



IMMORENTE

Rapport de Gestion
Exercice 2018

* * *

Le conseil d'administration d'Immoyente Invest SA s'est réuni en date du 5 mars 2019, 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 2018.

Conformément à la réglementation en vigueur des sociétés cotées, le présent rapport est mis à la disposition des actionnaires d'Immoyente Invest SA, au siège de la société 5-7, rue Ibnou Toufail à Casablanca, en perspective de la réunion d'assemblée générale du 9 avril 2019.

* * *

Sommaire

Chiffres clés et indicateurs de performance.....	2
Faits marquants	4
Perspectives de développement	6
Patrimoine immobilier.....	7
Synthèse financière des comptes analytiques consolidés.....	8
Présentation IMR Free Zone.....	14
Comptes consolidés au 31 décembre 2018.....	15
Comptes sociaux au 31 décembre 2018.....	17
Actif Net Réévalué	21
Décomposition par échéance du solde des dettes fournisseurs.....	22
IMR Free Zone-Comptes sociaux au 31 décembre 2018.....	23

Chiffres clés et indicateurs de performance

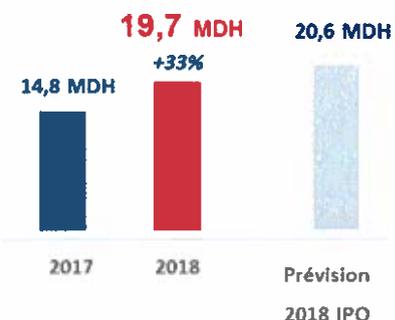
I. Loyers

En 2018, le montant des **loyers s'élève à 19,7 mMAD**, hors taxes et hors charges refacturées aux locataires, en hausse de 33% par rapport à 2017 en raison de :

- Mise en location des actifs de la Marina : 1^{er} loyer en août 2017 de SDCC, de FRI en novembre 2017 et de Huawei en juin 2018

Le **taux d'occupation** a atteint 94% en 2018 :

- o Vacance du magasin Plein ciel de janvier à juillet
- o Vacance 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 2018** contre un rendement de **7,7% en 2017**.

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 2018, le **résultat analytique consolidé de la société s'élève à 14,2 mMAD** et se décompose de la manière suivante :

- Produits immobiliers : 19,7 mMAD
- Charges d'exploitation immobilière² : 4,4 mMAD
- Charges liées au financement des actifs immobiliers : 7,5 mMAD
- Résultat lié aux placements financiers nets : 7,8 mMAD
- Impôt sur les sociétés : 1,3 mMAD

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

² Correspond principalement à la somme des dépenses nettes liées aux actifs et non refacturées aux locataires (assurances, maintenance, et autres dépenses en cas de vacance), des frais généraux et des commissions de gestion de la foncière.

IV. Distribution aux actionnaires

Affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice clos au 31 décembre 2018 de **6.926.745,87** dirhams et de distribuer un montant de **six (6)** dirhams par action (dont **0,70** dirham de dividende et **5,30** dirhams à prélever sur la prime d'émission), soit un montant total de **29.562.000** dirhams, et ce, comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice	6 926 745,92	dirhams
<u>A déduire</u>		
Report à nouveau des exercices précédents	- 3 204 488,44	dirhams
Réserve légale (5%)	- 186 112,87	dirhams
Bénéfice distribuable	3 536 144,61	dirhams
<hr/>		
Prime d'émission	137 039 928,34	dirhams
<hr/>		
Montant à distribuer (6 dirhams par action) réparti comme suit	- 29 562 000,00	dirhams
Dividendes (0,70 dirham par action)	- 3 448 900,00	dirhams
Distribution de la prime d'émission (5,30 dirhams par action)	- 26 113 100,00	dirhams
<hr/>		
Réserve légale après affectation du résultat	186 112,87	dirhams
Report à nouveau après affectation du résultat	87 244,61	dirhams
Prime d'émission après distribution	110 926 828,34	dirhams

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 2018, et de l'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par Immorente Invest réalisée le 28 décembre 2018 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 **511,6 mMAD**, soit **103,8 mMAD par action** (cf. Annexe 1).

Faits marquants

▪ Gouvernance

A fin 2018, La gouvernance d'Immoyente Invest est structurée de la manière suivante :

- **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 Dounia Taarji, en qualité d'administrateur indépendant ;
- **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 ;
- **Comité d'investissement** : composé de 4 membres désignés par CFG Capital, issus du top management de CFG Bank.
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.

VI. Evolution du capital social de la société

L'évolution du capital social de la société a été marquée en 2018 par :

- Augmentation de capital :

Dans le cadre de son introduction en bourse, la société Immoyente Invest a procédé, conformément à la décision prise en Assemblée Générale des commanditaires du 13 novembre 2017, à une augmentation de capital d'un montant de 400.000.000 de dirhams, dont 250.160.000 dirhams à titre de nominal et 149.840.000 dirhams à titre de prime d'émission.

VII. Evolution de l'endettement de la société

En 2018, la société n'a contracté aucune nouvelle dette de financement.

Ainsi, au 31 décembre 2018, l'endettement brut d'Immoyente Invest s'élève à 152,1 mMAD et se décompose de la manière suivante :

- Emprunt obligataire de 150 mMAD émis en septembre 2016, avec pour échéance septembre 2019 ;
- Il est à rappeler que Immoyente Invest a procédé au remboursement de 35 MMAD correspondant à un crédit relais octroyé par CFG Bank ainsi que la dette bancaire amortissable octroyée par BMCE dans le cadre du financement des commerces de Casablanca et Rabat ;
- Cautions de 2,1 mMAD 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 2018 à -33,9 MMAD.**

VIII. Investissements

L'année 2018 a été marquée par la réalisation de deux opérations d'investissement.

a) Acquisition de nouveaux plateaux de bureaux à la Marina de Casablanca

En juin 2018, Immoyente Invest a acquis 2 plateaux de bureaux d'une superficie totale de 2.444 m², situés sur deux étages de la Tour Crystal II pour un montant de 67 millions de DH TTC. Ces plateaux sont loués à la filiale du géant chinois Huawei, également locataire de 3.000 autres m² à la Marina de Casablanca. Le groupe chinois, occupant ainsi une superficie totale de 5.600 m², y a installé son siège régional à travers sa filiale Huawei Technologies Casablanca, faisant du Maroc une plateforme pour ses activités en Afrique du Nord et de l'Ouest.

b) Poursuite de l'investissement dans le projet Faurecia

Immoyente Invest a poursuivi son investissement dans le projet Faurecia :

- investissement total du projet : ~154 MMAD
- Investissement réalisé par IMR Free Zone I au 31 décembre 2018 : **~145 MMAD TTC**, dont 23MMAD correspondant à l'acquisition de terrain réalisée en novembre 2017.

