



IMMORENTE

# **RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

## **2021**

# SOMMAIRE

---

- I. Communication financière au titre de l'exercice 2021**
- II. Rapport de gestion**
- III. Rapport ESG**
- IV. Etats honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2021**
- V. Rapports des Commissaires aux Comptes 2021 :**
  - 1. Rapport des Commissaires aux Comptes comptes sociaux**
  - 2. Rapport des Commissaires aux Comptes comptes consolidés**
  - 3. Rapport spécial**
- VI. Liste des communiqués de presse 2021**

# Communication Financière au titre de l'exercice 2021



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

## COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

*Immorente Invest est une société propriétaire d'usines, de bureaux et d'actifs logistiques, tous loués à de grandes entreprises multinationales et à de grands groupes marocains. Immorente Invest perçoit ces loyers et les reverse à ses actionnaires. Historiquement, pour une part achetée autour de 100 DH, Immorente a payé 6,0 à 6,5 DH par an.*

*Immorente Invest est une société cotée à la bourse de Casablanca, dont les actions sont disponibles tous les jours et peuvent être acquises auprès des réseaux bancaires et sociétés de bourse.*

Lien vers la communication financière : <https://immorente.ma/relations-investisseurs/communication-financiere/2021-2/> 

Contact relation investisseurs : [relation.investisseurs@immorente.ma](mailto:relation.investisseurs@immorente.ma)

CFG BANK 

[www.immorente.ma](http://www.immorente.ma)





IMMORENTE

# COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

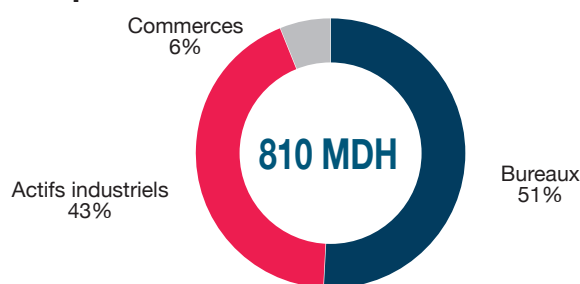
Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 25 février 2022 sous la présidence de Madame Souad Benbachir en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes au 31 décembre 2021.

## CHIFFRE D'AFFAIRES EN HAUSSE DE 18% ET UN RENDEMENT DE 6 DH/ACTION PAYÉ EN 2021

- Progression des loyers : +20% par rapport à 2020
- Progression du résultat de l'exercice (analytique) : +10% par rapport à 2020
- Investissement de **191 MDH** : acquisition d'une usine de 25 000 m<sup>2</sup> louée par Aptiv (ex-Delphi), équipementier leader dans l'automobile
- Rendement total payé en 2021 de **6 DH/action** (4.5 DH payés en janvier, 0.75 DH en octobre et 0.75 DH en décembre 2021)

## PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENTS : 810 MDH D'ACTIFS AU 31 DECEMBRE 2021

- Mai 2021, acquisition d'une usine à Meknès louée par Aptiv (ex Delphi) : ~25.000 m<sup>2</sup> de construit sur un terrain de 4,7 hectares pour un investissement de **191 MDH**, portant ainsi son investissement total à **810 MDH**.

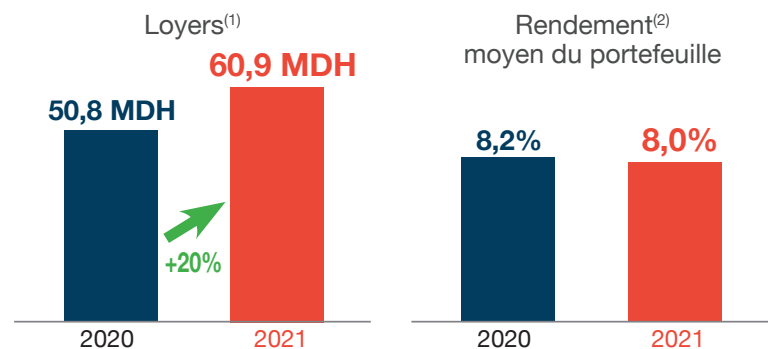


## LOYERS CONSOLIDÉS : 60,9 MDH (+20%)

- Les loyers s'établissent à **60,9 MDH**, en progression de **20%**
- Le chiffre d'affaires consolidé s'établit à **70,1 MDH**, en progression de **18%**
- La progression du CA et des loyers résulte principalement de l'élargissement du périmètre des actifs suite à l'acquisition d'une usine à l'agropole de Meknès louée par Aptiv
- Le taux d'occupation est de **98,3%** vs 97,5% en 2020
- Par ailleurs, le chiffre d'affaires social en 2021 s'établit à 34 MDH

(1) Les loyers perçus correspondent au chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires

(2) Rendement brut annualisé est calculé sur la base de loyers perçus divisés par les investissements hors taxes y compris frais d'acquisition au prorata temporis



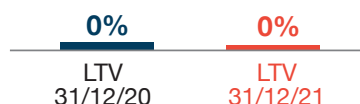
## RÉSULTAT DE L'EXERCICE (ANALYTIQUE) : 44,6 MDH (+10%)

- Le résultat de l'exercice (analytique)\* correspond à la capacité distributive aux actionnaires : **44,6 MDH**, en progression de **+10%**, sous l'effet de la progression du loyer (+20%)
- Résultat net social s'élève à 8,9 MDH en 2021

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

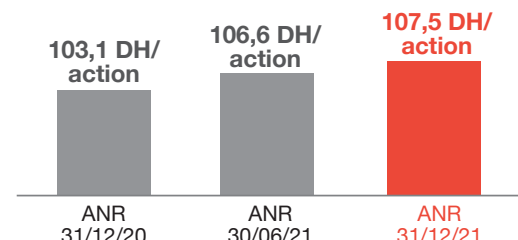
	2020	2021
en MDH		
(+) Produits immobiliers	50,8	60,9
(-) Charges d'exploitation immobilière	11,8	11,7
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	1,9	-
(-) Provisions nettes	4,6	-0,9
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>32,5</b>	<b>50,1</b>
(+) Résultat lié aux placements financiers	7,6	1,8
(+) Résultat non courant	12,1	-1,5
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>52,3</b>	<b>50,4</b>
(-) Impôt sur les sociétés	11,8	5,8
<b>Résultat de l'exercice (Analytique)</b>	<b>40,5</b>	<b>44,6</b>
Résultat net consolidé	4,3	3,8

## RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE\* 0%



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

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ : 107,5 DH/ACTION



L'ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2021 (cf sur [www.immorente.ma](http://www.immorente.ma))

## GUIDANCE 2022

- Immorente invest entend poursuivre sa stratégie d'investissement dans des actifs professionnels (usines, logistique, santé, éducation...)
- La société anticipe une baisse du taux d'occupation sur une partie de ses actifs bureaux avec l'arrivée à terme de certains baux fin S1 2022 pour s'établir à près de 90%
- En conséquence, nous prévoyons un rendement à verser en 2022 entre 5 et 6 dh par action, dont 1 dh/action payé en avril 2022 et 2,5 dh/action en juillet 2022



LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

[www.immorente.ma](http://www.immorente.ma)  
Contact relation investisseurs :  
[relation.investisseurs@immorente.ma](mailto:relation.investisseurs@immorente.ma)



# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

IMMORENTE



## BILAN CONSOLIDÉ EN KMAD

Bilan actif consolidé en KMAD	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition	88.782	-18.801	69.981	73.407
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	719.855	-93.787	626.068	473.038
Immobilisations financières	5	-	5	200.005
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>808.642</b>	<b>-112.588</b>	<b>696.053</b>	<b>746.450</b>
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	10.597	-6.551	4.046	11.579
Autres créances et comptes de régularisation	35.998	-	35.998	21.219
<b>Total Actif circulant</b>	<b>46.595</b>	<b>-6.551</b>	<b>40.044</b>	<b>32.797</b>
Valeurs mobilières de placement	105.362	-	105.362	53.366
Disponibilités	12.443	-	12.443	28.820
<b>Total Valeurs mobilières de placements et disponibilités</b>	<b>117.805</b>	<b>-</b>	<b>117.805</b>	<b>82.186</b>
<b>Total Actif</b>	<b>973.042</b>	<b>-119.140</b>	<b>853.903</b>	<b>861.433</b>

Bilan passif consolidé en KMAD	31/12/2021	31/12/2020
Capital	563.298	563.298
Primes liées au capital	177.696	191.207
Ecart de réévaluation	17.495	17.495
Réserves	2.798	-1.402
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	3.806	4.200
Autres	-	-
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>765.093</b>	<b>774.798</b>
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	4.241	12.725
Emprunts et dettes financières	9.200	13.415
<b>Total Passif à long terme</b>	<b>13.440</b>	<b>26.140</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	11.013	5.826
Autres dettes et comptes de régularisation	13.599	54.670
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	50.757	-
<b>Total Passif à court terme</b>	<b>75.369</b>	<b>60.496</b>
<b>Total Passif</b>	<b>853.903</b>	<b>861.433</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	70.104	59.604
Autres produits d'exploitation	-	-
Achats et autres charges externes	-14.866	-13.565
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-300	-300
Impôts et taxes	-6.013	-4.138
Dotations aux amortissements	-26.172	-20.578
Dotations nettes de reprises sur provisions	647	-5.948
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>23.401</b>	<b>15.075</b>
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	2.409	1.501
Autres produits et charges financières	-146	4.066
<b>Résultat financier</b>	<b>2.263</b>	<b>5.567</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>25.663</b>	<b>20.642</b>
Charges et produits exceptionnels	-11.432	-3.103
Impôt sur les bénéfices	-7.809	-7.348
Impôts différés	2.411	2.727
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>8.833</b>	<b>12.918</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-5.027	-8.718
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>3.806</b>	<b>4.200</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>3.806</b>	<b>4.200</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe			Résultats accumulés	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
				Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion	Total				
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2020</b>	<b>308.135</b>	<b>78.901</b>	-	<b>17.495</b>	<b>17.495</b>	<b>-1.402</b>	<b>403.130</b>	-	<b>403.130</b>	
Incidence des changements de méthode comptable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2020</b>	<b>308.135</b>	<b>78.901</b>	-	<b>17.495</b>	<b>17.495</b>	<b>-1.402</b>	<b>403.130</b>	-	<b>403.130</b>	
Résultat de la période	-	-	-	-	-	4.200	4.200	-	4.200	
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	-	-	-	-	-	<b>4.200</b>	<b>4.200</b>	-	<b>4.200</b>	
Dividendes versés	-	-40.532	-	-	-	-	-40.532	-	-40.532	
Augmentation de capital	255.163	152.837	-	-	-	-	408.000	-	408.000	
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2021</b>	<b>563.298</b>	<b>191.207</b>	-	<b>17.495</b>	<b>17.495</b>	<b>2.798</b>	<b>774.798</b>	-	<b>774.798</b>	
Incidence des changements de méthode comptable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2021</b>	<b>563.298</b>	<b>191.207</b>	-	<b>17.495</b>	<b>17.495</b>	<b>2.798</b>	<b>774.798</b>	-	<b>774.798</b>	
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Résultat de la période	-	-	-	-	-	3.806	3.806	-	3.806	
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	-	-	-	-	-	<b>3.806</b>	<b>3.806</b>	-	<b>3.806</b>	
Dividendes versés	-	-13.511	-	-	-	-	-13.511	-	-13.511	
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2021</b>	<b>563.298</b>	<b>177.696</b>	-	<b>17.495</b>	<b>17.495</b>	<b>6.604</b>	<b>765.093</b>	-	<b>765.093</b>	

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net total des sociétés consolidées	3.806	4.200
Elimination des amortissements et provisions	22.715	31.831
Elimination de la variation des impôts différés	-2.411	-2.737
Elimination des plus ou moins values de cession	-	-9.476
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges non liés aux activités opérationnelles	-	10.329
<b>Total marge brute d'autofinancement</b>	<b>24.110</b>	<b>34.148</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité	-188	-26.605
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>23.922</b>	<b>7.543</b>
Acquisition d'immobilisations	-179.201	-200.117
Cession d'immobilisations	200.000	194.913
Incidence des variations de périmètre	-1.602	-
Variation nette des placements court terme	-	-
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>19.197</b>	<b>-5.203</b>
Dividendes versés par la société mère	-54.042	-32.026
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentations (réductions) de capital	-	397.671
Subventions d'investissements reçues	-	-
Emissions d'emprunts	50.410	-
Remboursements d'emprunts	-4.625	-336.998
Cession (acq.) nette actions propres	-	-
Variation nette des concours bancaires	-	-
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>-8.257</b>	<b>28.648</b>
Incidence de la variation des taux de change	-	-
Incidence des changements de principes comptables	-	-
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>34.862</b>	<b>30.987</b>
Trésorerie d'ouverture	82.186	51.199
Trésorerie de clôture	117.048	82.186

## PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

IG signifie Intégration Globale



# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

IMMORENTE

CFG BANK

## PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

### I- Référentiel comptable de consolidation :

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

### II-Homogénéité des données de base :

Les états financiers consolidés doivent être établis en utilisant des méthodes comptables uniformes pour des transactions et autres événements semblables dans des circonstances similaires.

### III- Opérations réciproques :

Les comptes réciproques résultant d'opérations internes sont annulés.

Les dividendes de la filiale touchés par la société mère sont en fait des résultats d'exercices précédents qui doivent être considérés comme des réserves : il est nécessaire de les virer à ce compte.

Les dividendes n'étant pas imposés (régime des sociétés mères et des filiales), il n'y a pas lieu généralement de tenir compte d'une fiscalité incidente.

### IV- Principales règles d'évaluation

#### A- EVALUATION A L'ENTREE

##### 1- Immobilisations corporelles :

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

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

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

Le coût des immobilisations comprend les frais financiers engagés.

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

##### 2- Immobilisations financières :

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

##### 3- Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

##### 4- Titres et valeurs de placement :

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

##### 5- Réserves de réévaluation :

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

##### 6- Emprunts et dettes financières

Les dettes de financement sont comptabilisées à leur valeur nominale.

##### 7- Dettes fournisseurs et autres dettes à court terme

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

##### 8- Disponibilités

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

## 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 25 pour les bâtiments administratifs et 20 ans pour les bâtiments industriels. Pour la période allant de 2017 à 2019, ces constructions étaient amorties sur une durée de 40 ans.

### 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 clients sont valorisées initialement à leur juste valeur puis ultérieurement à leur coût amorti. Elles font l'objet d'un examen systématique au cas par cas, en fonction des risques de recouvrement auxquelles elles sont exposées ; le cas échéant, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée. Les créances clients locataires sont dépréciées de la manière suivante : - Pour les locataires ayant quitté définitivement les locaux, une dépréciation de 100 % est enregistrée. Toutefois, dans le cas où un protocole d'accord aurait été conclu avec ces derniers, les créances sont dépréciées à hauteur de 50% ; - Pour les créances échues depuis plus de 12 mois, une dépréciation de 100 % du montant de la créance est constatée ; - Pour les créances échues pour des durées comprises entre 9 et 12 mois, une dépréciation de 50% du montant de la créance est constatée ; - Pour les créances échues pour des durées comprises entre 6 et 9 mois, une dépréciation de 25% du montant de la créance est constatée. Les pourcentages ci-dessus sont appliqués sur le montant hors taxes de la créance, diminué du dépôt de garantie. 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.

## ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I - Dérogations aux principes comptables fondamentaux	Depuis la date d'acquisition des filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO, le Groupe a amorti l'écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 années. Afin de tenir compte de la durée d'utilisation des biens en location, le groupe a décidé de changer d'estimation de la durée d'utilisation de cet écart pour la faire correspondre à la durée d'amortissement des constructions soit 25 années à compter de la date de réalisation de la construction.	- Réduction du montant des dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition AMLAK ATRIUM de KMAD 4.642 à KMAD 2.493, soit un impact positif sur le résultat de KMAD 2.149 - Réduction du montant des dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition AMLAK de KMAD 4.519 à KMAD 2.534, soit un impact positif sur le résultat de KMAD 1.985 De ce fait l'impact total de ce changement est l'amélioration du résultat de KMAD 4.134 passant de KMAD -328 à KMAD 3.806
II - Changements affectant les règles générales de présentation	Néant	Néant

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



7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca

Aux actionnaires de la société  
**IMMORENTE INVEST S.A.**  
57 - Rue Ibnou Toufail Palmiers  
Casablanca



4, Place Maréchal  
Casablanca

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

### Rapport des commissaires aux comptes sur les états de synthèse consolidés Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021

#### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés de la société IMMORENTE INVEST S.A et de ses filiales (le « groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de produits et charges consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Ces états de synthèse consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 765.093 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 3.806.

Ces états ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration en date du 25 février 2022, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états de synthèse consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2021, ainsi que du résultat de l'ensemble consolidé pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

**Fondement de l'opinion**  
Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, et comme indiqué dans l'état de changement de méthodes ci-joint, le groupe a décidé pour des considérations économiques justifiées d'aligner la durée de l'amortissement de l'écart d'acquisition sur la durée des amortissements des actifs portés par deux filiales. Ce changement a eu un impact positif sur le résultat de l'exercice 2021 de KMAD 4.134.

#### Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Risque identifié	Notre réponse
<b>Dépréciation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition</b> Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent une valeur nette de KMAD 696.049, soit 81,51% du total de l'actif du bilan consolidé. Ces immobilisations figurent au bilan à la valeur la plus faible entre la valeur nette d'amortissement et la valeur vénale. Le groupe procède de manière annuelle à une évaluation de ces actifs immobiliers, pour en dégager la valeur vénale. Cette dernière est ensuite comparée à la valeur nette d'amortissement pour s'assurer de l'absence de moins-value latente. L'estimation de la valeur vénale est effectuée par des évaluateurs immobiliers externes et indépendants vis-à-vis du groupe. Nous avons considéré l'évaluation des actifs comme un point clé de l'audit, au vu du contexte actuel de crise liée à la pandémie de Covid-19 et ses impacts sur le marché immobilier, ainsi que l'importance des actifs immobiliers dans le total bilan du groupe.	Nos contrôles consistent à : - Examiner le correct calcul des dotations aux amortissements au sein du groupe, s'assurer de l'application homogène des durées d'amortissements pour l'ensemble des entités du groupe. - Prise de connaissance des évaluations retenues par les évaluateurs immobiliers. - Procéder à une comparaison entre la valeur nette d'amortissement des actifs immobiliers et de la valeur vénale telle qu'elle ressort des évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

**Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse consolidés**  
La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse consolidés conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états de synthèse consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.  
Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

**Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse consolidés**  
Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.  
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états de synthèse consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle ;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états de synthèse consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurons relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 25 février 2022

Les Commissaires aux Comptes

**FIDAROC GRANT THORNTON**  
Membre du réseau Grant Thornton  
18th Floor, 1001  
47, Rue Allal Ben Abdellah - Casablanca  
Tél. : 3 05 22 54 49 00 - Fax : 3 05 22 29 06 70

Faïçal MEKOUIAR  
Associé

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**  
A. Saaidi & Associés  
Commissaires aux Comptes  
4, Place Maréchal - Casablanca  
Tél. : 3 05 22 29 99 10 - Fax : 3 05 22 20 58 90

Bahaa SAAIDI  
Associé





# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

IMMORENTE

CFG BANK

## BILAN (ACTIF)

(En DH)

ACTIF	AU 31/12/2021			AU 31/12/2020	
	Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net	Net
<b>IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)</b>	<b>44.365.609,05</b>	<b>21.624.865,86</b>	<b>22.740.743,19</b>	<b>19.488.509,01</b>	
Frais préliminaires	10.579.261,12	4.308.152,45	6.271.108,67	8.386.960,90	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	33.786.347,93	17.316.713,41	16.469.634,52	11.101.548,11	
Primes de remboursement des obligations					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)</b>					
Immobilisations en recherche et développement					
Brevets, marques, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)</b>	<b>363.006.448,93</b>	<b>28.840.575,05</b>	<b>334.165.873,88</b>	<b>165.996.742,77</b>	
Terrains	64.151.122,86		64.151.122,86	52.610.397,86	
Constructions	298.855.326,07	28.840.575,05	270.014.751,02	113.386.344,91	
Installations techniques, matériel et outillage					
Matériel de transport					
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)</b>	<b>392.744.297,29</b>		<b>392.744.297,29</b>	<b>591.143.379,51</b>	
Prêts immobilisés					
Autres créances financières	20.784.523,66		20.784.523,66	495.873.771,30	
Titres de participation	371.959.773,63		371.959.773,63	95.269.608,21	
Autres titres immobilisés					
<b>ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)</b>					
Diminution des créances immobilisées					
Augmentation des dettes financières					
<b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>	<b>800.116.355,27</b>	<b>50.465.440,91</b>	<b>749.650.914,36</b>	<b>776.628.631,29</b>	
<b>STOCKS (f)</b>					
Marchandises					
Matières et fournitures consommables					
Produits en cours					
Produits interm. et produits résiduels					
Produits finis					
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)</b>	<b>38.327.905,73</b>		<b>38.327.905,73</b>	<b>28.702.378,05</b>	
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	21.200,00		21.200,00	41.200,00	
Clients et comptes rattachés	6.336.557,66		6.336.557,66	8.232.598,91	
Personnel					
Etat	24.410.579,33		24.410.579,33	8.757.650,54	
Comptes d'associés					
Autres débiteurs	7.417.021,72		7.417.021,72	8.350.453,25	
Compte de régularisation actif	142.547,02		142.547,02	3.320.475,35	
<b>TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)</b>	<b>39.905.176,44</b>		<b>39.905.176,44</b>	<b>52.442.421,15</b>	
<b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)</b>					
(Eléments circulants)					
<b>TOTAL II (f+g+h+i)</b>	<b>78.233.082,17</b>		<b>78.233.082,17</b>	<b>81.144.799,20</b>	
<b>TRESORERIE - ACTIF</b>	<b>917.283,00</b>		<b>917.283,00</b>	<b>11.533.821,72</b>	
Chèques et valeurs à encaisser					
Banques, T.G & CP	916.043,00		916.043,00	11.533.473,72	
Caisse, régies d'avances et accreditifs	1.240,00		1.240,00	348,00	
<b>TOTAL III</b>	<b>917.283,00</b>		<b>917.283,00</b>	<b>11.533.821,72</b>	
<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>879.266.720,44</b>	<b>50.465.440,91</b>	<b>828.801.279,53</b>	<b>869.307.252,21</b>	

