



IMMORENTE

# **RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

## **2023**

# SOMMAIRE

---

- I. Communication financière au titre de l'exercice 2023**
- II. Rapport de gestion**
- III. Rapport ESG**
- IV. Etats honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2023**
- V. Rapports des Commissaires aux Comptes 2023 :**
  - 1. Rapport Général des Commissaires aux Comptes / Comptes sociaux**
  - 2. Rapport des Commissaires aux Comptes / Comptes consolidés en normes IFRS**
  - 3. Rapport des Commissaires aux Comptes / Comptes consolidés en normes marocaines**
  - 4. Rapport spécial**
- VI. Liste des communiqués de presse 2023**

# Communication Financière au titre de l'exercice 2023



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.

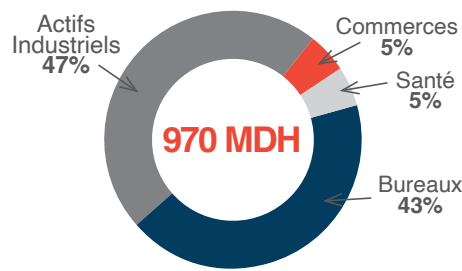
## CHIFFRE D'AFFAIRES ET FFO EN HAUSSE RESPECTIVEMENT DE 8% ET 5 %

- 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

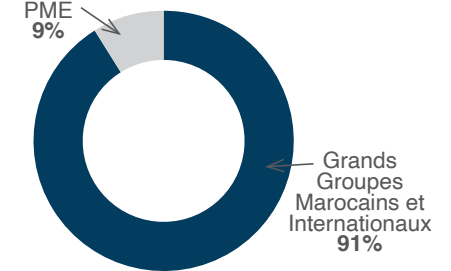
## ACTIFS ET LOCATAIRES DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ

- 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



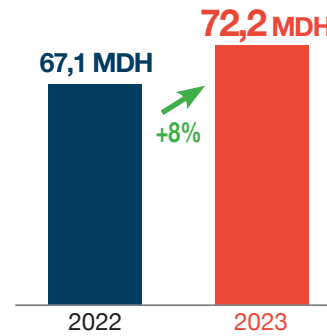
Ventilation des loyers par typologie de locataires



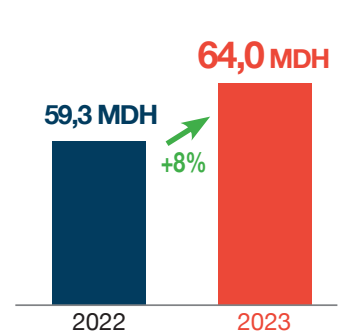
## CA CONSOLIDÉ IFRS : 72,2 MDH (+8%)

- 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>

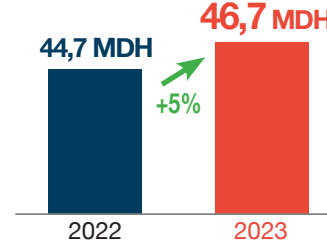


(1) Incluant loyers et refacturations des charges communes et de la taxe sur services communaux (TSC)  
(2) Loyers perçus : chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires

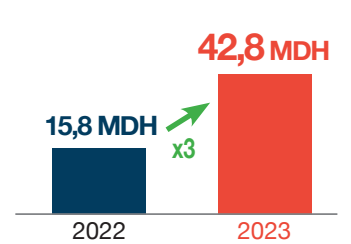
## FFO (RESULTAT DE L'EXERCICE ANALYTIQUE) : 46,7 MDH (+5%)

- 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



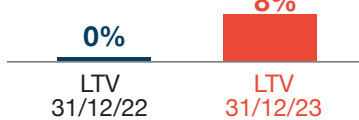
Résultat Consolidé IFRS



(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

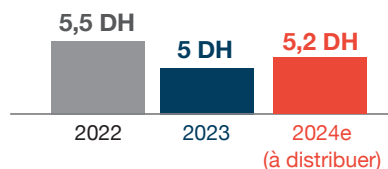
## RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE<sup>5</sup> 8%

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

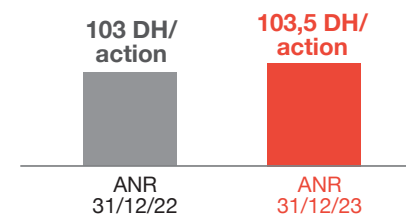


(5) LTV : ratio de la dette nette /par la valeur actualisée des investissements ht, incluant les frais d'acquisition

## 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)

# Rapport de Gestion 2023



IMMORENTE

# Rapport de Gestion

Exercice 2023

\* \* \*

Le conseil d'administration d'Immorente Invest SA s'est réuni en date du 23 février 2024, sous la présidence de Madame Souad Benbachir Hassani, au siège social de la Société sis au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, en vue d'examiner son activité et d'arrêter les comptes au 31 décembre 2023.

Conformément à la réglementation en vigueur des sociétés cotées, le présent rapport est mis à la disposition des actionnaires d'Immorente Invest SA, au siège de la société 5-7, rue Ibnou Toufail à Casablanca, en perspective de la réunion d'Assemblée Générale du 4 avril 2024.