Perspectives de développement

En 2019, la société prévoit de poursuivre son programme de développement. A cet égard, elle vise la réalisation des objectifs suivants:

- Un investissement net minimal de 145 mMAD en 2019 dédié à l'acquisition d'un ou de plusieurs nouveaux actifs non encore identifiés (Actif 1).
- Lever d'une dette obligataire de 250 mMAD nécessaire à la poursuite de son programme d'investissement pour constituer, à horizon 2020-2021, un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers d'environ 700 mMAD et au remboursement de l'emprunt obligataire de 150 mMAD à rembourser en septembre 2019;
- Soumettre la performance et la gouvernance de la société aux règles du marché et promouvoir la transparence et les *best practices* ;
- Accroître la notoriété de la société auprès de la communauté financière et du grand public.

Patrimoine immobilier

I. Liste des actifs détenus

Au 31 décembre 2018, le portefeuille d'actif de Immorente Invest totalise 452 mMAD et composé, directement ou à travers des filiales dédiées, des éléments suivants :

Catégorie	Acquisition	Détention	Locataire à fin 2018	Invest. ¹ (en mliAD)	% de l'investissement
Bureaux					23%
Marina C3-B20	Sept. 2016	Directe	SII Services		
Marina C3-B19	Mai-17	Directe	SDCC		
Marina C3-B21	Oct. 2017	Directe	First Rest International	105	
Marina C3-B22	Oct. 2017	Directe			
Marina C2-B5 Marina C2-B4	2018	Directe	Huawei		
Industriel					32%
Usine Faurecia	Nov. 2017	Filiale 100%	Faurecia	145	
Actif financier					8%
Obligation I Dune	2016	Na	Na	35	
Commerces					37%
Plein Ciel 1	sept-11	Directe	Bonzai		
Plein Ciel 2					
Samir 4	mars-12	Directe	Vacant	167	
Rodia	déc-12	Directe	Univers Motors		

¹ Correspond à l'investissement hors taxes, tenant compte des frais d'acquisition

II. Valorisation du portefeuille

La réévaluation à fin 2018 des actifs immobiliers d'Immorente Invest a été réalisée le 28 décembre 2018 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 2018 exclusion faite du :

- Terrain acquis au sein de la zone franche de Kenitra, destiné au projet d'usine Faurecia, et dont la valorisation sera réalisé une fois le projet totalement livré et le permis d'exploiter obtenu.
- Des titres de participations de 35 mMAD détenus dans le projet I-Dune.

Le rapport d'expertise de Cap Eval, dont une attestation est annexée au présent rapport, affiche une valorisation de l'actif à 278,8 mMAD (hors frais d'acquisition) et 295,9 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 OPCI 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 OPCl 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 2018

En 2018, le résultat analytique consolidé de l'exercice s'établit à **14,2 mMAD** contre **5,5 mMAD** en 2017, et ce tel que présenté dans le tableau suivant :

en MMAD	2017	2018
(+) Produits immobiliers		
Loyers sur actifs détenus en direct ou filiale 100%	14,8	19,7
Revenus issus de participations à caractère immobilier	-	-
Total	14,8	19,7
(-) Charges d'exploitation immobilière		
Charges nettes d'exploitation liées aux actifs immobiliers	0,4	0,3
Frais généraux	1,1	1,2
Commissions de gestion	0,9	2,4
Honoraires et divers	0,1	0,5
Total	2,5	4,4
en % des produits	17%	22%
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers		
Charges d'intérêts sur emprunts bancaires	0,9	0,6
Charges d'intérêts sur dettes obligataires	6,8	6,9
Total	7,7	7,5
(-) Provisions	-0,4	-0,1
en % des produits	52%	38%
Résultat de l'activité immobilière	4,2	7,6
en % des produits	28%	39%
(+) Résultat lié aux placements financiers	1,3	7,8
Produits sur placements financiers à caractère immobilier	2,0	2,0
Produits sur placements financiers non immobiliers	1,8	6,5
Charges d'intérêts hors financement d'actifs immobiliers	2,4	0,7
Total	1,3	7,8
(+) Résultat non courant (hors cessions)	0,1	-0,0
(-) Impôt sur les sociétés	0,1	1,3
Résultat de l'exercice	5,5	14,2

- Les produits immobiliers en hausse de 33% par rapport à 2017, suite à la mise en location des actifs loués par FRI et par Huawei.
- Les charges d'exploitation immobilière sont en hausse de 22%.

- Les charges liées au financement des actifs immobiliers comprennent les intérêts sur l'obligation de 150 mMAD émise en septembre 2016 ainsi que ceux relatifs à l'emprunt BMCE.

Ainsi, le **résultat de l'activité immobilière s'établit en 2018 à 7,6 mMAD**, contre 4,2 mMAD en 2017.

- Le résultat lié aux placements financiers nets de charges s'élève à 7,8 mMAD, s'expliquant principalement par les produits de placement des fonds levés lors de l'IPO et par l'immobilisation des charges d'intérêts liées au projet Faurecia.

Au 31 décembre 2018, le résultat analytique consolidé de l'exercice qui mesure la performance du portefeuille s'élève ainsi à 14,2 mMAD.

III. Bilan consolidé – présentation analytique

Le bilan consolidé analytique au 31 décembre 2018 est présenté de manière suivante :

a) Actif économique

en MMAD	2017	2018
Immobilisations		
Actifs immobiliers détenus en direct	226,6	407,2
Participations dans des sociétés à caractère immobilier		
Actifs financiers MLT	35,0	35,0
Frais d'acq immobilisés - Frais de const. et d'aug. de capital		
Total	261,6	442,2
Besoin en fonds de roulement		
Etat (TVA, etc.)	6,2	3,7
+ Créances clients	3,0	1,6
- Dettes fournisseurs	7,3	5,3
+ Autres	-7,2	-14,9
Total	-5,3	-15,0
Total Actif	256,3	427,2

Les immobilisations consolidées s'élèvent à fin 2018 à 442,2 mMAD et se décomposent de la manière suivante :

- Actifs immobiliers : 407,2 mMAD, correspondant à la valeur nette comptable des actifs détenus directement par Immorente Invest SA. Durant l'année 2018, ce poste s'est accru de 180,6 MMAD correspondant à :
 - L'acquisition de nouveaux plateaux de bureaux à la marina de Casablanca (+54,0 mMAD)
 - La poursuite de l'investissement dans le projet Faurecia (+131,0 mMAD)
 - La comptabilisation des dotations d'amortissements égales à 4,4 mMAD en 2018.