## BILAN (PASSIF)

(En DH)

PASSIF	AU 31/12/2021	AU 31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>811.269.150,75</b>	<b>815.824.133,76</b>
* Capital Social ou Personnel (1)	563.297.780,00	563.297.780,00
* Moins: Actionnaires, Capital Souscrit Non Appelé		
Capital Appelé	563.297.780,00	563.297.780,00
dont Versé . . .	563.297.780,00	563.297.780,00
* Primes d'Emission, de Fusion, d'Apport	177.696.128,34	191.206.628,34
* Ecart de Réévaluation	24.993.336,70	24.993.336,70
* Réserve Légale	1.988.764,43	1.158.491,80
* Autres Réserves		
* Report à Nouveau (2)	34.337.624,29	18.562.444,33
* Résultats Nets en Instance d'Affectation (2)		
* Résultat net de l'exercice (2)	8.955.516,99	16.605.452,59
<b>TOTAUX DES CAPITAUX PROPRES (A)</b>	<b>811.269.150,75</b>	<b>815.824.133,76</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)</b>		
* Subventions d'Investissement		
* Provisions Réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (Ajout)</b>		
<b>DETTES DE FINANCEMENT (c)</b>	<b>4.552.951,39</b>	<b>4.354.051,39</b>
* Emprunts Obligataires		
* Autres Dettes de Financement	4.552.951,39	4.354.051,39
<b>DETTES DE FINANCEMENT (Ajout)</b>		
<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)</b>		
* Provisions pour Risques		
* Provisions pour Charges		
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)</b>		
* Augmentation des Créances Immobilisées		
* Diminution des Dettes de Financement		
<b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>	<b>815.822.102,14</b>	<b>820.178.185,15</b>
<b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)</b>	<b>12.979.177,39</b>	<b>48.058.167,06</b>
* Fournisseurs et Comptes Rattachés	9.675.008,30	4.189.381,47
* Clients Crédoires, Avances et Acomptes		
* Personnel		
* Organismes Sociaux		
* Etat	3.094.169,09	3.127.285,59
* Comptes d'Associés	-	40.531.500,00
* Autres Créanciers	210.000,00	210.000,00
* Comptes de Régularisation - Passif		
<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)</b>	<b>1.070.900,00</b>	
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)</b>		
<b>TOTAL II (f+g+h)</b>	<b>12.979.177,39</b>	<b>49.129.067,06</b>
<b>TRESORERIE PASSIF</b>		
Crédits d'escompte		
Crédit de trésorerie		
Banques (soldes créditeurs)		
<b>TOTAL III</b>		
<b>TOTAL I+II+III</b>	<b>828.801.279,53</b>	<b>869.307.252,21</b>

(1) Capital Personnel Débiteur  
(2) Bénéficiaire (+), Déficit (-)

## COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

(En DH)

	31/12/2021	31/12/2020	TOTAUX AU	TOTAUX DE
	1	Précédents	31/12/2021	31/12/2020
		2	3 = 1 + 2	4
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>46.519.238,83</b>		<b>46.519.238,83</b>	<b>36.001.974,40</b>
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	34.022.712,83		34.022.712,83	24.189.971,03
<b>Chiffres d'Affaires</b>	<b>34.022.712,83</b>		<b>34.022.712,83</b>	<b>24.189.971,03</b>
Variation de stock de produits (1)				
Immobilisations produites pour l'Ese p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges	12.496.526,00		12.496.526,00	11.812.003,37
<b>TOTAL I</b>	<b>46.519.238,83</b>		<b>46.519.238,83</b>	<b>36.001.974,40</b>
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>45.913.879,77</b>		<b>45.913.879,77</b>	<b>37.069.015,05</b>
Achats revendus de marchandises (2)				
Achat consommés de matières et de fournitures (2)				
Autres charges externes	12.426.478,08		12.426.478,08	20.674.890,90
Impôts et taxes	12.957.304,40		12.957.304,40	1.894.419,31
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	300.000,00		300.000,00	300.000,00
Dotations d'exploitation	20.230.097,29		20.230.097,29	14.199.704,84
<b>TOTAL II</b>	<b>45.913.879,77</b>		<b>45.913.879,77</b>	<b>37.069.015,05</b>
<b>III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>605.359,06</b>		<b>605.359,06</b>	<b>-1.067.040,65</b>
<b>IV - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>10.752.588,41</b>		<b>10.752.588,41</b>	<b>21.980.605,91</b>
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
Gains de change				
Intérêts et autres produits financiers	10.752.588,41		10.752.588,41	21.980.605,91
Reprises financières; transfert de charges				
<b>TOTAL IV</b>	<b>10.752.588,41</b>		<b>10.752.588,41</b>	<b>21.980.605,91</b>
<b>V - CHARGES FINANCIERES</b>				<b>1.300.000,00</b>
Charges d'intérêts				1.300.000,00
Pertes de changes				
Autres charges financières				
Dotations financières				
<b>TOTAL V</b>				<b>1.300.000,00</b>
<b>VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)</b>	<b>10.752.588,41</b>		<b>10.752.588,41</b>	<b>20.680.605,91</b>
<b>VII - RESULTAT COURANT (III - VI)</b>	<b>11.357.947,47</b>		<b>11.357.947,47</b>	<b>19.613.565,26</b>
<b>VIII - PRODUITS NON COURANTS</b>	<b>1.137.700,00</b>		<b>1.137.700,00</b>	<b>593.567,41</b>
Produits de cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	66.800,00		66.800,00	593.567,41
Reprises non courantes; transferts de charges	1.070.900,00		1.070.900,00	
<b>TOTAL VIII</b>	<b>1.137.700,00</b>		<b>1.137.700,00</b>	<b>593.567,41</b>
<b>IX - CHARGES NON COURANTES</b>	<b>1.714.943,48</b>		<b>1.714.943,48</b>	<b>410.955,08</b>
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	1.714.943,48		1.714.943,48	410.955,08
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
<b>TOTAL IX</b>	<b>1.714.943,48</b>		<b>1.714.943,48</b>	<b>410.955,08</b>
<b>X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)</b>	<b>-577.243,48</b>		<b>-577.243,48</b>	<b>182.612,33</b>
<b>XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII + X)</b>	<b>10.780.703,99</b>		<b>10.780.703,99</b>	<b>19.796.177,59</b>
<b>XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	<b>1.825.187,00</b>		<b>1.825.187,00</b>	<b>3.190.725,00</b>
<b>XIII - RESULTAT NET (XI - XII)</b>	<b>8.955.516,99</b>		<b>8.955.516,99</b>	<b>16.605.452,59</b>
<b>XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)</b>	<b>58.409.527,24</b>		<b>58.409.527,24</b>	<b>58.576.147,72</b>
<b>XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)</b>	<b>49.454.010,25</b>		<b>49.454.010,25</b>	<b>41.970.695,13</b>
<b>XVI - RESULTAT NET (Total Produits - Total Charges)</b>	<b>8.955.516,99</b>		<b>8.955.516,99</b>	<b>16.605.452,59</b>

(1) Variation de Stocks: Stock Final - Stock Initial (Augmentation (+); Diminution (-))  
(2) Achats Revendus ou Consommés: Achats - Variation de Stocks

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

(En DH)

	31/12/2021	31/12/2020
1	Ventes de marchandises (en l'état)	
	Achats revendus de marchandises	
<b>I</b>	<b>= MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT</b>	
<b>II</b>	<b>+ PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)</b>	
3	= Ventes de biens et services produits	34.022.712,83 24.189.971,03
4	+ Variation de stocks de produits	34.022.712,83 24.189.971,03
5	Immobilisations produites par l'Ese pour elle-même	
<b>III</b>	<b>- CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)</b>	12.426.478,08 20.674.890,90
6	Achats consommés de matières et fournitures	
7	Autres charges externes	12.426.478,08 20.674.890,90
<b>IV</b>	<b>= VALEUR AJOUTEE (II+III)</b>	21.596.234,75 3.515.080,13
8	+ Subventions d'exploitation	
9	- Impôts et taxes	12.957.304,40 1.894.419,31
10	- Charges de personnel	
<b>V</b>	<b>= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)</b>	8.638.930,35 1.620.660,82
11	+ Autres produits d'exploitation	
12	- Autres charges d'exploitation	300.000,00 300.000,00
13	+ Reprises d'exploitation; transfert de charges	12.496.526,00 11.812.003,37
14	- Dotations d'exploitation	20.230.097,29 14.199.704,84
<b>VI</b>	<b>= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)</b>	605.359,06 -1.067.040,65
<b>VII</b>	<b>= RESULTAT FINANCIER</b>	10.752.588,41 20.680.605,91
<b>VIII</b>	<b>= RESULTAT COURANT (+ ou -)</b>	11.357.947,47 19.613.565,26
<b>IX</b>	<b>= RESULTAT NON COURANT (+ ou -)</b>	-577.243,48 182.612,33
15	- Impôts sur les résultats	1.825.187,00 3.190.725,00
<b>X</b>	<b>= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)</b>	8.955.516,99 16.605.452,59

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

	31/12/2021	31/12/2020
1	<b>Résultat de l'Exercice</b>	<b>8.955.516,99 16.605.452,59</b>
	Bénéfice	8.955.516,99 16.605.452,59
	Perte	
2	+ Dotations d'Exploitation (1)	20.230.097,29 14.199.704,84
3	+ Dotations financières (1)	
4	+ Dotations non courantes (1)	
5	- Reprises d'exploitation (2)	325.0



# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

IMMORENTE

CFG BANK

## TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2021

(En DH)

### I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	815.822.102,14	820.178.185,15	4.356.083,01	-
2	Moins actif immobilisé	749.650.914,36	776.628.631,29	-	26.977.716,93
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	66.171.187,78	43.549.553,86	-	22.621.633,92
4	Actif circulant	78.233.082,17	81.144.799,20	-	2.911.717,03
5	Moins passif circulant	12.979.177,39	49.129.067,06	36.149.889,67	-
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	65.253.904,78	32.015.732,14	33.238.172,64	-
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	917.283,00	11.533.821,72	-	10.616.538,72

### II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
<b>* AUTOFINANCEMENT (A)</b>		<b>15.350.094,28</b>		<b>-10.867.352,57</b>
+ Capacité d'autofinancement		28.860.594,28		29.664.147,43
- Distributions de bénéfices	13.510.500,00		40.531.500,00	
<b>* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)</b>		<b>475.089.247,64</b>		<b>35.000.000,00</b>
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				
+ Cessions d'immobilisations corporelles				
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées		475.089.247,64		35.000.000,00
<b>* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS (C)</b>				<b>408 000 000,00</b>
+ Augmentation du capital, apports				408 000 000,00
+ Subventions d'investissement				
<b>AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)</b>		<b>198.900,00</b>		<b>198.900,00</b>
(nettes de primes de remboursement)				
<b>TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)</b>		<b>490.638.241,92</b>		<b>432.331.547,43</b>

II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)		
<b>ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)</b>	<b>455.891.252,00</b>	<b>235.277.376,84</b>
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.		
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	179.201.086,58	116.600,00
+ Acquisitions d'immobilisation financières	276.690.165,42	
+ Augmentation des créances immob.	-	235.160.776,84
<b>* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)</b>		
<b>* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)</b>		<b>150.198.900,00</b>
<b>* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)</b>	<b>12.125.356,00</b>	<b>10.329.168,70</b>
<b>II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)</b>	<b>468.016.608,00</b>	<b>395.805.445,54</b>

<b>III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)</b>	<b>33.238.172,64</b>	<b>-</b>	<b>26.128.802,00</b>
<b>IV. VARIATION DE LA TRESORERIE</b>	<b>10.616.538,72</b>	<b>10.397.299,89</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>501.254.780,64</b>	<b>501.254.780,64</b>	<b>432.331.547,43</b>

## TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilis- sorties 3	Cumul d'amortissement fin exercice 4 = 1+2-3
<b>IMMOBILISATION EN NON-VALEURS</b>	<b>15.000.792,73</b>	<b>9.198.121,82</b>	<b>2.574.048,69</b>	<b>21.624.865,86</b>
* Frais préliminaires	2.192.300,22	2.115.852,23		4.308.152,45
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	12.808.492,51	7.082.269,59	2.574.048,69	17.316.713,41
* Primes de remboursement des obligations				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
* Immobilisation en recherche et développement				
* Brevets, marques droits et valeurs similaires				
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>17.808.619,58</b>	<b>11.031.955,47</b>	<b>-</b>	<b>28.840.575,05</b>
* Terrains				
* Constructions	17.808.619,58	11.031.955,47		28.840.575,05
* Installations techniques; matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements				
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				

## TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité 1	Capital social 2	Participation en % 3	Prix d'acquisition global 4	Valeur comptable nette 5	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice 9
						Date de clôture 6	Situation nette 7	Résultat net 8	
IMR FREE ZONE	IMMOBILIER	150.199.479,99	100,00	150.199.659,10	150.199.659,10	31/12/2020	-15.973.586,29	-8.823.468,44	
AMLAK ATRIUM	IMMOBILIER	70.000.000,00	100,00	109.138.569,14	109.138.569,14	31/12/2020	2.413.295,01	-2.923.523,66	
AMLAK CONTEMPO	IMMOBILIER	70.000.000,00	100,00	112.621.545,39	112.621.545,39	31/12/2020	3.806.416,57	-1.652.887,46	
<b>TOTAL</b>		<b>290.199.479,99</b>		<b>371.959.773,63</b>	<b>371.959.773,63</b>		<b>-9.753.874,71</b>	<b>-13.399.879,56</b>	

## TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		D'exploitation	Financières	Non courantes	D'exploitation	Financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé								
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges								
<b>SOUS TOTAL (A)</b>								
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)								
5. Autres Provisions pour risques et charge	1.070.900,00						1.070.900,00	
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
<b>SOUS TOTAL (B)</b>	<b>1.070.900,00</b>						<b>1.070.900,00</b>	
<b>TOTAL (A+B)</b>	<b>1.070.900,00</b>						<b>1.070.900,00</b>	

## ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
<b>I - Dérogations aux principes comptables fondamentaux</b>	Conformément aux dispositions de l'article 328 de la loi 17-95 sur la SA telle que modifiée et complétée, les frais d'augmentation de capital réalisées au cours des exercices antérieurs ont été imputés sur la prime d'émission.  Aussi, les frais engagés dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse ont été imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à cette opération tel que décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2018. Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de : - Frais de communication pour KMAD 2.332 ; - Honoraires et débours des commissaires aux comptes, conseil et assistance juridique et fiscale d'experts comptables et avocats pour KMAD 3.822 ; - Commissions relatives à la souscription pour KMAD 7.050 ; - Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.	Réduction de l'impôt sur les sociétés de KMAD 1.825
<b>II - Dérogations aux méthodes d'évaluation</b>	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01  Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	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 69 pour l'exercice 2021  Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35 - Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35 «
<b>III - Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse</b>	Néant	Néant

## ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
<b>I - Changements affectant les méthodes d'évaluation</b>	Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35 - Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35
<b>II - Changements affectant les règles de présentation</b>	Néant	Néant



# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

IMMORENTE

CFG BANK

## TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>20.784.523,66</b>	<b>20.784.523,66</b>						
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	20.784.523,66	20.784.523,66						
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>38.327.905,73</b>		<b>38.327.905,73</b>		<b>24.410.579,33</b>	<b>13.753.579,38</b>		
- Fournisseurs, débiteurs	21.200,00		21.200,00					
- Clients débiteurs	6.336.557,66		6.336.557,66			6.336.557,66		
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	24.410.579,33		24.410.579,33		24.410.579,33			
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs	7.417.021,72		7.417.021,72			7.417.021,72		
- Comptes de régularisation-actif	142.547,02		142.547,02					

## TABLEAU DES DETTES

DETTES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
<b>DE FINANCEMENT</b>	<b>4.552.951,39</b>	<b>4.552.951,39</b>						
- Emprunts obligataires								
- Autres dettes de financement	4.552.951,39	4.552.951,39						
<b>DU PASSIF CIRCULANT</b>	<b>12.979.177,39</b>		<b>12.979.177,39</b>		<b>3.094.169,09</b>	<b>8.728.889,51</b>		
- Fournisseurs, et acomptes rattachés	9.675.008,30		9.675.008,30			8.728.889,51		
- Clients créditeurs								
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	3.094.169,09		3.094.169,09		3.094.169,09			
- Comptes d'associés								
- Autres créanciers	210.000,00		210.000,00					
- Comptes de régularisation-passif								

## TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

Tiers crédeurs ou tiers débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture
<b>Sûretés données</b>	NEANT				
	NEANT				
<b>Sûretés reçues</b>	NEANT				
	NEANT				

(1) Gage : 1- Hypothèque ; 2- Nantissement ; 3- Warrant ; 4- Autres ; 5- (à préciser).

(2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) (entreprises liées, associés, nombre du personnel).

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

## ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions	Néant	Néant
- Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires	Néant	Néant
- Autres engagements donnés	Néant	Néant
<b>TOTAL (1)</b>		

(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions	Néant	Néant
- Autres engagements reçus		
Garantie Actif Passif donnée à IMMORRENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
<b>TOTAL</b>		

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

Fidaroc  
Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca

Aux actionnaires de la société  
**IMMORENTE INVEST S.A.**  
5/7 - Rue Ibnou Toufail Palmiers  
Casablanca

A. SAAIDI ET ASSOCIES  
Commissaires aux Comptes

4, Place Marchal  
Casablanca

Rapport Général des commissaires aux comptes  
Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021  
Audit des états de synthèse

### Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 13 avril 2021, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société IMMORRENTE INVEST S.A., qui comprennent le bilan au 31 décembre 2021, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaire (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 811 269 150,75 dont un bénéfice net de MAD 8 955 516,99. Ces états ont été arrêtés par votre Président en date du 25 février 2022, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date. Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société IMMORRENTE INVEST S.A. au 31 décembre 2021 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

### Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

### Risque identifié

Risque identifié	Notre réponse
<b>Titres de participation</b> Au 31 décembre 2021, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute et nette comptable de KMAD 371 960. Ils sont comptabilisés au prix historique d'achat. La Société procède, à chaque clôture annuelle, à l'évaluation de la valeur actuelle de ses titres de participation. Cette valeur actuelle est estimée soit en fonction de l'actif net comptable, soit en fonction de la rentabilité et des perspectives d'avenir du titre. En cas de baisse durable de la valeur actuelle et si celle-ci est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée. L'estimation de la valeur actuelle des titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Dans ce contexte, nous avons estimé que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit, en raison du poids de ces actifs dans le bilan, de l'importance de la part des jugements de la Direction et des incertitudes dans la détermination des hypothèses de flux de trésorerie, notamment la probabilité de réalisation des prévisions retenues par la Direction.	Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à : <b>Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques</b> - Vérifier que les quotes-parts d'actif net retenues concordent avec les comptes des entités et que les réévaluations opérées, le cas échéant, sont fondées sur une documentation probante ; <b>Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels</b> - Prise de connaissance de la méthode d'évaluation, des actifs immobiliers détenus par les filiales, retenue par les évaluateurs immobiliers ; - Procéder à une comparaison entre la valeur nette comptable des titres de participations, et de la valeur vénale telle qu'elle ressort dans les évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

### Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle. Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

### Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :  
• nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'un erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;  
• nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;  
• nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;  
• nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

### Vérifications et informations spécifiques

Nous avons procédé également aux vérifications spécifiques prévues par la loi et nous nous sommes assurés notamment de la sincérité et de la concordance, des informations données dans le rapport de gestion du Président du Conseil d'Administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la Société Immorente Invest a :  
• Augmenté sa participation dans le capital de la société « AMLAK ATRIUM » par compensation de créances pour un montant d'environ KMAD 60.000. Le pourcentage de détention au 31 décembre 2021 est de 99,99% ;  
• Augmenté sa participation dans le capital de la société « AMLAK CONTEMPO » par compensation de créances pour un montant d'environ KMAD 65.000. Le pourcentage de détention au 31 décembre 2021 est de 99,99% ;  
• Augmenté sa participation dans le capital de la société « IMR FREE ZONE I » par compensation de créances pour un montant d'environ KMAD 150 088. Le pourcentage de détention au 31 décembre 2021 est de 100%.

Casablanca, le 25 février 2022

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON  
FIDAROC GRANT THORNTON  
Membre du réseau Grant Thornton  
Casablanca  
47, Rue Abi el Kasbi - Casablanca  
TEL: 05 22 54 49 00 - FAX: 05 22 29 06 70  
Faïçal MEKOJAR  
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES  
A. Saaidi & Associés  
Commissaires aux comptes  
4, Place Marchal Casablanca  
TEL: 05 22 27 99 10 - FAX: 05 22 20 58 90  
Bahaa SAAIDI  
Associé

# Rapport de Gestion 2021



IMMORENTE

# Rapport de Gestion

Exercice 2021



\* \* \*

Le conseil d'administration d'Immorente Invest SA s'est réuni en date du 25 février 2022, sous la présidence de Madame Souad Benbachir Hassani, 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 2021.

Conformément à la réglementation en vigueur des sociétés cotées, le présent rapport est mis à la disposition des actionnaires d'Immorente Invest SA, au siège de la société 5-7, rue Ibnou Toufail à Casablanca, en perspective de la réunion d'Assemblée Générale du 5 avril 2022.

