



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

## COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

*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 5,0 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/2023-2/](https://immorente.ma/relations-investisseurs/communication_financiere/2023-2/)

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 2023

Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 23 février 2024 sous la présidence de Madame Souad BENBACHIR en vue d'examiner l'activité de la société au 31 décembre 2023.

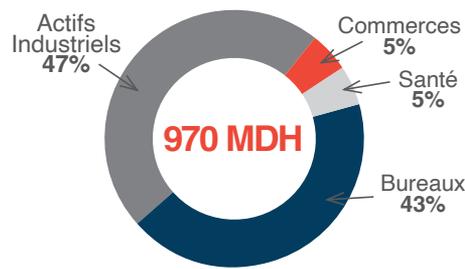
## CHIFFRE D'AFFAIRES ET FFO EN HAUSSE RESPECTIVEMENT DE 8% ET 5 %

- Loyers de 64 MDH en hausse de 8% par rapport à 2022
- FFO (Résultat de l'exercice analytique) de 46,7 MDH en hausse de +5%
- 160 MDH investis : 110 MDH dans une usine à Tanger Automotive City et 50 MDH dans l'OPCI Syhati IMMO
- Rendement total payé en 2023 de 5 DH/action
- Passage des normes comptables marocaines consolidées aux normes comptables IFRS consolidées

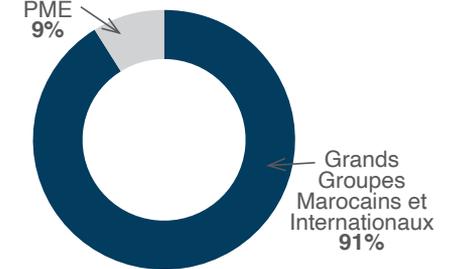
## ACTIFS ET LOCATAIRES DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ

- Le portefeuille d'Immorente Invest est composé d'actifs premium loués à des locataires de renom (Faurecia, SFC, Butec, Aptiv, FRI master franchisé de McDonald's, Huawei, Groupe Société Générale, etc..).
- La Société poursuit sa stratégie d'investissement à travers l'acquisition des murs d'une usine à TAC pour 110 MDH et l'investissement dans l'OPCI Syhati IMMO pour 50 MDH.
- Lancement de la construction de l'extension d'une usine louée par Faurecia à Atlantic Free Zone pour un investissement de près de 130 MDH. Le projet, dont la livraison est prévue pour le T4 2024, couvrira une surface de près de 9.000 m<sup>2</sup>.

Ventilation du portefeuille par catégorie d'actifs



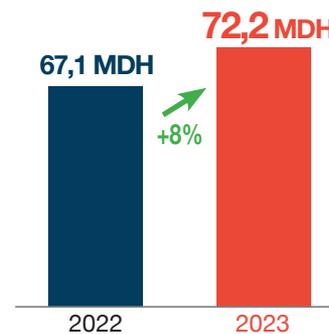
Ventilation des loyers par typologie de locataires



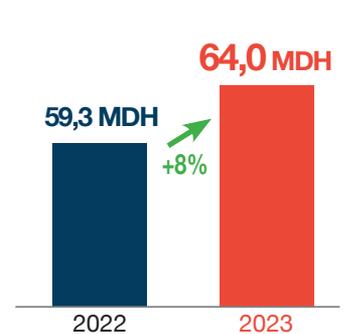
## CA CONSOLIDÉ IFRS : 72,2 MDH (+8%)

- Le Chiffre d'affaires et les loyers en hausse de 8% vs 2022
- Le taux d'occupation est de 93% vs 92% à fin 2022
- Par ailleurs le chiffre d'affaires social s'établit à 42,7 MDH

Chiffre d'affaires<sup>(1)</sup>



Loyers<sup>(2)</sup>

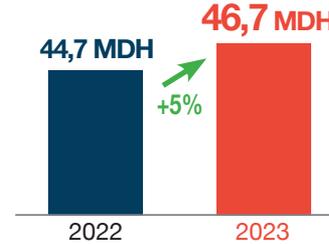


(1) Incluant loyers et refacturations des charges communes et de la taxe sur services communaux (TSC)  
(2) Loyers perçus : chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires

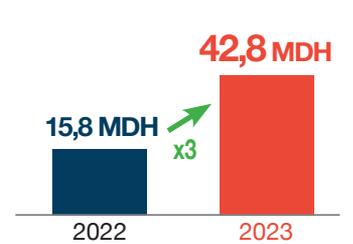
## FFO (RESULTAT DE L'EXERCICE ANALYTIQUE) : 46,7 MDH (+5%)

- Le FFO<sup>(3)</sup> (résultat de l'exercice<sup>(4)</sup> analytique) correspond à la capacité distributive aux actionnaires : 46,7 MDH vs 44,7 MDH en 2022
- Résultat net consolidé IFRS : 42,8 MDH
- Résultat net social : 4,4 MDH

FFO



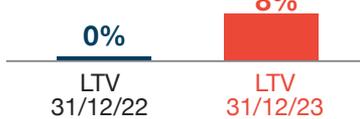
Résultat Consolidé IFRS



(3) FFO : Funds From Operations  
(4) 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

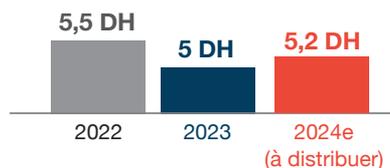
## RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE<sup>5</sup> 8%

- Le ratio Loan to Value s'établit à 8% au 31 décembre 2023

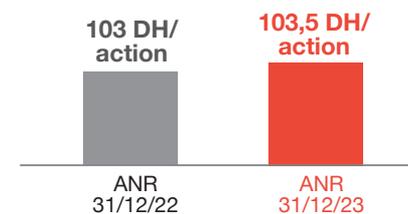


(5) LTV : ratio de la dette nette / par la valeur actualisée des investissements ht, incluant les frais d'acquisition

## RENDEMENT PAYÉ PAR ACTION



## ACTIF NET REEVALUÉ<sup>6</sup> : 103,5 DH/ACTION



(6) ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2023 (cf sur [www.immorente.ma](http://www.immorente.ma))

## GUIDANCE 2024

- La Société anticipe une augmentation de 8% à 10% du chiffre d'affaires sur l'année 2024 sous l'effet conjugué de l'élargissement du périmètre des actifs avec un investissement prévu courant l'année et la commercialisation de certains actifs bureaux.
- La livraison de l'extension de l'usine Faurecia lors du T4 2024 augmenterait la part de l'industrie dans le portefeuille à près de 50% et réduirait celle du bureau à près d'un tiers.
- En conséquence, nous prévoyons un rendement à verser en 2024 de 5,2 dh/action en quatre distributions trimestrielles.