Le besoin en fonds de roulement en 2018 présente une ressource nette de 15 mMAD et se décompose de la manière suivante :

- Créance nette de l'Etat : 3,7 mMAD;
- Créances clients : 1,6 mMAD ;
- Dettes fournisseurs de 5,3 mMAD dont un montant de 0,6 mMAD de dettes fournisseurs enregistrées dans la filiale IMR FREE ZONE.
- Autres : -14.9 mMAD, correspondant principalement à des dettes sur investissements.

Ainsi, à fin 2018, l'actif net économique consolidé en normes marocaines d'Immoyente Invest s'établit à 427,2 mMAD.

b) Passif économique

en MMAD	2017	2018
Capitaux propres		
Capital social	58,0	308,1
Prime d'émission	0,4	137,0
Ecart de réévaluation	17,5	17,5
Réserves	-3,3	-5,3
Résultat net de l'exercice	-2,1	3,3
Total	70,5	461,1
(+) Dettes		
Dettes et lignes de crédit bancaires	44,5	
Dettes obligataires	150,0	150,0
Dépôts et cautions locataires	1,2	2,1
S/Total	195,7	152,1
(-) Eléments de trésorerie et placements	9,9	186,0
= Dette nette	185,8	-33,9
Total Passif	256,3	427,2

Les capitaux propres consolidés s'élèvent en 2018 à 461,1 mMAD. Pour rappel, les capitaux propres d'Immoyente Invest SA s'élèvent quant à eux à 473,9 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 2018 à 150,0 mMAD de dette obligataire, Il est à rappeler qu'Immoyente Invest a procédé au remboursement de 35 mMAD correspondant à un crédit relais octroyé par CFG Bank ainsi que la dette bancaire amortissable octroyée par BMCE dans le cadre du financement des commerces de Casablanca et Rabat.

Tenant compte d'une ressource de trésorerie placée en DAT, la dette nette consolidée de la société s'élève à fin 2018 à -33,9 MMAD.

Ainsi, au 31 décembre 2018, le passif du groupe s'établit à 427,2 MMAD.

IMR FREE ZONE

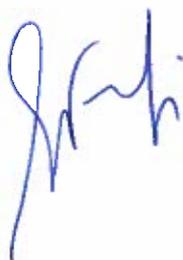
IMR Free Zone I est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle a pour vocation de porter une usine d'une superficie de près de 17 500 m² dédiée à Faurecia, équipementier automobile français, conformément au contrat de bail en l'état futur d'achèvement conclu en novembre 2017.

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	
Objet Social	Construction et location de biens immobiliers	
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 2018	Actionnaire	% du capital détenu et des droits de vote
	Immorente Invest SA	100%
Capital social au 31 décembre 2018	111,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2018	149,0 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2018	-777,0 kMAD	

La Présidente du Conseil d'Administration

Madame Soumaya TAZI



Immorente Invest-Comptes consolidés au 31 décembre 2018



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

BILAN CONSOLIDÉ EN KMAD

Bilan actif consolidé en KMAD	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecarts d'acquisition				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	434 135	-26 915	407 220	226 583
Immobilisations financières	35 025	-	35 025	35 005
Titres mis en équivalence				
Total Actif Immobilisé	469 160	-26 915	442 245	261 588
Stocks et en-cours				
Clients et comptes rattachés	2 094	-513	1 581	2 953
Autres créances et comptes de régularisation	8 179	-	8 179	9 599
Total Actif Circulant	10 273	-513	9 760	12 552
Valeurs mobilières de placement	178 881	-	178 881	10 000
Disponibilités	7 153	-	7 153	1 386
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilités	186 034	-	186 034	11 386
Total Actif	655 467	-27 428	628 039	285 526

Bilan passif consolidé en KMAD	31/12/2018	31/12/2017
Capital	308 135	57 975
Primes liées au capital	137 040	430
Ecart de réévaluation	17 495	17 495
Réserves	-5 279	-3 310
Réserves de conversion groupe		
Résultat de l'exercice	3 735	-2 113
Autres		
Total Capitaux Propres	461 126	79 477
Intérêts hors groupe		
Autres fonds propres		
Provisions	1 071	1 071
Emprunts et dettes financières	152 146	195 639
Total Passif à long terme	153 217	196 710
Fournisseurs et comptes rattachés	5 309	8 357
Autres dettes et comptes de régularisation	16 166	4 393
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	2 221	5 589
Total Passif à court terme	23 676	18 339
Total Passif	438 019	265 526

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires	22 778	17 149
Autres produits d'exploitation	0	640
Achats consommés	-5 979	-4 385
Charges de personnel		
Autres charges d'exploitation	-143	
Impôts et taxes	-5 445	-4 834
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-4 547	-4 550
Résultat d'exploitation	6 644	4 020
Coût de l'endettement financier net	-1 445	-6 150
Autres produits et charges financières	1 784	-203
Résultat financier	239	-6 353
Résultat courant des sociétés intégrées	6 983	-2 333
Charges et produits exceptionnels	-6	99
Impôt sur les bénéfices	-1 274	-108
Impôts différés	-1 968	229
Résultat net des entreprises intégrées	3 735	-2 113
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 735	-2 113
Intérêts minoritaires		
Résultat net (part du groupe)	3 735	-2 113

