

IMMOYENTE INVEST S.C.A.
RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2016 AU 31 DECEMBRE 2016





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

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2016 AU 31 DECEMBRE 2016**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 64 à 66 de la loi 5-96 telle que modifiée et complétée par la loi 24-10 renvoyant à 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 avisées par la Gérante 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**Convention de placement et de centralisation auprès de CFG Bank**

- * **Date de signature du contrat :** 2016 ;
- * **Objet de la convention :** Immoyente 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 :** durée de vie des titres ;

- * **Durée** : durée de vie des titres ;
- * **Lien avec Immorente Invest** : CFG Bank société mère de CFG Capital commandité et gérant unique d'Immorente Invest ;
- * **Charge HT comptabilisée en 2016** : KDH 1 575 ;
- * **Montant décaissé en 2016** : Néant ;
- * **Solde créditeur au 31 décembre 2016** : KDH 1 890.

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

2.1 Convention de gestion avec CFG Capital

- * **Date de signature du contrat** : 31 décembre 2014 ;
- * **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 douze (12) 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 notifiée à l'autre partie avec un préavis minimum de six (6) mois avant l'arrivée du terme initial ou prorogé. 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 :
 - a) jusqu'à la date d'admission des actions de la Société à la cote de la Bourse de Casablanca, la Société de Gestion percevra de la Société, le premier jour ouvré de chaque trimestre, des Honoraires de Gestion d'un montant égal à un pour cent (1%) du montant des Fonds (tel que ce terme est défini dans la convention) libérés calculés pour le trimestre précédent ;
 - b) à compter de la date d'admission des actions de la Société à la cote de la Bourse de Casablanca et durant une période de 18 mois, la Société de Gestion percevra annuellement de la Société des Honoraires de Gestion d'un montant forfaitaire égal à DH 5 millions, calculé pro rata temporis ;
 - c) à compter du jour suivant une période de 18 mois après la date d'admission des actions de la Société à la cote de la Bourse de Casablanca, la Société de Gestion percevra de la Société des Honoraires de Gestion fixés comme suit :
 - Honoraires fixes : un montant, devant être perçu trimestriellement, correspondant à un pour cent (1%) de l'Assiette (tel que ce terme est défini dans la convention) déterminée au titre du trimestre précédent ;
 - Honoraires variables : un montant, devant être perçu annuellement, correspondant à X% de l'Assiette déterminée au titre de la moyenne des douze (12) derniers mois précédant la date envisagée de versement du Coupon (tel que ce terme est défini dans la convention) relatif à une année considérée, dans le cas où le ratio "Coupon/Assiette déterminée au titre de l'année considérée à compter de la date de versement du Coupon" est supérieur à 6%, X% étant fixé

selon la formule suivante : Max (0; Min (1%; (Coupon/Assiette)-6%). Les Honoraires de Gestion seront facturés 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 2016** : Néant ;
- * **Montant décaissé en 2016** : Néant ;
- * **Solde créditeur au 31 décembre 2016** : Néant.

2.2 Contrat de bail d'un local commercial situé à Casablanca 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 refacturés 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 ;
- * **Lien avec Immorente Invest** : Univers Motors est une filiale d'Isham Finance filiale de Mutandis Automobile qui détient 67,64% du capital d'Immorente Invest ;
- * **Produit HT comptabilisé en 2016** : KDH 12 166 ;
- * **Montant encaissé en 2016** : KDH 14 560 ;
- * **Solde débiteur au 31 décembre 2016** : Néant.

2.3 Refacturations à l'identique des charges engagées pour le compte de CFG Capital (non écrite)

- * **Objet de la convention** : Votre Société a procédé à des refacturations à l'identique des charges engagées pour le compte de CFG Capital.
- * **Lien avec Immorente Invest** : CFG Capital est le commandité et le Gérant unique d'Immorente Invest ;
- * **Produit HT comptabilisé en 2016** : Néant ;
- * **Montant encaissé en 2016** : Néant ;
- * **Solde débiteur au 31 décembre 2016** : Néant.