CFG BANK

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 EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2023

IMMORENTE

CFG BANK

## BILAN ACTIF (EN KMAD)

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Goodwill	2.583	2.583
Immeubles de placement	934.366	822.625
Autres actifs financiers	50.005	5
Impôts différés	0	0
<b>Actifs non-courants</b>	<b>986.954</b>	<b>825.213</b>
Stocks et en-cours	0	0
Clients et comptes rattachés	4.843	2.565
Comptes d'état	12.447	21.619
Autres débiteurs	15	15
Autres actifs courants	325	268
VMP et autres placements	7.588	43.105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	28.096	18.141
<b>Actifs courants</b>	<b>53.315</b>	<b>85.714</b>
<b>Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Actif</b>	<b>1.040.269</b>	<b>910.927</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ IFRS (EN KMAD)

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>72.215</b>	<b>67.055</b>
Achats consommés	-2.248	-2.373
Charges de personnel	-	0
Charges externes	-15.248	-13.573
Impôts et taxes	-5.999	-6.844
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>48.720</b>	<b>44.265</b>
Dotations nettes de reprises aux provisions courantes	960	4.258
Autres produits et charges d'exploitation	-300	-300
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>49.381</b>	<b>48.223</b>
Autres produits et charges opérationnels	296	-233
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>49.677</b>	<b>47.990</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1.285	1.450
Coût de l'endettement financier brut	-1.133	-1.002
<b>Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts</b>	<b>153</b>	<b>448</b>
<b>Résultat de change</b>	<b>-424</b>	<b>933</b>
Plus ou moins values sur réévaluations sur immeubles de placement	-324	-29.400
Autres produits et charges financiers	-	-420
<b>Résultat financier consolidé</b>	<b>-595</b>	<b>-28.438</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>49.082</b>	<b>19.552</b>
Impôts sur les bénéfices	-3.199	-3.565
Impôts différés	-3.100	-175
<b>Total Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-6.299</b>	<b>-3.740</b>
<b>Résultat après impôt</b>	<b>42.783</b>	<b>15.812</b>
<b>Résultat net total</b>	<b>42.783</b>	<b>15.812</b>
Impôt différé	3.100	175
Plus ou moins values sur réévaluations sur immeubles de placement	324	29.400
Autres retraitements	445	-727
<b>FFO<sup>(1)</sup> (Résultat analytique de l'exercice)</b>	<b>46.651</b>	<b>44.660</b>

(1) FFO : Fund From Operations (Résultat de l'exercice analytique) : Résultat net consolidé IFRS corrigé des éléments non cash tels que les impôts différés, la variation de la juste valeur des actifs et autres retraitements non cash.

## BILAN PASSIF (EN KMAD)

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Capital	563.298	563.298
Réserves	220.935	250.431
Résultat de l'exercice	42.783	15.812
<b>Total Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>827.016</b>	<b>829.540</b>
Intérêts minoritaires	0	0
Total Intérêts minoritaires	0	0
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>827.016</b>	<b>829.540</b>
Emprunts et dettes financières	120.000	0
Dépôts et cautionnements des locataires	13.293	8.383
Impôts différés	54.342	51.242
Autres passifs long terme	0	0
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>187.635</b>	<b>59.625</b>
Emprunts et crédit à moins d'un an	150	0
Banques (soldes créditeurs)	0	0
Provisions (part à moins d'un an)	3.852	5.424
Dettes fournisseurs	10.674	7.206
Comptes d'Etat	9.035	8.492
Autres créditeurs	1.906	638
<b>Total Passifs courants</b>	<b>25.618</b>	<b>21.762</b>
<b>Total Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>213.253</b>	<b>81.386</b>
<b>Total passif</b>	<b>1.040.269</b>	<b>910.927</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net total des sociétés consolidées	42.783	15.812
Elim. du résultat des mises en équivalence	-	0
Elim. des amortissements et provisions	-1.572	1.184
Elim. des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	414	20.354
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	41.624	37.350
Elim. de la charge (produit) d'impôt	6.299	3.740
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	47.923	41.090
Incidence de la variation du BFR	9.481	-2.621
Impôts payés	-654	5.235
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>56.750</b>	<b>43.705</b>
Augmentation des prises de participation dans les filiales consolidées	-272	0
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	-112.065	-30
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>-162.337</b>	<b>-30</b>
Emission d'emprunts	125.099	1.116
Dividendes payés aux actionnaires du groupe	-45.035	-49.539
Dividendes payés aux minoritaires	-	0
Variation des crédits de trésorerie	-	0
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>79.876</b>	<b>-100.355</b>
Incidence de la variation des taux de change	-	-
Incidence des changements de principes comptables	-	-
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-25.711</b>	<b>-56.680</b>
Trésorerie d'ouverture	61.246	117.926
Trésorerie de clôture	35.534	61.246

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe			Autres réserves et résultats consolidés	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 2022.12</b>	<b>563.298</b>	<b>177.696</b>	-	-	<b>22.465</b>	<b>22.465</b>	<b>99.808</b>	<b>863.267</b>	-	<b>863.267</b>
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2022.12</b>	<b>563.298</b>	<b>177.696</b>	-	-	<b>22.465</b>	<b>22.465</b>	<b>99.808</b>	<b>863.267</b>	-	<b>863.267</b>
Réévaluation des immobilisations corporelle et incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	15.812	15.812	-	15.812
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.812</b>	<b>15.812</b>	<b>-</b>	<b>15.812</b>
Dividendes versés	-	-18.014	-	-	-	-	-31.525	-49.539	-	-49.539
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2022.12</b>	<b>563.298</b>	<b>159.682</b>	-	-	<b>22.465</b>	<b>22.465</b>	<b>84.095</b>	<b>829.540</b>	-	<b>829.540</b>
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2023.12</b>	<b>563.298</b>	<b>159.682</b>	-	-	<b>22.465</b>	<b>22.465</b>	<b>84.095</b>	<b>829.540</b>	-	<b>829.540</b>
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2023.12</b>	<b>563.298</b>	<b>159.682</b>	-	-	<b>22.465</b>	<b>22.465</b>	<b>84.095</b>	<b>829.540</b>	-	<b>829.540</b>
Réévaluation des immobilisations corporelle et incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	42.783	42.783	-	42.783
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.783</b>	<b>42.783</b>	<b>-</b>	<b>42.783</b>
Dividendes versés	-	-36.028	-	-	-	-	-9.007	-45.035	-	-45.035
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-272	-272	-	-272
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2023.12</b>	<b>563.298</b>	<b>123.654</b>	-	-	<b>22.465</b>	<b>22.465</b>	<b>117.599</b>	<b>827.016</b>	-	<b>827.016</b>



# COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2023

IMMORENTE



## 1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les états financiers consolidés du Groupe Immorente Invest sont préparés en conformité avec les normes comptables internationales adoptées au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2023 et telles que publiées à cette même date.

Ces normes sont disponibles sur le site : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et leurs interprétations SIC (Standard Interpretation Committee) et IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee).

### 1.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

#### 1.2.1 Périmètre

Unités	Clôture			Ouverture		
	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Méthode de conso	Taux d'intérêt	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

#### 1.2.2 Autres participations

Le groupe ne détient pas d'autres participations ou des structures non consolidées en dehors des instruments de capitaux propres par le biais des autres éléments du résultat global, détaillés au paragraphe (4.3).

Le groupe ne détient pas d'intérêts dans des partenariats ou des entreprises associées.

### 1.3 RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

Les transactions intervenues au cours de l'exercice entre les différentes filiales ont été éliminées. Les actifs et passifs réciproques ont été éliminés.

Le groupe ne génère pas d'opérations générant des résultats internes.

### 1.4 DATE DE CLOTURE

La date de clôture du Groupe est le 31 décembre. Cette date correspond à la date de clôture de toutes les filiales.

### 1.5 CHANGEMENT D'ESTIMATIONS COMPTABLES ET ERREURS

Néant.

### 1.6 GOODWILL

Le goodwill ou l'écart d'acquisition positif est défini comme étant la différence entre le coût du regroupement d'entreprise et la part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs et des passifs.