\* \* \*

## Sommaire

---

Présentation Immorente Invest .....	2
Chiffres clés et indicateurs de performance .....	2
Faits marquants.....	5
Perspectives de développement.....	7
Patrimoine immobilier .....	8
Synthèse financière des comptes analytiques consolidés .....	9
IMR FREE ZONE.....	15
Amlak Contempo SAS.....	15
Amlak Atrium SAS.....	16
Immorente Invest – Comptes consolidés au 31 décembre 2021.....	17
Immorente Invest – Comptes sociaux au 31 décembre 2021.....	19

## Présentation Immorente Invest

---

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

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

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

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

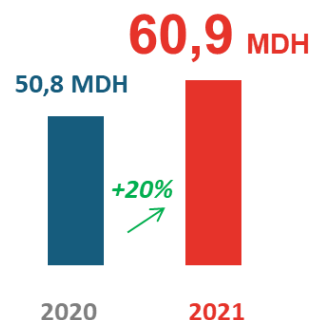
## Chiffres clés et indicateurs de performance

---

### I. Loyers

En 2021, le montant des loyers s'élève à 60,9 mMAD, hors taxes et hors charges refacturées aux locataires, en hausse de 20% par rapport à 2020 en raison de :

- ✓ Acquisitions du siège d'une usine à l'agropole de Meknès louée par Aptiv (ex-Delphi).



Le **taux d'occupation** est de 98,3% en 2021 contre 97,5% en 2020 :

- ✓ Location du magasin Samir (244 m<sup>2</sup>) ;
- ✓ Location d'un plateau de bureau dans l'immeuble Contempo (433 m<sup>2</sup>) ;
- ✓ Vacance d'un plateau de bureau sur Atrium (488 m<sup>2</sup>) à partir de juillet 2020 ;
- ✓ Vacance d'un magasin à Atrium (loué à partir du 15 février 2022).

## 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'acquisition<sup>1</sup>, s'établit à **8,0%** en **2021**, contre 8,2% en 2020.

## 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 2021, le **résultat analytique consolidé de la société s'élève à 44,6 mMAD** et se décompose de la manière suivante :

en mMAD	2020	2021
<b>(+) Produits immobiliers</b>	50,8	<b>60,9</b>
<b>(-) Charges d'exploitation immobilière</b>	11,8	<b>11,7</b>
<b>(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers</b>	2,0	-
<b>(-) Provisions nettes</b>	4,6	<b>-0,9</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	32,5	<b>50,1</b>
en % des produits	64%	<b>82%</b>
<b>(+) Résultat lié aux placements financiers</b>	7,6	<b>1,8</b>
<b>(+) Résultat sur cession d'actifs</b>	13,6	-
<b>(+) Résultat non courant (hors cessions)</b>	-1,5	<b>-1,5</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	52,3	<b>50,4</b>
en % des produits	-	-
<b>(-) Impôt sur les sociétés</b>	11,8	<b>5,8</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>40,5</b>	<b>44,6</b>

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

#### IV. Affectation du résultat et distribution aux actionnaires

Le Conseil d'Administration décide, après examen des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2021, d'arrêter ces comptes lesquels font ressortir **un bénéfice net comptable de 8.955.516,99 dirhams**, et ce, comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice	8 955 516,99
Report A-nouveau des exercices précédents	34 337 624,29
Réserve légale (5%)	- 447 775,85
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>42 845 365,43</b>
Distribution de dividendes	- 31 524 500,00
<b>Réserve légale après affectation de résultat</b>	<b>2 436 560,28</b>
<b>Report A-nouveau après affectation de résultats</b>	<b>11 320 865,43</b>

#### 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 2021, et de l'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par Immorente Invest réalisée en fin d'année par l'expert immobilier Cap Eval, filiale du groupe espagnol Tinsa Transacciones Inmobiliarias (certifié RICS), l'ANR de reconstitution d'Immorente Invest affiche une valeur de **968,1 mMAD**, soit **107,5 MAD par action** (cf. Annexe 1).

	31-déc-20	31/06/2021	31-déc-21
<b>Capitaux propres</b>	<b>774,9</b>	<b>770,4</b>	<b>761,0</b>
Capital	563,3	563,3	563,3
Primes liées au capital	191,2	191,2	177,7
Report à nouveau	-1,4	2,8	2,8
Résultat de l'exercice	4,3	-4,4	-0,3
Capitaux assimilés	17,5	17,5	17,5
<b>Plus ou moins value Immo</b>	<b>153,8</b>	<b>189,5</b>	<b>206,3</b>
Valeur actualisée des actifs immobiliers	665,5	854,0	852,0
Estimation des droits et frais d'acquisition	34,8	46,2	46,2
Valeur comptable des actifs immobiliers	546,5	710,6	691,9
<b>Plus ou moins value sur titres</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>
<b>ANR</b>	<b>928,6</b>	<b>959,9</b>	<b>968,1</b>

## Faits marquants

---

### I. Gouvernance

La gouvernance de Immorente Invest a connu un changement suite à la démission de Mme. Soumaya Tazi de son mandat d'Administrateur et de Président Directeur Général lors du Conseil d'Administration du 16 décembre 2021, avec prise d'effet à compter du 20 décembre 2021.

Le Conseil d'Administration a décidé de dissocier les fonctions de président de celle de directeur général et de nommer Mme. Souad Benbachir en tant que Président du Conseil d'Administration et M. Khalil Mengad en tant que Directeur Général de Immorente Invest.

Au 31 décembre 2021, la gouvernance de Immorente Invest est structurée de la manière suivante :

- ✓ **Société de gestion** : CFG Capital, filiale à 100% de CFG Bank, en charge de l'administration et la gestion d'Immorente Invest, dans le cadre d'une convention de gestion ;
- ✓ **Conseil d'Administration** : disposant des rôles et des responsabilités lui afférant au sens de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes, est composé de 9 membres :
  - Mme. Souad Benbachir, Président du Conseil d'Administration (Ratification par l'Assemblée Générale du 15 février 2022)
  - 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 M. Bachir Baddou ;
  - Société Centrale de Réassurance (SCR), représentée par M. Youssef Fassi Fihri ;
  - Mme Ghita Lahlou, administrateur indépendant ;
  - M. Ahmed Reda Chamj, administrateur indépendant ;
  - La Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite (CIMR), représentée par M. Mohamed Aboumejd.
- ✓ **Comité d'investissement** : composé de 5 membres désignés par CFG Capital, issus du top management de CFG Bank et un membre indépendant en la personne de Imane Kabbaj depuis le 15 novembre 2019.

Le comité d'investissement analyse et décide des opportunités d'investissement et de désinvestissement proposées par la société de gestion.
- ✓ **Comité d'audit** : composé de trois membres, Mme Ghita Lahlou, M. Nicolas Barsky et M. Ahmed Reda Chamj, désignés par le Conseil d'Administration d'Immorente 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.

## II. Financement

En juillet 2021, Immorente Invest a mis en place deux emprunts bancaires de 25 MDH chacun (entre CFG Bank et Amlak Atrium & CFG Bank et Amlak Contempo). Ces emprunts ont été placés en Certificats de Dépôt :

- ✓ Montant de l'emprunt : **25 MDH pour chaque filiale soit 50 MDH au total** ;
- ✓ Durée : 12 mois ;
- ✓ Nantissement de certificats de dépôts

En septembre 2021, Immorente Invest obtenu le visa de l'AMMC pour des billets de trésorerie :

- ✓ Montant : plafonné à 300 MDH ;
- ✓ Maturité : entre 10 jours et 12 mois ;
- ✓ Paiement du coupon : *in fine*

## III. Evolution du capital social de la société

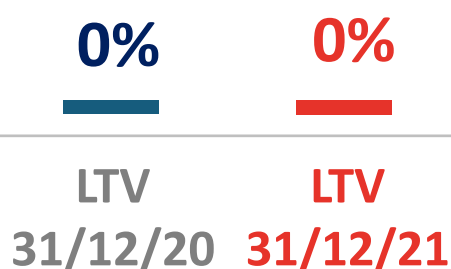
### - Augmentation de capital :

En 2021, Immorente Invest a réalisé des augmentations de capital de ses filiales par conversion des comptes courants :

- ✓ Entre Immorente Invest et Amlak Atrium d'un montant de 60 MDH → **nouveau capital social = 70 MDH** ;
- ✓ Entre Immorente Invest et Amlak Contempo d'un montant de 65 MDH → **nouveau capital social = 70 MDH** ;
- ✓ Entre Immorente Invest et IMR Free Zone I d'un montant de 150,1 MDH → **nouveau capital social = 14,4 M€**.

## IV. Evolution de l'endettement de la société

Ainsi, au 31 décembre 2021, Immorente Invest obtient un ratio d'endettement de 0% (Loan To Value\*).



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

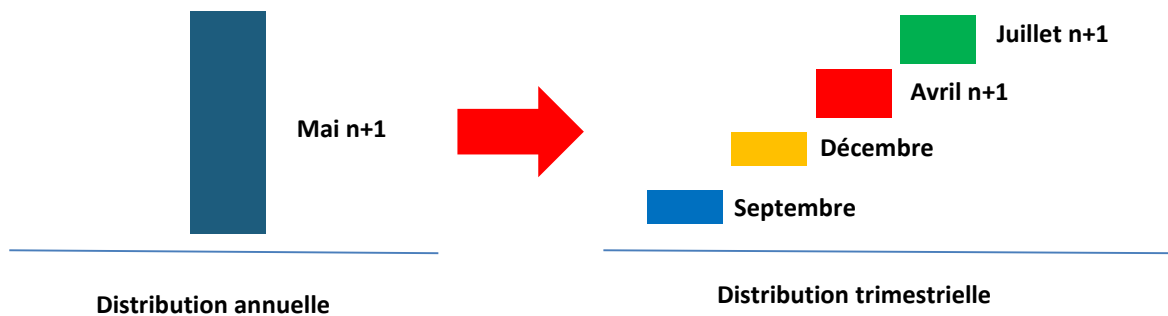
## V. Investissements

En 2021, Immorente Invest a concrétisé l'acquisition d'une usine à l'agropole de Meknès, d'un montant de 191 MDH HT, louée par Aptiv (ex-Delphi), équipementier automobile parmi les leaders mondiaux, d'une surface de près de 25 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 4,7 Ha.

## VI. Distributions

En septembre 2021, Immorente Invest a commencé à distribuer son rendement **en quatre versements trimestriels** au lieu d'un seul versement.

Il est à noter que les versements trimestriels **ne seront pas du même montant**. Les versements prévus en avril et en juin, après la clôture des comptes annuels, seraient plus importants que les deux précédents.



## Perspectives de développement

---

En 2022, la société prévoit de poursuivre son programme de développement. A cet égard, elle vise un investissement durant l'année 2022 dans un ou plusieurs actifs professionnels (usines, logistique, santé, éducation, etc...) d'un montant compris entre 150 mMAD et 300 mMAD, non encore identifiés.

La société anticipe une baisse du taux d'occupation sur une partie de ses actifs bureaux avec l'arrivée à terme de certains beaux fin S1 2022 pour s'établir à près de 90%.

## Patrimoine immobilier

### I. Liste des actifs détenus

Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'actif de Immorente Invest totalise 810 mMAD et composé, directement ou à travers des filiales dédiées, des éléments suivants :

Actif	Localisation	Année d'acquisition	Superficie	Investissement HT
6 plateaux de bureaux	Marina de Casablanca	2016/2018	4 531 m <sup>2</sup>	105 mMAD
Bureaux	Racine, Casablanca	2011-2012	488 m <sup>2</sup>	21 mMAD
Commerce	Agdal, Rabat		244 m <sup>2</sup>	9 mMAD
Bureaux	Bouskoura	2019	9 633 m <sup>2</sup> (foncier de 56 492 m <sup>2</sup> )	60 mMAD
Bureaux	Boulevard Mohamed V, Casablanca	2019	6 919 m <sup>2</sup>	136 mMAD
Bureaux	Boulevard Abdelmoumen Casablanca	2019	5 576 m <sup>2</sup>	136 mMAD
Site industriel	Zone franche de Kénitra	2018	17 500 m <sup>2</sup> (foncier de 4 ha)	152 mMAD
Site industriel	Agropole de Meknes	2021	25 000 m <sup>2</sup> (foncier de 4,5 ha)	191 mMAD
				<b>810 mMAD</b>

### II. Valorisation du portefeuille

La réévaluation à fin 2021 des actifs immobiliers d'Immorente Invest a été réalisée en décembre 2021 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 2021.

Le rapport d'expertise de Cap Eval, dont une attestation est annexée au présent rapport, affiche une valorisation globale des actifs à 851,9 mMAD (hors frais d'acquisition) et 898,2 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 supportées par Immorente Invest et ses filiales consolidées, le cas échéant, ne tenant pas compte des impôts différés résultant des travaux de consolidation.

### **i) Résultat de l'exercice**

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

### **j) Résultat net consolidé**

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

A l'issu 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 2021

En 2021, le résultat analytique consolidé de l'exercice s'établit à **44,6 mMAD** contre **40,5 mMAD** en 2020, et ce tel que présenté dans le tableau suivant :

en mMAD	2020	2021
(+) Produits immobiliers	50,8	<b>60,9</b>
(-) Charges d'exploitation immobilière	11,8	<b>11,7</b>
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	2,0	-
(-) Provisions nettes	4,6	<b>-0,9</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>32,5</b>	<b>50,1</b>
en % des produits	64%	82%
(+) Résultat lié aux placements financiers	7,6	<b>1,8</b>
(+) Résultat sur cession d'actifs	13,6	-
(+) Résultat non courant (hors cessions)	-1,5	<b>-1,5</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>52,3</b>	<b>50,4</b>
en % des produits	-	-
(-) Impôt sur les sociétés	11,8	<b>5,8</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>40,5</b>	<b>44,6</b>

- ✓ Les produits immobiliers ont augmenté de 20% par rapport à 2020, suite à l'investissement de 191 MDH pour l'acquisition de l'usine de Meknès louée à Aptiv.
- ✓ Les charges d'exploitation immobilière sont quasiment stables.
- ✓ Les charges liées au financement des actifs immobiliers ont baissé suite au remboursement de tous les emprunts en 2020.

Ainsi, le **résultat de l'activité immobilière s'établit en 2021 à 50,1 mMAD**, contre 32,5 mMAD en 2020.

**Au 31 décembre 2021, le résultat analytique consolidé de l'exercice qui mesure la performance du portefeuille s'élève ainsi à 44,6 mMAD.**

### III. Bilan consolidé – Présentation analytique

Le bilan consolidé analytique au 31 décembre 2021 est présenté de manière suivante :

#### a) Actif économique

en MDH	31-déc-20	31-déc-21
<i>Immobilisations</i>		
Actifs immobiliers détenus en direct	473,1	626,1
Ecart d'acquisition	73,4	70,0
Actifs financiers MLT	-	0,0
<b>Total</b>	<b>546,5</b>	<b>696,1</b>
<i>Besoin en fonds de roulement</i>		
Etat (TVA, etc.)	7,1	22,4
+ Créances clients	11,6	4,0
- Dettes fournisseurs	5,8	11,0
+ Autres	-53,3	-4,2
<b>Total</b>	<b>40,4</b>	<b>-11,2</b>
<b>Total Actif</b>	<b>506,1</b>	<b>707,2</b>

Les immobilisations consolidées s'élèvent à fin 2021 à 691,9 mMAD et se décomposent de la manière suivante :

- ✓ Actifs immobiliers : 626,1 mMAD, correspondant à la valeur nette comptable des actifs détenus directement par Immorente Invest SA. Durant l'année 2021, ce poste a augmenté de 153 MMAD correspondant à :
  - L'acquisition de l'usine louée par Atpiv ;
  - Les amortissements des actifs immobiliers.
- ✓ Un écart d'acquisition de 70 mMAD relatif à l'écart d'acquisition des sociétés portant les immeubles Atrium et Contempo

Le besoin en fonds de roulement en 2021 présente une ressource nette de 11,2 mMAD et se décompose de la manière suivante :

- ✓ Créance nette de l'Etat : 22,4 mMAD (principalement IS et TVA);
- ✓ Créances clients : 4 mMAD ;
- ✓ Dettes fournisseurs de 11 mMAD dont 8 mMAD dans Immorente Invest SA ;
- ✓ Autres : -4,2 mMAD en baisse de 92%, car ce poste intégrait 40,5 mMAD relatifs à la distribution du rendement 2020.

**Ainsi, à fin 2021, l'actif net économique consolidé en normes marocaines d'Immorente Invest s'établit à 707,2 mMAD.**

## b) Passif économique

en MDH	31-déc-20	31-déc-21
<i>Capitaux propres</i>		
Capital social	563,3	563,3
Prime d'émission	191,2	177,7
Ecart de réévaluation	17,5	17,5
Réserves	-1,4	2,8
Résultat net de l'exercice	4,3	3,8
<b>Total</b>	<b>774,9</b>	<b>765,1</b>
<i>(+) Dettes</i>		
Dettes et lignes de crédit bancaires		50,8
Dépôts et cautions locataires	13,4	9,2
<b>S/Total</b>	<b>13,4</b>	<b>60,0</b>
(-) Eléments de trésorerie et placements	282,2	117,8
<b>= Dette nette</b>	<b>-268,8</b>	<b>-57,8</b>
<b>Total Passif</b>	<b>506,1</b>	<b>707,2</b>

Les capitaux propres consolidés s'élèvent en 2021 à 765,1 mMAD. Pour rappel, les capitaux propres d'Immoyente Invest SA s'élèvent quant à eux à 811,3 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 2021 à 60 mMAD constituée de crédits bancaires sur Amlak Atrium et Amlak Contempo, et de dépôts et cautions des locataires.

Tenant compte de la trésorerie actif, la dette nette consolidée de la société s'élève à fin 2021 à -57,8 mMAD.

**Ainsi, au 31 décembre 2021, le passif du groupe s'établit à 707,2 MMAD.**

## IMR FREE ZONE

---

IMR Free Zone I est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte une usine d'une superficie de près de 17 500 m<sup>2</sup> dédiée à Faurecia, équipementier automobile français, conformément au contrat de bail en l'état futur d'achèvement conclu en novembre 2017.

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

Date de création	Novembre 2017	
Siège Social	Lot I 8 - Atlantic Free Zone, Kenitra	
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique	
Représentant légal	Soumaya Tazi - Gérante	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2020	<b>Actionnaire</b> Immorente Invest SA	<b>% du capital détenu et des droits de vote</b> 100%
Capital social au 31 décembre 2021	150,2 mMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2021	12 289,3 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2021	-8 311,7 kMAD	

## Amlak Contempo SAS

---

Amlak Contempo SAS est une filiale détenue à 99,9% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 6919 m<sup>2</sup> multi-locataire, consolidée à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Charrazade 3, 5eme étage Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG CAPITAL - Président	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2021	<b>Actionnaire</b> Immorente Invest SA Amlak Atrium SAS	<b>% du capital détenu et des droits de vote</b> 99,9% 1 action
Capital social au 31 décembre 2021	70 000,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2021	14 775,9 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2021	5 697,9 kMAD	

## Amlak Atrium SAS

---

Amlak Atrium SAS est une filiale détenue à 99,9% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 5 576 m<sup>2</sup> multi-locataire, consolidée à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Charrazade 3, 5eme étage Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG CAPITAL - Président	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2021	<b>Actionnaire</b> Immorente Invest SA Amlak Contempo SAS	<b>% du capital détenu et des droits de vote</b> 99,9% 1 action
Capital social au 31 décembre 2021	70 000,0 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2021	11 419,0 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2021	3 307,4 kMAD	

### Le Conseil d'Administration



## Immoyente Invest – Comptes consolidés au 31 décembre 2021

### I. CPC CONSOLIDE

En Kmad	Exercice 2020.12	Exercice 2021.12
<b>Chiffres d'affaires</b>	59 604	70 104
Autres produits d'exploitation	-	-
Achats consommés	-13 565	-14 866
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-300	-300,0
Impôts et taxes	-4 138	-6 013
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-26 526	-25 525
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>15 075</b>	<b>23 401</b>
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	1 501	-766
Autres produits et charges financières	4 066	3 028
<b>Résultat financier</b>	<b>5 567</b>	<b>2 263</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>20 642</b>	<b>25 663</b>
Charges et produits exceptionnels	-3 103	-11 432
Impôt sur les bénéfices	-7 348	-7 809
Impôts différés	2 727	2 411
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>12 918</b>	<b>8 833</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-8 718	-5 027
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>4 200</b>	<b>3 806</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>4 200</b>	<b>3 806</b>

## II. BILAN CONSOLIDE

En kMAD	Exercice 2021.12		Exercice 2020.12	
	Valeurs Brutes	Amort.Prov	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecarts d'acquisition	88 782	-18 801	69 981	73 407
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	719 855	-93 787	626 068	473 038
Immobilisations financières	5	-	5	200 005
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>808 642</b>	<b>-112 588</b>	<b>696 054</b>	<b>746 450</b>
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	10 597	-6 551	4 046	11 579
Autres créances et comptes de régularisation	35 998	-	35 998	21 219
<b>Total Actif circulant</b>	<b>46 595</b>	<b>-6 551</b>	<b>40 044</b>	<b>32 797</b>
Valeurs mobilières de placement	105 362	-	105 362	53 366
Disponibilités	12 443	-	12 443	28 820
<b>Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité</b>	<b>117 805</b>	<b>-</b>	<b>117 805</b>	<b>82 186</b>
<b>Total Actif</b>	<b>973 042</b>	<b>-119 139</b>	<b>853 903</b>	<b>861 433</b>

En kMAD	Exercice 2020.12	Exercice 2021.12
Capital	563 298	563 298
Primes liées au capital	191 207	177 696
Ecart de réévaluation	17 495	17 495
Réserves	-1 402	2 798
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	4 200	3 806
Autres	-	-
<b>Total capitaux propres</b>	<b>774 798</b>	<b>765 093</b>
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	12 725	4 241
Emprunts et dettes financières	13 415	9 200
<b>Total passif à long terme</b>	<b>26 140</b>	<b>13 441</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	5 826	11 013
Autres dettes et comptes de régularisation	54 670	13 599
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	-	50 757
<b>Total passif à court terme</b>	<b>60 496</b>	<b>75 369</b>
<b>Total passif</b>	<b>861 433</b>	<b>853 903</b>

