéficier du montant sus indiqué sur plusieurs étapes, selon ces besoins et à chaque fois que cela s'avère nécessaire, réparti comme suit :
 - DH 23 millions seront avancés en euro, en vue de l'acquisition du terrain LOT I8 ;
 - DH 123 millions seront avancés en dirham en vue du règlement des honoraires de l'entreprise marocaine TGCC dans le cadre de la construction clé en main ;
 - DH 5 millions, seront avancés en dirham en vue du règlement des honoraire et frais divers.
- La rémunération des avances est au taux de 4,80% HT sur toute la durée de l'avance en compte courant.
- * **Durée** : 5 années à compter de la date de la première avance ;
 - * **Produits HT comptabilisés en 2019** : KDH 7 439 ;
 - * **Montant décaissé en 2019** : KDH 704 ;
 - * **Montant encaissé en 2019** : Néant ;
 - * **Solde des avances au 31 décembre 2019** : KDH 150 089 ;
 - * **Solde des intérêts au 31 décembre 2019** : KDH 8 765.

2.2 Convention de gestion conclue avec CFG Capital

- * **Date de signature du contrat** : 7 novembre 2017 ;
 - * **Objet de la convention** : Immorente Invest donne mandat global et exclusif, avec faculté de sous-déléguer, à CFG Capital (« la Société de Gestion ») pour gérer en son nom et pour son compte, ainsi qu'au nom et pour le compte de toute société immobilière dans laquelle la Société aura effectué un investissement, les sommes, titres, valeurs ou participations ainsi que tout actif figurant sur son bilan, et ce conformément à ses statuts, sa stratégie d'investissement, les décisions de ses organes sociaux, les stipulations de ladite convention et dans le respect de la réglementation en vigueur et ce pour une durée de quinze (15) ans à compter de la date de ladite convention. La convention sera automatiquement prorogée, chaque fois pour une durée de deux (2) ans, en l'absence de dénonciation écrite par l'une ou l'autre des parties notifiées à l'autre partie avec un préavis minimum de six (6) mois avant l'arrivée du terme initial ou prorogé.
 - * **Rémunération** : La Société de Gestion percevra au titre du mandat qui lui est confié aux termes de la convention, des honoraires de gestion fixés, comme suit :
 - Commission fixe : La Société de gestion percevra de la foncière, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération de un pour cent (1%) hors taxes) de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture desdits comptes semestriels ;
 - Commission variable : un montant, devant être perçu dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date de l'Assemblée Générale ayant vocation à décider la distribution du Coupon annuel versé aux investisseurs au titre de l'exercice comptable précédent, correspondant à la valeur minimum entre :
 - ✓ Un pour cent (1%) hors taxes de l'Assiette de Rémunération de la Société de gestion à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
 - ✓ Cinquante pour cent (50%) hors taxes du montant de la surperformance.
- Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur et s'entendent hors frais et débours à la charge de la Société conformément aux stipulations de la convention.
- * **Charge HT comptabilisée en 2019** : KDH 4 411 ;
 - * **Montant décaissé en 2019** : KDH 2 101 ;
 - * **Solde créditeur au 31 décembre 2019** : KDH 4 760.

2.3 Convention de placement et de centralisation auprès de CFG Bank

- * **Date de signature du contrat** : 2016 ;
 - * **Objet de la convention** : Immorente Invest donne mandat global à la CFG Bank en tant que centralisateur des obligations émises pour un montant global de DH 150 000 000,00. Par ailleurs, les fonds correspondant aux souscriptions reçues des Investisseurs seront bloqués dans un compte ouvert dans les livres de CFG Bank en tant que centralisateur de l'opération, et ne seront débloqués par celle-ci à l'Emetteur qu'après réalisation de l'inscription hypothécaire de l'ensemble des biens immobiliers au profit de la masse obligataires.
- Cette commission, applicable au montant de l'émission, soit DH 150 millions, est déterminée comme suit :
- Montant Nominal placé de la tranche * 0,35%(HT) * 3 ans**
- * **Durée** : 3 ans (durée de vie des titres) ;
 - * **Lien avec Immorente Invest** : CFG Bank société mère de CFG Capital mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest ;

- * **Charge HT comptabilisée en 2019 : Néant ;**
- * **Avoir comptabilisé en 2019 TTC : KDH 126 ;**
- * **Montant décaissé en 2019 : KDH 1 764 ;**
- * **Solde créditeur au 31 décembre 2019 : Néant.**