Le goodwill est évalué en Dirham marocain. Il fait l'objet d'un test de perte de valeur annuel.

L'acquisition de la société AMLAK ATRIUM a généré un écart d'acquisition négatif de KMAD 3.875, lors de la prise de participation de la société en 2019.

L'écart d'acquisition positif fait l'objet d'un test de dépréciation annuel. Ce test est basé sur une actualisation des cash-flow futurs des différentes filiales au coût moyen pondéré du capital.

Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constatée sur les écarts d'acquisition comptabilisés par le Groupe.

Tableau de variatin des écarts d'acquisition/Goodwill en KMAD

	Exercice 2022.12	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Autres variations de périmètre	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Autres	Exercice 2023.12
Ecart d'acquisition	2.583							2.583
Amt/Pertes val. écart d'acquisition								
<b>Total Valeur Nette</b>	<b>2.583</b>							<b>2.583</b>

### 1.7 PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION

#### 1.7.1 Immobilisations incorporelles

La société ne détient pas d'immobilisations incorporelles.

#### 1.7.2 Immobilisations corporelles

La société ne détient pas d'immobilisations corporelles.

#### 1.7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement détenus correspondent à des bâtiments ayant fait l'objet d'un contrat de location pour en retirer des loyers.

Les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La périodicité de réévaluation de la juste valeur est annuelle.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par un expert dans le domaine. Cet expert est indépendant et dispose d'une qualification professionnelle pertinente et reconnue lui permettant d'apprécier les immeubles en question.

Les immeubles de placement ne font pas l'objet de restrictions quant à leur utilisation. Il n'existe pas d'obligations contractuelles sur ces biens.

Les immeubles de placement du groupe génèrent un loyer constaté en chiffre d'affaires.

Le montant cumulé des plus-values constatées sur les immeubles de placement s'élève à KMAD 80 801 au 31 Décembre 2023 :

Immeubles de placement en KMAD

	Exercice 2022.12	Acquisitions	Cessions et mises au rebut	Dotations de l'exercice	Variations de Périmètre	Variations de la juste valeur	Reclassements	Incidence des changements de méthodes	Exercice 2023.12
Immeubles de placement	822.625	112.065				-324			934.366
Amortissements des immeubles de placement									
<b>Total Valeur Nette Immeubles de placement</b>	<b>822.625</b>	<b>112.065</b>				<b>-324</b>			<b>934.366</b>

#### 1.7.4 Actifs non courants destinés à être abandonnés ou cédés

Ces actifs sont reclassés sur décision du management des filiales et de la holding. Ils sont évalués au plus petits entre le coût amortis et la valeur nette de réalisation. Au 31 Décembre 2023, le groupe ne dispose pas d'actifs non courants destinés à être abandonnés ou cédés.

#### 1.7.5 Evaluation des créances clients

Les créances clients sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

Le Groupe comptabilise une provision pour correction de valeur des créances clients lorsqu'il existe une probabilité objective de perte de crédit conformément à la norme IFRS 9.

#### 1.7.6 Autres débiteurs courants

Les autres débiteurs correspondent à des créances à moins d'un an ne correspondant pas à des créances clients.

Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque le montant actualisé des flux de trésorerie futurs est inférieur à la valeur comptable d'une créance.

#### 1.7.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalent de trésorerie, comprend :

- Les fonds en caisse ;
- Les chèques et valeurs à l'encaissement ;
- Les fonds déposés en banque.

Les découverts bancaires, crédits de trésorerie et les remboursements prévisionnels des dettes financières dont l'échéance est inférieure à 1 an sont comptabilisés en dettes financières courantes (soldes créditeurs des banques, emprunts et crédits à moins d'un an).

#### 1.7.8 Passifs financiers

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués à leur valeur nominale.

Immorente Invest a contracté une dette de financement de 90 millions de Dirhams, et un crédit à court terme destiné à être consolidé en crédit à moyen terme au cours de la période.

Dettes financières en KMAD

	Exercice 2022.12	Augmentation	Remb.	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Autres	Exercice 2023.12
Emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédit		120.000					120.000
Autres emprunts et dettes assimilées	8.383	5.099	-188				13.293
Emprunts et dettes financières	8.383	125.099	-188				133.293
Intérêts courus et non echus à payer		150					150
Crédits de trésorerie							
Emprunts et crédit à moins d'un an		150					150
Banques (solde créditeurs)							
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>8.383</b>	<b>125.249</b>	<b>-188</b>				<b>133.443</b>

#### 1.7.9 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsqu'il existe une obligation légale ou implicite envers un tiers qui se traduira par une sortie de ressources, sans contrepartie attendue, nécessaire pour éteindre cette obligation et pouvant être estimée de façon fiable.

Les provisions comptabilisées par la société concernent certains actifs : clients et stocks. Le montant de ces provisions est destiné à couvrir les pertes éventuelles liées au recouvrement ou à la réalisation des stocks.

Les provisions concernent également certaines obligations notamment fiscales, pour lesquelles, le Groupe ne dispose pas de visibilité quant à leurs échéances.

Provisions en KMAD

	Exercice 2022.12	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 2023.12
Autres provisions pour impôts	4.346	309	-1.886						2.769
<b>Total Provisions pour risques</b>	<b>4.346</b>	<b>309</b>	<b>-1.886</b>						<b>2.769</b>
Provisions pour charges		5							5
Autres provisions pour risques et charges	1.079								1.079
<b>Total Provisions pour charges</b>	<b>1.079</b>	<b>5</b>							<b>1.084</b>

Dépréciation de l'actif circulant en KMAD

	Exercice 2022.12	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 2023.12
Provisions pour dép. des cptes clients ratt.	-1.481	-2.091	1.465						-2.107
<b>Total Dép. s/ créances clients et cptes. rattachés</b>	<b>-1.481</b>	<b>-2.091</b>	<b>1.465</b>						<b>-2.107</b>
<b>Total - Dépréciation de l'actif circulant</b>	<b>-1.481</b>	<b>-2.091</b>	<b>1.465</b>						<b>-2.107</b>

#### 1.7.10 Coût d'emprunt

Les coûts d'emprunt liés à l'acquisition ou à la production d'un actif sont intégrés au coût de cet actif. Pour l'exercice 2023, les coûts d'emprunt ne sont pas intégrés dans le coût de l'actif. Le groupe estime que le montant correspondant n'est pas significatif.

### 1.8 PASSIFS EVENTUELS

Les sociétés du Groupe pourraient faire l'objet de contrôles fiscaux pour les exercices non prescrits.



# COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2023

IMMORENTE

CFG BANK

## 1.9 JUSTE VALEUR

Le groupe ne détient pas de passifs évalués à la juste valeur. Les actifs évalués à la juste valeur sont composés de :

- Les immeubles de placement : la juste valeur de ces actifs est fondée sur des données non observables. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par un expert dans le domaine. Cet expert est indépendant et dispose d'une qualification professionnelle pertinente et reconnue, et dispose des qualifications professionnelles lui permettant d'apprécier la valeur des immeubles en question. Il se base sur sa connaissance du marché ainsi que sur les informations qu'il peut récupérer sur des transactions similaires ;
- Les valeurs mobilières de placement et autres placements, sont évaluées à la juste valeur par le biais du compte de résultat. La juste valeur de ces actifs est basée sur des données observables : marché actif par exemple ou assimilé... ;
- Les actifs financiers non courants comprennent des instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par les capitaux propres. Les données concernant la juste valeur de ces actifs sont fondées sur des données non observables. Par conséquent, ces actifs sont évalués au coût d'achat, sauf en cas de constatation d'opération sur les capitaux propres de ces entités (augmentation de capital, cession d'action dans des proportions significatives...). Dans ce cas, la juste valeur correspond à la valorisation utilisée pour ces opérations.