## Immorente Invest – Comptes sociaux au 31 décembre 2021

### I. CPC social

	31/12/2021 1	31/12/2020 Précédents 2	TOTALX AU 31/12/2021 3=1+2	TOTALX DE 31/12/2020 4
<b>I- PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	46.519.238,83		46.519.238,83	36.001.974,40
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	36.022.712,83		36.022.712,83	24.189.971,03
Chiffres d'Affaires	36.022.712,83		36.022.712,83	24.189.971,03
<b>E</b> Variation de stock de produits (1)				
<b>X</b> Immobilisations produites pour l'Essa p/elle-même				
<b>P</b> Subvention d'exploitation				
<b>L</b> Autres produits d'exploitation				
<b>O</b> Reprises d'exploitation- transfert de charges	12.496.526,00		12.496.526,00	11.812.003,37
<b>TOTAL I</b>	46.519.238,83		46.519.238,83	36.001.974,40
<b>II- CHARGES D'EXPLOITATION</b>	45.913.879,77		45.913.879,77	37.069.015,05
<b>A</b> Achats revendus de marchandises (2)				
<b>T</b> Achats consommés de matières et de fournitures (2)				
<b>O</b> Autres charges externes	12.426.478,08		12.426.478,08	20.674.890,90
<b>D</b> Impôts et taxes	12.957.304,40		12.957.304,40	1.894.419,31
<b>N</b> Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	300.000,00		300.000,00	300.000,00
Dotations d'exploitation	20.230.097,29		20.230.097,29	14.199.704,84
<b>TOTAL II</b>	45.913.879,77		45.913.879,77	37.069.015,05
<b>III- RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )</b>	605.359,06		605.359,06	-1.067.040,65
<b>IV- PRODUITS FINANCIERS</b>	10.752.588,41		10.752.588,41	21.980.605,91
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
Gains de change				
<b>F</b> Intérêts et autres produits financiers	10.752.588,41		10.752.588,41	21.980.605,91
<b>N</b> Reprises financières; transfert de charges				
<b>TOTAL IV</b>	10.752.588,41		10.752.588,41	21.980.605,91
<b>V- CHARGES FINANCIERES</b>				1.300.000,00
<b>N</b> Charges d'intérêts				1.300.000,00
<b>I</b> Pertes de changes				
<b>E</b> Autres charges financières				
<b>R</b> Dotations financières				
<b>TOTAL V</b>				1.300.000,00
<b>VI- RESULTAT FINANCIER ( IV - V )</b>	10.752.588,41		10.752.588,41	20.680.605,91
<b>VII- RESULTAT COURANT ( III - VI )</b>	11.357.947,47		11.357.947,47	19.613.565,26
<b>VIII- PRODUITS NON COURANTS</b>	1.137.700,00		1.137.700,00	593.567,41
Produits de cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
<b>N</b> Reprises sur subventions d'investissement				
<b>O</b> Autres produits non courants	66.800,00		66.800,00	593.567,41
<b>N</b> Reprises non courantes ; transferts de charges	1.070.900,00		1.070.900,00	
<b>TOTAL VIII</b>	1.137.700,00		1.137.700,00	593.567,41
<b>IX- CHARGES NON COURANTES</b>	1.714.943,48		1.714.943,48	410.955,08
<b>O</b> Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
<b>U</b> Subventions accordées				
<b>R</b> Autres charges non courantes	1.714.943,48		1.714.943,48	410.955,08
<b>A</b> Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
<b>TOTAL IX</b>	1.714.943,48		1.714.943,48	410.955,08
<b>X- RESULTAT NON COURANT ( VIII - IX )</b>	-577.243,48		-577.243,48	182.612,33
<b>XI- RESULTAT AVANT IMPOTS ( VII+ ou - X)</b>	10.780.703,99		10.780.703,99	19.796.177,59
<b>XII- IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	1.825.187,00		1.825.187,00	3.190.725,00
<b>XIII- RESULTAT NET ( XI - XII )</b>	8.955.516,99		8.955.516,99	16.605.452,59
<b>XIV- TOTAL DES PRODUITS ( I + IV + VIII )</b>	58.409.527,24		58.409.527,24	58.576.147,72
<b>XV- TOTAL DES CHARGES ( II + V + IX + XII )</b>	49.454.010,25		49.454.010,25	41.970.695,13
<b>XVI- RESULTAT NET (Total Produits - Total Charges)</b>	8.955.516,99		8.955.516,99	16.605.452,59

(1) Variation de Stocks: Stock Final - Stock Initial (Augmentation (+) ; Diminution (-)

(2) Achats Revendus ou Consommés: Achats - Variation de Stocks

## II. Bilan social

ACTIF	AU 31/12/2021			AU 31/12/2020
	Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net
<b>IMMOBILISATION EN NON VALEUR (a)</b>	<b>44.365.609,05</b>	<b>21.624.865,86</b>	<b>22.740.743,19</b>	<b>19.488.509,01</b>
Frais préliminaires	10.579.261,12	4.308.152,45	6.271.108,67	8.386.960,90
Charges à répartir sur plusieurs exercices	33.786.347,93	17.316.713,41	16.469.634,52	11.101.548,11
Primes de remboursement des obligations				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)</b>				
A Immobilisations en recherche et développement				
C Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
T Fonds commercial				
I Autres immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)</b>	<b>363.006.448,93</b>	<b>28.840.575,05</b>	<b>334.165.873,88</b>	<b>165.996.742,77</b>
Terrains	64.151.122,86		64.151.122,86	52.610.397,86
Constructions	298.855.326,07	28.840.575,05	270.014.751,02	113.386.344,91
Installations techniques, matériel et outillage				
M Matériel de transport				
O Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers				
B Autres immobilisations corporelles				
I Immobilisations corporelles en cours				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)</b>	<b>392.744.297,29</b>		<b>392.744.297,29</b>	<b>591.143.379,51</b>
I Prêts immobilisés				
E Autres créances financières	20.784.523,66		20.784.523,66	495.873.771,30
Titres de participation	371.959.773,63		371.959.773,63	95.269.608,21
Autres titres immobilisés				
<b>ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)</b>				
Diminution des créances immobilisées				
Augmentation des dettes financières				
<b>TOTAL I (a+b+c+d+e)</b>	<b>800.116.355,27</b>	<b>50.465.440,91</b>	<b>749.650.914,36</b>	<b>776.628.631,29</b>
<b>STOCKS (f)</b>				
A Marchandises				
C Matières et fournitures consommables				
T Produits en cours				
I Produits interm. et produits résiduels				
F Produits finis				
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)</b>	<b>38.327.905,73</b>		<b>38.327.905,73</b>	<b>28.702.378,05</b>
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	21.200,00		21.200,00	41.200,00
C Clients et comptes rattachés	6.336.557,66		6.336.557,66	8.232.598,91
I Personnel				
E Etat	24.410.579,33		24.410.579,33	8.757.650,54
C Comptes d'associés				
Autres débiteurs	7.417.021,72		7.417.021,72	8.350.453,25
Compte de régularisation actif	142.547,02		142.547,02	3.320.475,35
<b>TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)</b>	<b>39.905.176,44</b>		<b>39.905.176,44</b>	<b>52.442.421,15</b>
<b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)</b> (Eléments circulants)				
<b>TOTAL II (f+g+h+i)</b>	<b>78.233.082,17</b>		<b>78.233.082,17</b>	<b>81.144.799,20</b>
<b>TRESORERIE - ACTIF</b>	<b>917.283,00</b>		<b>917.283,00</b>	<b>11.533.821,72</b>
Chèques et valeurs à encaisser				
Banques, T.G & CP	916.043,00		916.043,00	11.533.473,72
Caisnes, régies d'avances et accreditifs	1.240,00		1.240,00	348,00
<b>TOTAL III</b>	<b>917.283,00</b>		<b>917.283,00</b>	<b>11.533.821,72</b>
<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>879.266.720,44</b>	<b>50.465.440,91</b>	<b>828.801.279,53</b>	<b>869.307.252,21</b>

PASSIF		AU 31/12/2021	AU 31/12/2020	
A C T I F	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>811.269.150,75</b>	<b>815.824.133,76</b>	
	* Capital Social ou Personnel (1)	563.297.780,00	563.297.780,00	
	* Moins: Actionnaires, Capital Souscrit Non Appelé			
	Capital Appelé	563.297.780,00	563.297.780,00	
	dont Versé . . .	563.297.780,00	563.297.780,00	
	* Primes d'Emission, de Fusion, d'Apport	177.696.128,34	191.206.628,34	
	* Ecart de Réévaluation	24.993.336,70	24.993.336,70	
	* Réserve Légale	1.988.764,43	1.158.491,80	
	* Autres Réserves			
	* Report à Nouveau (2)	34.337.624,29	18.562.444,33	
	* Résultats Nets en Instance d'Affectation (2)			
	* Résultat net de l'exercice (2)	8.955.516,99	16.605.452,59	
	<b>TOTAUX DES CAPITAUX PROPRES (A)</b>	<b>811.269.150,75</b>	<b>815.824.133,76</b>	
	I M M O B I L I S E	<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)</b>		
		* Subventions d'Investissement		
* Provisions Réglementées				
<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (Ajout)</b>				
<b>DETTES DE FINANCEMENT (c)</b>		<b>4.552.951,39</b>	<b>4.354.051,39</b>	
* Emprunts Obligataires				
* Autres Dettes de Financement		4.552.951,39	4.354.051,39	
<b>DETTES DE FINANCEMENT (Ajout)</b>				
<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)</b>				
* Provisions pour Risques				
* Provisions pour Charges				
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)</b>				
* Augmentation des Créances Immobilisées				
* Diminution des Dettes de Financement				
<b>TOTAL I ( a+b+c+d+e )</b>		<b>815.822.102,14</b>	<b>820.178.185,15</b>	
A C T I F	<b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)</b>	<b>12.979.177,39</b>	<b>48.058.167,06</b>	
	* Fournisseurs et Comptes Rattachés	9.675.008,30	4.189.381,47	
	* Clients Crédeurs, Avances et Acomptes			
	* Personnel			
	* Organismes Sociaux			
	* Etat	3.094.169,09	3.127.285,59	
	* Comptes d'Associés	-	40.531.500,00	
	* Autres Créanciers	210.000,00	210.000,00	
	* Comptes de Régularisation - Passif			
	<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)</b>		<b>1.070.900,00</b>	
	<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Elements circulants)</b>			
	<b>TOTAL II ( f+g+h )</b>	<b>12.979.177,39</b>	<b>49.129.067,06</b>	
	R E C O M P T	<b>TRESORERIE PASSIF</b>		
		Crédits d'escompte		
		Crédit de trésorerie		
Banques (soldes créditeurs )				
<b>TOTAL III</b>				
<b>TOTAL I+II+III</b>	<b>828.801.279,53</b>	<b>869.307.252,21</b>		

(1) Capital Personnel Débiteur

(2) Bénéficiaire (+), Déficitaire (-)

# Rapport ESG 2021



IMMORENTE

## Rapport ESG

Exercice 2021

## Sommaire

---

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



## **Immorente Invest première foncière dédiée à l'immobilier professionnel cotée**

---

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

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

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

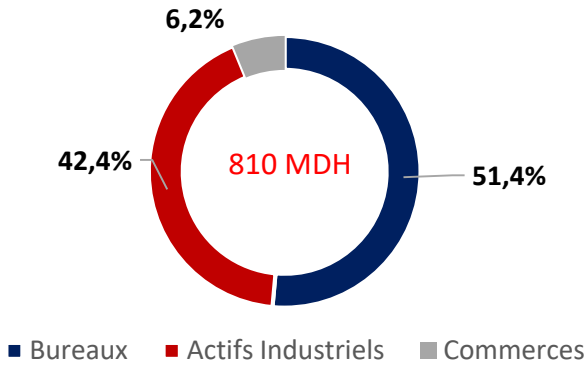
Immorente a été cotée à la bourse de Casablanca en mai 2018 pour devenir la première foncière dédiée à l'immobilier professionnel et levée 400 millions de dirham de capital par la même occasion. Après avoir bouclé, une première phase d'investissement post cotation, la société a sollicité une deuxième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

# Un portefeuille diversifié d'actifs professionnels

---

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

Répartition du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2021



## Plateaux de bureaux à la Marina Casablanca

Les tours Crystal II et III sont deux immeubles de bureaux situés à la Marina de Casablanca d'une superficie totale respectivement de 26.386 m<sup>2</sup> et 12.200 m<sup>2</sup>. La Marina de Casablanca est aujourd'hui l'un des pôles de bureaux les plus modernes et recherchés dans Casablanca.

En 2016 et 2017, Immorente Invest a acquis 4 plateaux de 500 m<sup>2</sup> environ chacun totalisant une superficie de 2.500 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages de la tour Crystal III.

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



## Usine dans la zone franche de Kénitra Atlantic Free Zone

Dans le cadre d'une opération « built-to-suit », Immorente Invest a construit une usine de 17.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 4 ha en vue de sa location par l'équipementier automobile Faurecia. L'usine est située dans la zone franche Atlantic Free Zone destinée aux fournisseurs du groupe PSA.



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

## Usine dans l'agropole de Meknès

Immorente Invest a réalisé l'acquisition d'une usine louée par Aptiv (ex. Delphi), équipementier automobile parmi les leaders mondiaux, d'une surface de près de 25 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 4,7 Ha.



## Siège Engie Contracting Al Maghrib

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

Cet actif est composé de bâtiments (bureaux, entrepôt logistique et parkings) d'une superficie totale d'environ 9.000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 5,6 ha, situé dans la commune de Bouskoura.



## Plateaux de bureaux : Immeuble Atrium

Atrium est un immeuble de 5.600 m<sup>2</sup> situé dans le cœur de la zone d'affaires du boulevard Abdelmoumen. L'immeuble de bureaux abrite les activités de plusieurs groupes bancaires nationaux et internationaux, le leader mondial du coworking, etc...



## Plateaux de bureaux : Immeuble Contempo

Contempo est un immeuble de bureaux de 7.000 m<sup>2</sup> niché au coeur du Casablanca Art Déco sur la place historique « Shell », à quelques centaines de mètres de l'emblématique hôtel Lincoln. Il bénéficie de la proximité des principaux pôles hôteliers, des deux gares du centre-ville ainsi que d'une station de tramway. L'immeuble a pour principaux locataires un grand groupe bancaire, une société de conseil internationale, le leader mondial du coworking, etc...



## Commerce Casablanca

Magasin d'angle de 488 m<sup>2</sup> situé sur la rue Ali Abderazak à proximité du prestigieux rond-point Al Massira Al Khadra – Bd. d'Anfa – avenue Moulay Rachid



## Commerce Rabat

Magasin de 244 m<sup>2</sup> situé sur la rue du 16 novembre dans le quartier Agdal.

## Politique sociale de Immorente Invest

---

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

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

### **Moyen humains de CFG Capital**

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

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



Le management de CFG Capital en 2021 est composé de :

**Soumaya Tazi, Gérante**

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

**Khalil Mengad, Directeur Délégué**

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

**Siham Guennouni, Directeur Investissement et Asset Management**

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

**Youssef Achetouk, Property Manager**

Diplômé de l'ISEG Business School de Paris et titulaire d'un MBA de la St John's University de New York, Youssef Achetouk débute sa carrière chez Amundi Real Estate en 2014 en tant qu'Analyste Financier Junior. Il rejoint en 2015 Alhambra Property en tant que Consultant Immobilier où il se spécialise dans l'immobilier professionnel et accompagne plusieurs enseignes internationales dans leur développement sur le marché marocain. En 2019, il rejoint la CFCIM, au sein de la direction des parcs industriels. Youssef Achetouk rejoint CFG Capital début 2020 en qualité de Property Manager pour le compte de Immorente Invest.

## Politique environnementale de Immorente Invest

---

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

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

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

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

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

En 2021, Immorente Invest a finalisé l'acquisition d'une usine louée par Aptiv (ex-Delphi), équipementier automobile parmi les leaders mondiaux, d'une surface de près de 25 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 4,7 Ha.

Pour ce faire, Immorente Invest a mandaté des experts techniques afin de s'assurer de la conformité des constructions, des autorisations et des rapports environnementaux. Suite à ces expertises, des réserves techniques ont été émises puis levées relatives à la mise en conformité de l'usine par rapport aux dernières réglementations.



## Gouvernance de Immorente Invest

---

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

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

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

La gouvernance d'Immorente Invest a connu un changement suite à la démission de Madame Soumaya Tazi de son mandat d'Administrateur et de Président Directeur Général, occupé depuis le 28 août 2017, lors du Conseil d'Administration du 16 décembre 2021, avec prise d'effet à compter du 20 décembre 2021.

Par conséquent, le Conseil d'Administration a décidé de dissocier les fonctions de président de celle de directeur général et de nommer Mme. Souad Benbachir en tant que Président du Conseil d'Administration et M. Khalil Mengad en tant que Directeur Général.

### **Assemblée des actionnaires**

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

Toute Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires.

## Conseil d'administration

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'Administration est composé des personnes suivantes :

Conseil d'administration	Fonction	Date de nomination	Expiration du mandat
Mme. Souad Benbachir	Présidente	20 décembre 2021	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
AXA Assurance Maroc représentée par M. Nicolas Barsky	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
M. El Ghaly Tahri Joutei	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
CFG Bank représentée par Mme. Souad Benbachir	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
Compagnie d'Assurance Transport représentée par El Bachir Baddou	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2023
Société Centrale de Réassurance représentée par M. Youssef Fassi Fihri	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2023
Mme Ghita Lahlou	Administrateur indépendant	27 sept 2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2022
La Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite représentée par M. Mohamed ABOUMEJD	Administrateur	08 avril 2020	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2025
M. Ahmed Reda CHAMI	Administrateur indépendant	08 avril 2020	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2025

## Comité d'audit

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

Les membres dudit comité sont les suivants :

- Madame Ghita Lahlou, Administrateur indépendant ;
- Monsieur Nicolas Barsky, représentant permanent de l'Administrateur AXA Assurance Maroc ;
- Monsieur Ahmed Reda Chami, Administrateur indépendant.

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

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

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

## Comité d'investissement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Rémunérations des membres du Conseil d'Administration**

Au titre de l'exercice 2021, le montant brut global des rémunérations attribuées aux membres indépendants du Conseil d'Administration de la Société est de 300 000 MAD.

#### **Rémunération du Président du Conseil d'Administration**

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2021, aucune rémunération n'a été attribuée au Président du Conseil d'Administration de la Société.

#### **Rémunération du Directeur Général**

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2021, aucune rémunération n'a été attribuée au Directeur Général de la Société.

#### **Rémunération des membres du comité d'investissement**

Au titre de l'exercice 2021, seul le membre indépendant a été rémunéré à hauteur de 40 000 MAD.

#### **Relations avec les actionnaires**

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

# **Etats des Honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2021**

	SAAIDI ET ASSOCIES						GRANT THORTON						DELOITTE						Total
	Montant/Année			Pourcentage/Année *			Montant/Année			Pourcentage/Année *			Montant/Année			Pourcentage/Année *			
	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																			
Emetteur	150 000,00	110 000,00	90 000,00	63%	61%	58%	150 000,00	110 000,00	110 000,00	67%	67%	69%							720 000,00
Filiales	70 000,00	70 000,00	15 000,00	29%	39%	10%	55 000,00	55 000,00							100 000,00			100%	365 000,00
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes	20 000,00			8%			20 000,00			9%	0%	0%							40 000,00
Emetteur			50 000,00	0%	0%	32%			50 000,00	0%									100 000,00
Filiales																			-
<b>Sous-total</b>	<b>240 000,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>155 000,00</b>	<b>92%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>225 000,00</b>	<b>165 000,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>69%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>1 225 000,00</b>
Autres prestations rendues																			
Autres																			
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>																		<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>240 000,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>155 000,00</b>	<b>92%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>225 000,00</b>	<b>165 000,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>67%</b>	<b>67%</b>	<b>69%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>1 225 000,00</b>

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

# Rapports des Commissaires aux Comptes 2021

# **IMMORENTE INVEST S.A.**

**Rapport Général des commissaires aux comptes**

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021**





Aux actionnaires de la société

**IMMORENTE INVEST S.A.**

5/7, Rue Ibnou Toufaïl

Casablanca

## **Rapport Général des commissaires aux comptes Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021**

### **Audit des états de synthèse**

#### **Opinion**

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale du 13 avril 2021, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société IMMORENTE INVEST S.A., qui comprennent le bilan au 31 décembre 2021, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaire (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 811 269 150,75 dont un bénéfice net de MAD 8 955 516,99.

Ces états ont été arrêtés par votre Président en date du 25 février 2022, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société IMMORENTE INVEST S.A. au 31 décembre 2021 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

#### **Fondement de l'opinion**

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

## Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états de synthèse de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états de synthèse pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Risque identifié	Notre réponse
<p><b>Titres de participation</b></p> <p>Au 31 décembre 2021, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute et nette comptable de KMAD 371 960. Ils sont comptabilisés au prix historique d'achat.</p> <p>La Société procède, à chaque clôture annuelle, à l'évaluation de la valeur actuelle de ses titres de participation. Cette valeur actuelle est estimée soit en fonction de l'actif net comptable, soit en fonction de la rentabilité et des perspectives d'avenir du titre.</p> <p>En cas de baisse durable de la valeur actuelle et si celle-ci est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.</p> <p>L'estimation de la valeur actuelle des titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.</p> <p>Dans ce contexte, nous avons estimé que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit, en raison du poids de ces actifs dans le bilan, de l'importance de la part des jugements de la Direction et des incertitudes dans la détermination des hypothèses de flux de trésorerie, notamment la probabilité de réalisation des prévisions retenues par la Direction.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :</p> <p><i>Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérifier que les quotes-parts d'actif net retenues concordent avec les comptes des entités et que les réévaluations opérées, le cas échéant, sont fondées sur une documentation probante ;</li> </ul> <p><i>Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise de connaissance de la méthode d'évaluation, des actifs immobiliers détenus par les filiales, retenue par les évaluateurs immobiliers ;</li> <li>- Procéder à une comparaison entre la valeur nette comptable des titres de participations, et de la valeur vénale telle qu'elle ressort dans les évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.</li> </ul>

## **Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse**

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la société ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la société.