\* \* \*

## Sommaire

---

Présentation Immorente Invest .....	2
Chiffres clés et indicateurs de performance .....	2
Faits marquants.....	4
Guidance 2024.....	6
Patrimoine immobilier .....	7
Bilan consolidé en normes IFRS au 31 décembre 2023 .....	8
IMR FREE ZONE.....	10
Amlak Contempo SAS .....	10
Amlak Atrium SAS.....	11
Annexes : Comptes consolidés (en normes marocaines et IFRS) et comptes sociaux au 31 décembre 2023.....	12



## Présentation Immorente Invest

---

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

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

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

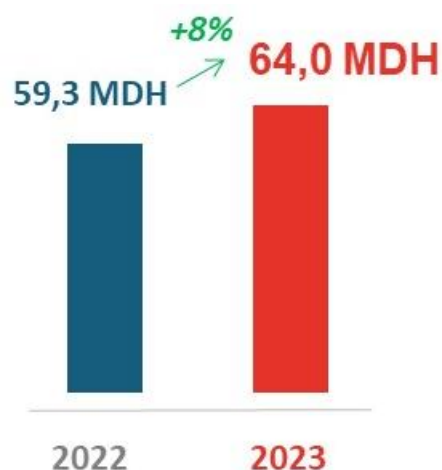
Le business model de la société est ainsi fondé sur l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels de premier choix à usage locatif. Les loyers issus du portefeuille d'actifs sont reversés trimestriellement aux actionnaires d'Immorente Invest, diminution faite des dépenses liées à l'exploitation et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

## Chiffres clés et indicateurs de performance

---

### I. Loyers

En 2023, le montant des loyers s'élève à 64,0 mMAD, hors taxes et hors charges refacturées aux locataires, en hausse de 8% par rapport à 2022.



Le **taux de vacance** est de 7% en 2023 contre 8% en 2022.

## II. Rendement brut du portefeuille

Le **rendement brut du portefeuille**, correspondant au montant des loyers, rapporté à l'investissement brut global incluant les frais d'acquisition<sup>1</sup>, s'établit à **7,7%** en **2023**, contre 7,8% en 2022.

## III. Fund From Operations (Résultat analytique consolidé de l'exercice)

Au 31 décembre 2023, le **FFO**, précédemment désigné par le **résultat analytique**, s'élève à **46,7 mMAD**.

Le FFO (Fund From Opérations) correspond au 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**.

en mMAD	2022	2023	Budget 2023	Ecart 2023/Budget
(+) Produits immobiliers	59,3	64,0	66,7	-2,7
(-) Charges d'exploitation immobilière	14,9	15,3	16,6	-1,3
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	-	1,1	2,6	-1,5
(-) Provisions	2,7	2,4	0,6	1,8
(+) Reprise sur provisions	6,6	3,3	1,8	1,6
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>48,3</b>	<b>48,5</b>	<b>48,6</b>	<b>-0,1</b>
en % des produits	81%	76%	73%	
(+) Résultat lié aux placements financiers	0,5	1,3	0,3	1,0
(+) Résultat non courant (hors cessions)	-0,4	0,0	-0,2	0,3
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>48,3</b>	<b>49,8</b>	<b>48,7</b>	<b>1,2</b>
en % des produits	81%	78%	73%	
(-) Impôt sur les sociétés	3,6	3,2	2,2	1,0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>44,7</b>	<b>46,7</b>	<b>46,5</b>	<b>0,2</b>
(-) impôts différés	0,2	3,1		
(-) Variation de la valorisation des actifs	29,4	0,3		
(-) Autres retraitements	0,7	-0,4		
<b>Résultat net consolidé IFRS</b>	<b>15,8</b>	<b>42,8</b>		

Par ailleurs, au 31 décembre 2023, le **résultat net consolidé en normes IFRS de la société** s'élève à **42,8 mMAD**.

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

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

Le Conseil d'Administration décide, après examen des comptes sociaux de l'exercice social clos le 31 décembre 2023, d'arrêter ces comptes lesquels font ressortir **un bénéfice net comptable de 4.426.447,49 dirhams**, et ce, comme suit :

<b>Bénéfice net comptable de l'exercice</b>	<b>4.426.447,49</b>	<b>dirhams</b>
<i>Réserve légale (5% ) à déduire</i>	- 221.322,37	<i>dirhams</i>
<i>Report à nouveau des exercices précédents</i>	3.638.824,64	<i>dirhams</i>
<b>Sommes distribuables</b>	<b>7.843.949,76</b>	<b>dirhams</b>
<b>Montant à affecter au compte Report à Nouveau</b>	<b>7.843.949,76</b>	<b>dirhams</b>

#### V. Actif Net Réévalué (ANR) de reconstitution

*Remarque préliminaire : l'Actif Net Réévalué de reconstitution est une méthode consacrée au niveau international pour l'évaluation des foncières. Cette méthode s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et de conservation, à long terme, des actifs immobiliers acquis. Cette méthode consiste à calculer une valeur des fonds propres de la société, basée sur la réévaluation de ses actifs immobiliers, effectuée par un expert immobilier indépendant.*

Sur la base des comptes arrêtés et audités de la société au 31 décembre 2023, et de l'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenu par Immorente Invest réalisée en fin d'année par l'expert immobilier Cap Eval, filiale du groupe espagnol Tinsa Transacciones Inmobiliarias (certifié RICS), l'ANR de reconstitution d'Immorente Invest affiche une valeur de **932,5 mMAD**, soit **103,5 MAD par action**.