L'impact des évaluations sur le **résultat** (en KMAD avant impôts différés) est détaillé comme suit :

Catégorie	Méthode de valorisation	Impact à l'ouverture	Impact sur la période	Impact à la clôture
<b>Immeubles de placement</b>	Evaluation par un expert indépendant	81.125	-324	80.801
<b>VMP et autres placements</b>	Prix observable sur un marché actif	457	-45	412

Aucun impact significatif n'a été observé sur ces actifs du fait de la réalisation des placements le dernier jour de l'exercice.

## 1.10 IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés actifs proviennent des différences temporaires liées aux retraitements sur les comptes consolidés et des différences temporelles déductibles entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs. Le groupe n'a pas de déficits fiscaux. La politique de distribution des dividendes n'a pas d'impact sur l'impôt sur le résultat du groupe.

### Impôts différés en KMAD

	Exercice 2022.12	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	Exercice 2023.12
Impôts différés - actif						
Impôts différés - passif	51.242	3.010			90	54.342
<b>Solde net d'impôt différé</b>	<b>-51.242</b>	<b>-3.010</b>			<b>-90</b>	<b>-54.342</b>

	Exercice 2022.12	Incidence résultat	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Autres	Exercice 2023.12
ID / différences temporaires	2.847	-464				2.383
ID / Autres retraitements	-5					-5
ID sur écart d'évaluation 100%	-21.373	-155			591	-20.937
ID/ autres retraitements IFRS (*)	-32.672	33			-694	-33.333
ID / Annulation frais d'établissement	90	-2.436				-2.346
ID/ Retrait, juste valeur instrum. financiers	-129	11			13	-105
<b>Solde net d'impôt différé par Nature</b>	<b>-51.242</b>	<b>-3.010</b>			<b>-90</b>	<b>-54.342</b>

### Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible/différé en KMAD

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Impôt différé	-3 100	-175
Impôts sur les bénéfices	-3.199	-3.565
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-6 299</b>	<b>-3 740</b>

## 1.11 AVANTAGE AU PERSONNEL

Le groupe ne dispose pas de personnel.

## 1.12 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

Les produits des activités ordinaires sont composés des catégories suivantes :

- Loyer ;
- Refacturation des Charges locatives.

## 1.13 ACTIFS NON COURANTS DETENUS EN VUE DE LA VENTE ET ACTIVITES DESTINEES A ETRE ABANDONNEES

Au 31 Décembre 2023, le Groupe ne dispose pas d'activités destinées à être abandonnées.

## 2. DETAIL DES ETATS FINANCIERS

### 2.1 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

- Les montants correspondants à de la trésorerie et équivalents de trésorerie sont disponibles et n'ont pas fait l'objet d'aucune restriction.
- La société a payé une correction de prix pour les participations AMLAK ATRIUM et AMLAK CONTEMPO.

### 2.2 ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont composés de 2 catégories :

- Dépôts, cautionnements, créances et prêts financiers dont les bénéficiaires sont le personnel ou d'autres tiers. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Ces actifs sont considérés comme étant non courants si leur échéance dépasse l'exercice suivant la date de clôture. Le montant de ces actifs s'élève à KMAD 5 ;
- Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat. Ces actifs sont composés de placement de trésorerie (OPCVM) ou titres cotés détenus pour des fins de placement de trésorerie. Le montant de ces actifs s'élève à KMAD 7.588. L'évolution de ces actifs est détaillée au niveau de la note 3.9 ;
- Des instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Le montant de ces actifs s'élève à KMAD 50.000. L'évolution de ces actifs est détaillée au niveau de la note 3.9.

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a pas procédé à des reclassements d'actifs financiers.

### 2.3 RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé par référence au nombre moyen d'actions émises à la date de clôture. Aucun effet dilutif n'est observé au cours des 2 derniers exercices.

Le résultat utilisé pour le calcul du résultat par action correspond au résultat net part du groupe.

## 3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 3.1 TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU REÇUES

Tiers crédeurs ou tiers débiteurs	Montant couvert par la sûreté (KMAD)	Nature	Date et lieu d'inscription	Objet	Valeur comptable nette sûreté donnée à la date de clôture (KMAD)
<b>Sûretés données</b>					
Hypothèque de premier rang sur le TF N°895771 au profit de CFG BANK dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 90.000.000.	100000	Hypothèque	18/09/23	Emprunt bancaire	Non définie
Nantissement de 700000 actions détenues par l'emprunteur dans le capital social de société AMLAK ATRIUM au profit de CFG dans le cadre d'un crédit de MAD 90.000.000.	90 000 000	Nantissement	18/09/23	Emprunt bancaire	Non définie
<b>Sûretés reçues</b>					
NEANT					

### 3.2 AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES OU REÇUS

Engagements donnés EN KMAD	Montants exercice	Montants exercice précédent
NEANT		

### Engagements reçus EN KMAD

	Montants exercice	Montants exercice précédent
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 ATRIUM. Renonciation expresse au bénéfice de division et de discussion en cas d'exécution forcée pour payer à première demande AMLAK ATRIUM.	Non défini	Non défini
Engagement de GYMNAS AVENUE à remettre à AMLAK ATRIUM, 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 ATRIUM 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. Engagement de GYMNAS AVENUE de libérer les locaux au plus tard le 31 janvier 2023 en cas de non présentation de la garantie ci-dessus au delà de la date du 31 décembre 2022.	1 521 180	1 521 180
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. (AMLAK ATRIUM)	Non défini	Non défini
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. Renonciation expresse au bénéfice de division et de discussion en cas d'exécution forcée pour payer à première demande 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. Engagement de GYMNAS AVENUE de libérer les locaux au plus tard le 31 janvier 2023 en cas de non présentation de la garantie ci-dessus au delà de la date du 31 décembre 2022.	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. (AMLAK CONTEMPO)	Non défini	Non défini

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

Fidarc  
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 des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés  
Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023

### Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la société IMMORENTE INVEST S.A. et de ses filiales (le « Groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2023, ainsi que l'état consolidé du résultat global, 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 les notes annexes, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Ces états financiers consolidés font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de KMAD 827.016 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 42.783.

Nous certifions que les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2023, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS).

### 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 financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés 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 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 au sein de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

### Risque identifié

**Évaluation des immeubles de placement**

Au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement du groupe s'élève à 934,36 MMAD. Ces immeubles de placement représentent 89,81% du total actif consolidé du groupe.

La détermination de la juste valeur s'appuie sur des évaluations externes indépendantes. Ces évaluations font appel au jugement professionnel pour les méthodes et hypothèses utilisées et tiennent compte principalement des caractéristiques intrinsèques des actifs, en l'occurrence, les états localis, données commerciales des loyers, taux de recouvrement des loyers et de rendement. Ce taux de rendement tient compte des caractéristiques de l'actif ainsi que des termes des contrats de bail.

Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à leur achèvement. Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués au coût jusqu'à leur achèvement.