## **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude

ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la société à cesser son exploitation ;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse, y compris les informations fournies dans l'ETIC, et apprécions si les états de synthèse représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

### Vérifications et informations spécifiques

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

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la Société Immorente Invest a :

- Augmenté sa participation dans le capital de la société « AMLAK ATRIUM » par compensation de créances pour un montant d'environ KMAD 60.000. Le pourcentage de détention au 31 décembre 2021 est de 99,99% ;
- Augmenté sa participation dans le capital de la société « AMLAK CONTEMPO » par compensation de créances pour un montant d'environ KMAD 65.000. Le pourcentage de détention au 31 décembre 2021 est de 99,99% ;
- Augmenté sa participation dans le capital de la société « IMR FREE ZONE I » par compensation de créances pour un montant d'environ KMAD 150 088. Le pourcentage de détention au 31 décembre 2021 est de 100%.

Casablanca, le 25 février 2022.

### Les Commissaires aux Comptes

#### FIDAROC GRANT THORNTON



FIDAROC GRANT THORNTON  
Membre Réseau Grant Thornton  
International  
7 Bd. Driss Slaoui Casablanca  
Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70

Faïçal MEKOUAR  
Associé

#### A. SAAIDI ET ASSOCIES



A. Saaïdi & Associés  
Commissaires aux comptes  
4, Place maréchal Casablanca  
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 53 90

Bahaa SAAIDI  
Associée

**Bilan (Actif)**  
**(Modèle Normal)**

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	A C T I F	EXERCICE			EXERCICE
		Brut	Amortissements et Provisions	Net	PRECEDENT
					Net
	<b>Immobilisations en non valeurs→[A]</b>	<b>44 365 609,05</b>	<b>21 624 865,86</b>	<b>22 740 743,19</b>	<b>19 488 509,01</b>
A	Frais préliminaires	10 579 261,12	4 308 152,45	6 271 108,67	8 386 960,90
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	33 786 347,93	17 316 713,41	16 469 634,52	11 101 548,11
C	Primes de remboursement des obligations				
T	<b>Immobilisations incorporelles→ [B]</b>				
	Immobilisations en Recherche et Dev.				
I	Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
F	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	<b>Immobilisations corporelles →[C]</b>	<b>363 006 448,93</b>	<b>28 840 575,05</b>	<b>334 165 873,88</b>	<b>165 996 742,77</b>
I	Terrains	64 151 122,86		64 151 122,86	52 610 397,86
M	Constructions	298 855 326,07	28 840 575,05	270 014 751,02	113 386 344,91
M	Installations techniques, matériel et outillage				
O	Matériel de transport				
B	Mobilier, Mat. de bureau, Aménag. Divers				
	Autres immobilisations corporelles				
I	Immobilisations corporelles en cours				
	<b>Immobilisations financières→[D]</b>	<b>392 744 297,29</b>		<b>392 744 297,29</b>	<b>591 143 379,51</b>
L	Prêts immobilisés				
I	Autres créances financières	20 784 523,66		20 784 523,66	495 873 771,30
S	Titres de participation	371 959 773,63		371 959 773,63	95 269 608,21
	Autres titres immobilisés				
E	<b>Ecart de conversion actif→ [E]</b>				
	Diminution des créances immobilisées				
	Augmentations des dettes de financement				
	<b>TOTAL (A+B+C+D+E)</b>	<b>800 116 355,27</b>	<b>50 465 440,91</b>	<b>749 650 914,36</b>	<b>776 628 631,29</b>
A	<b>Stocks→[F]</b>				
C	Marchandises				
T	Matières et fournitures consommables				
I	Produits en cours				
F	Produits intermédiaires et produits résiduels				
	Produits finis				
	<b>Créances de l'actif circulant→[G]</b>	<b>38 327 905,73</b>		<b>38 327 905,73</b>	<b>28 702 378,05</b>
C	Fournis. débiteurs, avances et acomptes	21 200,00		21 200,00	41 200,00
I	Clients et comptes rattachés	6 336 557,66		6 336 557,66	8 232 598,91
R	Personnel				
C	Etat	24 410 579,33		24 410 579,33	8 757 650,54
U	Comptes d'associés				
L	Autres débiteurs	7 417 021,72		7 417 021,72	8 350 453,25
A	Comptes de régularisation- Actif	142 547,02		142 547,02	3 320 475,35
N	<b>Titres valeurs de placement→[H]</b>	<b>39 905 176,44</b>		<b>39 905 176,44</b>	<b>52 442 421,15</b>
T	<b>Ecart de conversion actif→ [I]   Eléments</b>				
S	<b>circulants</b>				
	<b>TOTAL II (F+G+H+I)</b>	<b>78 233 082,17</b>		<b>78 233 082,17</b>	<b>81 144 799,20</b>
	<b>Trésorerie-Actif</b>	<b>917 283,00</b>		<b>917 283,00</b>	<b>11 533 821,72</b>
	Chèques et valeurs à encaisser				
	Banques, T.G et C.C.P	916 043,00		916 043,00	11 533 473,72
	Caisse, Régie d'avances et accreditifs	1 240,00		1 240,00	348,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>917 283,00</b>		<b>917 283,00</b>	<b>11 533 821,72</b>
	<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>879 266 720,44</b>	<b>50 465 440,91</b>	<b>828 801 279,53</b>	<b>869 307 252,21</b>

**Bilan (Passif)**  
**(Modèle Normal)**

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	<b>P A S S I F</b>	<b>EXERCICE</b>	<b>EXERCICE PRECEDENT</b>
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>811 269 150,75</b>	<b>815 824 133,76</b>
F	Capital social ou personnel (1)	563 297 780,00	563 297 780,00
I	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
N	Capital appelé	563 297 780,00	563 297 780,00
A	Dont versé	563 297 780,00	563 297 780,00
N	Prime d'émission, de fusion, d'apport	177 696 128,34	191 206 628,34
C	Ecart de réévaluation	24 993 336,70	24 993 336,70
E	Réserve légale	1 988 764,43	1 158 491,80
M	Autres réserves		
E	Report à nouveau (2)	34 337 624,29	18 562 444,33
N	Résultat en instance d'affectation		
T	Résultat net de l'exercice (2)	8 955 516,99	16 605 452,59
	<b>Total des capitaux propres (A)</b>	<b>811 269 150,75</b>	<b>815 824 133,76</b>
	<b>Capitaux propres assimilés (B)</b>		
P	Subvention d'investissement		
E	Provisions réglementées		
R	<b>Dettes de financement (C)</b>	<b>4 552 951,39</b>	<b>4 354 051,39</b>
M	Emprunts obligataires		
A	Autres dettes de financement	4 552 951,39	4 354 051,39
N	<b>Provisions durables pour risques et charges (D)</b>		
E	Provisions pour risques		
N	Provisions pour charges		
T	<b>Ecart de conversion-passif (E)</b>		
	Augmentation des créances immobilisées		
	Diminution des dettes de financement		
	<b>TOTAL I (A+B+C+D+E)</b>	<b>815 822 102,14</b>	<b>820 178 185,15</b>
P	<b>Dettes du passif circulant (F)</b>	<b>12 979 177,39</b>	<b>48 058 167,06</b>
A	Fournisseurs et comptes rattachés	9 675 008,30	4 189 381,47
S	Clients créditeurs, avances et acomptes		
I	Personnel		
F	Organismes sociaux		
C	Etat	3 094 169,09	3 127 285,59
I	Comptes d'associés		40 531 500,00
R	Autres créanciers	210 000,00	210 000,00
C	Comptes de régularisation passif		
U	<b>Autres provisions pour risques et charges (G)</b>		<b>1 070 900,00</b>
L	<b>Ecart de conversion - passif (Eléments circulants) (H)</b>		
A	<b>TOTAL II (F+G+H)</b>	<b>12 979 177,39</b>	<b>49 129 067,06</b>
T	<b>TRESORERIE PASSIF</b>		
R	Crédits d'escompte		
E	Crédits de trésorerie		
S	Banques (Soldes créditeurs)		
.	<b>TOTAL III</b>		
.	<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>828 801 279,53</b>	<b>869 307 252,21</b>

(1)Capital personnel débiteur.

(2)Bénéficiaire(+).déficitaires(-).

## Compte de Produits et Charges (Hors Taxes)

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	DESIGNATION	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents		
		1	2		
E X P L O I T A T I O N	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>46 519 238,83</b>		<b>46 519 238,83</b>	<b>36 001 974,40</b>
	Ventes de marchandises (en l'état)				
	Ventes de biens et services produits	34 022 712,83		34 022 712,83	24 189 971,03
	<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>34 022 712,83</b>		<b>34 022 712,83</b>	<b>24 189 971,03</b>
	Variation de stocks de produits (1)				
	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même				
	Subventions d'exploitation				
	Autres produits d'exploitation				
	Reprises d'exploitation : transferts de charges	12 496 526,00		12 496 526,00	11 812 003,37
	<b>Total I</b>	<b>46 519 238,83</b>		<b>46 519 238,83</b>	<b>36 001 974,40</b>
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>45 913 879,77</b>		<b>45 913 879,77</b>	<b>37 069 015,05</b>
	Achats revendus(2) de marchandises				
	Achats consommés(2) de matières et fournitures				
	Autres charges externes	12 426 478,08		12 426 478,08	20 674 890,90
Impôts et taxes	12 957 304,40		12 957 304,40	1 894 419,31	
Charges de personnel					
Autres charges d'exploitation	300 000,00		300 000,00	300 000,00	
Dotations d'exploitation	20 230 097,29		20 230 097,29	14 199 704,84	
III	<b>Total II</b>	<b>45 913 879,77</b>		<b>45 913 879,77</b>	<b>37 069 015,05</b>
F I N A N C I E R	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>605 359,06</b>		<b>605 359,06</b>	<b>-1 067 040,65</b>
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>10 752 588,41</b>		<b>10 752 588,41</b>	<b>21 980 605,91</b>
	Produits des titres de partic. Et autres titres immobilisés				
	Gains de change				
	Interêts et autres produits financiers	10 752 588,41		10 752 588,41	21 980 605,91
	Reprises financières : transfert charges				
	<b>Total IV</b>	<b>10 752 588,41</b>		<b>10 752 588,41</b>	<b>21 980 605,91</b>
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>				<b>1 300 000,00</b>
	Charges d'interêts				1 300 000,00
	Pertes de change				
Autres charges financières					
Dotations financières					
<b>Total V</b>				<b>1 300 000,00</b>	
VI	<b>RESULTAT FINANCIER (IV-V)</b>	<b>10 752 588,41</b>		<b>10 752 588,41</b>	<b>20 680 605,91</b>
VII	<b>RESULTAT COURANT (III+VI)</b>	<b>11 357 947,47</b>		<b>11 357 947,47</b>	<b>19 613 565,26</b>

1)Variation de stock : Stock final-Stock initial : Augmentation(+); Diminution(-)

2)Achats revendus ou achats consommés : Achats - variation de stock.

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	DESIGNATION	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT	
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents			
		1	2			
	VII	<b>RESULTAT COURANT (III+VI)</b>	11 357 947,47		11 357 947,47	19 613 565,26
N O N	VIII	<b>PRODUITS NON COURANTS</b>	1 137 700,00		1 137 700,00	593 567,41
		Produits des cessions d'immobilisations				
		Subventions d'équilibre				
		Reprises sur subventions d'investissement				
		Autres produits non courants	66 800,00		66 800,00	593 567,41
		Reprises non courantes ; transferts de charges	1 070 900,00		1 070 900,00	
		<b>Total VIII</b>	<b>1 137 700,00</b>		<b>1 137 700,00</b>	<b>593 567,41</b>
C O U R A N T	IX	<b>CHARGES NON COURANTES</b>	1 714 943,48		1 714 943,48	410 955,08
		Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées				
		Subventions accordées				
		Autres charges non courantes	1 714 943,48		1 714 943,48	410 955,08
		Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions				
		<b>Total IX</b>	<b>1 714 943,48</b>		<b>1 714 943,48</b>	<b>410 955,08</b>
X	<b>RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)</b>	-577 243,48		-577 243,48	182 612,33	
XI	<b>RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)</b>	10 780 703,99		10 780 703,99	19 796 177,59	
XII	<b>IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	1 825 187,00		1 825 187,00	3 190 725,00	
XII	<b>RESULTAT NET (XI-XII)</b>	8 955 516,99		8 955 516,99	16 605 452,59	

XIV	<b>TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VII)</b>	58 409 527,24		58 409 527,24	58 576 147,72
XV	<b>TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XIII)</b>	49 454 010,25		49 454 010,25	41 970 695,13
XVI	<b>RESULTAT NET   (total des produits-total des charges)</b>	8 955 516,99		8 955 516,99	16 605 452,59



**TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2021**

**I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN**

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	815 822 102,14	820 178 185,15	4 356 083,01	-
2	Moins actif immobilisé	749 650 914,36	776 628 631,29	-	26 977 716,93
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	66 171 187,78	43 549 553,86	-	22 621 633,92
4	Actif circulant	78 233 082,17	81 144 799,20	-	2 911 717,03
5	Moins passif circulant	12 979 177,39	49 129 067,06	36 149 889,67	-
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	65 253 904,78	32 015 732,14	33 238 172,64	-
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	917 283,00	11 533 821,72	-	10 616 538,72

**II EMPLOIS ET RESSOURCES**

I RESSOURCES STABLES L'EXERCICE ( FLUX )	DE	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
		EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOI	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)			15 350 094,28	-	10 867 352,57
+ Capacité d'autofinancement			28 860 594,28	-	29 664 147,43
- Distributions de bénéfices		13 510 500,00		40 531 500,00	
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)			475 089 247,64		35 000 000,00
+ Cessions d'immobilisations incorporelles			-		-
+ Cessions d'immobilisations corporelles			-		-
+ Cessions d'immobilisations financières			-		-
+ Récupérations sur créances immobilisées			475 089 247,64		35 000 000,00
* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILÉS (C)		-	-		408 000 000,00
+ Augmentation du capital ,apports			-		408 000 000,00
+ Subventions d'investissement			-		-
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)			198 900,00		198 900,00
(nettes de primes de remboursement)					
<b>TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)</b>			<b>490 638 241,92</b>		<b>432 331 547,43</b>
<b>II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)</b>					
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)		455 891 252,00	-	235 277 376,84	
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.		-			
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles		179 201 086,58		116 600,00	
+ Acquisitions d'immobilisation financières		276 690 165,42		-	
+ Augmentation des créances immob.		-		235 160 776,84	
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)					
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)				150 198 900,00	
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)		12 125 356,00		10 329 168,70	
<b>II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)</b>		<b>468 016 608,00</b>		<b>395 805 445,54</b>	
III VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)		33 238 172,64	-	26 128 802,00	-
IV VARIATION DE LA TRESORERIE		-	10 616 538,72	10 397 299,89	-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>501 254 780,64</b>	<b>501 254 780,64</b>	<b>432 331 547,43</b>	<b>432 331 547,43</b>

## Etat des Soldes de Gestion (E.S.G)

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

		DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	1	Ventes de Marchandises ( en l'état)		
	2	Achats revendus de marchandises		
I	=	<b>MARGE BRUTES VENTES EN L'ETAT</b>		
	+	<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)</b>	<b>34 022 712,83</b>	<b>24 189 971,03</b>
II	3	Ventes de biens et services produits	34 022 712,83	24 189 971,03
	4	Variation stocks produits		
	5	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même		
	-	<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE(6+7)</b>	<b>12 426 478,08</b>	<b>20 674 890,90</b>
III	6	Achats consommés de matières et fournitures		
	7	Autres charges externes	12 426 478,08	20 674 890,90
	=	<b>VALEUR AJOUTEE (I+II+III)</b>	<b>21 596 234,75</b>	<b>3 515 080,13</b>
IV	8	Subventions d'exploitation		
	9	Impôts et taxes	12 957 304,40	1 894 419,31
	10	Charges de personnel		
	=	<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)   OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION(IBE)</b>	<b>8 638 930,35</b>	<b>1 620 660,82</b>
V	11	Autres produits d'exploitation		
	12	Autres charges d'exploitation	300 000,00	300 000,00
	13	Reprises d'exploitation, transferts de charges	12 496 526,00	11 812 003,37
	14	Dotations d'exploitation	20 230 097,29	14 199 704,84
VI	=	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION(+ou-)</b>	<b>605 359,06</b>	<b>-1 067 040,65</b>
VII	+	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>10 752 588,41</b>	<b>20 680 605,91</b>
VIII	=	<b>RESULTAT COURANT (+ou-)</b>	<b>11 357 947,47</b>	<b>19 613 565,26</b>
IX	+	<b>RESULTAT NON COURANT</b>	<b>-577 243,48</b>	<b>182 612,33</b>
	15	Impôts sur les résultats	1 825 187,00	3 190 725,00
X	=	<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>8 955 516,99</b>	<b>16 605 452,59</b>

## - TABLEAU DE FORMATION DES RESULTATS (T.F.R)

	1	<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>8 955 516,99</b>	<b>16 605 452,59</b>
		Bénéfice +	8 955 516,99	16 605 452,59
		Perte -		
	2	+ Dotations d'exploitation (1)	20 230 097,29	14 199 704,84
	3	+ Dotations financières (1)		
	4	+ Dotations non courantes (1)		
	5	- Reprises d'exploitation (2)	325 020,00	1 141 010,00
	6	- Reprises financières (2)		
	7	- Reprises non courantes (2)		
	8	- Produits des cessions d'immobilisation		
	9	+ Valeurs nettes d'amortiss. Des immo. Cédées		
I		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)</b>	<b>28 860 594,28</b>	<b>29 664 147,43</b>
	10	- Distributions de bénéfices	13 510 500,00	40 531 500,00
II	=	<b>AUTOFINANCEMENT</b>	<b>15 350 094,28</b>	<b>-10 867 352,57</b>

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

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

(3) Y compris reprises sur subventions d'investissements.

## Tableau n° A 1

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été préparés dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et conformément aux hypothèses de continuité de l'exploitation.

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

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

**Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :**

**I- ACTIF IMMOBILISE****A- EVALUATION A L'ENTREE****1- Immobilisations en non-valeurs :**

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

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

**2- Immobilisations incorporelles :**

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

**3- Immobilisations corporelles :**

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

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

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

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

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

**4- Immobilisations financières :**

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

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

**B- CORRECTIONS DE VALEUR****1- Méthodes d'amortissements :**

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

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

Les constructions sont amorties sur une durée de 25 ans Vs une durée 40 ans de juin 2017 à fin décembre 2019 Vs une durée de 25 ans les exercices antérieurs à 2017.

## Tableau n° A 1

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

**2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :**

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

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

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

Non applicable

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

Non applicable

**2- Créances :**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

**3- Titres et valeurs de placement :**

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

Applicable

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

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

Applicable

Les créances clients locataires sont dépréciées de la manière suivante :

- Pour les locataires ayant quitté définitivement les locaux, une dépréciation de 100 % est enregistrée. Toutefois, dans le cas où un protocole d'accord aurait été conclu avec ces derniers, les créances sont dépréciées à hauteur de 50% ;
- Pour les créances échues depuis plus de 12 mois, une dépréciation de 100 % du montant de la créance est constatée ;
- Pour les créances échues pour des durées comprises entre 9 et 12 mois, une dépréciation de 50% du montant de la créance est constatée ;
- Pour les créances échues pour des durées comprises entre 6 et 9 mois, une dépréciation de 25% du montant de la créance est constatée.

Les pourcentages ci-dessus sont appliqués sur le montant hors taxes de la créance, diminué du dépôt de garantie

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte de situations particulières

**III- FINANCEMENT PERMANENT****1- Méthodes 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.

Applicable

**2- Méthodes d'évaluation des provisions réglementées :**

Non applicable

**3- Dettes de financement permanent :**

Valeur nominale

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

Non applicable

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

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

**2- Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges :**

Non applicable

**3- Méthodes de détermination des écarts de Conversion - Passif :**

Non applicable

**V- TRESORERIE****1- Trésorerie :**

Les avoirs en espèces et en banques sont inscrits en comptabilité pour leur montant nominal.