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net total des sociétés consolidées	3 735	-2 113
Élimination des amortissements et provisions	4 436	4 273
Élimination de la variation des impôts différés	1 968	-229
Élimination des plus ou moins values de cession		
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Autres produits et charges sans incidence trésorerie		
Total marge brute d'autofinancement	10 139	1 931
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	2 431	-3 947
Flux net généré par (affecté à) l'activité	12 570	-2 016
Acquisition d'immobilisations	-177 832	-52 127
Cession d'immobilisations		
Incidence des variations de périmètre		
Variation nette des placements court terme		
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-177 832	-52 127
Dividendes versés par la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires		
Augmentations (réductions) de capital	386 770	-5 998
Subventions d'investissements reçues		
Emissions d'emprunts	970	891
Remboursements d'emprunts	-44 462	-7 550
Cession (acq.) nette actions propres		
Variation nette des concours bancaires		
Flux net provenant du (affecté au) financement	343 278	-12 656
Incidence de la variation des taux de change		
Incidence des changements de principes comptables		
Variation de trésorerie	178 016	-66 799
Trésorerie d'ouverture	5 797	72 596
Trésorerie de clôture	183 813	5 797

PERIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Unités	Clôture			Ouverture		
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso
Immorente Invest SA	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG
IMR FREE ZONE I	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG

IG signifie Intégration Globale

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion	Total	Résultats accumulés	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Situation à l'ouverture de l'exercice 2017	77 173	475					-16 505	61 092		61 092
Incidence des changements de méthode comptable					17 495	17 495		17 495		17 495
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2017	77 173	475			17 495	17 495	-16 505	78 588		78 588
Var. nette de juste valeur des instruments financiers										
Ecarts de conversion										
Résultat de la période							-2 113	-2 113		-2 113
Total des pertes et profits de la période							-2 113	-2 113		-2 113
Dividendes versés										
Augmentation de capital	-5 998						0	-5 998		-5 998
Mouvements sur actions propres										
Composante fonds propres des émissions obligataires										
Paiements en actions										
Autres variations	-13 200	5					13 194			
Situation à l'ouverture de l'exercice 2018	57 975	410			17 495	17 495	-5 422	70 477		70 477
Incidence des changements de méthode comptable										
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2018	57 975	410			17 495	17 495	-5 422	70 477		70 477
Var. nette de juste valeur des instruments financiers										
Ecarts de conversion										
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
Composante fonds propres des émissions obligataires										
Paiements en actions										
Autres variations							144	144		144
Situation à la clôture de l'exercice 2018	308 135	137 040			17 495	17 495	-1 544	461 126		461 126



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

I- Référentiel comptable de consolidation :

Les comptes consolidés de Immorente 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 intragroupe sont éliminés en totalité
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 immobiliers.

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.

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 clients :

Les créances clients sont valorisées initialement à leur valeur nominale. 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.

5- Méthodes d'évaluation des autres actifs

Une provision pour dépréciation est comptabilisée, lorsqu'il existe des indices que la valeur à recouvrer est inférieure à la valeur nominale. C'est le cas des valeurs de placement qui font l'objet d'une comparaison entre la valeur de marché et la valeur nominale afin d'évaluer les pertes éventuelles.

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

Fiduciaire
Grant Thornton
L'Instinct de la croissance
47, rue Abal Ben Abdellah
20 000 Casablanca
Maroc

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes
4, Place Maréchal
20 070 Casablanca
Maroc

RÉSUMÉ DU RAPPORT D'AUDIT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nous avons procédé à l'audit des états de synthèse consolidés, ci-joints, du groupe **IMMORENTE INVEST** au 31 décembre 2018, lesquels comprennent le bilan consolidé, le compte de résultat consolidé, le tableau des flux de trésorerie consolidé, le tableau de variation des capitaux propres et les états annexes relatifs à l'exercice clos à la même date. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 461 126 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 3 735.

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

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers 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 du Groupe **IMMORENTE INVEST** au 31 décembre 2018, 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 5 mars 2019.

Les Commissaires aux Comptes

FIDUCIAIRE GRANT THORNTON
Fiduciaire
L'Instinct de la croissance
47, rue Abal Ben Abdellah
20 000 Casablanca
Maroc
Fajal MEKOUAR
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes
4, Place Maréchal
20 070 Casablanca
Maroc
Tarik SBAA
Associé

Immoyente Invest-Comptes sociaux au 31 décembre 2018



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

BILAN (ACTIF)		[En DH]			
		31/12/2018		31/12/2017	
		En	Amortissements et Provisions	En	En
ACTIF	IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)	11 858 699,22	8 430 811,79	6 427 987,44	4 933 894,26
	Frais préliminaires	81 074,50	49 094,50	12 000,00	28 212,15
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	13 777 623,22	8 361 615,79	5 415 987,44	4 904 682,11
	Provision de remboursement des obligations				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)				
	Immobilisations en recherche et développement				
	Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercaux				
	Autres immobilisations incorporelles				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	279 979 685,04	26 978 015,92	252 958 639,22	209 416 937,59
	Terreins	74 478 828,94		74 478 828,94	48 099 412,00
	Constructions	203 389 926,10	26 974 849,15	178 474 978,95	139 217 526,57
	Installations techniques, matériel et outillage				
Atelier de réparation					
Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	5 000,00	144,67	4 833,33		
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (d)	184 521 174,74	184 521 174,74	58 480 294,48		
Prêts immobilisés					
Autres créances financières	184 409 943,64		184 409 943,64	58 389 183,52	
Titres de participation	111 211,10		111 211,10	111 211,10	
Autres titres immobilisés					
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)					
Diminution des créances immobilisées					
Augmentation des dettes de finance					
TOTAL I (a+b+c+d+e)	478 253 379,00	35 945 527,63	422 902 601,60	261 370 266,94	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS (f)				
	Marchandises				
	Matières et fournitures consommables				
	Produits en cours				
	Produits intermédiaires et produits finis				
	Produits finis				
	CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	12 938 284,70	612 658,00	12 426 426,70	12 697 184,61
	Fournis, débiteurs, avances et acomptes				135 000,00
	Clients et comptes rattachés	1 945 689,15	512 658,00	1 433 031,15	2 952 844,22
	Personnel				
	État	4 285 656,10		4 285 656,10	7 156 018,84
	Comptes d'associés				
	Autres débiteurs	2 814 638,30		2 814 638,30	
Compte de régularisation actif	1 892 901,15		1 892 901,15	2 483 321,33	
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	178 880 758,00		178 880 758,00	10 000 000,00	
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)					
(Éléments circulants)					
TOTAL II (f+g+h+i)	19 181 017,70	512 658,00	19 138 394,70	22 697 184,61	
TOTAL III (I+II)	497 434 396,70	36 458 185,63	442 040 996,30	284 067 451,55	