L'évaluation des immeubles de placement, y compris les immeubles de placement en cours de construction, constitue un point clé de l'audit en raison du niveau de jugement requis par l'expert indépendant pour ces évaluations et de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et l'état du résultat global consolidé.

### Notre réponse

Nos contrôles consistent à :

- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe ;
- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe ;
- Appréciation de la permanence et de la pertinence des méthodes de valorisation retenues par l'évaluateur externe, le périmètre des actifs expertisés ainsi que les hypothèses de valorisation retenues ;
- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant ;
- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement ;
- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.
- Examen de la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les comptes consolidés.

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

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes Internationales d'Information Financière (IFRS), ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers 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.

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers 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 financiers 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 financiers 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 financiers au sujet de cette incertitude, le cas échéant, les questions se rapportant à la continuité de l'exploitation et 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 financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers 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 financiers 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 26 février 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON  
COMMUNIQUE  
7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca  
Tél: 05 22 29 16 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Faïçal MEKOUAR  
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES

A. Saaidi & Associés  
Commissaires aux Comptes  
4, Place Marchal Casablanca  
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 58 90

Baha SAADI  
Associé



IMMORENTE

# COMPTES CONSOLIDÉS EN NORMES MAROCAINES AU 31 DÉCEMBRE 2023

CFG BANK

## BILAN CONSOLIDÉ (En kDH)

ACTIF	12/2023			Exercice 12/2022
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecarts d'acquisition	88.782	-26.802	61.980	65.980
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	823.684	-153.269	670.415	597.118
Immobilisations financières	50.005	-	50.005	5
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>962.471</b>	<b>-180.072</b>	<b>782.399</b>	<b>663.103</b>
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	6.951	-2.107	4.843	2.565
Autres créances et comptes de régularisation	16.837	-	16.837	27.847
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>23.788</b>	<b>-2.107</b>	<b>21.681</b>	<b>30.412</b>
Valeurs mobilières de placement	7.176	-	7.176	42.648
Disponibilités	28.096	-	28.096	18.141
<b>Total Valeurs mobilières de placements et disponibilité</b>	<b>35.272</b>	<b>-</b>	<b>35.272</b>	<b>60.789</b>
<b>Total Actif</b>	<b>1.021.531</b>	<b>-182.179</b>	<b>839.352</b>	<b>754.303</b>

PASSIF	Exercice 12/2023	Exercice 12/2022
Capital	563.298	563.298
Primes liées au capital	123.654	159.682
Ecart de réévaluation	17.495	17.495
Réserves	-25.596	-24.727
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	1.589	8.411
Autres	-	-
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>680.440</b>	<b>724.159</b>
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	3.852	5.424
Emprunts et dettes financières	103.293	8.383
<b>Total Passif à long terme</b>	<b>107.146</b>	<b>13.807</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	10.674	7.206
Autres dettes et comptes de régularisation	10.942	9.131
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	30.150	1
<b>Total Passif à court terme</b>	<b>51.766</b>	<b>16.337</b>
<b>Total Passif</b>	<b>839.352</b>	<b>754.303</b>

## COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ (En kDH)

	12/2023	12/2022
Chiffre d'affaires	72.215	67.055
Autres produits d'exploitation	-0	-
Achats et autres charges externes	-20.134	-15.946
Charges de personnel	-	-
Autres charges d'exploitation	-300	-300
Impôts et taxes	-12.462	-6.844
Dotations aux amortissements des immobilisations	-30.502	-28.980
Dotations nettes de reprises des provisions et des dépréciations	960	4.258
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>9.777</b>	<b>19.243</b>
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	198	448
Autres produits et charges financières	-424	933
<b>Résultat financier</b>	<b>-226</b>	<b>1.382</b>
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>9.551</b>	<b>20.625</b>
Charges et produits exceptionnels	1.132	-233
Impôt sur les bénéfices	-3.199	-3.565
Impôts différés	-1.895	-4.415
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>5.589</b>	<b>12.412</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-4.001	-4.001
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1.589</b>	<b>8.411</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>1.589</b>	<b>8.411</b>

## PÉRIMÈTRE

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

## TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net total des sociétés consolidées	1.589	8.411
Elimination des amortissements et provisions	32.931	34.164
Elimination de la variation des impôts différés	1.895	4.415
Elimination des plus ou moins values de cession	-	-
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	-	-
Autres produits et charges non liés aux activités opérationnelles	-	-
<b>Total marge brute d'autofinancement</b>	<b>36.415</b>	<b>46.990</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité	12.115	-2.866
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>48.530</b>	<b>44.125</b>
Acquisition d'immobilisations	-153.799	-30
Cession d'immobilisations	-	-
Incidence des variations de périmètre	-272	-
Variation nette des placements court terme	-	-
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>-154.072</b>	<b>-30</b>
Dividendes versés par la société mère	-45.035	-49.539
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Augmentations (réductions) de capital	-	-
Subventions d'investissements reçues	-	-
Emissions d'emprunts / Augmentation des dépôts reçus	95.099	1.116
Remboursements d'emprunts / Remboursement des dépôts reçus	-188	-51.933
Cession [acq.] nette actions propres	-	-
Variation nette des concours bancaires	30.000	-
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>79.876</b>	<b>-100.355</b>
Incidence de la variation des taux de change	-	-
Incidence des changements de principes comptables	-	-
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-25.666</b>	<b>-56.260</b>
Trésorerie d'ouverture	60.788	117.048
Trésorerie de clôture	35.122	60.788

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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 Maréchal  
Casablanca

Rapport des commissaires aux comptes sur les états de synthèse consolidés  
Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023

**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 2023, 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 680.440 dont un bénéfice net consolidé de KMAD 1.589.  
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 2023, 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.

**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 732.394 soit 87,26% 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 dépasser 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 de 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, 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 26 février 2024

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON  
Membre du réseau international Grant Thornton  
7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca  
Tél : 05 22 54 80 00 - Fax : 05 22 29 96 79

Les Commissaires aux Comptes

A. SAAIDI ET ASSOCIES

A. Saaidi & Associés  
Commissaires aux Comptes  
4, Place Maréchal  
Casablanca  
Tél : 05 22 37 99 16 - Fax : 05 22 20 58 90