### Faits marquants

#### I. Gouvernance

Au 31 décembre 2023, la gouvernance de Immorente Invest est structurée de la manière suivante :

- ✓ **Société de gestion** : CFG Capital, filiale à 100% de CFG Bank, en charge de l'administration et la gestion d'Immorente Invest, dans le cadre d'une convention de gestion ;
- ✓ **Conseil d'Administration** : disposant des rôles et des responsabilités lui afférant au sens de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes, est composé de 9 membres :
  - Mme. Souad Benbachir a été nommée en qualité de Président du Conseil d'Administration par le Conseil d'Administration le 16 décembre 2021 ;
  - AXA Assurance Maroc, représentée par M. Thomas Hude ;
  - CFG Bank, représentée par Mme. Souad Benbachir ;
  - M. El Ghaly Tahri Joutei ;
  - Compagnie d'Assurance Transport (CAT), représentée par M. Bachir Baddou ;
  - Société Centrale de Réassurance (SCR), représentée par Mme. Ouafae Mriouah ;
  - Mme. Ghita Lahlou, administrateur indépendant ;

- M. Ahmed Reda Chami, administrateur indépendant ;
  - La Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite (CIMR), représentée par M. Mohamed Aboumejd.
- ✓ **Comité d'investissement** : composé de 4 membres désignés par CFG Capital, issus du top management de CFG Bank et un membre indépendant en la personne de Imane Kabbaj depuis le 15 novembre 2019.
- Le comité d'investissement analyse et décide des opportunités d'investissement et de désinvestissement proposées par la société de gestion.
- ✓ **Comité d'audit** : composé de trois membres, Mme Ghita Lahlou, M. Thomas Hude et M. Ahmed Reda Chami, désignés par le Conseil d'Administration d'Immoyente Invest, s'assure de la bonne exécution de la convention de gestion, du respect des décisions des actionnaires et de la gestion des éventuels conflits d'intérêts.

## II. Exploitation

- ✓ Mise en location d'un plateau de bureau au niveau de l'immeuble Atrium, à la société Dédalus, gestionnaire de données médicales des hôpitaux en France, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2023 ;
- ✓ Mise en location d'un plateau de bureau au niveau de l'immeuble Contempo, à la société SII Services Maroc, multinationale de conseil en informatique, à partir du 1<sup>er</sup> août 2023 ;
- ✓ Mise en location d'un plateau de bureau au niveau de la tour Crystal 3, Marina de Casablanca, à la société SII Services Maroc, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## III. Investissement

En septembre 2023, Immoyente Invest a finalisé l'opération de *Sale & Lease-Back* d'une usine à Tanger Automotive City pour un montant total de près de 110 MDH :

- ✓ Superficie : 12 147 m<sup>2</sup> de construction sur un terrain de 21 987 m<sup>2</sup> ;
- ✓ Locataire : SFC Solutions Morocco, équipementier automobile parmi les leaders mondiaux ;
- ✓ Durée du bail : 10 ans fermes.

En décembre 2023, Immoyente Invest, à travers sa filiale IMR Free Zone I, a lancé l'extension de son usine située dans la zone franche de Kenitra :

- ✓ Superficie de l'extension : 9 000 m<sup>2</sup> ;
- ✓ Livraison de l'usine : T4 2024 ;
- ✓ Durée du bail : jusqu'en août 2031.

En décembre 2023, Immoyente Invest a réalisé son premier investissement dans la santé à travers l'OPCI SYHATI IMMO :

- ✓ OPCI Grand Public regroupant des cliniques opérationnelles et d'autres en développement louées par Akdital dans différentes régions : Casablanca, Dakhla, Errachidia, Essaouira, Guelmim, Ouarzazate, Taza ;
- ✓ Durée des baux : 9 ans fermes.

#### IV. Financement

En aout 2023, Immorente Invest obtenu le visa de l'AMMC suite à la mise à jour des billets de trésorerie :

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

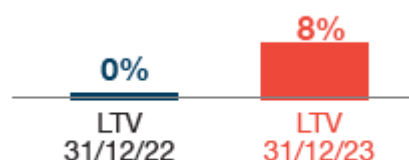
En 2023, Immorente Invest a contracté 120 MDH de crédits bancaires dédiés au financement d'acquisitions d'actifs.

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

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement du fond s'établit à 8% (Loan To Value\*) :

- ✓ Dette financière brute : 120 MDH ;
- ✓ Trésorerie : 35,7 MDH.

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



#### VI. Distribution de rendement

Au 31 décembre 2023, Immorente Invest a distribué un rendement de 5 MAD/action détaillée comme suit :

- ✓ Un rendement de 1 MAD/action le 28 avril 2023 ;
- ✓ Un rendement de 2 MAD/action le 26 juin 2023 ;
- ✓ Un rendement de 1 MAD/action le 26 septembre 2023 ;
- ✓ Un rendement de 1 MAD/action le 21 décembre 2023.