BILAN (PASSIF)		[En DH]	
		31/12/18	31/12/2017
FINANCEMENT PERMANENT	CAPITAUX PROPRES		
	Capital social ou personnel (1)	308 134 580,00	57 974 580,00
	moins: Actionnaires, capital souscrit non appelé dont vers...		
	Moins: Capital appelé		
	Moins: Dont versé		
	Prima d'émission, de fusion d'apport	137 039 928,34	427 424,48
	Écart de revalorisation	24 993 336,70	24 993 336,70
	Reserve légale		
	Autres réserves		
	Rapport à nouveau (2)	-3 204 488,44	-3 204 488,44
	Résultat net de l'exercice (2)	6 926 745,92	-3 204 488,44
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (a)	473 890 162,62	80 193 062,74
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (b)		
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES ASSIMILÉS (Ajout)			
DETTES DE FINANCEMENT (c)	152 144 452,00	176 698 432,00	
Éléments obligataires			
Autres dettes de financement	152 144 452,00	176 698 432,00	
DETTES DE FINANCEMENT (Ajout)			
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)			
Provisions pour charges			
Provisions pour risques			
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)			
Augmentation des créances immobilisées			
Diminution des dettes de financement			
TOTAL I (a+b+c+d+e)	626 034 555,52	275 891 494,74	
PASSIF CIRCULANT	DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	7 718 942,62	12 254 470,11
	Fournisseurs et comptes rattachés	6 744 442,57	7 321 398,74
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
	État	2 610 102,18	911 099,37
	Comptes d'associés		
	Autres créances	143 000,00	
	Comptes de régularisation - passif	2 221 397,25	4 040 971,98
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	1 070 900,00	1 070 900,00
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Éléments circulants)		
	TOTAL II (f+g+h)	10 789 842,62	13 325 370,11
	TRESORERIE PASSIF		
Crédits d'escompte			
Crédit de trésorerie			
Banques (solides créditeurs)		1 528 229,42	
TOTAL III (I+II+III)	636 824 398,14	279 216 864,85	

(1) Capital personnel déficitaire (-)

(2) Bénéficiaire (+), déficitaire (-)

COMpte DE PRODUITS ET CHARGES		[En DH]			
		Produits et Revenus	Charges et Provisions	Total de l'exercice	Total de l'exercice précédent
		31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
EXPLOITATION	I- PRODUITS D'EXPLOITATION				
	Ventes de marchandises				
	Ventes de biens et services produits	22 628 932,46		22 628 932,46	17 149 394,67
	Valorisation de stock de produits				
	Immobilisations produites pour l'exercice même				
	Subvention d'exploitation				
	Autres produits d'exploitation				
	Reprises d'exploitation, transfert de charges	4 599 146,25		4 599 146,25	3 126 128,28
	TOTAL I	27 228 078,71	27 228 078,71	20 275 522,95	
	II- CHARGES D'EXPLOITATION				
	Achats revendus de marchandises				
	Achats consommés de matières et de fournitures	1 400,00		1 400,00	70 801,25
	Autres charges externes	5 443 512,03		5 443 512,03	2 956 342,08
Impôts et taxes	5 445 116,10		5 445 116,10	4 919 230,11	
Charges de personnel					
Autres charges d'exploitation	143 000,00		143 000,00		
Dotations d'exploitation	8 550 932,25		8 550 932,25	7 333 924,36	
TOTAL II	19 463 948,48	19 463 948,48	16 280 299,80		
III- RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	7 764 130,23	7 764 130,23	3 995 223,15		
FINANCEMENT	IV- PRODUITS FINANCIERS				
	Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	Gains de change				
	Intérêts et autres produits financiers	8 467 958,99		8 467 958,99	3 974 810,49
	Reprises financières, transfert de charges				
	TOTAL IV	8 467 958,99	8 467 958,99	3 974 810,49	
	V- CHARGES FINANCIÈRES				
	Charges d'intérêts	7 884 740,73		7 884 740,73	12 105 841,78
	Pertes de changes				
	Autres charges financières				
	Dotations financières				
	TOTAL V	7 884 740,73	7 884 740,73	12 105 841,78	
	VI- RESULTAT FINANCIER (IV - V)	683 218,26	683 218,26	-1 191 061,29	
VII- RESULTAT AVANT IMPOTS (III + VI)	8 447 348,49	8 447 348,49	2 804 161,86		
VIII- RESULTAT COURANT (III - VII)	8 207 326,49	8 207 326,49	-3 196 028,14		
COURANT	IX- PRODUITS NON COURANTS				
	Produits des cessions d'immobilisations				
	Subventions d'équité				
	Reprises sur subventions d'investissement	29 225,79		29 225,79	452 703,69
	Autres produits non courants				
	Reprises non courantes, transferts de charges				
	TOTAL IX	29 225,79	29 225,79	452 703,69	
	X- CHARGES NON COURANTES				
	Valeurs nettes d'amortissement des immo cédées				
	Subventions accordées				
	Autres charges non courantes	35 241,34		35 241,34	230 278,89
	Dotations non courantes aux amortissements et provision				123 500,00
	TOTAL X	35 241,34	35 241,34	353 778,89	
XI- RESULTAT NON COURANT (IX - X)	-4 936,97	-4 936,97	98 924,70		
XII- RESULTAT AVANT IMPOTS (VIII - XI)	8 202 290,92	8 202 290,92	-3 096 903,44		
XIII- IMPOTS SUR LES RESULTATS	1 274 645,00	1 274 645,00	107 685,00		
XIII- RESULTAT NET (XII - XIII)	6 927 645,92	6 927 645,92	-3 204 488,44		
XIV- TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)	38 725 283,49	38 725 283,49	26 643 037,03		
XV- TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	28 798 607,57	28 798 607,57	27 847 525,47		
XVI- RESULTAT NET (XIV - XV)	9 926 675,92	9 926 675,92	-3 204 488,44		

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

2) Achats revendus ou consommés - achats - variation de stocks.