2.4 Contrat de bail d'un local commercial situé à Casablanca conclu avec Univers Motors

- * **Date de signature du contrat :** 1^{er} janvier 2013 modifié par un avenant le 1^{er} juillet 2013 ;
- * **Objet de la convention :** Immorente Invest donne à bail, à la société Univers Motors, un local commercial situé à 112, Boulevard Moulay Slimane-Ain Sbâa Casablanca composé de bureaux, de showrooms, d'ateliers et de magasins de stockage d'une superficie totale de 15 922 m². Le bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de DH 11 millions. Toutefois, Immorente Invest a accordé, pour la première année, une franchise de DH 2 millions. La taxe sur les services communaux, les frais d'eau et d'électricité ainsi que les charges de copropriété sont refacturées au locataire. Le loyer et les charges consécutives seront payés mensuellement et d'avance le 1^{er} jour ouvré de chaque mois. Le bail est consenti pour une durée de 12 ans à compter du 1^{er} janvier 2013, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 années. L'avenant exonère Immorente Invest du paiement des intérêts de retard pouvant découler du contrat de bail initial au titre de l'exercice 2013. Le montant du loyer annuel HT a été révisé à la hausse de 3%, conformément à la révision triennale prévue par le contrat de bail ;
- * **Lien avec Immorente Invest :** Univers Motors est une filiale d'Isham Finance filiale de Mutandis Automobile qui détient 12,5% du capital d'Immorente Invest au 16 mai 2018 ;
- * **Produit HT comptabilisé en 2019 : KDH 13 370 ;**
- * **Montant encaissé en 2019 : KDH 16 498 ;**
- * **Solde débiteur au 31 décembre 2019 : KDH 3 630.**

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

- * **Date de signature du contrat :** 20 mars 2012 ;
- * **Objet de la convention :** Immorente Invest désigne par ce contrat, la société de bourse CFG Marchés, pour agir en qualité de gestionnaire sous mandat et de centralisateur des opérations sur titres, et ce, aux fins de la représenter auprès du Dépositaire Central et d'assurer la coordination nécessaire avec ce dernier pour gérer dans les conditions d'efficacité et de sécurité, toutes les opérations sur la valeur mobilière centralisée. La rémunération du mandataire, au titre de la centralisation des actions Immorente Invest, s'élève à un forfait annuel de DH 140 000 hors TVA. Elle sera versée au mandataire en quatre acomptes trimestriels de même montant. Le contrat est conclu pour une durée indéterminée.
- * **Lien avec Immorente Invest :** CFG Marchés est une filiale de CFG Bank société mère de CFG Capital mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest ;
- * **Charge HT comptabilisée en 2019 : KDH 140 ;**
- * **Montant décaissé en 2019 : KDH 154 ;**
- * **Solde créditeur au 31 décembre 2019 : KDH 35.**

2.6 Contrat de bail d'un magasin situé à Casablanca conclu avec Fenyadi

- * **Date de signature du contrat :** 1^{er} janvier 2012 modifié par avenant le 1^{er} juillet 2013, complété par le protocole d'accord signé en date du 1^{er} novembre 2016. Ce contrat a été résilié en 2018 ;

- * **Objet de la convention** : Immorente Invest donne à bail, à la société Fenyadi, un magasin sis à Casablanca 8, Rue Ali Abderrazak d'une superficie de 388 m². Le bail est consenti moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de DH 121 904,00. Il est expressément convenu que le loyer susmentionné sera augmenté de 3% à chaque date anniversaire du bail. La taxe sur les services communaux, les frais d'eau et d'électricité ainsi que les charges de copropriété sont refacturées au locataire. Le bail est consenti pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2012, renouvelable par tacite reconduction de 3 ans en 3 ans. Par avenant, Fenyadi paiera le loyer et les charges consécutives mensuellement au début de chaque mois.
- * **Objet du protocole d'accord** :
 - ✓ **L'abandon de créance** : Immorent Invest consent par ce protocole, l'abandon de quote-part de la créance correspondant aux loyers facturés à Fenyadi, demeurant impayés pour la période courant de juillet à décembre 2015 au titre du bail de Casablanca et qui s'élève à KDH 1 043, étant précisé que toutes les charges locatives impayées restent dues par Fenyadi ;
 - ✓ **La révision rétroactive du loyer effective à compter du 1^{er} janvier 2016** : le loyer hors charges et hors taxes a été révisé à la baisse, pour être porté à DH 38 314,00 HT ;
 - ✓ **La modification de la surface louée** : en contrepartie les parties consentent à réduire la surface louée. Les locaux donnés à bail porteront exclusivement sur les locaux commerciaux « Plein Ciel 1 », soit environ la moitié de la surface précédemment louée, les locaux seront ainsi scindés en deux locaux distincts conformément aux délimitations de leurs titres fonciers respectifs.
 - ✓ **Lien avec Immorente Invest** : Fenyadi est une filiale de Mutandis. Mutandis Automobile qui détient 12,5% du capital d'Immorente Invest au 16 mai 2018 et Mutandis ont le même gérant et des actionnaires en commun
- * **Produits comptabilisés en 2019** : Néant ;
- * **Montant encaissé en 2019** : KDH 205 ;
- * **Solde débiteur au 31 décembre 2019** : KDH 410.

