

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** : 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. 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 53
 47, Rue Aïch Ben Abdellah - Casa
 Tél. : 0522 54 48 00 - Fax : 0522 29 66 70

Faïçal MEKOUAR
 Associé

A. SAAÏDI ET ASSOCIÉS

A. Saïdi & Associés
 Commissaires aux comptes
 Société d'Associés
 Casablanca
 Tél. : 05 22 20 58 90

Tarik SBAA
 Associé