ETAT DES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (E.S.G.)		[En DH]	
		31/12/2018	31/12/2017
1	Ventes de marchandises (en l'état)		
	Achats revendus de marchandises		
I	= MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ÉTAT		
II	+ PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+6)	22 628 932,46	17 149 394,67
3	+ Ventes de biens et services produits	22 628 932,46	17 149 394,67
4	+ Variation de stocks de produits		
5	Immobilisations produites par l'exercice même		
III	= CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	6 444 912,03	3 027 143,33
6	Achats consommés de matières et fournitures	1 400,00	70 801,25
7	Autres charges externes	5 443 512,03	2 956 342,08
IV	= VALEUR AJOUTÉE (II-III)	17 183 999,43	14 122 251,34
8	+ Subventions d'exploitation		
9	+ Impôts et taxes	5 445 116,10	4 919 230,11
10	- Charges de personnel		
= EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E.) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E.)	11 718 876,33	9 203 021,23	
11	+ Autres produits d'exploitation		
12	- Autres charges d'exploitation	143 000,00	
13	+ Reprises d'exploitation: transfert de charges	4 599 146,25	3 126 128,28
14	- Dotations d'exploitation	8 550 932,25	7 333 924,36
VI	= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	7 764 130,23	3 995 223,15
VII	= RESULTAT FINANCIER	683 218,26	-1 191 061,29
VIII	= RESULTAT COURANT (+ ou -)	8 207 326,49	-3 196 028,14
IX	= RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-4 936,97	98 924,70
15	- Impôts sur les résultats	1 274 645,00	107 685,00
X	= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	6 926 675,92	-3 204 488,44

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.) - AUTOFINANCEMENT		[En DH]	
		31/12/2018	31/12/2017
1	RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)		
	+ Bénéfice	6 926 675,92	
	+ Perte		3 204 488,44
2	+ Dotations d'exploitation	8 038 274,35	6 932 284,36
3	+ Dotations financières		
4	+ Dotations non courantes		
5	- Reprises d'exploitation		
6	- Reprises financières		
7	- Reprises non courantes		
8	- Produits des cessions des immobilisations		
9	+ Valeurs nettes des immobilisations cédées		
I	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)	14 965 020,27	3 727 797,92
10	- Distributions de bénéfices		
II	AUTOFINANCEMENT	14 965 020,27	3 727 797,92



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2018

(En DH)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES	EXERCICE	EXERCICE	VARIATION A-B	
			Emploi	Ressources
1 Financement Permanent	424 036 554,52	275 831 484,74		350 204 869,78
2 Moins actif immobilisé	442 907 801,40	244 730 344,54	176 177 434,84	
3 = Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	183 128 753,12	9 101 318,19		174 027 434,94
4 Actif circulant	191 306 384,70	22 697 184,41	168 609 200,29	
5 Moins passif circulant	10 789 842,02	13 365 370,11	2 575 528,09	
6 = Besoin de Financement global (4-5) (B)	180 516 542,68	9 331 814,30	171 184 728,38	
7 TRÉSORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	2 412 210,44	-230 496,12	2 842 706,56	

II. EMPLOIS ET RESSOURCES

RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)	EXERCICE		EXERCICE PRÉCÉDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)		14 945 020,27		3 727 797,92
→ Capacité d'autofinancement		14 945 020,27		3 727 797,92
→ Distributions de bénéfices				
* CÉSSIONS ET RÉDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)				
→ Cessions d'immobilisations incorporelles				
→ Cessions d'immobilisations corporelles				
→ Cessions d'immobilisations financières				
→ Récupérations sur créances immobilisées				
* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS (C)		386 770 303,86		
→ Augmentation du capital, apports		386 770 303,86		
→ Subventions d'investissement				
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		970 320,00		891 417,00
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		402 705 644,13		4 619 214,92

III. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)

	2018	2017
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	180 018 102,94	55 541 899,12
→ Acquisitions d'immobilisations incorp.		3 126 128,28
→ Acquisitions d'immobilisation corporelles	53 977 402,82	28 960 092,22
→ Acquisitions d'immobilisation financières		111 211,10
→ Augmentation des créances immob.	124 040 788,12	23 344 467,52
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)		5 997 690,00
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)	44 442 500,00	7 550 000,00
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	4 197 526,25	
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	228 678 209,19	69 109 589,12
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B-F-G)	171 184 728,38	44 928 915,40
IV. VARIATION DE LA TRÉSORERIE	2 842 706,56	19 511 458,40
TOTAL GENERAL	402 705 644,13	402 705 644,13

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	2018		2017	
	Capital début exercice	Dotations de l'exercice	Amortissements au 31/12/2017	Capital début exercice au 31/12/17
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	4 928 595,42	3 402 573,16	100 457,00	8 430 511,78
* Frais préliminaires	52 876,81	14 219,19		49 094,00
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	4 875 718,61	3 586 353,97	100 457,00	8 341 415,78
* Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
* Immobilisation en recherche et développement				
* Brevets, marques droits et valeurs similaires				
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	22 479 314,63	4 435 701,19		26 915 016,82
* Terrains				
* Constructions	22 479 314,63	4 435 534,52		26 914 849,15
* Installations techniques; matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements		166,67		166,67
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	27 407 910,25	8 038 274,35	100 457,00	35 345 527,60

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

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

TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS		REPRISES		Montant fin exercice
		D'exploitation	Financières	D'exploitation	Financières	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé						
2. Provisions réglementées						
3. Provisions durables pour risques et charges						
SOUS TOTAL (A)						
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)		401 640,00			401 640,00	512 658,00
5. Autres Provisions pour risques et charges		1 070 900,00				1 070 900,00
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie						
SOUS TOTAL (B)		1 472 540,00			401 640,00	1 583 658,00
TOTAL (A+B)		1 472 540,00			401 640,00	1 583 658,00

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 réalisés au cours des exercices antérieurs ont été imputés sur la prime d'émission. Aussi, les frais engagés dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse ont été imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à cette opération tel que décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2018. Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de : - Frais de communication pour KMAD 2.332 ; - Honoraires et débours des commissaires aux comptes, conseil et assistance juridique et fiscale d'experts comptables et avocats pour KMAD 3.822 ; - Commissions relatives à la souscription pour KMAD 7.050 ; - Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.	Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 435 pour l'exercice 2018
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5477/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01	Ecarts de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 435 pour l'exercice 2018
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Néant	Néant