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

- * **Date de signature du contrat** : 20 mars 2012 ;
- * **Objet de la convention** : Immorente Invest désigne par ce contrat, la société de bourse CFG Marchés, pour agir en qualité de gestionnaire sous mandat et de centralisateur des opérations sur titres, et ce, aux fins de la représenter auprès du Dépositaire Central et



d'assurer la coordination nécessaire avec ce dernier pour gérer dans les conditions d'efficacité et de sécurité, toutes les opérations sur la valeur mobilière centralisée. La rémunération du mandataire, au titre de la centralisation des actions Immorente Invest, s'élève à un forfait annuel de DH 140 000 hors TVA. Elle sera versée au mandataire en quatre acomptes trimestriels de même montant. Le contrat est conclu pour une durée indéterminée.

- * **Lien avec Immorente Invest :** CFG Marchés est une filiale de CFG Bank société mère de CFG Capital commandité et Gérant unique d'Immorente Invest ;
- * **Charge HT comptabilisée en 2016 :** KDH 140 ;
- * **Montant décaissé en 2016 :** Néant ;
- * **Solde créditeur au 31 décembre 2016 :** KDH 154.

2.5 Contrat de bail d'un magasin situé à Casablanca 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 ;
- * **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 404 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 refacturés 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 :** Immorente 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 qui détient 67,64% du capital d'Immorente Invest ;
- * **Produits comptabilisés en 2016 :** KDH 696 ;
- * **Montant encaissé en 2016 :** KDH 100 ;
- * **Solde débiteur au 31 décembre 2016 :** KDH 596.

- * **Date de signature du contrat** : 15 mai 2012 modifié par avenant le 1^{er} juillet 2013, complété par le protocole d'accord signé en date du 1^{er} novembre 2016 ;

Objet de la convention : Immorente Invest donne à bail, à la société Fenyadi, un magasin sis à Rabat 34, Rue du 16 Novembre d'une superficie de 244 m². Le bail est consenti moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de DH 73 200,00. 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 refacturés au locataire. Le loyer et les charges consécutives seront payés trimestriellement au début de chaque trimestre. Le bail est consenti pour une durée de 3 ans à compter du 15 mai 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** : Immorente 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 626, 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 suivant le protocole d'accord, par conséquent le loyer a été porté à DH 22 989,00 HT.

- * **Lien avec Immorente Invest** : Fenyadi est une filiale de Mutandis qui détient 67,64% du capital d'Immorente Invest ;
- * **Produits comptabilisés en 2016** : KDH 423 ;
- * **Montant encaissé en 2016** : KDH 100 ;
- * **Solde débiteur au 31 décembre 2016** : KDH 323.

2.7 Convention de gestion avec CFG Capital

- * **Date de signature du contrat** : 15 décembre 2011 modifié par avenant le 3 janvier 2013, remplacé à compter du 31 décembre 2014 par une nouvelle convention « Cf 2.1 ci-dessus » ;
- * **Objet de la convention** : En contrepartie des prestations rendues au titre du mandat de gestion, CFG Capital percevra d'Immorente Invest, le premier jour ouvré de chaque trimestre, des honoraires de gestion d'un montant égal à 2% du montant des fonds libérés calculés pour le trimestre précédent. La convention est conclue pour une durée de 12 ans automatiquement prorogée chaque fois pour une durée de 2 ans. Par avenant, le taux des honoraires est ramené à 1% H.T. du montant des fonds libérés calculés pour le trimestre précédent pour les années 2013 et 2014 ;
- * **Charge HT comptabilisée en 2016** : KDH 917 ;
- * **Montant décaissé en 2016** : Néant ;
- * **Solde créditeur au 31 décembre 2016** : KDH 2 448.



2.8 Convention de domiciliation gratuite chez CFG Bank

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

Casablanca, le 10 avril 2017.

A. Saaïdi & Associés
Commissaire aux Comptes


Bahaa SAAIDI
Associée

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