### 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.

## Patrimoine immobilier

### I. Liste des actifs détenus

Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'actif de Immorente Invest totalise 970 mMAD et composé, directement ou à travers des filiales dédiées, des éléments suivants :

Actif	Localisation	Année d'acquisition	Superficie	Locataires	Durée du bail	Investissement HT
6 plateaux de bureaux	Marina de Casablanca	2016/2018	4 531 m <sup>2</sup>		3/6/9 ans 4 ans	105 mMAD
Bureaux Commerce	Racine, Casablanca Agdal, Rabat	2011-2012	388 m <sup>2</sup> 244 m <sup>2</sup>		3/6 ans 3/6/9 ans	21 mMAD 9 mMAD
Bureaux	Bouskoura	2019	9 633 m <sup>2</sup> (foncier de 56 492 m <sup>2</sup> )		9 ans et 11 mois	60 mMAD
Bureaux	Boulevard Mohamed V, Casablanca	2019	6 844 m <sup>2</sup>		3/6/9 ans	137 mMAD
Bureaux	Boulevard Abdelmoumen Casablanca	2019	5 565 m <sup>2</sup>		3/6/9 ans	136 mMAD
Site industriel	Zone d'accélération industrielle de Kénitra	2018	17 512 m <sup>2</sup> (foncier de 4,3 ha)		9 ans et 11 mois	152 mMAD
Site industriel	Agropole de Meknès	2021	29 409 m <sup>2</sup> (foncier de 4,7 ha)		10 ans	191 mMAD
Site industriel	Zone d'accélération industrielle TAC	2023	12 000 m <sup>2</sup> (foncier de 2,2 ha)		10 ans	109 mMAD
Santé	Plusieurs villes	2023			10 ans	50 mMAD

970 mMAD

### II. Valorisation du portefeuille

La réévaluation à fin 2023 des actifs immobiliers d'Immorente Invest a été réalisée en décembre 2023 par Cap Eval, expert indépendant et filiale du groupe espagnol Tinsa, certifié RICS. Cette mission de réévaluation a concerné les actifs immobiliers détenus par Immorente Invest au 31 décembre 2023. Le rapport d'expertise de Cap Eval, dont une attestation est annexée au présent rapport, affiche une valorisation globale des actifs à 933,6 mMAD (hors frais d'acquisition) et 984,7 mMAD (frais d'acquisition inclus).

## Bilan consolidé en normes IFRS au 31 décembre 2023

### I. Actif

	<i>en KMAD</i>	
	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Goodwill	2 583	2 583
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	0	0
Immeubles de placement	934 366	822 625
Autres actifs financiers	50 005	5
Elimination des titres intragroupes	0	0
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>

Le total actif immobilisé s'élève à 986 954 KDH, et se décompose de la manière suivante :

- Des immeubles de placement qui sont comptabilisés à leur juste valeur à 934 366 KDH, suite à la valorisation de l'expert indépendant Cap Eval au 31 décembre 2023.
- Un Goodwill qui s'élève à 2 583 KDH ;
- Des immobilisations financières de 50 005 KDH.

Le Total actif courant s'élève à 53 315 KDH se décompose principalement de :

- ✓ Créances clients de 4 843 KDH ;
- ✓ Valeurs mobilières de placements pour 7 588 KDH ;
- ✓ Comptes d'état qui s'élève à 12 447 KDH, correspondant principalement à un crédit de TVA.

**Ainsi, au 31 décembre 2023, le total actif d'Immoyente Invest en normes consolidés IFRS s'établit à 1 040 269 KDH.**

## II. Passif

	<i>en KMAD</i>	
	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
<b>Total Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<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>

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2023 à **827 016 KDH**.

La dette bancaire du groupe s'établit au 31 décembre 2023 à 120 000 KDH.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 10 674 KDH.

**Ainsi, au 31 décembre 2023, le passif consolidé en normes IFRS du groupe s'établit à 1 040 269 KDH.**



## IMR FREE ZONE

---

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

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

Date de création	10 novembre 2017	
Siège Social	Lot I 8 - Atlantic Free Zone, Kenitra	
Forme juridique	Société à responsabilité limitée à associé unique	
Représentant légal	Khalil Mengad - Gérant	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2023	<b>Actionnaire</b> Immorente Invest SA	<b>% du capital détenu et des droits de vote</b> 100%
Capital social au 31 décembre 2023	234,9 mMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2023	15 368,4 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2023	-1 989,7 kMAD	

## Amlak Contempo SAS

---

Amlak Contempo SAS est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 6 844 m<sup>2</sup> multi-locataire, consolidée à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Shahrazade 3, 5 <sup>ème</sup> étage, Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG CAPITAL représentée par Khalil Mengad – Gérant	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2023	<b>Actionnaire</b> Immorente Invest SA	<b>% du capital détenu et des droits de vote</b> 100%
Capital social au 31 décembre 2023	66 000 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2023	6 392,4 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2023	357,3 kMAD	

## Amlak Atrium SAS

---

Amlak Atrium SAS est une filiale détenue à 100% par Immorente Invest. Elle porte un immeuble de bureaux d'une superficie de près de 5 565 m<sup>2</sup> multi-locataire, consolidée à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019.