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
	Réévaluation d'actifs au 30/06/2017	- Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constaté à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. - Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 435 pour l'exercice 2018.
	Extension de la durée d'amortissement des constructions de 25 à 40 ans à partir de la date de réévaluation d'actif en 2017.	Baisse des dotations aux amortissements : KMAD 2.318 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : KMAD 750 - Baisse des amortissements suite à l'extension de durée d'amortissement : KMAD -3.069. Soit : - Impact sur le résultat des exercices : + KMAD 2.318 - Impact sur l'actif net : KMAD - 2.318
	Mise en place d'une règle de provisionnement des créances clients Les créances locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminue du dépôt de garantie : * locataire parti : 100 % ; * locataire dans les lieux : - créance entre 3 et 6 mois : 25 % ; - créance entre 6 et 9 mois : 50 % ; - au-delà de 9 mois : 100 %. Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.	Constatation d'une provision pour dépréciation des créances clients de KMAD 512 et d'une reprise de provision pour dépréciation des créances clients de KMAD 401.
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMORENTE

CFG BANK

TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
DE L'ACTIF IMMOBILISE	184 409 963,64	184 409 963,64						
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	184 409 963,64	184 409 963,64						
DE L'ACTIF CIRCULANT	12 938 284,70	1 625 397,37	11 412 977,33			6 285 656,10	2 814 038,30	
- Fournisseurs, débiteurs								
- Clients débiteurs	1 945 689,15	615 189,15	1 330 500,00					
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	6 285 656,10	894 318,22	5 389 337,88			6 285 656,10		
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs	2 814 038,30		2 814 038,30				2 814 038,30	
- Comptes de régularisation-actif	1 892 901,15	13 800,00	1 879 101,15					

TABLEAU DES DETTES

DETTES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
DE FINANCEMENT	162 146 452,00	162 146 452,00						
- Emprunts obligataires	150 000 000,00	150 000 000,00						
- Autres dettes de financement	2 146 452,00	2 146 452,00						
DU PASSIF CIRCULANT	9 718 942,02		9 718 942,02			2 610 102,18	2 150 500,00	
- Fournisseurs, et comptes rattachés	4 744 442,59		4 744 442,59				2 150 500,00	
- Clients créditeurs								
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	2 610 102,18		2 610 102,18			2 610 102,18		
- Comptes d'associés								
- Autres créanciers	143 000,00		143 000,00					
- Comptes de régularisation-passif	2 221 397,25		2 221 397,25					

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

Tiers 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
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 100424/C au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	90 000 000	Hypothèque	24/10/16	Emprunt obligataire	74 133 152,85
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115270/D1 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	15 000 000	Hypothèque	01/02/17	Emprunt obligataire	9 800 586,10
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115249/D1 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	13 000 000	Hypothèque	22/04/17	Emprunt obligataire	9 999 071,42
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115270/D1 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	12 000 000	Hypothèque	27/12/17	Emprunt obligataire	8 977 174,19
Hypothèque du bien portant le titre foncier N° 115271/D1 au profit de la masse des obligataires dans le cadre de l'emprunt obligataire de MAD 150.000.000	12 000 000	Hypothèque	27/12/17	Emprunt obligataire	8 962 110,12
Sûretés reçues	NEANT				
NEANT					

(1) Drape 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 physiques (sûretés données) / entreprises liées, associés, nombre du personnel.
 (3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes physiques autres que le débiteur (sûretés reçues).

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions	Néant	Néant
- Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires	Néant	Néant
- Autres engagements donnés	Néant	Néant
TOTAL (I)		
(I) 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 Unvers Motors en garantie du paiement de toutes les sommes dues au titre du Bail jusqu'à hauteur d'un plafond correspondant à 3 mois de loyers, charges et taxes comprises.	4 011 150,00	4 011 150,00
- Autres engagements donnés		
Nantissement de 24.244 titres CFG Liquidité de SDCC au profit de la société IMMORENTE INVEST en garantie du paiement des loyers.	4 770 158,04	4 642 748,24
TOTAL	8 781 308,04	8 653 898,24

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

Révisé
Grant Thornton
 L'instinct de la croissance

47, rue Ahmed Ben Abdellah
 20 000 Casablanca
 Maroc

A. SAADI ET ASSOCIES
 Commissaires aux Comptes

4, Place Maréchal
 20 070 Casablanca
 Maroc

RÉSUMÉ DU RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2018 AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

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

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

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

Nous certifions que les états de synthèse cités ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société au 31 décembre 2018 conformément au référentiel comptable admis au Maroc.

Vérfications et informations spécifiques

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

Casablanca, le 5 mars 2019.

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROU GRANT THORNTON

FIDAROU GRANT THORNTON
 Société de conseil
 47, rue Ahmed Ben Abdellah
 20 000 Casablanca
 Maroc
Faïçal MEKOUAR
 Associé

A. SAADI ET ASSOCIES

Tarik SBAA
 Associé
 A. Saadi & Associés
 Commissaires aux Comptes
 4, Place Maréchal
 20 070 Casablanca
 Maroc

Actif Net Réévalué

Le tableau ci-dessous présente le calcul de l'ANR de reconstitution d'Immorente Invest au 31 décembre 2018 :

	31-déc.-18
Capitaux propres	468,6
Capital Social	308,1
Prime d'émission	137,0
Report à Nouveau	-5,3
Resutat de l'exercice	3,7
Capitaux assimilés	17,5
Impots différés	7,5
Valeur actualisée des actifs immobiliers	468,0
Estimation des droits et frais d'acquisition	17,1
Valeur comptable des actifs immobiliers	442,2
Plus en moins value Immo	42,9
Valeur actualisée des titres et valeurs de placement	
Valeur compable des titres et valeurs de placement	
Plus en moins value titres	0,0
ANR au 31 dec 2018	511,6

L'ANR de reconstitution au 31 décembre 2018 donne une valorisation des capitaux propres d'Immorente Invest de 511,6 MMAD correspondant à une valeur de dirhams par action de 103,8 MAD.

Les valeurs de marché des immobilisations corporelles utilisées dans le calcul de l'ANR de reconstitution, ont été estimées par le cabinet de conseil spécialisé en immobilier Cap Eval.