Faïçal MEKOUAR  
Associé

Bahaa SAAIDI  
Associé



# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023

IMMORENTE

CFG BANK

## BILAN (ACTIF) (En DH)

ACTIF	AU 31/12/2023			AU 31/12/2022	
	Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net	Net
<b>IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)</b>	<b>37.549.410,42</b>	<b>30.508.463,93</b>	<b>7.040.946,49</b>	<b>14.550.828,58</b>	
Frais préliminaires	10.559.261,12	8.511.856,90	2.047.404,22	4.159.256,45	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	26.990.149,30	21.996.607,03	4.993.542,27	10.391.572,13	
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>363.027.458,93</b>	<b>56.519.338,83</b>	<b>306.508.120,10</b>	<b>320.343.364,66</b>	
Terrains	64.151.122,86		64.151.122,86	64.151.122,86	
Constructions	298.876.336,07	56.519.338,83	242.356.997,24	256.192.241,80	
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>519.808.140,82</b>		<b>519.808.140,82</b>	<b>392.744.497,29</b>	
Prêts immobilisés					
Autres créances financières	20.899.016,00		20.899.016,00	20.784.523,66	
Titres de participation	498.909.124,82		498.909.124,82	371.959.973,63	
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>920.385.010,17</b>	<b>87.027.802,76</b>	<b>833.357.207,41</b>	<b>727.638.690,53</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>18.869.712,85</b>		<b>18.869.712,85</b>	<b>35.505.925,81</b>	
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	1.200,00		1.200,00	1.200,00	
Clients et comptes rattachés	6.682.191,87		6.682.191,87	13.548.771,54	
Personnel					
Etat	11.602.103,02		11.602.103,02	19.113.039,15	
Comptes d'associés					
Autres débiteurs	416.591,61		416.591,61	2.688.314,93	
Compte de régularisation actif	167.626,35		167.626,35	154.600,19	
<b>TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)</b>	<b>4.062.281,73</b>		<b>4.062.281,73</b>	<b>18.133.359,18</b>	
<b>ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)</b>					
(Eléments circulants)					
<b>TOTAL II (f+g+h+i)</b>	<b>22.931.994,58</b>		<b>22.931.994,58</b>	<b>53.639.284,99</b>	
<b>TRESORERIE - ACTIF</b>	<b>680.820,59</b>		<b>680.820,59</b>	<b>765.468,16</b>	
Chèques et valeurs à encaisser				739.065,60	
Banques, T.G & CP	676.296,59		676.296,59	26.232,56	
Caisses, régies d'avances et accreditifs	4.524,00		4.524,00	170,00	
<b>TOTAL III</b>	<b>680.820,59</b>		<b>680.820,59</b>	<b>765.468,16</b>	
<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>943.997.825,34</b>	<b>87.027.802,76</b>	<b>856.970.022,58</b>	<b>782.043.443,68</b>	

## BILAN (PASSIF) (En DH)

PASSIF	AU 31/12/2023	AU 31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>722.516.792,15</b>	<b>763.125.344,66</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	123.654.128,34	159.682.128,34
* Ecart de Réévaluation	24.993.336,70	24.993.336,70
* Réserve Légale	2.506.274,98	2.436.540,28
* Autres Réserves		
* Report à Nouveau (2)	3.638.824,64	11.320.865,43
* Résultats Nets en Instance d'Affectation (2)		
* Résultat net de l'exercice (2)	4.426.447,49	1.394.693,91
<b>TOTAUX DES CAPITAUX PROPRES (A)</b>	<b>722.516.792,15</b>	<b>763.125.344,66</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)</b>		
* Subventions d'Investissement		
* Provisions Réglementées		
<b>DETTES DE FINANCEMENT (c)</b>	<b>125.072.056,99</b>	<b>5.072.056,99</b>
* Emprunts Obligataires		
* Autres Dettes de Financement	125.072.056,99	5.072.056,99
<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>847.588.849,14</b>	<b>768.197.401,65</b>
<b>DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)</b>	<b>9.376.266,44</b>	<b>9.967.572,61</b>
* Fournisseurs et Comptes Rattachés	6.578.336,00	5.662.774,60
* Clients Crédoires, Avances et Acomptes		
* Personnel		
* Organismes Sociaux		
* Etat	2.437.952,66	4.094.598,01
* Comptes d'Associés		
* Autres Créanciers	210.200,00	210.200,00
* Comptes de Régularisation - Passif	149.777,78	
<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)</b>	<b>4.907,00</b>	<b>932.918,38</b>
<b>ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)</b>		
<b>TOTAL II (f+g+h)</b>	<b>9.381.173,44</b>	<b>10.900.490,99</b>
<b>TRESORERIE PASSIF</b>		<b>2.945.551,04</b>
Crédits d'escompte		
Crédit de trésorerie		
Banques (soldes créditeurs)		2.945.551,04
<b>TOTAL III</b>		<b>2.945.551,04</b>
<b>TOTAL I+II+III</b>	<b>856.970.022,58</b>	<b>782.043.443,68</b>

(1) Capital Personnel Débitaire  
(2) Bénéficiaire (+), Déficitaire (-)

## COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (En DH)

	Propres à l'exercice 1	Concernant les exercices précédents 2	TOTAUX DE L'EXERCICE 3=1+2	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT 4
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>43.961.577,93</b>		<b>43.961.577,93</b>	<b>40.640.496,78</b>
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	42.690.912,73		42.690.912,73	40.047.376,78
<b>Chiffres d'Affaires</b>	<b>42.690.912,73</b>		<b>42.690.912,73</b>	<b>40.047.376,78</b>
Variation de stock de produits (1)				
Immobilisations produites pour l'Espe p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges	1.270.665,20		1.270.665,20	593.120,00
<b>TOTAL I</b>	<b>43.961.577,93</b>		<b>43.961.577,93</b>	<b>40.640.496,78</b>
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>38.996.289,66</b>	<b>3.985,73</b>	<b>39.000.275,39</b>	<b>39.518.486,72</b>
Achats revendus de marchandises (2)				
Achat consommés de matières et de fournitures (2)	60,00		60,00	5.945,21
Autres charges externes	14.088.372,35	3.985,73	14.092.358,08	12.714.513,78
Impôts et taxes	2.964.233,84		2.964.233,84	2.943.055,52
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	300.000,00		300.000,00	300.000,00
Dotations d'exploitation	21.643.623,47		21.643.623,47	23.554.972,21
<b>TOTAL II</b>	<b>38.996.289,66</b>	<b>3.985,73</b>	<b>39.000.275,39</b>	<b>39.518.486,72</b>
<b>III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>4.965.288,27</b>	<b>-3.985,73</b>	<b>4.961.302,54</b>	<b>1.122.010,06</b>
<b>IV - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1.545.000,90</b>		<b>1.545.000,90</b>	<b>1.906.063,21</b>
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
Gains de change				
Intérêts et autres produits financiers	1.545.000,90		1.545.000,90	1.906.063,21
Reprises financières; transfert de charges				
<b>TOTAL IV</b>	<b>1.545.000,90</b>		<b>1.545.000,90</b>	<b>1.906.063,21</b>
<b>V - CHARGES FINANCIERES</b>	<b>1.195.938,03</b>		<b>1.195.938,03</b>	<b>1.231,11</b>
Charges d'intérêts	1.125.406,37		1.125.406,37	1.231,11
Pertes de changes				
Autres charges financières	70.531,66		70.531,66	
Dotations financières				
<b>TOTAL V</b>	<b>1.195.938,03</b>		<b>1.195.938,03</b>	<b>1.231,11</b>
<b>VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)</b>	<b>349.062,87</b>		<b>349.062,87</b>	<b>1.904.832,10</b>
<b>VII - RESULTAT COURANT (III - VI)</b>	<b>5.314.351,14</b>	<b>-3.985,73</b>	<b>5.310.365,41</b>	<b>3.026.842,16</b>
<b>VIII - PRODUITS NON COURANTS</b>	<b>199.628,54</b>		<b>199.628,54</b>	<b>5.410,05</b>
Produits de cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	199.628,54		199.628,54	5.410,05
Reprises non courantes; transferts de charges				
<b>TOTAL VIII</b>	<b>199.628,54</b>		<b>199.628,54</b>	<b>5.410,05</b>
<b>IX - CHARGES NON COURANTES</b>	<b>65.144,46</b>		<b>65.144,46</b>	<b>436.394,30</b>
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	60.237,46		60.237,46	436.394,30
Dotations non courantes aux amortiss. et provision	4.907,00		4.907,00	
<b>TOTAL IX</b>	<b>65.144,46</b>		<b>65.144,46</b>	<b>436.394,30</b>
<b>X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)</b>	<b>134.484,08</b>		<b>134.484,08</b>	<b>-430.984,25</b>
<b>XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+ ou - X)</b>	<b>5.448.835,22</b>	<b>-3.985,73</b>	<b>5.444.849,49</b>	<b>2.595.857,91</b>
<b>XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	<b>1.018.402,00</b>		<b>1.018.402,00</b>	<b>1.201.164,00</b>
<b>XIII - RESULTAT NET (XI - XII)</b>	<b>4.430.433,22</b>	<b>-3.985,73</b>	<b>4.426.447,49</b>	<b>1.394.693,91</b>
<b>XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)</b>	<b>45.706.207,37</b>		<b>45.706.207,37</b>	<b>42.551.970,04</b>
<b>XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)</b>	<b>41.275.774,15</b>	<b>3.985,73</b>	<b>41.279.759,88</b>	<b>41.157.276,13</b>
<b>XVI - RESULTAT NET (Total Produits - Total Charges)</b>	<b>4.430.433,22</b>	<b>-3.985,73</b>	<b>4.426.447,49</b>	<b>1.394.693,91</b>