**2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation.**

Non applicable

Tableau n° A 2

## ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Dérogations aux principes comptables fondamentaux	Conformément aux dispositions de l'article 328 de la loi 17-95 sur la SA telle que modifiée et complétée, les frais d'augmentation de capital réalisées au cours des exercices antérieurs ont été imputés sur la prime d'émission.	
	Aussi, les frais engagés dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse ont été imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à cette opération tel que décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2018.  Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de : - Frais de communication pour KMAD 2.332 ; - Honoraires et débours des commissaires aux comptes, conseil et assistance juridique et fiscale d'experts comptables et avocats pour KMAD 3.822 ; - Commissions relatives à la souscription pour KMAD 7.050 ; - Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.	
	La société bénéficie d'une réduction d'impôts sur les sociétés suite à l'introduction en bourse effectuée le 11 mai 2018, et ce pour les exercices 2019, 2020 et 2021. La réduction d'impôts sur les sociétés au titre de l'exercice 2021 s'élève à KMAD 1.825	Réduction de l'impôt sur les sociétés de KMAD 1.825
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01	Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation.  Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 69 pour l'exercice 2021
	Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit :  - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71  Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35 - Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Néant	Néant

## Tableau N° A3

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES		
NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I - Changements affectant les méthodes d'évaluation	Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71 Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35 - Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35
II - Changements affectant les règles de présentation	Néant	Néant

Tableau N° B1

## DETAIL DES NON-VALEURS

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT
2111	FRAIS DE CONSTITUTION	-
2112	FRAIS PREALABLES AU DEMARRAGE	-
2113	FRAIS D'AUGMENTATION DU CAPITAL	10 579 261,12
2114	FRAIS SUR OPERATIONS DE FUSIONS, SCISSIONS ET TRANSFORMATIONS	-
2116	FRAIS DE PROSPECTION	-
2117	FRAIS DE PUBLICITE	-
2118	AUTRE FRAIS PRELIMINAIRES	-
2121	FRAIS D'ACQUISITION DES IMMOBILISATIONS	32 785 797,29
2125	FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS	-
2128	AUTRES CHARGES A REPARTIR	1 000 550,64
2130	PRIMES DE RMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	-
	<b>TOTAL</b>	<b>44 365 609,05</b>

Tableau n°4 / B2

## TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Prod. par l'entrep pour elle-même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
<b>IMMOBILISATION EN NON-VALEURS</b>	<b>34 489 301,74</b>	<b>12 125 356,00</b>				<b>2 249 048,69</b>		<b>44 365 609,05</b>
* Frais préliminaires	10 579 261,12							10 579 261,12
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	23 910 040,62	12 125 356,00				2 249 048,69		33 786 347,93
* Primes de remboursement obligations								-
<b>* IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
* Immobilisation en recherche et développement								-
* Brevets, marques, droits et valeurs similaires								-
* Fonds commercial								-
*Autres immobilisations incorporelles								-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>183 805 362,35</b>	<b>179 201 086,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>363 006 448,93</b>
* Terrains	52 610 397,86	11 540 725,00						64 151 122,86
* Constructions	131 194 964,49	167 660 361,58						298 855 326,07
* Installat. techniques, matériel et outillage	-							-
* Matériel de transport	-							-
* Mobilier, matériel bureau et aménagements	-							-
* Autres immobilisations corporelles	-							-
* Immobilisations corporelles en cours	-							-



## TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

NATURE	Cumul début exercice 1	Dotation de l'exercice 2	Amortissements sur immobilis- sorties 3	Cumul d'amor- tissement fin exercice 4 = 1+2-3
<b>IMMOBILISATION EN NON-VALEURS</b>	<b>15 000 792,73</b>	<b>9 198 121,82</b>	<b>2 574 048,69</b>	<b>21 624 865,86</b>
* Frais préliminaires	2 192 300,22	2 115 852,23		-
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	12 808 492,51	7 082 269,59	2 574 048,69	4 308 152,45
* Primes de remboursement des obligations				17 316 713,41
				-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
* Immobilisation en recherche et développement				
* Brevets, marques droits et valeurs similaires				
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>17 808 619,58</b>	<b>11 031 955,47</b>	<b>-</b>	<b>28 840 575,05</b>
* Terrains				-
* Constructions	17 808 619,58	11 031 955,47		28 840 575,05
* Installations techniques; matériel et outillage	-			-
* Matériel de transport	-			-
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements	-			-
* Autres immobilisations corporelles				-
* Immobilisations corporelles en cours				-

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

Date de Cession ou de retrait	Compte Principal	Montant Brut	Amortissements Cumulés	Valeur nette d'amortissements	Produits de cessions	Plus Values	Moins Values
01/01/2021	21210000000	1 001 851,94	1 001 851,94	0,00	0,00	0,00	0,00
01/01/2021	21250000000	1 203 900,00	1 203 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01/01/2021	21280000000	43 296,75	43 296,75	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>2 249 048,69</b>	<b>2 249 048,69</b>	-	-	-	

Tableau N° 11/B4

## TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité 1	Capital social 2	Participation en % 3	Prix d'acquisition global 4	Valeur comptable nette 5	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice 9
						Date de clôture 6	Situation nette 7	Résultat net 8	
IMR FREE ZONE	IMMOBILIER	150 199 479,99	100,00	150 199 659,10	150 199 659,10	31/12/2020	- 15 973 586,29	- 8 823 468,44	
AMLAK ATRIUM	IMMOBILIER	70 000 000,00	100,00	109 138 569,14	109 138 569,14	31/12/2020	2 413 295,01	- 2 923 523,66	
AMLAK CONTEMPO	IMMOBILIER	70 000 000,00	100,00	112 621 545,39	112 621 545,39	31/12/2020	3 806 416,57	- 1 652 887,46	
<b>TOTAL</b>		<b>290 199 479,99</b>		<b>371 959 773,63</b>	<b>371 959 773,63</b>		<b>- 9 753 874,71</b>	<b>- 13 399 879,56</b>	<b>-</b>

## TABLEAU DES PROVISIONS

NATURE	Montant début exercice	DOTATIONS			REPRISES			Montant fin exercice
		D'exploitation	Financières	Non courantes	d'exploitation	Financières	Non courantes	
1. Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé								
2. Provisions réglementées								
3. Provisions durables pour risques et charges								
<b>SOUS TOTAL (A)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)	-				-			-
5. Autres Provisions pour risques et charge	1 070 900,00						1 070 900,00	-
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
<b>SOUS TOTAL (B)</b>	<b>1 070 900,00</b>	-	-	-	-	-	<b>1 070 900,00</b>	-
<b>TOTAL (A+B)</b>	<b>1 070 900,00</b>	-	-	-	-	-	<b>1 070 900,00</b>	-

## TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>20 784 523,66</b>	<b>20 784 523,66</b>	-	-	-	-	-	-
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	20 784 523,66	20 784 523,66	-					
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>38 327 905,73</b>	-	<b>38 327 905,73</b>	-	-	<b>24 410 579,33</b>	<b>13 753 579,38</b>	-
- Fournisseurs débiteurs	21 200,00		21 200,00					
- Clients débiteurs	6 336 557,66		6 336 557,66				6 336 557,66	
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	24 410 579,33		24 410 579,33			24 410 579,33		
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs	7 417 021,72		7 417 021,72				7 417 021,72	
- Comptes de régularisation-actif	142 547,02		142 547,02					

TABLEAU DES DETTES

DETTE	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
<b>DE FINANCEMENT</b>	<b>4 552 951,39</b>	<b>4 552 951,39</b>	-	-	-	-	-	-
- Emprunts obligataires								
- Autres dettes de financement	4 552 951,39	4 552 951,39						
<b>DU PASSIF CIRCULANT</b>	<b>12 979 177,39</b>	-	<b>12 979 177,39</b>	-	-	<b>3 094 169,09</b>	<b>8 728 889,51</b>	-
- Fournisseurs et comptes rattachés	9 675 008,30		9 675 008,30				8 728 889,51	
- Clients créditeurs			-					
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	3 094 169,09		3 094 169,09			3 094 169,09		
- Comptes d'associés	-		-					
- Autres créanciers	210 000,00		210 000,00					
- Comptes de régularisation-passif			-					

Tableau n° B 8

**TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES**

Tiers créditeurs ou tiers débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature ( 1 )	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la surete donnee à la date de clôture
<b>. Sûretés données</b>	NEANT				
NEANT	NEANT				
<b>. Sûretés reçues</b>					
NEANT	NEANT				

(1) Gage : 1- Hypothèque : 2- Nantissement : 3- Warrant : 4- Autres : 5- (à préciser).

(2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) (entreprises liées, associés, nombre du personnel).

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

Tableau n° B 9

<b>ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL</b>
--

ENGAGEMENTS DONNES	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions	Néant	Néant
- Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires	Néant	Néant
- Autres engagements donnés	Néant	Néant
<b>TOTAL (1)</b>	-	-
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées		-

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
- Avals et cautions	NEANT	NEANT
- Autres engagements reçus Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
<b>TOTAL</b>		





## Détail des Postes du C.P.C.

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
611	<b>611 - Achats revendus de marchandises</b>		
	* Achats de marchandises		
	Variation des stocks de marchandises (±)		
	<b>Total</b>		
612	<b>612 - Achats consommés de matières et fournitures</b>		
	* Achat de matières premières		
	*Variation des stocks de matières premières (+-)		
	* Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages		
	Variation des stocks de matières, fournitures et emballages (+/-)		
	* Achats non stockés de matières et de fournitures		
	* Achats de travaux, études et prestations de services		
	<b>Total</b>		
613/614	<b>613/614 - *Autres charges externes</b>	<b>12 426 478,08</b>	<b>20 674 890,90</b>
	* Locations et charges locatives		
	* Redevances de crédit-bail		
	* Entretien et réparations	1 235 573,20	1 205 123,20
	* Primes d'assurances	244 048,91	131 205,11
	* Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		
	* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	10 201 811,15	18 950 811,42
	* Redevances pour brevets, marques, droits.....	16 438,00	11 025,50
	*Transports		
	* Déplacements, missions et réceptions	56 023,00	14 555,00
	* Reste du poste des autres charges externes	672 583,82	362 170,67
	<b>Total</b>	<b>12 426 478,08</b>	<b>20 674 890,90</b>
617	<b>617 - * Charges de personnel</b>		
	* Rémunération du personnel		
	* Charges sociales		
	* Reste du poste des charges de personnel		
	<b>Total</b>		
618	<b>618 - Autres charges d'exploitation</b>	<b>300 000,00</b>	<b>300 000,00</b>
	* Jetons de présence	300 000,00	300 000,00
	* Pertes sur créances irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	<b>Total</b>	<b>300 000,00</b>	<b>300 000,00</b>
638	<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
	<b>638 *Autres charges financières</b>		
	* Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement		
	* Reste du poste des autres charges financières		
	<b>TOTAL</b>		
658	<b>CHARGES NON COURANTES</b>	<b>1 714 943,48</b>	<b>410 955,08</b>
	<b>658 - Autres charges non courantes</b>	<b>1 714 943,48</b>	<b>410 955,08</b>
	* Pénalités sur marchés et dédits		
	* Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)		
	* Pénalités et amendes fiscales et pénales	11 812,00	456,00
	* Créances devenues irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges non courantes	1 703 131,48	410 499,08
	<b>Total</b>	<b>1 714 943,48</b>	<b>410 955,08</b>

## Détail des Postes du C.P.C.(Suite)

IMMORENTE INVEST SCA

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

	DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
	<b>Ventes de marchandises</b>		
711	Ventes de marchandises au Maroc		
	Ventes de marchandises à l'étranger		
	Reste du poste des ventes de marchandises		
	<b>Total</b>		
	<b>Ventes de biens et services produits</b>	<b>34 022 712,83</b>	<b>24 189 971,03</b>
	Ventes de biens au Maroc		
	Ventes de biens à l'étranger		
712	Ventes des services au Maroc	30 431 926,07	21 219 377,22
	Ventes des services à l'étranger		
	Redevances pour brevets, marques, droits..		
	Reste du poste des ventes et services produits	3 590 786,76	2 970 593,81
	<b>Total</b>	<b>34 022 712,83</b>	<b>24 189 971,03</b>
	<b>Variation des stocks de produits</b>		
713	Variation des stocks des biens produits (+/-)		
	Variation des stocks des services produits (+/-)		
	Variation des stocks des produits en cours (+/-)		
	<b>Total</b>		
	<b>Autres produits d'exploitation</b>		
718	Jetons de présence reçus		
	Reste du poste des produits divers		
	<b>Total</b>		
	<b>Reprises d'exploitation transferts de charges</b>	<b>12 496 526,00</b>	<b>11 812 003,37</b>
719	Reprises	325 020,00	1 482 834,67
	Transferts de charges	12 171 506,00	10 329 168,70
	<b>Total</b>	<b>12 496 526,00</b>	<b>11 812 003,37</b>
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
	<b>Intérêts et autres produits financiers</b>	<b>10 752 588,41</b>	<b>21 980 605,91</b>
738	Intérêts et produits assimilés	8 193 975,63	17 902 585,77
	Revenus des créances rattachées à des participations		
	Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	2 558 612,78	4 078 020,14
	Reste du poste intérêts et autres produits financiers		
	<b>Total</b>	<b>10 752 588,41</b>	<b>21 980 605,91</b>

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

<b>PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL</b>		
INTITULES	Montant	Montant
<b>I. RESULTAT NET COMPTABLE</b>		
* Bénéfice net	8 955 516,99	
* Perte nette		
<b>II. REINTEGRATIONS FISCALES</b>	<b>4 667 404,08</b>	
<u>1. Charges Courantes</u>	<u>1 127 273,60</u>	
* Reintégration quote part amortissement sur reevaluation	68 656,30	
* Provision TSC 2021	554 299,20	
* Provision Complément TSC 2021	504 318,10	
<u>2. Non Courantes</u>	<u>3 540 130,48</u>	
* Autres charges non courantes	864,48	
* Pénalités et amendes fiscales	11 812,00	
* Contribution de solidarité sociale 2021	525 924,00	
* Contribution de solidarité sociale 2020	1 176 343,00	
* IS au 31.12.2021	1 825 187,00	
<b>II. DEDUCTIONS FISCALES</b>		<b>1 395 920,00</b>
<u>1. Courantes</u>		<u>325 020,00</u>
* Déductions sur amortissement des frais d'émission des emprunts		325 020,00
<u>2. Non Courantes</u>		<u>1 070 900,00</u>
* Reprise sur provision pour risques et charges		1 070 900,00
<b>Total</b>	<b>13 622 921,07</b>	<b>1 395 920,00</b>
<b>IV. RESULTAT BRUT FISCAL</b>		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)		12 227 001,07
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
<b>V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)</b>		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		
<b>VI. RESULTAT NET FISCAL</b>		
Bénéfice net fiscal (A - C)		12 227 001,07
ou déficit net fiscal (B)		
<b>VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES</b>		
<b>VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER</b>		
* Exercice n - 4		
* Exercice n - 3		
* Exercice n - 2		
* Exercice n - 1		

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

**DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

<b>I - DETERMINATION DU RESULTAT</b>	<b>MONTANT</b>
- Résultat courant d'après C.P.C.	<b>11 357 947,47</b>
- Réintégrations fiscales sur opérations courantes (+)	<b>1 127 273,60</b>
- Déductions fiscales sur opérations courantes (-)	<b>325 020,00</b>
	<b>12 160 201,07</b>
- Résultat courant théoriquement imposable =	<b>12 160 201,07</b>
- Impôt théorique sur résultat courant (-)	<b>1 814 833,00</b>
- Résultat courant après impôts =	<b>9 543 114,47</b>
<b>II - INDICATION DU REGIME FISCAL ET DES AVANTAGES OCTROYES PAR LES CODES DES INVESTISSEMENTS OU PAR DES DISPOSITIONS LEGALES SPECIFIQUES</b>	
<p>- La société bénéficie d'une réduction d'impôts sur les sociétés suite à l'introduction en bourse effectuée le 11 mai 2018, et ce pour les exercices 2019, 2020 et 2021.</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	

## DETAIL DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

NATURE	solde au début de l'exercice 1	Opérations comptables de l'exercice 2	Déclarations T.V.A de l'exercice 3	Solde fin d'exercice (1+2-3=4)
<b>A. T.V.A. Facturée</b>	<b>1 281 017,26</b>	<b>6 570 735,20</b>	<b>7 662 469,00</b>	<b>189 283,46</b>
<b>B. T.V.A. Récupérable</b>	<b>50 757,50</b>	<b>23 403 583,22</b>	<b>22 599 247,55</b>	<b>855 093,17</b>
* sur charges	50 757,50	2 154 732,68	1 364 836,65	<b>840 653,53</b>
* sur immobilisations	0,00	21 248 850,54	21 234 410,90	<b>14 439,64</b>
<b>C. T.V.A. (due ou crédit de) = (A - B )</b>	<b>1 230 259,76</b>	<b>-16 832 848,02</b>	<b>-14 936 778,55</b>	<b>-665 809,71</b>

**Tableau n° B15**

<b><i>PASSIFS EVENTUELS</i></b>
---------------------------------

a- Les déclarations fiscales au titre de l'Impôt sur les Sociétés (IS), de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), de l'Impôt sur le Revenu (IR) des exercices 2018, 2019, 2020 et 2021 ne sont pas encore prescrites et pourraient faire l'objet d'un contrôle fiscal et d'éventuels redressements.

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

## ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Montant du capital : 563 297 780,00 DH

Société IMMORENTE INVEST SA

EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

Nom, prénom ou ou raison sociale des principaux associés (1) <b>1</b>	Adresse <b>2</b>	N°IF	N° CIN ou CE	NOMBRE DE TITRES		Valeur nominale de chaque action ou part sociale <b>5</b>	MONTANT DU CAPITAL		
				Exercice précédent <b>3</b>	Exercice actuel <b>4</b>		Souscrit <b>6</b>	Appelé <b>7</b>	Libéré <b>8</b>
Flottants	Bourse de Casablanca			9 007 000	9 007 000	62,54	563 297 780,00	563 297 780,00	563 297 780,00
				<b>9 007 000</b>	<b>9 007 000</b>		<b>563 297 780,00</b>	<b>563 297 780,00</b>	<b>563 297 780,00</b>

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



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

	MONTANT		MONTANT
<b>A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER</b> (Décision du 13/04/2021 )			
- Report à nouveau	18 562 444,33	- Réserve légale	830 272,63
- Résultats nets en instance d'affectation		- Autres réserves	
- Résultat net de l'exercice	16 605 452,59	- Tantièmes	
- Prélèvements sur les réserves		- Dividendes	
- Autres prélèvements		- Autres affectations	
		- Report à nouveau	34 337 624,29
<b>TOTAL A</b>	<b>35 167 896,92</b>	<b>TOTAL B</b>	<b>35 167 896,92</b>

TOTAL A = TOTAL B

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

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE N-2	EXERCICE N-1	EXERCICE N
<b>SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE</b>			
Capitaux propres (+) capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	414 970 640,51	796 335 624,75	788 528 407,56
<b>OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>			
1 - Chiffre d'affaire hors taxes	31 098 882,59	24 189 971,03	34 022 712,83
2 - résultat avant impôts	26 662 152,65	19 796 177,59	10 780 703,99
3 - Impôts sur les résultats	7 214 574,00	3 190 725,00	1 825 187,00
4 - Bénéfices distribués			
5 - Résultats non distribués (mis en réserve en instance d'affectation)			
<b>RESULTAT PAR TITRE</b>			
- Nombre d'actions	4 927 000,00	9 007 000	9 007 000
- Résultat net par action ou part sociale	3,95	1,84	0,99
- Bénéfices distribués par action ou part sociale			
<b>PERSONNEL</b>			
- Montant des salaires bruts de l'exercice	-	-	-
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	-	-	-

**TABLEAU DES OPERATIONS EN DEVISES  
 COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE**

NATURE	ENTREE CONTRE-VALEUR EN DH	SORTIE CONTRE-VALEUR EN DH
- Financement permanent - Immobilisations Brutes - Rentrées sur immobilisations - Remboursement des dettes de financement  - Produits  - Charges	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <b>NEANT</b> </div>	
TOTAL DES ENTREES		-
TOTAL DES SORTIES		-
BALANCES DEVISES	-	
TOTAL	-	-

### DATATION ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

#### I - DATATION

- Date de clôture (1)	31/12/2021
- Date d'établissement des états de synthèse (2)	01/03/2022
(1)- justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice	
(2)- justification en cas de dépassement du délai réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse	

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

DATES	INDICATION DES ÉVÈNEMENTS
	- Favorables <span style="float: right;">NEANT</span>
	- Défavorables <span style="float: right;">NEANT</span>

# **IMMORENTE INVEST S.A**

**Rapport des commissaires aux comptes sur les états de  
synthèse consolidés**

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021**



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

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les états de synthèse consolidés**

### **Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021**

#### **Opinion**

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés de la société IMMORENTE INVEST S.A et de ses filiales (le « groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de produits et charges consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'état des informations complémentaires (ETIC), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Ces états de synthèse consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 765.093 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 3.806.

Ces états ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration en date du 25 février 2022, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états de synthèse consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2021, ainsi que du résultat de l'ensemble consolidé pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

#### **Fondement de l'opinion**

Nous avons effectué notre audit selon les Normes de la Profession au Maroc. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états de synthèse consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse au Maroc et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, et comme indiqué dans l'état de changement de méthodes ci-joint, le groupe a décidé pour des considérations économiques justifiées d'aligner la durée de l'amortissement de l'écart d'acquisition sur la durée des amortissements des actifs portés par deux filiales. Ce changement a eu un impact positif sur le résultat de l'exercice 2021 de KMAD 4.134.

## Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Risque identifié	Notre réponse
<p><b>Dépréciation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition</b></p> <p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent une valeur nette de KMAD 696.049, soit 81,51% du total de l'actif du bilan consolidé.</p> <p>Ces immobilisations figurent au bilan à la valeur la plus faible entre la valeur nette d'amortissement et la valeur vénale.</p> <p>Le groupe procède de manière annuelle à une évaluation de ces actifs immobiliers, pour en dégager la valeur vénale. Cette dernière est ensuite comparée à la valeur nette d'amortissement pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.</p> <p>L'estimation de la valeur vénale est effectuée par des évaluateurs immobiliers externes et indépendants vis-à-vis du groupe.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs comme un point clé de l'audit, au vu du contexte actuel de crise liée à la pandémie du Covid-19 et ses impacts sur le marché immobilier, ainsi que l'importance des actifs immobiliers dans le total bilan du groupe.</p>	<p>Nos contrôles consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Examiner le correct calcul des dotations aux amortissements au sein du groupe, s'assurer de l'application homogène des durées d'amortissements pour l'ensemble des entités du groupe.</li><li>- Prise de connaissance des évaluations retenues par les évaluateurs immobiliers.</li><li>- Procéder à une comparaison entre la valeur nette d'amortissement des actifs immobiliers et de la valeur vénale telle qu'elle ressort des évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.</li></ul>



## **Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états de synthèse consolidés**

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de synthèse consolidés conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états de synthèse consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états de synthèse consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

## **Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états synthèse consolidés**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états de synthèse au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation ;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états de synthèse consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états de synthèse consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités et activités du groupe pour exprimer une opinion sur les états de synthèse consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 25 février 2022

### Les Commissaires aux Comptes

**FIDAROC GRANT THORNTON**

  
**FIDAROC GRANT THORNTON**  
 Membre Réseau Grant Thornton  
 International  
 7 Bd. Driss Slaoui Casablanca  
 Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70  
**Faïçal MEKOUAR**  
 Associé

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**

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

## Bilan actif consolidé en KMAD

	Exercice 2021.12		Exercice 2020.12		Variation
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition	88 782	-18 801	69 981	73 407	-3 426
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	719 855	-93 787	626 068	473 038	153 029
Immobilisations financières	5	-	5	200 005	-200 000
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>808 642</b>	<b>-112 588</b>	<b>696 053</b>	<b>746 450</b>	<b>-50 397</b>
Stocks et en-cours	-	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	10 597	-6 551	4 046	11 579	-7 532
Autres créances et comptes de régularisation	35 998	-	35 998	21 219	14 779
<b>Total Actif circulant</b>	<b>46 595</b>	<b>-6 551</b>	<b>40 044</b>	<b>32 797</b>	<b>7 247</b>
Valeurs mobilières de placement	105 362	-	105 362	53 366	51 996
Disponibilités	12 443	-	12 443	28 820	-16 377
<b>Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité</b>	<b>117 805</b>	<b>-</b>	<b>117 805</b>	<b>82 186</b>	<b>35 619</b>
<b>Total Actif</b>	<b>973 042</b>	<b>-119 140</b>	<b>853 903</b>	<b>861 433</b>	<b>-7 530</b>

## Bilan passif consolidé en KMAD

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12	Variation
	Capital	563 298	563 298
Primes liées au capital	177 696	191 207	-13 511
Ecart de réévaluation	17 495	17 495	-
Réserves	2 798	-1 402	4 200
Réserves de conversion groupe	-	-	-
Résultat de l'exercice	3 806	4 200	-394
Autres	-	-	-
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>765 093</b>	<b>774 798</b>	<b>-9 705</b>
Intérêts hors groupe	-	-	-
Autres fonds propres	-	-	-
Provisions	4 241	12 725	-8 484
Emprunts et dettes financières	9 200	13 415	-4 215
<b>Total Passif à long terme</b>	<b>13 440</b>	<b>26 140</b>	<b>-12 699</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	11 013	5 826	5 187
Autres dettes et comptes de régularisation	13 599	54 670	-41 070
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	50 757	-	50 757
<b>Total Passif à court terme</b>	<b>75 369</b>	<b>60 496</b>	<b>14 874</b>
<b>Total Passif</b>	<b>853 903</b>	<b>861 433</b>	<b>-7 530</b>

## Compte de résultat consolidé en KMAD

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12	Variation	%
Chiffre d'affaires	70 104	59 604	10 500	18%
Autres produits d'exploitation	-	-0	0	-100%
Achats et autres charges externes	-14 866	-13 565	-1 301	10%
Charges de personnel	-	-	-	0%
Autres charges d'exploitation	-300	-300	-0	0%
Impôts et taxes	-6 013	-4 138	-1 875	45%
Dotations aux amortissements	-26 172	-20 578	-5 593	27%
Dotations nettes de reprises sur provisions	647	-5 948	6 595	-111%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>23 401</b>	<b>15 075</b>	<b>8 326</b>	<b>55%</b>
				0%
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	2 409	1 501	908	60%
Autres produits et charges financières	-146	4 066	-4 212	-104%
<b>Résultat financier</b>	<b>2 263</b>	<b>5 567</b>	<b>-3 304</b>	<b>-59%</b>
				0%
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>25 663</b>	<b>20 642</b>	<b>5 021</b>	<b>24%</b>
				0%
Charges et produits exceptionnels	-11 432	-3 103	-8 329	268%
Impôt sur les bénéfices	-7 809	-7 348	-462	6%
Impôts différés	2 411	2 727	-315	-12%
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>8 833</b>	<b>12 918</b>	<b>-4 085</b>	<b>-32%</b>
				0%
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	0%
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-5 027	-8 718	3 691	-42%
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>3 806</b>	<b>4 200</b>	<b>-394</b>	<b>-9%</b>
				0%
Intérêts minoritaires	-	-	-	0%
				0%
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>3 806</b>	<b>4 200</b>	<b>-394</b>	<b>-9%</b>

## Tableau de flux de trésorerie consolidés

En KMAD

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Résultat net total des sociétés consolidées	3 806	4 200
Elimination des amortissements et provisions	22 715	31 831
Elimination de la variation des impôts différés	-2 411	-2 737
Elimination des plus ou moins values de cession		-9 476
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		
Autres produits et charges non liés aux activités opérationnelles		10 329
<b>Total marge brute d'autofinancement</b>	<b>24 110</b>	<b>34 148</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	-188	-26 605
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>23 922</b>	<b>7 543</b>
Acquisition d'immobilisations	-179 201	-200 117
Cession d'immobilisations	200 000	194 913
Incidence des variations de périmètre	-1 602	
Variation nette des placements court terme		
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>19 197</b>	<b>-5 203</b>
Dividendes versés par la société mère	-54 042	-32 026
Dividendes versés aux minoritaires		
Augmentations (réductions) de capital		397 671
Subventions d'investissements reçues		
Emissions d'emprunts	50 410	
Remboursements d'emprunts	-4 625	-336 998
Cession (acq.) nette actions propres		
Variation nette des concours bancaires		
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>-8 257</b>	<b>28 648</b>
Incidence de la variation des taux de change		
Incidence des changements de principes comptables		
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>34 862</b>	<b>30 987</b>
Trésorerie d'ouverture	82 186	51 199
Trésorerie de clôture	117 048	82 186

Tableau de variation des capitaux propres consolidés en KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe		Total	Résultats accumulés	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
				Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion					
Situation à l'ouverture de l'exercice 2020.12	308 135	78 901	-	-	17 495	17 495	-1 402	403 130	-	403 130
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2020.12</b>	<b>308 135</b>	<b>78 901</b>	-	-	<b>17 495</b>	<b>17 495</b>	<b>-1 402</b>	<b>403 130</b>	-	<b>403 130</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	4 200	4 200	-	4 200
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	-	-	-	-	-	-	<b>4 200</b>	<b>4 200</b>	-	<b>4 200</b>
Dividendes versés	-	-40 532	-	-	-	-	-	-40 532	-	-40 532
Augmentation de capital	255 163	152 837	-	-	-	-	-	408 000	-	408 000
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation à l'ouverture de l'exercice 2021.12	563 298	191 207	-	-	17 495	17 495	2 798	774 798	-	774 798
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2021.12</b>	<b>563 298</b>	<b>191 207</b>	-	-	<b>17 495</b>	<b>17 495</b>	<b>2 798</b>	<b>774 798</b>	-	<b>774 798</b>
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	3 806	3 806	-	3 806
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3 806</b>	<b>3 806</b>	-	<b>3 806</b>
Dividendes versés	-	-13 511	-	-	-	-	-	-13 511	-	-13 511
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-0	-0	-	-0
Situation à la clôture de l'exercice 2021.12	563 298	177 696	-	-	17 495	17 495	6 604	765 093	-	765 093

## Périmètre de consolidation

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

### Nomenclature des méthodes de consolidation:

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

## **PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION**

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

### **I- Référentiel comptable de consolidation :**

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

### **II-Homogénéité des données de base :**

Les états financiers consolidés doivent être établis en utilisant des méthodes comptables uniformes pour des transactions et autres événements semblables dans des circonstances similaires.

### **III- Opérations réciproques :**

Les comptes réciproques résultant d'opérations internes sont annulés.

Les dividendes de la filiale touchés par la société mère sont en fait des résultats d'exercices précédents qui doivent être considérés comme des réserves : il est nécessaire de les virer à ce compte.

Les dividendes n'étant pas imposés (régime des sociétés mères et des filiales), il n'y a pas lieu généralement de tenir compte d'une fiscalité incidente.

### **IV- Principales règles d'évaluation**

#### **A- EVALUATION A L'ENTREE**

##### **1- Immobilisations corporelles :**

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

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

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

Le coût des immobilisations comprend les frais financiers engagés.

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

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

##### **2- Immobilisations financières :**

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

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

##### **3- Créances :**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

##### **4- Titres et valeurs de placement :**

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

##### **5- Réserves de réévaluation :**

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

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

##### **6- Emprunts et dettes financières**

Les dettes de financement sont comptabilisées à leur valeur nominale.

##### **7- Dettes fournisseurs et autres dettes à court terme**

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.



## PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

### **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 25 pour les bâtiments administratifs et 20 ans pour les bâtiments industriels. Pour la période allant de 2017 à 2019, ces constructions étaient amorties sur une durée de 40 ans.

### **2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation :**

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

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

### **3- Traitement des écarts de Conversion**

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

### **4- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation des**

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

### **5- Méthodes d'évaluation des autres actifs :**

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

## ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Dérogations aux principes comptables fondamentaux	Néant	Néant
II- Dérogations aux principes et règles de consolidation	Néant	Néant
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Néant	Néant

## ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
<b>I- Changement dans les règles d'évaluation</b>	<p>Depuis la date d'acquisition des filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO, le Groupe a amorti l'écart d'acquisition est amorti sur une durée de 10 années. Afin de tenir compte de la durée d'utilisation des biens en location, le groupe a décidé de changer d'estimation de la durée d'utilisation de cet écart pour la faire correspondre à la durée d'amortissement des constructions soit 25 années à compter de la date de réalisation de la construction.</p> <p>De ce fait, à compter de 2021, l'écart d'acquisition relatif à AMLAK ATRIUM est amorti sur 18 années restantes et AMLAK CONTEMPO sur 17 ans</p>	<p>- Réduction du montant des dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition AMLAK ATRIUM de KMAD 4.642 à KMAD 2.493, soit un impact positif sur le résultat de KMAD 2.149</p> <p>- Réduction du montant des dotations aux amortissements de l'écart d'acquisition AMLAK de KMAD 4.519 à KMAD 2.534, soit un impact positif sur le résultat de KMAD 1.985</p> <p>De ce fait l'impact total de ce changement est l'amélioration du résultat de KMAD 4.134</p>
<b>II - Changements affectant les règles générales de présentation</b>	<p>Néant</p>	<p>Néant</p>

## Tableau de variatin des écarts d'acquisition/Goodwill

	Exercice 2020.12	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Autres variations de périmètre	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Autres	en KMAD Exercice 2021.12
Ecart d'acquisition	87 180			1 602				88 782
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	-13 774				-5 027			-18 801
<b>Total Valeur Nette</b>	<b>73 407</b>			<b>1 602</b>	<b>-5 027</b>			<b>69 981</b>



## Immobilisations corporelles EN KMAD

	Exercice 2020.12	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2021.12
Terrains	156 028	11 541							167 569
Constructions	376 193	167 660							543 853
Installations tech, matériel & outillage	8 434								8 434
Mobilier, matériel de Bureau et aménagements c									
Immobilisations corporelles en cours									
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>540 654</b>	<b>179 201</b>							<b>719 855</b>
Amt des constructions	-66 140			-25 329					-91 468
Amt des inst tech, mat et outillage	-1 476			-843					-2 319
Amort du MMB AD									
<b>Total Amt/dép. immobilisations corporelles</b>	<b>-67 616</b>			<b>-26 172</b>					<b>-93 787</b>
<b>Total Valeur Nette</b>	<b>473 038</b>	<b>179 201</b>		<b>-26 172</b>					<b>626 068</b>







## Provisions pour risques et charges en KMAD

	Exercice 2020.12	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de changes	Variations de périmètre	Reclassements	Incidences des changements de méthodes	Exercice 2021.12
Provisions pour litiges									
Provisions pour pertes de change									
Autres provisions pour risques									
Provisions pour litiges - part à moins d'un an									
<b>Total Provisions pour risques</b>	<b>10 575</b>	<b>675</b>	<b>-8 089</b>						<b>3 162</b>
Provisions pour restructurations - part < 1 an									
Autres provisions pour risques et charges	2 150		-1 071						1 079
<b>Total Provisions pour charges</b>	<b>2 150</b>		<b>-1 071</b>						<b>1 079</b>
<b>Total provision</b>	<b>12 725</b>	<b>675</b>	<b>-9 160</b>						<b>4 241</b>

## Dettes financières en KMAD

	Exercice 2020.12	Augmentation	Remb.	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Autres	Exercice 2021.12
Emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédit							
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1 an		50 000					50 000
Autres emprunts et dettes assimilées	13 415	410	-4 626			1	9 200
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>13 415</b>	<b>50 410</b>	<b>-4 625</b>				<b>59 200</b>
Dont Crédit-Bail							
Banques (solde créditeurs)							
Crédits de trésorerie							
Crédits d'escompte							
Intérêts courus et non échus à payer		757					757
<b>Total Dettes financières CT</b>		<b>757</b>					<b>757</b>
<b>Total Dettes financières</b>	<b>13 415</b>	<b>51 167</b>	<b>-4 625</b>				<b>59 957</b>

## Compte de résultat consolidé - Detail en KMAD

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Ventes de Marchandises au Maroc		
Ventes de biens produits	9 156	8 775
Ventes de services produits	60 948	50 829
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>70 104</b>	<b>59 604</b>

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Transfert de charges d'exploit.		
<b>Autres produits d'exploitation</b>		

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Achats non stockés de matières et fournitures		
Entretien et réparations	-1 236	-1 205
Primes d'assurances	-533	-351
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-9 995	-9 111
Publicité, publications et relations publiques	-427	-213
Services bancaires	-160	-157
Autres charges externes des exercices antérieurs		-4
Autres charges d'exploitation	46	
<b>Achats consommés</b>	<b>-14 866</b>	<b>-13 565</b>

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Rémunération du personnel		
Charges sociales		
Charges sociales diverses		
Participation des salariés		
<b>Charges de personnel</b>		

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
Jetons de présence	-300	-300
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>

	Exercice 2021.12	Exercice 2020.12
DEA des immobilisations corporelles	-26 172	-20 578
DEP pour dépréciation de l'actif circulant	-4 281	-4 566

Rep./prov. pour dépréciation de l'AC	2 432	342
<b>Var. nette des amortissements et dépréciations</b>	<b>-25 525</b>	<b>-26 526</b>

	<b>Exercice 2021.12</b>	<b>Exercice 2020.12</b>
Intérêts des emprunts et dettes	-766	-1 944
Pertes de change	-235	-134
<b>Total Charges financières</b>	<b>-1 001</b>	<b>-2 078</b>
Intérêts et produits assimilés		3 445
Gains de change	89	121
Revenus et produits des placements	3 174	4 078
Autres produits financiers		
<b>Total Produits financiers</b>	<b>3 264</b>	<b>7 644</b>
Dot. aux prov. pour risques et charges fin.		
<b>Total Variation nette des dép. et prov. financières</b>		
<b>Total résultat financier</b>	<b>2 263</b>	<b>5 567</b>

	<b>Exercice 2021.12</b>	<b>Exercice 2020.12</b>
Autres produits exceptionnels	140	619
Charges exceptionnelles diverses	-12 157	-12 387
DNC pour risques et charges	-485	-811
<b>Charges et produits exceptionnels</b>	<b>-11 432</b>	<b>-3 103</b>

	<b>Exercice 2021.12</b>	<b>Exercice 2020.12</b>
Impôts différés	2 411	2 727
Impôts sur les bénéfices	-5 748	-7 348
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>-3 337</b>	<b>-4 621</b>

## Impôts différés en KMAD

	Ouverture	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	<i>En KMAD</i> Clôture
Impôts différés - actif	7 756	2 366	-	-	-0	10 122
Impôts différés - passif	-	-	-	-	-	-
<b>Solde net d'impôt différé</b>	<b>7 756</b>	<b>2 366</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>10 122</b>

	Ouverture	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	Clôture
Retraitement local - ID	-	-	-	-	-	-
ID / différences temporaires	3 731	180	-	-	-0	3 911
ID / Autres retraitements.	19	14	-	-	-	32
ID sur écart d'évaluation 100%	-527	-	-	-	-	-527
ID/ autres retraitements IFRS	-351	-23	-	-	-	-374
ID / Annulation frais d'établissement	4 884	2 195	-	-	-	7 079
ID / Retraitement du crédit-bail locataire	-0	-	-	-	-	-0
<b>Solde net d'impôt différé par Nature</b>	<b>7 756</b>	<b>2 366</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>10 122</b>

## Créances par échéance en KMAD

	Clôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Dépôts et cautionnements	5	-	-	-	-	5
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
Clients et comptes rattachés	10 597	10 597	-	-	-	-
<b>Total Clients et comptes rattachés</b>	<b>10 597</b>	<b>10 597</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais avances et acompte versés	21	21	-	-	-	-
Etat, Impôt sur les bénéfices à - 1 an	6 205	6 205	-	-	-	-
Etat TVA récupérable	1 066	1 066	-	-	-	-
Etat crédit de TVA	17 646	17 646	-	-	-	-
Charges constatées d'avance à - 1 an	310	310	-	-	-	-
Intérêts courus et non échus	630	630	-	-	-	-
<b>Total Autres créances (*)</b>	<b>25 876</b>	<b>25 876</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Créances</b>	<b>36 479</b>	<b>36 474</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

(\*) Hors Impôts différés actifs

## Dettes par échéance en KMAD

	Clôture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Autres emprunts et dettes assimilées	9 200	-	-	-	-	9 200
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>9 200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 200</b>
Dettes fournisseurs	11 013	11 013	-	-	-	-
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>11 013</b>	<b>11 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients avances et acomptes	1	-	-	-	-	1
Rémunération de personnel	-	-	-	-	-	-
Organismes sociaux	-	-	-	-	-	-
Etat créditeur	9 006	9 006	-	-	-	-
Comptes courants des associés créditeurs	-	-	-	-	-	-
Associés dividendes à payer	-	-	-	-	-	-
Divers créanciers	256	256	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	4 306	4 306	-	-	-	-
<b>Autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>13 569</b>	<b>13 568</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Total dettes</b>	<b>84 539</b>	<b>75 338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 200</b>

<b>ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>Montants Exercice</b>	<b>Montants Exercice Précédent</b>
- Avals et cautions	Néant	Néant
- Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires	Néant	Néant
- Autres engagements donnés		
Engagement au profit de CFG Bank de souscrire à de nouveaux certificats de dépôt émis par la Banque à chaque date d'échéance dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00 (Atrium)	Non défini	Non défini
Engagement au profit de CFG Bank d'obtenir toute autorisation, signer et produire, tous les actes nécessaires à la mise en oeuvre de l'engagement de placement CD, à première demande de la banque dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00 (Atrium)	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de CFG Bank de porter au crédit du compte Titres les certificats de dépôt ainsi que tout certificat de dépôt émis dont elle deviendrait ultérieurement propriétaire dans le cadre de la mise en oeuvre de l'engagement de placement CD dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00 (Atrium)	Non défini	Non défini
Engagement au profit de CFG Bank de prendre toutes les mesures, obtenir toute autorisation, produire et signer et légaliser tout acte, et accomplir toutes les formalités nécessaires en vue du versement sur le compte bancaire des fruits, produits et accessoires des certificats de dépôt et/ou, le cas échéant, des certificats de dépôt souscrits dans le cadre de la mise en oeuvre de l'engagement placemnt CD dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00 (Atrium)	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de CFG Bank de ne constituer ni permettre l'existence d'une quelconque sûreté ou permettre la prise de nantissement, gage ou autre sûreté sur le compte Titres numéro 050780004010776150100325 à l'exception du nantissement du compte titres créé par la convention de nantissement du compte titres dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00 (Atrium)	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de CFG Bank de ne constituer ni permettre l'existence d'une quelconque sûreté ou permettre la prise de nantissement, gage ou autre sûreté sur le compte bancaire numéro 050780004010761136200250 à l'exception du nantissement de compte bancaire créé par la convention de nantissement du compte bancaire dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00 (Atrium)	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de GYMNAS AVENUE, sous conditions suspensives du respect par celui-ci de l'ensemble de ses engagements au titre de l'exécution du protocole d'accord signé le 29 décembre 2021, et après règlement de la dernière échéance du reliquat de la créance, du dépôt de garantie ainsi que le règlement de l'ensemble des loyers qui seront échus au 30 mai 2022, de consentir un avoir d'un montant de MAD 2.756.050,17 TTC correspondant à la durée de fermeture administrative liée à la crise sanitaire COVID-19 dont il a souffert (Atrium)	2756050,17	Non applicable
Engagement au profit de Attijari Wafabank de ne pas nantir le fonds de commerce à une tierce personne, sauf accord préalable de la Banque dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non applicable	Non applicable
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas réduire son capital social ou toute portion non encore appelée ou libérée, ni de réduire le montant de tout compte de réserves légales, obligatoires ou statutaires, ni d'annuler ou racheter tout ou partie des actions composant son capital social, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non applicable	Non applicable
Engagement envers Attijari Wafabank de ne procéder à aucune distribution des dividendes pendant toute la durée du crédit sans accord préalable de celle-ci, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non applicable	Non applicable
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas accomplir sans l'autorisation écrite et préalable de la BANQUE, tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de la société ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non applicable	Non applicable
Engagement envers Attijari Wafabank de ne pas apporter aux statuts de la société une modification qui pourrait être défavorable pour la Banque ou qui affecterait immédiatement ou à terme de quelque manière m'étendue ou l'efficacité des Sûretés constituées aux termes des Documents de Sûreté, dans le cadre du contrat d'emprunt à long terme	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de CFG Bank de souscrire à de nouveaux certificats de dépôt émis par la Banque à chaque date d'échéance dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00	Non défini	Non défini
Engagement au profit de CFG Bank d'obtenir toute autorisation, signer et produire, tous les actes nécessaires à la mise en oeuvre de l'engagement de placement CD, à première demande de la banque dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de CFG Bank de porter au crédit du compte Titres les certificats de dépôt ainsi que tout certificat de dépôt émis dont elle deviendrait ultérieurement propriétaire dans le cadre de la mise en oeuvre de l'engagement de placement CD dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00	Non défini	Non défini
Engagement au profit de CFG Bank de prendre toutes les mesures, obtenir toute autorisation, produire et signer et légaliser tout acte, et accomplir toutes les formalités nécessaires en vue du versement sur le compte bancaire des fruits, produits et accessoires des certificats de dépôt et/ou, le cas échéant, des certificats de dépôt souscrits dans le cadre de la mise en oeuvre de l'engagement placemnt CD dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00	Non applicable	Non applicable