Date de création	28 février 2011	
Siège Social	Angle Bd Abdelmoumen et rue Soumia, Immeuble Shahrazade 3, 5 <sup>ème</sup> étage, Casablanca	
Forme juridique	Société anonyme simplifiée	
Représentant légal	CFG CAPITAL représentée par Khalil Mengad – Gérant	
Composition de l'actionariat au 31 décembre 2023	<b>Actionnaire</b> Immorente Invest SA	<b>% du capital détenu et des droits de vote</b> 100%
Capital social au 31 décembre 2023	66 000 kMAD	
Chiffre d'affaires au 31 décembre 2023	11 651,8 kMAD	
Résultat net au 31 décembre 2023	3 714,2 kMAD	

**Le Conseil d'Administration**

**Annexes : Comptes consolidés (en normes marocaines et IFRS) et  
comptes sociaux au 31 décembre 2023**

---



# 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

CFG BANK

## 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

IMMORÉNTÉ



## 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 créiteurs 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

**Grant Thornton**  
7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca

**A. SAADI 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 IMMORÉNTÉ 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 sommes acquiescés 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	Notre réponse
<b>Évaluation des immeubles de placement</b> 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.	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 internationale 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.  
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 synthèses 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'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation 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

**FIDAROC GRANT THORNTON**

  
**Faïçal MEKOUAR**  
 Associé

**Les Commissaires aux Comptes**

**A. SAADI ET ASSOCIES**

  
**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 IMMORRENTE 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 70

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					
Mobilier, 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 Crédeurs, 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'Esse 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'Esse 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

1	<b>Résultat de l'Exercice</b>	<b>4.426.447,49</b>	<b>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.	
	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01.	Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation. Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 69 pour l'exercice 2023.
<b>II- Dérogations aux 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>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



## 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



7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca

Aux actionnaires de la société  
**IMMORENTE INVEST S.A.**  
57, Rue Ibnou Toufal  
Casablanca



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	Notre réponse
<b>Titres de participation</b> 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.	Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à : - Vérifier que les quotes-parts d'actif net retenues concordent avec les comptes des entités et que les réévaluations opérées, le cas échéant, sont fondées sur une documentation probante. - Procéder à une comparaison entre la valeur nette comptable des titres de participations, et de la valeur vénale telle qu'elle ressort dans les évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

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

**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 après vérification 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



Faïgal MEKOUAR  
Associé

A. SAAIDI ET ASSOCIES



A. SAAIDI  
Associé

## TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

Tiers crédeurs ou tiers débiteurs	Montant couvert par la sûreté	Nature (1)	Date et lieu d'inscription	Objet (2) (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>		

# Rapport ESG 2023



IMMORENTE

# Rapport ESG

Exercice 2023

## Sommaire

---

Immorente Invest première foncière dédiée à l'immobilier professionnel cotée.....	2
Un portefeuille diversifié d'actifs professionnels.....	3
Politique sociale de Immorente Invest.....	7
Politique environnementale de Immorente Invest.....	8
Gouvernance de Immorente Invest .....	9

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

---

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

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

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

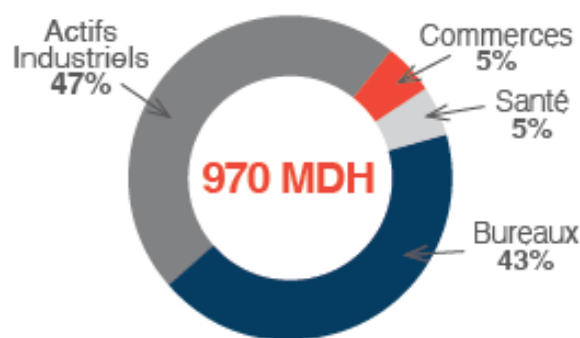
Immorente a été cotée à la bourse de Casablanca en mai 2018 pour devenir la première foncière dédiée à l'immobilier professionnel et levée 400 millions de dirham de capital par la même occasion. Après avoir bouclé, une première phase d'investissement post cotation, la société a sollicité une deuxième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

## Un portefeuille diversifié d'actifs professionnels

---

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

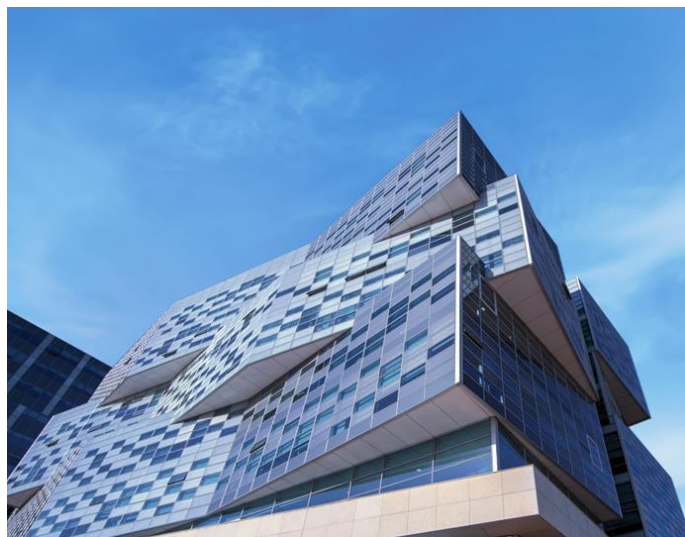
### Répartition du portefeuille d'actifs au 31 décembre 2023



### Plateaux de bureaux à la Marina Casablanca

Les tours Crystal II et III sont deux immeubles de bureaux situés à la Marina de Casablanca d'une superficie totale respectivement de 26 386 m<sup>2</sup> et 12 200 m<sup>2</sup>. La Marina de Casablanca est aujourd'hui l'un des pôles de bureaux les plus modernes et recherchés dans Casablanca.