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

## ETAT DES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (E.S.G) (En DH)

	31/12/2023	31/12/2022
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>	<b>42.690.912,73 40.047.376,78</b>
3	= Ventes de biens et services produits	<b>42.690.912,73 40.047.376,78</b>
4	+ Variation de stocks de produits	
5	Immobilisations produites par l'Espe pour elle-même	
<b>III</b>	<b>- CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)</b>	<b>14.092.418,08 12.720.458,99</b>
6	Achats consommés de matières et fournitures	60,00 5.945,21
7	Autres charges externes	14.092.358,08 12.714.513,78
<b>IV</b>	<b>= VALEUR AJOUTEE (I+II+III)</b>	<b>28.598.494,65 27.326.917,79</b>
8	+ Subventions d'exploitation	
9	- Impôts et taxes	2.964.233,84 2.943.055,52
10	- Charges de personnel	
<b>V</b>	<b>= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)</b>	<b>25.634.260,81 24.383.862,27</b>
11	+ Autres produits d'exploitation	
12	- Autres charges d'exploitation	300.000,00 300.000,00
13	+ Reprises d'exploitation; transfert de charges	1.270.665,20 593.120,00
14	- Dotations d'exploitation	21.643.623,47 23.554.972,21
<b>VI</b>	<b>= RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)</b>	<b>4.961.302,54 1.122.010,06</b>
<b>VII</b>	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>349.062,87 1.904.832,10</b>
<b>VIII</b>	<b>= RESULTAT COURANT (+ ou -)</b>	<b>5.310.365,41 3.026.842,16</b>
<b>IX</b>	<b>RESULTAT NON COURANT (+ ou -)</b>	<b>134.484,08 -430.984,25</b>
15	- Impôts sur les résultats	1.018.402,00 1.201.164,00
<b>X</b>	<b>= RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)</b>	<b>4.426.447,49 1.394.693,91</b>

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

	2023	2022
1	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4.426.447,49 1.394.693,91</b>
	Bénéfice	4.426.447,49 1.394.693,91
	Perte	
2	+ Dotations d'Exploitation (1)	21.643.623,47 22.622.053,83
3	+ Dotations financières (1)	
4	+ Dotations non courantes (1)	
5	- Reprises d'exploitation (2)	293.996,82 240.780,00
6	- Reprises financières (2)	



# COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2023

IMMORENTE

CFG BANK

## TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2023

(En DH)

### I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	847.588.849,14	768.197.401,65		79.391.447,49
2	Moins actif immobilisé	833.357.207,41	727.638.690,53	105.718.516,88	
	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	14.231.641,73	40.558.711,12	26.327.069,39	
4	Actif circulant	22.931.994,58	53.639.284,99		30.707.290,41
5	Moins passif circulant	9.381.173,44	10.900.490,99	1.519.317,55	
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	13.550.821,14	42.738.794,00		29.187.972,86
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	680.820,59	-2.180.082,88	2.860.903,47	

### II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
<b>* AUTOFINANCEMENT (A)</b>		<b>-19.258.925,86</b>		<b>-25.762.532,26</b>
+ Capacité d'autofinancement		25.776.074,14		23.775.967,74
- Distributions de bénéfices		45.035.000,00		49.538.500,00
<b>* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)</b>		<b>28.779.807,66</b>		
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				
+ Cessions d'immobilisations corporelles				
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées		28.779.807,66		
<b>* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)</b>				
+ Augmentation du capital, apports				
+ Subventions d'investissement				
<b>AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)</b> (nettes de primes de remboursement)		<b>120.000.000,00</b>		<b>519.105,60</b>
<b>TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)</b>				

II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)			
<b>ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)</b>	<b>155.847.951,19</b>		<b>16.710,00</b>
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.			
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	4.500,00		16.510,00
+ Acquisitions d'immobilisation financières	155.843.451,19		200,00
+ Augmentation des créances immob.			
<b>* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)</b>			
<b>* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)</b>			
<b>* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)</b>			<b>352.340,00</b>
<b>II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)</b>	<b>155.847.951,19</b>		<b>369.050,00</b>
<b>III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)</b>		<b>29.187.972,86</b>	<b>22.515.110,78</b>
<b>IV. VARIATION DE LA TRESORERIE</b>	<b>2.860.903,47</b>		<b>3.097.365,88</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>158.708.854,66</b>	<b>158.708.854,66</b>	<b>369.050,00</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>27.462.192,19</b>	<b>7.509.882,09</b>	<b>4.463.610,35</b>	<b>30.508.463,93</b>
* Frais préliminaires	6.400.004,67	2.111.852,23		8.511.856,90
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	21.062.187,52	5.398.029,86	4.463.610,35	21.996.607,03
* 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>42.679.594,27</b>	<b>13.839.744,56</b>		<b>56.519.338,83</b>
* Terrains				
* Constructions	42.679.594,27	13.839.744,56		56.519.338,83
* Installations techniques, matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements				
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>70.141.786,46</b>	<b>21.349.626,65</b>	<b>4.463.610,35</b>	<b>87.027.802,76</b>

## TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	N° IF	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	24917016	IMMOBILIER	234.876.379,99	100,00	234.876.559,10	234.876.559,10	31/12/2022	126.067.739,15	-150.320,49	
AMLAK ATRIUM	40222202	IMMOBILIER	66.000.000,00	100,00	105.302.840,57	105.302.840,57	31/12/2022	69.704.220,29	4.043.424,14	
AMLAK CONTEMPO	40241136	IMMOBILIER	66.000.000,00	100,00	108.729.725,15	108.729.725,15	31/12/2022	77.752.310,10	3.295.631,45	
SPI SYHATI IMMO	0	IMMOBILIER	00,00	0,00	50.000.000,00	50.000.000,00	31/12/2022	0,00	0,00	
<b>TOTAL</b>			<b>366.876.379,99</b>		<b>498.909.124,82</b>	<b>498.909.124,82</b>		<b>273.524.269,54</b>	<b>7.188.735,10</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	932.918,38				4.907,00		932.918,38	4.907,00
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
<b>SOUS TOTAL (B)</b>	<b>932.918,38</b>				<b>4.907,00</b>		<b>932.918,38</b>	<b>4.907,00</b>
<b>TOTAL (A+B)</b>	<b>932.918,38</b>				<b>4.907,00</b>		<b>932.918,38</b>	<b>4.907,00</b>

## ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
	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.	
<b>I- Dérogations aux principes comptables fondamentaux</b>	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 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 soucription pour KMAD 7.050 ; - Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.	Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 69 pour l'exercice 2023.
<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.	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 2023

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>20.899.016,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.899.016,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.899.016,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.899.016,00</b>	<b>0,00</b>
Prêts immobilisés								
Autres créances financières	20.899.016,00		20.899.016,00		20.899.016,00		20.899.016,00	
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>18.869.712,85</b>	<b>4.133.567,09</b>	<b>14.736.145,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.602.103,02</b>	<b>5.156.096,04</b>	<b>0,00</b>
Fournisseurs débiteurs avances et acomptes	1.200,00	1.200,00						
Clients et comptes rattachés	6.682.191,87		6.682.191,87				4.739.504,43	
Personnel								
Etat	11.602.103,02	4.118.567,09	7.483.535,93			11.602.103,02		
Comptes d'associés								
Autres débiteurs	416.591,61		416.591,61				416.591,61	
Compte de régularisation actif	167.626,35	13.800,00	153.826,35					
<b>Totaux</b>	<b>39.768.728,85</b>	<b>4.133.567,09</b>	<b>35.635.161,76</b>	<b>0,00</b>	<b>20.899.016,00</b>	<b>11.602.103,02</b>	<b>26.055.112,04</b>	<b>0,00</b>

## 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>125.072.056,99</b>	<b>5.072.056,99</b>	<b>120.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Emprunts obligataires								
Autres dettes de financement	125.072.056,99	5.072.056,99	120.000.000,00					
<b>DU PASSIF CIRCULANT</b>	<b>9.376.266,44</b>	<b>1.803.223,85</b>	<b>7.384.042,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.437.952,66</b>	<b>6.131.745,33</b>	<b>0,00</b>
Fournisseurs, et acomptes rattachés	6.578.336,00		6.578.336,00				6.131.500,00	
Clients créditeurs								
Personnel								
Organismes sociaux								
Etat	2.437.952,66	1.803.023,85	634.928,81			2.437.952,66	45,33	
Comptes d'associés								
Autres créanciers	210.200,00	200,00	21.000,00				200,00	
Comptes de régularisation-passif	149.777,78		149.777,78					
<b>Totaux</b>	<b>134.448.323,43</b>	<b>6.875.280,84</b>	<b>127.384.042,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.437.952,66</b>	<b>6.131.745,33</b>	<b>0,00</b>

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

Fidaroc  
**Grant Thornton**

7, Boulevard Sraiss Slaoui  
Casablanca

Aux actionnaires de la société  
**IMMORENTE INVEST S.A.**  
57, Rue Ibnou Toufal  
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 2023  
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 2023, 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 complémentaires (ETIC). Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de MAD 722.516.792,15 dont un bénéfice net de MAD 4.426.447,49.

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 2023 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

**Titres de participation**  
Au 31 décembre 2023, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute et nette comptable de KMAD 498.909. 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.

### 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 futures 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.

Conformément aux dispositions de l'article 172 de la loi n° 17-95 telle que modifiée et complétée, nous portons à votre connaissance qu'au cours de cet exercice, la Société Immorente Invest a souscrit une participation pour un montant de DH 50 millions dans le capital de la SPI « SYHATI IMMO SPI ».

Casablanca, le 26 février 2024

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON  
Membre du Réseau Grant Thornton  
7 Bd. Dr. El Ghazal  
Casablanca  
Tél: 05 22 54 80 05 - 05 22 29 99 70

Faïgal MEKOUAR  
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES

A. SAAIDI ET ASSOCIES  
Commissaires aux Comptes  
Banha SAAIDI  
Associé

## TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

Tiers créditeurs ou tiers débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (3)	Valeur comptable nette de la sûreté donnée à la date de clôture
<b>Sûretés données</b>					
Hypothèque de premier rang sur le TF N°8957771 au profit de CFG BANK dans le cadre d'un crédit à long terme de MAD 90.000.000.	100.000,00	Hypothèque	2023/09/18	Emprunt bancaire	non définie
Nantissement de 700000 actions détenues par l'emprunteur dans le capital social de la société AMLAK ATRIUM au profit de CFG dans le cadre d'un crédit de MAD 90.000.000.	90.000.000,00	Nantissement	2023/09/18	Emprunt bancaire	non définie
<b>Sûretés reçues</b>					
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
<b>- Avals et cautions</b>	Néant	Néant
<b>- Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires</b>	Néant	Néant
<b>- Autres engagements donnés</b>	Néant	Néant
Engagement envers CFG de ne pas constituer une garantie, sûreté un droit réel, une charge ou un privilège quelconque sur les biens donnés en garantie en faveur de la Banque et sur le bien objet du titre foncier n°44835/61 dans le cadre du prêt à long terme de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas altérer la valeur des garanties ou en changer la nature ou la destination dans le cadre du prêt de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas déléguer ou céder ses revenus et garanties des dettes de tiers, notamment, par avals ou cautions dans le cadre du prêt de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas aliéner, transférer, céder ou faire apport à une autre société et plus particulièrement à un tiers de tout ou partie des biens donnés en garantie en faveur de la banque et du bien objet du titre n°44835/61 dans le cadre du prêt à long terme de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges cumulées avec celles du présent prêt risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du prêt de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion ou dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement dans sa situation juridique ou financière de l'emprunteur et/ou la Cautions sans l'accord préalable de la banque dans le cadre du prêt de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de respecter l'affectation du crédit et plus généralement tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de l'emprunteur et/ou la Cautions, ou d'augmenter sensiblement le volume de leurs engagements tel que prévu dans l'article 2 du contrat du prêt de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Délégation envers CFG BANK de la totalité des dividendes rattachés aux actions nanties qui lui serait servis par la société AMALAK ATRIUM à hauteur du montant de chacune des échéances de remboursement du crédit dans le cadre du prêt de MAD 90.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas déléguer ou céder ses revenus et garantir des dettes de tiers, notamment, par avals ou cautions dans le cadre du prêt de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas aliéner, transférer, céder ou faire apport à une autre société et plus particulièrement à un tiers de tout ou partie des biens que l'emprunteur a donné en garantie en faveur de la Banque dans le cadre du prêt de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas contracter des dettes dont les charges éventuelles, cumulées avec celles des emprunts actuels de l'emprunteur, risquent d'excéder sa capacité de remboursement dans le cadre du prêt de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de ne pas procéder à toute opération de fusion, dissolution, ou réduction de capital qui ne serait pas légalement requise et plus généralement à tout changement de contrôle conformément à l'article 144 de la loi 17-95 relative aux sociétés anonymes dans le cadre du prêt de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG de respecter l'affectation du crédit et plus généralement tout fait susceptible d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur du patrimoine de l'emprunteur ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements tel que prévu dans l'article 2 du contrat du prêt de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
Engagement envers CFG à domicilier irrévocablement, les flux de la société sur le compte bancaire ouvert dans les livres de CFG BANK au prorata des financements bancaires octroyés par la banque dans le cadre du prêt de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
TOTAL (Dont engagements à l'égard d'entreprises liées)		

## ENGAGEMENTS RECUS

	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
<b>- Avals et cautions</b>	Néant	Néant
<b>- Autres engagements donnés</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
<b>TOTAL</b>		