Décomposition par échéance du solde des dettes fournisseurs

	Montants des dettes fournisseurs à la clôture	Montant des Dettes non échues	Dettes échues de moins 30 jours	Dettes échues 31 et 60 jours	Dettes échues entre 60 et 90 jours	Dettes échues de plus de 90 jours
	A=B+C+D+E+F	B	C	D	E	F
Date de clôture Exercice N-1	7 321 598,76	1 583 947,10	96 000,00	143 500,00	105 000,00	5 393 151,66
Date de clôture Exercice N	4 744 442,59	2 704 442,59				2 040 000,00

IMR Free Zone-Comptes sociaux au 31 décembre 2018

BILAN (Actif)

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Actif	Exercice Actuel			Exercice Précédent Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net	
1- Immobilisations en non-valeurs	883 663,00	353 465,20	530 197,80	821 890,40
Frais préliminaires	74 724,00	29 889,60	44 834,40	71 139,20
Charges à répartir sur plusieurs exercices	808 939,00	323 575,60	485 363,40	750 751,20
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	154 261 869,03		154 261 869,03	23 166 717,52
Terrains	22 162 250,00		22 162 250,00	22 162 250,00
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Matériel de transport				
Mobilier, matériel de bureau & aménagement divers				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	132 099 619,03		132 099 619,03	1 004 467,52
4- Immobilisations financières				
Prêts immobilisés				
Autres créances financières				
Titres de participation				
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	155 145 532,03	353 465,20	154 792 066,83	23 988 607,92
6- Stocks				
Marchandises				
Matières et fournitures consommables				
Produits en cours				
Produits intermédiaires et produits résiduels				
Produits finis				
7- Créances de l'actif circulant	148 703,79		148 703,79	
Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes				
Clients et comptes rattachés	148 703,79		148 703,79	
Personnel				
Etat				
Comptes d'associés				
Autres débiteurs				
Compte de régularisation Actif				
8- Titres et valeurs de placement				
9- Ecarts de conversion Actif (Eléments circulants)	4 042,56		4 042,56	
II. TOTAL ACTIF CIRCULANT = 6+7+8+9	152 746,35		152 746,35	
10- Chèques et valeurs à encaisser				
11- Banques, T.G. et C.C.P.	4 541 256,43		4 541 256,43	88 201,10
12- Caisses, régies d'avances et accreditifs				
III. TOTAL TRESORERIE ACTIF= 10+11+12	4 541 256,43		4 541 256,43	88 201,10
TOTAL GENERAL ACTIF = I+II+III	159 839 534,81	353 465,20	159 486 069,61	24 076 809,02

BILAN (Passif)

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

PASSIF		Exercice Actuel	Exercice Précédent
FINANCEMENT PERMANENT	1 - Capitaux propres	(1 245 476,37)	(468 504,15)
	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		
	Ecarts de réévaluation		
	Réserve légale		
	Autres réserves		
	Report à nouveau (+) ou (-)	(579 536,14)	
	Résultat net en instance d'affectation (+/-)		
Résultats nets de l'exercice (+/-)	(776 972,22)	(579 536,14)	
2 - Capitaux propres assimilés			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
3 - Dettes de Financement	149 385 247,64	23 364 467,52	
Emprunts obligataires			
Autres dettes de financement	149 385 247,64	23 364 467,52	
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	148 139 771,27	22 895 963,37	
PASSIF CIRCULANT	7 - Dettes du Passif circulant	11 342 255,78	1 180 845,65
	Fournisseurs et comptes rattachés	564 410,25	1 035 474,00
	Clients créditeurs, avances et acomptes		
	Personnel		
	Organismes sociaux		
Etat	703 509,58		
Compte d'associés			
Autres créanciers	10 074 335,95		
Compte de régularisation passif		145 371,65	
8 - Autres provisions pour risques et charges	4 042,56		
9 - Ecarts de conversion-Passif (Eléments circulants)			
II TOTAL PASSIF CIRCULANT (HORS TESOR.) = 7+8+9	11 346 298,34	1 180 845,65	
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	159 486 069,61	24 076 809,02	

COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES (Hors Taxes)

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

	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	148 703,79		148 703,79	
	Chiffre d'affaires	148 703,79		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	28 740,00		28 740,00	1 667 363,00
	Total I	177 443,79		177 443,79	1 667 363,00
II	CHARGES D'EXPLOITATION				
	- Achats revendus (2) de marchandises				
	- Achats consommés (2) de mat. et fournit.	178 500,00		178 500,00	
	- Autres charges externes	334 969,51	20 147,50	355 117,01	1 357 573,81
	- Impôts et taxes				335 634,00
	- Charges du personnel				
	- Autres charges d'exploitation				
- Dotations d'exploitation	176 732,60		176 732,60	205 472,60	
Total II	690 202,11	20 147,50	710 349,61	1 898 680,41	
III	RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(532 905,82)	(231 317,41)
FINANCIER	IV PRODUITS FINANCIERS				
	- Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
	- Gains de change	20 506,09		20 506,09	221,40
	- Intérêts et autres titres financiers				
	- Reprises financières, transf. de charg.	3 666 376,19		3 666 376,19	
	Total IV	3 686 882,28		3 686 882,28	221,40
	V CHARGES FINANCIERES				
	- Charges d'intérêts	3 372 591,81		3 372 591,81	145 371,65
	- Pertes de change	554 314,31		554 314,31	203 068,48
	- Autres charges financières				
- Dotations financières	4 042,56		4 042,56		
Total V	3 930 948,68		3 930 948,68	348 440,13	
VI	RESULTAT FINANCIER (IV - V)			(244 066,40)	(348 218,73)
VII	RESULTAT COURANT (III + VI)			(776 972,22)	(579 536,14)

(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 01/01/2018 au 31/12/2018

	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)			(776 972,22)	(579 536,14)
	VIII	PRODUITS NON COURANTS - Produits de cessions d'immobilisations - Subventions d'équilibre - Reprises sur subventions d'investissement - Autres produits non courants - Reprises non courantes : transf. de charges				
		TOTAL VIII				
	IX	CHARGES NON COURANTES - Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées - Subventions accordées - Autres charges non courantes - Dot. non courantes aux amort. et aux Prov.				
		TOTAL IX				
	X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)				
	XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			(776 972,22)	(579 536,14)
	XII	IMPOTS SUR LE RESULTAT				
	XIII	RESULTAT NET (XI-XII)			(776 972,22)	(579 536,14)
	XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			3 864 326,07	1 667 584,40
XV	TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XII)			4 641 298,29	2 247 120,54	
XVI	RESULTAT NET (XIV-XV)			(776 972,22)	(579 536,14)	