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



En 2018, Immorente Invest a acquis 2 plateaux de bureaux d'une superficie totale de 2 444 m<sup>2</sup>, situés sur deux étages de la Tour Crystal II.

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

Dans le cadre d'une opération « built-to-suit », Immorente Invest a construit une usine de 17 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 4 Ha en vue de sa location par l'équipementier automobile Faurecia. L'usine est située dans la zone franche Atlantic Free Zone destinée aux fournisseurs du groupe PSA.



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

## Usine dans l'agropole de Meknès

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



## Usine dans la zone Tanger Automotive City

Immorente Invest a réalisé l'acquisition d'une usine louée par SFC Solutions Morocco, équipementier automobile parmi les leaders mondiaux, d'une superficie de 12 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2 Ha.





## Siège BUTEC Energies & Services

Dans une opération de Sale & Lease Back, Immorente Invest acquiert un actif immobilier auprès d'Engie Contracting Al Maghrib qu'elle loue à ce dernier en vue d'y abriter son siège « solutions clients ». En 2022, Engie cède son activité à la société BUTEC.



Cet actif est composé de bâtiments (bureaux, entrepôt logistique et parkings) d'une superficie totale d'environ 9 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 5,6 Ha, situé dans la commune de Bouskoura.

## Plateaux de bureaux : Immeuble Atrium

Atrium est un immeuble de 5 600 m<sup>2</sup> situé dans le cœur de la zone d'affaires du boulevard Abdelmoumen. L'immeuble de bureaux abrite les activités de plusieurs groupes bancaires nationaux et internationaux, le leader mondial du coworking, etc.



## Plateaux de bureaux : Immeuble Contempo

Contempo est un immeuble de bureaux de 7 000 m<sup>2</sup> niché au cœur du Casablanca Art Déco sur la place historique « Shell », à quelques centaines de mètres de l'émblématique hôtel Lincoln. Il bénéficie de la proximité des principaux pôles hôteliers, des deux gares du centre-ville ainsi que d'une station de tramway. L'immeuble a pour principaux locataires un grand groupe bancaire, le leader mondial du coworking, etc.



## Commerce Casablanca

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



## Commerce Rabat

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

## Actif Santé : OPCI SYHATI IMMO SPI

OPCI Grand Public regroupant des cliniques opérationnelles et d'autres en développement louées par Akdital dans différents régions : Casablanca, Dakhla, Errachidia, Essaouira, Guelmim, Ouarzazate et Taza.

# Politique sociale de Immorente Invest

---

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

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

## Moyen humains de CFG Capital

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

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

Le management de CFG Capital en 2023 est composé de :

### **Khalil Mengad, Gérant**

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

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

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

### **Youssef Achetouk, Property Manager**

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

## **Politique environnementale de Immorente Invest**

---

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

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

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

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

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

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

En 2023, Immorente Invest a réalisé l'acquisition d'une usine louée par SFC Solutions Morocco, équipementier automobile spécialisé dans les systèmes de transfert de fluides et les solutions d'étanchéité, d'une superficie de 12 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2 Ha. Aussi, la Société a lancé la construction de l'extension d'une usine louée par Faurecia à Atlantic Free Zone d'une superficie de près de 9 000 m<sup>2</sup>.

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

## Gouvernance de Immorente Invest

---

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

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

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

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

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

### Assemblée des actionnaires

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

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

### Conseil d'administration

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'Administration est composé des personnes suivantes :

Conseil d'administration	Fonction	Date de nomination	Expiration du mandat
Mme. Souad Benbachir	Présidente	20 décembre 2021	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
AXA Assurance Maroc représentée par M. Thomas Hude	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
M. El Ghaly Tahri Joutei	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
CFG Bank représentée par Mme. Souad Benbachir	Administrateur	28 août 2017	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
Compagnie d'Assurance Transport représentée par M. El Bachir Baddou	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2023
Société Centrale de Réassurance représentée par Mme. Ouafae Mriouah <sup>1</sup>	Administrateur	27 juin 2018	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2023
Mme. Ghita Lahlou	Administrateur indépendant	27 sept 2019	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028
La Caisse Interprofessionnelle Marocaine de Retraite représentée par M. Mohamed Aboumejd	Administrateur	08 avril 2020	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2025
M. Ahmed Reda Chami	Administrateur indépendant	08 avril 2020	AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2025

### Comité d'audit

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

Les membres dudit comité sont les suivants :

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

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

<sup>1</sup> En 2023, modification du représentant de la Société Centrale de Réassurance : Mme. Ouafae Mriouah a remplacé M. Youssef Fassi Fihri

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

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

### **Comité d'investissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2023, le montant brut global des rémunérations attribuées aux membres indépendants du Conseil d'Administration de la Société est de 300 000 MAD.

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

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2023, aucune rémunération n'a été attribuée au Président du Conseil d'Administration de la Société.

### **Rémunération du Directeur Général**

Depuis la transformation de la Société en SA jusqu'au 31 décembre 2023, aucune rémunération n'a été attribuée au Directeur Général de la Société.