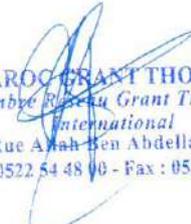
2.7 Convention de domiciliation gratuite chez CFG Bank

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

Casablanca, le 3 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON


 FIDAROC GRANT THORNTON
 Membre Réseau Grant Thornton
 International
 47, Rue Aïch Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0522 54 48 90 - Fax : 0522 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
 Associé

A. SAAÏDI ET ASSOCIÉS


 A. Saaïdi & Associés
 Comptables et experts-comptes
 1, rue de la Liberté - Casablanca
 Tél. : 0522 20 58 90

Tarik SBAA
 Associé



IMMORENTE

Liste des communiqués de presse 2019



IMMORENTE

Liste des communiqués de presse publiés en 2019

- **Communication financière au 31 décembre 2018**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/03/COMMUNICATION-FINANCIERE-AU-31-DECEMBRE-2018.pdf>

- **Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 avril 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/03/AVIS-DE-CONVOCATION-A-L-AGO-DU-9-AVRIL-2019.pdf>

- **Résultats du vote de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 avril 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/04/Resultats-du-vote-de-Assemblee-Generale-Ordinaire-du-9-avril-2019.pdf>

- **Indicateurs d'activité du 2^{ème} semestre 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/08/Communication-financi%C3%A8re-Indicateurs-dactivit%C3%A9-du-2%C3%A9me-trimestre-2019.pdf>

- **Rapport financier au 30 juin 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/10/Rapport-financier-au-30-juin-2019.pdf>

- **Communication financière au 30 juin 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/09/IMO-Rapport-Financier-au-30-juin-2019.pdf>



IMMORENTE

- **Communiqué de presse** : Immorente Invest et Engie Contracting Al Maghrib finalisent une opération de sale & lease back (cession d'actif et location de ce dernier) portant sur un bien immobilier ayant pour vocation d'abriter son siège « solutions clients ».
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/07/COMMUNIQUE-Engie.pdf>

- **Indicateurs d'activité du 3^{ème} trimestre 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/11/Communication-financi%C3%A8re-Indicateurs-d'activit%C3%A9-du-3%C3%A9me-trimestre-2019.pdf>

- **Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 novembre 2019**
Lien : [http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/10/Avis de convocation a lAG Ordinaire et Extraordinaire le 14 novembre 2019.pdf](http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/10/Avis_de_convocation_a_lAG_Ordinaire_et_Extraordinaire_le_14_novembre_2019.pdf)

- **Résultats du vote de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 14 novembre 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/11/R%C3%A9sultats-de-vote-de-lAssembl%C3%A9e-G%C3%A9n%C3%A9rale-Ordinaire-et-Extraordinaire-du-14-novembre-2019.pdf>

- **Communiqué de presse** : Immorente Invest boucle son programme d'investissement en avance et distribue plus tôt le rendement aux actionnaires de 6,5% issu des loyers perçus en 2019.
Lien : http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/10/Communique%C3%AC-de-presse-Immorente-Invest_VF_.pdf

- **Communiqué de presse** : Immorente Invest boucle son programme d'investissement avec l'acquisition de 13.000 m² de bureaux entièrement loués à casablanca
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/11/COMMUNIQUE-Nov-2019.pdf>



IMMORENTE

- **Communiqué de presse :** Immorente Invest annonce la distribution de 6.5 Dh par action le 6 janvier 2020
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2019/12/Communiqu%C3%A9-de-presse-Immorente.pdf>
- **Indicateurs d'activité du 4^{ème} trimestre 2019**
Lien : <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2020/02/INDICATEURS-D'ACTIVITE-DU-4EME-TRIMESTRE-2019.pdf>