Engagement au profit de CFG Bank de ne constituer ni permettre l'existence d'une quelconque sûreté ou permettre la prise de nantissement, gage ou autre sûreté sur le compte Titres numéro 050780004010761136100340 à l'exception du nantissement du compte titres créé par la convention de nantissement du compte titres dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de CFG Bank de ne constituer ni permettre l'existence d'une quelconque sûreté ou permettre la prise de nantissement, gage ou autre sûreté sur le compte bancaire numéro 050780004010761136200250 à l'exception du nantissement de compte bancaire créé par la convention de nantissement du compte bancaire dans le cadre du contrat d'emprunt moyen terme de MAD 25.000.000,00	Non applicable	Non applicable
Engagement au profit de GYMNAS AVENUE, sous conditions suspensives du respect par celui-ci de l'ensemble de ses engagements au titre de l'exécution du protocole d'accord signé le 29 décembre 2021, et après règlement de la dernière échéance du reliquat de la créance, du dépôt de garantie ainsi que le règlement de l'ensemble des loyers qui seront échus au 30 mai 2022, de consentir un avoir d'un montant de MAD 2.235.709,18 TTC correspondant à la durée de fermeture administrative liée à la crise sanitaire COVID-19 dont il a souffert	2235709,7	Non applicable
Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
<b>TOTAL (1)</b>	-	-
(1) Dont engagements à l'égard d'entreprises liées		-

ENGAGEMENTS RECUS	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
<b>- Avals et cautions</b>		
<b>- Autres engagements reçus</b>		
Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
Engagement de paiement inconditionnelle, irrévocable et autonome de la Banque Crédit Du Maroc à payer à Amlak Atrium et Contempo à sa première demande à compter du 30 septembre 2020, le montant garanti (incluant intérêts, frais, pénalités et accessoires) correspondant à tous loyers, taxes des services communaux, charges de copropriété, surloyers et taxe sur la valeur ajoutée pour la période comprise entre le 31 mai 2019 et le 31 décembre 2019. Cette garantie prendra fin le 30 mars 2021.	Non défini	Non défini
Engagement de la Banque Crédit du Maroc de procéder au virement desdites sommes dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception par la Banque de la demande correspondante.	Non défini	Non défini
Engagement de GYMNAS AVENUE, en cas de défaut de paiement d'une seule échéance, ou en cas de défaut d'exécution des clauses du protocole d'accord signé le 29 décembre 2021, d'accepter d'ores et déjà de quitter et de libérer les locaux, lui ou toute personne le représentant, dans un délai maximum de 30 jours à partir d'une simple notification	Non applicable	Non applicable
Caution personnelle et solidaire de M. YOUNATHAN HARROCH au profit de GYMNAS AVENUE pour toute somme relative au reliquat de créance telle que définie dans le protocole d'accord signé le 29 décembre 2021 dont elle sera redevable en principal outre intérêts et frais à l'égard de AMLAK ATTRIUM.	Non défini	Non défini
Engagement de GYMNAS AVENUE à remettre à AMLAK ATTRIUM, au plus tard le 31 décembre 2022, une garantie bancaire à première demande consentie par une banque marocaine, d'un montant de MAD 1.521.180 correspondant à neuf mois de loyers hors taxes et hors charges au profit de AMLAK ATTRIUM en vue de garantir toute somme qui pourrait être due au titre de l'exécution et/ou de la résiliation du bail, de ses avenants et du protocole et ce dans la limite d'un montant maximum de MAD 1.521.180	1521180	Non applicable
Engagement de paiement inconditionnelle, irrévocable et autonome de la Banque Crédit Du Maroc à payer à Amlak ATRIUM à sa première demande à compter du 30 septembre 2020, le montant garanti (incluant intérêts, frais, pénalités et accessoires) correspondant à tous loyers, taxes des services communaux, charges de copropriété, surloyers et taxe sur la valeur ajoutée pour la période comprise entre le 31 mai 2019 et le 31 décembre 2019. Cette garantie prendra fin le 30 mars 2021.	Non défini	Non défini
Engagement de la Banque Crédit du Maroc de procéder au virement desdites sommes dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception par la Banque de la demande correspondante.	Non défini	Non défini
Engagement de GYMNAS AVENUE, en cas de défaut de paiement d'une seule échéance, ou en cas de défaut d'exécution des clauses du protocole d'accord signé le 29 décembre 2021, d'accepter d'ores et déjà de quitter et de libérer les locaux, lui ou toute personne le représentant, dans un délai maximum de 30 jours à partir d'une simple notification	Non applicable	Non applicable
Caution personnelle et solidaire de M. YOUNATHAN HARROCH au profit de GYMNAS AVENUE pour toute somme relative au reliquat de créance telle que définie dans le protocole d'accord signé le 29 décembre 2021 dont elle sera redevable en principal outre intérêts et frais à l'égard de AMLAK CONTEMPO.	Non défini	Non défini
Engagement de GYMNAS AVENUE à remettre à AMLAK CONTEMPO, au plus tard le 31 décembre 2022, une garantie bancaire à première demande consentie par une banque marocaine, d'un montant de MAD 1.194.750 correspondant à neuf mois de loyers hors taxes et hors charges au profit de AMLAK CONTEMPO en vue de garantir toute somme qui pourrait être due au titre de l'exécution et/ou de la résiliation du bail, de ses avenants et du protocole et ce dans la limite d'un montant maximum de MAD 1.194.750,25	1194750,25	Non applicable
Engagement de paiement inconditionnelle, irrévocable et autonome de la Banque Crédit Du Maroc à payer à Amlak Contempo à sa première demande à compter du 30 septembre 2020, le montant garanti (incluant intérêts, frais, pénalités et accessoires) correspondant à tous loyers, taxes des services communaux, charges de copropriété, surloyers et taxe sur la valeur ajoutée pour la période comprise entre le 31 mai 2019 et le 31 décembre 2019. Cette garantie prendra fin le 30 mars 2021.	Non défini	Non défini
Engagement de la Banque Crédit du Maroc de procéder au virement desdites sommes dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception par la Banque de la demande correspondante.	Non défini	Non défini
<b>TOTAL</b>	-	-

## 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 surete donnee à la date de clôture
<b>. Sûretés données</b>					
Nantissement de 250 certificats de dépôt d'une valeur nominale de 100.000 Dhs au taux facial de 3% au profit de CFG Bank dans le cadre d'un crédit moyen terme de MAD 25.000.000,00	25 000 000,00	Nantissement	juil-21	Emprunt bancaire	25 000 000,00
Nantissement du solde créditeur du compte titres numéro 050780004010776150100325 au profit de CFG Bank dans le cadre d'un crédit moyen terme de MAD 25.000.000,00	25 000 000,00	Nantissement	juil-21	Emprunt bancaire	Non défini
Nantissement du solde créditeur du compte bancaire numéro 050780004010776150200235 au profit de CFG Bank dans le cadre d'un crédit moyen terme de MAD 25.000.000,00	25 000 000,00	Nantissement	juil-21	Emprunt bancaire	Non défini
Hypothèque de premier rang sur le terrain et les constructions à y édifier au profit de Attijari Wafabank le cadre d'un crédit long terme de MAD 50 000 000,00	50 000 000,00	Hypothèque	mars-12	Emprunt bancaire	79 976 987,03
Nantissement de premier rang au profit de Attijari Wafabank sur le fonds de commerce dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50 000 000,00	1 000 000,00	Nantissement	mars-12	Emprunt bancaire	Non défini
Billet à ordre au profit de la Banque Populaire dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50.000.000	50 000 000,00	Gage	mars-12	Emprunt bancaire	Non défini
Blocage des comptes courants Associés au profit de Attijari Wafabank dans le cadre d'un crédit long terme de MAD 50 000 000,00	58 804 863,00	Gage	mars-12	Emprunt bancaire	5 455 745,16
Nantissement de 250 certificats de dépôt d'une valeur nominale de 100.000 Dhs au taux facial de 3% au profit de CFG Bank dans le cadre d'un crédit moyen terme de MAD 25.000.000,00	25 000 000,00	Nantissement	juil-21	Emprunt bancaire	25 000 000,00
Nantissement du solde créditeur du compte titres numéro 050780004010761136100340 au profit de CFG Bank dans le cadre d'un crédit moyen terme de MAD 25 000 000,00	25 000 000,00	Nantissement	juil-21	Emprunt bancaire	Non défini
Nantissement du solde créditeur du compte bancaire numéro 050780004010761136200250 au profit de CFG Bank dans le cadre d'un crédit moyen terme de MAD 25.000.000,00	25 000 000,00	Nantissement	juil-21	Emprunt bancaire	Non défini
<b>. Sûretés reçues</b>					
NEANT	NEANT				

(1) Gage : 1- Hypothèque : 2- Nantissement : 3- Warrant : 4- Autres : 5- (à préciser).

(2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) (entreprises liées, associés, nombre du personnel).

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

## DATATION ET ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS

## I - DATATION

- Date de clôture (1)	31/12/2021
- Date d'établissement des états de synthèse (2)	25/02/2022
(1)- justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice	
(2)- justification en cas de dépassement du délai réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse	

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

DATES	INDICATION DES ÉVÈNEMENTS
	- Favorables NEANT
	- Défavorables NEANT

# **IMMORENTE INVEST S.A**

## **RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**EXERCICE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 DECEMBRE 2021**

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

## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021 AU 31 DECEMBRE 2021**

Mesdames, Messieurs,

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 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**

Nous vous informons que le Président de votre Conseil d'Administration ne nous a donné avis d'aucune convention réglementée conclue au cours de l'exercice.

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

#### **2.1 Convention de gestion avec CFG Capital**

- \* **Date de signature du contrat :** 31 décembre 2014 modifiée par un avenant du 7 novembre 2017 puis par un avenant du 24 septembre 2021 ;
- \* **Objet de la convention :** Immoyente 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 d'un pour cent (1%) hors taxes) des fonds levés (la commission de Gestion fixe) au prorata temporaire ;
  - Commission variable : La Société de gestion percevra de la foncière, dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes annuels (La commission de Gestion variable) calculé comme suite :
    - ✓ Cinquante pour cent (50%) de la surperformance qui est définie par la différence, lorsque celle-ci est positive, entre le résultat de l'exercice annuel et le montant correspondant au seuil de la commission variable multiplié par les fonds levés ;
    - ✓ Le seuil est fixé pour les années 2022 et 2023 à 5%, ce seuil sera ajusté tous les deux ans de la moyenne pondérée des variations suivantes :
      - Moyenne annuelle du taux sans risque 10 ans (secondaire), pondérée au tiers (1/3) ;
      - Taux de capitalisation utilisés par les évaluateurs des actifs de la société de gestion pondéré au deux tiers (2/3).

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.

Nous vous informons que le dernier avenant en date du 24 septembre 2021 ne prendra effet qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

- \* **Charge HT comptabilisée en 2021 :** KDH 7 977 ;
- \* **Montant décaissé en 2021 :** KDH 4 465 ;
- \* **Solde créditeur au 31 décembre 2021 :** KDH 8 694.

## 2.2 Convention des avances en comptes courants conclue avec la société Amlak Atrium

- \* **Objet de la convention :** En fonction de leurs besoins réciproques, les Parties s'accordent de procéder à des opérations de prêts ou d'emprunts à terme convenu et/ou paiement pour compte. Toute somme versée par l'une des Parties sera inscrite au nom de cette dernière en compte courant dans les livres de l'autre Partie.

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

La Société Amlak Atrium a procédé au cours de cet exercice à une augmentation du capital par incorporation des créances en compte courant d'associés consenties par Immorente Invest pour un montant de DH 60 millions conformément aux décisions de l'AGE tenue le 5 Mars 2021.

- \* **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 2021 :** KDH 767 ;
- \* **Montant décaissé en 2021 :** Néant ;

- \* **Montant des intérêts encaissés en 2021** : KDH 3 130 ;
- \* **Montant ayant servi à l'augmentation du capital** : KDH 60 000 ;
- \* **Solde des avances au 31 décembre 2021** : KDH 15 324 ;
- \* **Solde des intérêts au 31 décembre 2021** : KDH 1 074.

### 2.3 Convention des avances en comptes courants conclue avec la Société Amlak Contempo

- \* **Objet de la convention** : En fonction de leurs besoins réciproques, les Parties s'accordent de procéder à des opérations de prêts ou d'emprunts à terme convenu et/ou paiement pour compte. Toute somme versée par l'une des Parties sera inscrite au nom de cette dernière en compte courant dans les livres de l'autre Partie.

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

La Société Amlak Contempo a procédé au cours de cet exercice à une augmentation du capital par incorporation des créances en compte courant d'associés consenties par Immorente Invest pour un montant de DH 65 millions conformément aux décisions de l'AGE tenue le 5 Mars 2021.

- \* **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 2021** : KDH 286 ;
  - o **Montant décaissé en 2021** : Néant ;
- \* **Montant des intérêts encaissés en 2021** : KDH 2 905 ;
- \* **Montant ayant servi à l'augmentation du capital** : KDH 65 000 ;
- \* **Solde des avances au 31 décembre 2021** : KDH 5 456 ;
- \* **Solde des intérêts au 31 décembre 2021** : KDH 629.

### 2.4 Convention des avances en comptes courants conclue avec la société IMR Free Zone I

- \* **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.

La Société IMR Free Zone I a procédé au cours de cet exercice à une augmentation du capital par incorporation des créances en compte courant d'associés consenties par Immorente Invest pour un montant de DH 150 millions conformément aux décisions de l'associé unique en date du 21 décembre 2021.

- \* **Durée** : 5 années à compter de la date de la première avance ;
- \* **Lien avec Immorente Invest** : IMR Free Zone I est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;

- \* **Produits HT comptabilisés en 2021** : KDH 7 142 ;
- \* **Montant décaissé en 2021** : Néant ;
- \* **Montant des intérêts encaissés en 2021** : KDH 1 559 ;
- \* **Montant ayant servi à l'augmentation du capital** : KDH 150 089 ;
- \* **Solde des avances au 31 décembre 2021** : Néant ;
- \* **Solde des intérêts au 31 décembre 2021** : KDH 5 713.

## 2.5 Convention de gestion conclue avec la Société Amlak Atrium

- \* **Date de signature du contrat** : 7 janvier 2020
- \* **Objet de la convention** : La Société refacture à Amlak Atrium des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :
  - Conseil en matière de stratégie de développement de la Société Amlak Atrium ;
  - L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
  - L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
  - Gestion administrative et financière de la Société Amlak Atrium ;
  - Gestion des ressources humaines et des compétences.
- \* **Durée** : La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.
- \* **Rémunération** : En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :
  - Commission fixe : Immorente 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 à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération d'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, une commission de gestion variable 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.

- \* **Lien avec Immorente Invest** : Amlak Atrium est détenue par la Société à hauteur de 99,99 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2021** : KDH 1 511 ;
- \* **Montant encaissé en 2021** : KDH 1 802 ;
- \* **Solde débiteur au 31 décembre 2021** : KDH 1 511.

## 2.6 Convention de gestion conclue avec la Société Amlak Contempo

- \* **Date de signature du contrat** : 7 janvier 2020



- \* **Objet de la convention :** La Société refacture à Amlak Contempo des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :
  - Conseil en matière de stratégie de développement de la Société Amlak Contempo ;
  - L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
  - L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
  - Gestion administrative et financière de la Société Amlak Contempo ;
  - Gestion des ressources humaines et des compétences.
- \* **Durée :** La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.
- \* **Rémunération :** En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :
  - 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 à 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, une commission de gestion variable 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.

- \* **Lien avec Immorente Invest :** Amlak Contempo est détenue par la Société à hauteur de 99,99 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2021 :** KDH 1 645 ;
- \* **Montant encaissé en 2021 :** KDH 1 877 ;
- \* **Solde débiteur au 31 décembre 2021 :** KDH 1 645.

## 2.7 Convention de gestion conclue avec la société IMR Free Zone I

- \* **Date de signature du contrat :** 7 janvier 2020
- \* **Objet de la convention :** La Société refacture à IMR Free Zone des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :
  - Conseil en matière de stratégie de développement de la Société IMR Free Zone ;
  - L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
  - L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
  - Gestion administrative et financière de la Société IMR Free Zone ;
  - Gestion des ressources humaines et des compétences.

- \* **Durée :** La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.
- \* **Rémunération :** En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :
  - Commission fixe : Immorente Invest percevra de la Société IMR Free Zone, 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 à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération d'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, une commission de gestion variable 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.

- \* **Lien avec Immorente Invest :** IMR Free Zone I est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2021 :** KDH 1 605 ;
- \* **Montant encaissé en 2021 :** KDH 1 501 ;
- \* **Solde débiteur au 31 décembre 2021 :** KDH 3 181 ;

## 2.8 Convention de gestion avec CFG Finance

- \* **Objet de la convention :** Commission de conseil relative à la mise en place d'un programme de billet de trésorerie et l'actualisation du document de référence relatif à l'exercice 2020.
- \* **Lien avec Immorente Invest :** CFG Finance est une filiale de CFG Bank société mère de CFG Capital qui est mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest
- \* **Charge HT comptabilisée en 2021 :** KDH 350 ;
- \* **Montant décaissé en 2021 :** KDH 420 ;
- \* **Solde créditeur au 31 décembre 2021 :** Néant.

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

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

- \* **Charge HT comptabilisée en 2021** : KDH 140 ;
- \* **Montant décaissé en 2021** : KDH 154 ;
- \* **Solde créditeur au 31 décembre 2021** : KDH 35.

## 2.10 Souscription aux certificats de dépôts CFG BANK

- \* **Date de signature du contrat** : 10 juin 2020 ;
- \* **Objet de la convention** : Souscription de 2000 certificats de dépôts CFG 100621 à KMAD 100 rémunérés à un taux facial de 2,9% (Le taux du bulletin de souscription 3%) ;
- \* **Lien avec Immorente Invest** : CFG Bank société mère de CFG Capital qui est mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2021** : KDH 2 285 ;
- \* **Montant encaissé en 2021** : KDH 205 542 (dont le remboursement du principal DH 200 millions) ;
- \* **Solde des certificats de dépôts au 31 décembre 2021** : Néant ;
- \* **Solde des intérêts au 31 décembre 2021** : Néant.

## 2.11 Convention de domiciliation gratuite chez CFG Bank

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

Casablanca, le 25 février 2022.

### Les Commissaires aux Comptes

#### FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON  
 Membre Réseau Grant Thornton  
 International  
 7 Bd. Dries Slaoui - Casablanca  
 Tél : 05 22 54 48 00 - Fax : 05 22 29 66 70

**Faiçal MEKOUAR**  
 Associé

#### A. SAAÏDI ET ASSOCIÉS

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

**Bahaa SAAIDI**  
 Associée

## Liste des communiqués de presse 2021



IMMORENTE

**Liste des communiqués de presse publiés en 2021**

Communication Financière

- **Indicateurs d'activité du 4ème trimestre 2020**  
**Lien :** <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/02/Publication-Fev2021.pdf>
  
- **Communication financière au 31 décembre 2020**  
**Lien :** <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/03/Publication-Mars2021.pdf>
  
- **Indicateurs d'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2021**  
**Lien :** <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/05/IMO-indicateurs-dactivite%CC%81-du-T1-2021.pdf>
  
- **Indicateurs d'activité du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/08/Indicateurs-dactivite%CC%81-du-2e%CC%81me-trimestre-2021-1.pdf>
  
- **Rapport financier au 30 juin 2021**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/09/Rapport-Financier-au-30062021-VF.pdf>
  
- **Communication financière au 30 juin 2021**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/09/COM-FINANCIERE-IMMORENTE-Sep2021.pdf>
  
- **Indicateurs d'activité du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/11/Publication-Nov2021.pdf>



## IMMORENTE

### Assemblée Générale

- **Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 avril 2021**  
**Lien :** <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/03/AVIS-DE-REUNION-Mars-2021.pdf>
  
- **Résultats des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 avril 2021**  
**Lien :** <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/05/IMMORENTE-Re%CC%81sultats-des-votes-AGO-13-avril-2021.pdf>
  
- **Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 07 septembre 2021**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/07/AVIS-DE-CONVOCAATION-Juillet2021.pdf>
  
- **Résultat des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 07 septembre 2021**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/09/IMO-R%C3%A9sultat-des-votes-AG-DU-07-SEPTEMBRE-2021.pdf>

### Actualités

- **Distribution du rendement trimestriel portant le rendement total payé en 2021 à 6 dhs/action**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/12/COMMUNIQUE-Dec-2021.pdf>
  
- **Acquisition d'une usine à l'agropole de Meknès**  
**Lien :** <http://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/05/Communique%CC%81-de-presse-Immorente-Invest-finalise-lacquisition-dune-usine-a%CC%80-lAgropole-de-Meknes-loue%CC%81e-par-Aptiv-ex-Delphi-pour-un-investissement-de-plus-de-190-MDH.pdf>



IMMORENTE

- **Visa de l'AMMC sur le dossier d'information relatif au programme d'émission de Billets de Trésorerie**

**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/09/COMMUNIQUE-Sep-2021-1.pdf>

- **Changement de Gouvernance au sein de Immorente Invest SA**

**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2021/12/COMMUNIQUE-gouvernance-Dec-2021-1.pdf>