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

Au titre de l'exercice 2023, seul le membre indépendant a été rémunéré à hauteur de 40 000 MAD HT.

### **Relations avec les actionnaires**

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

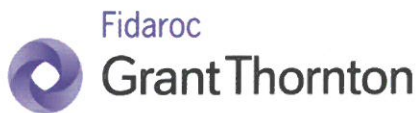


# **Etats des Honoraires versés aux Commissaires aux Comptes 2023**

	SAAIDI ET ASSOCIES						GRANT THORTON						Total
	Montant/Année			Pourcentage/Année *			Montant/Année			Pourcentage/Année *			
	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	N	N-1	N-2	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés													
Emetteur	155 000,00	130 000,00	150 000,00	62%	65%	63%	155 000,00	130 000,00	150 000,00	70%	70%	67%	870 000,00
Filiales	70 000,00	70 000,00	70 000,00	28%	35%	29%	55 000,00	55 000,00	55 000,00	25%	30%	24%	375 000,00
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes													
Emetteur				0%	0%	0%				0%	0%	0%	-
Filiales	25 000,00		20 000,00	10%	0%	8%	12 500,00		20 000,00	6%	0%	9%	77 500,00
<b>Sous-total</b>	<b>250 000,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>222 500,00</b>	<b>185 000,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 322 500,00</b>
Autres prestations rendues													
Autres													
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>												<b>0</b>
<b>Total général</b>	<b>250 000,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>222 500,00</b>	<b>185 000,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 322 500,00</b>

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

# Rapports des Commissaires aux Comptes 2023



7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca



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

4, Place Maréchal  
Casablanca

# **IMMORENTE INVEST S.A**

**Rapport Général des commissaires aux comptes**

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023**

Aux actionnaires de la société

**IMMORENTE INVEST S.A**

5/7, Rue Ibnou Toufaïl

Casablanca

## **Rapport Général des commissaires aux comptes Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 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 complémentaire (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	Notre réponse
<p><b>Titres de participation</b></p> <p>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.</p> <p>La Société procède, à chaque clôture annuelle, à l'évaluation de la valeur actuelle de ses titres de participation. Cette valeur actuelle est estimée soit en fonction de l'actif net comptable, soit en fonction de la rentabilité et des perspectives d'avenir du titre.</p> <p>En cas de baisse durable de la valeur actuelle et si celle-ci est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.</p> <p>L'estimation de la valeur actuelle des titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.</p> <p>Dans ce contexte, nous avons estimé que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit, en raison du poids de ces actifs dans le bilan, de l'importance de la part des jugements de la Direction et des incertitudes dans la détermination des hypothèses de flux de trésorerie, notamment la probabilité de réalisation des prévisions retenues par la Direction.</p>	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à :</p> <p><i>Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérifier que les quotes-parts d'actif net retenues concordent avec les comptes des entités et que les réévaluations opérées, le cas échéant, sont fondées sur une documentation probante ;</li> </ul> <p><i>Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise de connaissance de la méthode d'évaluation, des actifs immobiliers détenus par les filiales, retenue par les évaluateurs immobiliers ;</li> <li>- Procéder à une comparaison entre la valeur nette comptable des titres de participations, et de la valeur vénale telle qu'elle ressort dans les évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.</li> </ul>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Vérifications et informations spécifiques

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

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 Réseau Grant Thornton  
International  
7 Bd. Driss Sicaoui - Casablanca  
Tél : 05 22 54 46 00 - Fax : 05 22 29 66 70

**Faïçal MEKOUAR**  
Associé

### A. SAAIDI ET ASSOCIES

  
A. Saïdi & Associés  
Commissaires aux comptes  
Bahaa SAAIDI  
Associée  
2, Place Mohammed V - Faïçal Casablanca  
Tél : 05 22 20 58 00 - Fax : 05 22 20 58 00



# IMMORENTE INVEST

5/7 Rue Ibnou Toufail. Quartier Palmier Casablanca

RC N° 238255

## Etat des informations complémentaires au 31 décembre 2023

1. Bilan (Actif / Passif)
2. Compte de produits et charges
3. Etat des soldes de gestion
4. Tableau de financement
5. Etat des informations complémentaires

### **A. Principes et méthodes comptables**

- A1. Principales méthodes d'évaluation spécifiques à l'entreprise
- A2. Etat des dérogations
- A3. Etat des changements de méthodes

### **B. Informations complémentaires au bilan (BL) et au compte de produits et charges (CPC)**

- B1. Détail des non-valeurs
- B2. Tableau des immobilisations
- B2 Bis. Tableau des amortissements
- B3. Tableau des plus ou moins- valeurs sur cessions ou retraits d'immobilisations
- B4. Tableau des titres de participation
- B5. Tableau des provisions
- B6. Tableau des créances
- B7. Tableau des dettes
- B8. Tableau des sûretés réelles données ou reçues
- B9. Engagements financiers reçus ou donnés hors opération de crédit-bail
- B10. Tableau des biens en crédit-bail
- B11. Détail des postes du CPC
- B11 Bis. Détail des postes du CPC
- B12. Passage du résultat net comptable au résultat net fiscal
- B13. Détermination du résultat courant après impôts
- B14. Détail de la taxe sur la valeur ajoutée
- B15. Passifs éventuels

### **C. Autres informations complémentaires**

- C1. Etat de répartition du capital social
- C2. Tableau d'affectation des résultats intervenue au cours de l'exercice
- C3. Résultats et autres éléments caractéristiques de l'entreprise au cours des trois derniers exercices
- C4. Tableau des opérations en devises comptabilisées pendant l'exercice
- C5. Datation et événements postérieurs

## Bilan (Actif) (Modèle Normal)

	A C T I F	EXERCICE			EXERCICE PRECEDENT
		Brut	Amortissements et Provisions	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>
A	Frais préliminaires	10 559 261,12	8 511 856,90	2 047 404,22	4 159 256,45
C	Charges à répartir sur plusieurs exercices	26 990 149,30	21 996 607,03	4 993 542,27	10 391 572,13
C	Primes de remboursement des obligations				
T	<b>Immobilisations incorporelles→ [B]</b>				
I	Immobilisations en Recherche et Dev.				
F	Brevets, marques, droits et valeurs similaires				
F	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>
I	Terrains	64 151 122,86		64 151 122,86	64 151 122,86
M	Constructions	298 876 336,07	56 519 338,83	242 356 997,24	256 192 241,80
M	Installations techniques, matériel et outillage				
O	Matériel de transport				
B	Mobilier, Mat. de bureau, Aménag. Divers				
B	Autres immobilisations corporelles				
I	Immobilisations corporelles en cours				
	<b>Immobilisations financières→[D]</b>	<b>519 808 140,82</b>		<b>519 808 140,82</b>	<b>392 744 497,29</b>
L	Prêts immobilisés				
I	Autres créances financières	20 899 016,00		20 899 016,00	20 784 523,66
S	Titres de participation	498 909 124,82		498 909 124,82	371 959 973,63
E	Autres titres immobilisés				
E	<b>Ecart de conversion actif→ [E]</b>				
	Diminution des créances immobilisées				
	Augmentations des dettes de financement				
	<b>TOTAL (A+B+C+D+E)</b>	<b>920 385 010,17</b>	<b>87 027 802,76</b>	<b>833 357 207,41</b>	<b>727 638 690,53</b>
A	<b>Stocks→[F]</b>				
C	Marchandises				
T	Matières et fournitures consommables				
I	Produits en cours				
F	Produits intermédiaires et produits résiduels				
F	Produits finis				
	<b>Créances de l'actif circulant→[G]</b>	<b>18 869 712,85</b>		<b>18 869 712,85</b>	<b>35 505 925,81</b>
C	Fournis. débiteurs, avances et acomptes	1 200,00		1 200,00	1 200,00
I	Clients et comptes rattachés	6 682 191,87		6 682 191,87	13 548 771,54
R	Personnel				
C	Etat	11 602 103,02		11 602 103,02	19 113 039,15
U	Comptes d'associés				
L	Autres débiteurs	416 591,61		416 591,61	2 688 314,93
A	Comptes de régularisation- Actif	167 626,35		167 626,35	154 600,19
A	<b>Titres valeurs de placement→[H]</b>	<b>4 062 281,73</b>		<b>4 062 281,73</b>	<b>18 133 359,18</b>
N	<b>Ecart de conversion actif→ [I]   Eléments circulants</b>				
T	<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>
T	<b>Trésorerie- Actif</b>	<b>680 820,59</b>		<b>680 820,59</b>	<b>765 468,16</b>
R	Chèques et valeurs à encaisser				739 065,60
S	Banques, T.G et C.C.P	676 296,59		676 296,59	26 232,56
.	Caisse, Régie 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) (Modèle Normal)

	P A S S I F	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>722 516 792,15</b>	<b>763 125 344,66</b>
F	Capital social ou personnel (1)	563 297 780,00	563 297 780,00
I	Moins : actionnaires, capital souscrit non appelé		
N	Capital appelé	563 297 780,00	563 297 780,00
A	Dont versé	563 297 780,00	563 297 780,00
N	Prime d'émission, de fusion, d'apport	123 654 128,34	159 682 128,34
C	Ecart de réévaluation	24 993 336,70	24 993 336,70
E	Réserve légale	2 506 274,98	2 436 540,28
M	Autres réserves		
E	Report à nouveau (2)	3 638 824,64	11 320 865,43
N	Résultat en instance d'affectation		
T	Résultat net de l'exercice (2)	4 426 447,49	1 394 693,91
	<b>Total des capitaux propres (A)</b>	<b>722 516 792,15</b>	<b>763 125 344,66</b>
	<b>Capitaux propres assimilés (B)</b>		
P	Subvention d'investissement		
E	Provisions réglementées		
R	<b>Dettes de financement (C)</b>	<b>125 072 056,99</b>	<b>5 072 056,99</b>
M	Emprunts obligataires		
A	Autres dettes de financement	125 072 056,99	5 072 056,99
N	<b>Provisions durables pour risques et charges (D)</b>		
E	Provisions pour risques		
N	Provisions pour charges		
T	<b>Ecart de conversion-passif (E)</b>		
	Augmentation des créances immobilisées		
	Diminution des dettes de financement		
	<b>TOTAL I (A+B+C+D+E)</b>	<b>847 588 849,14</b>	<b>768 197 401,65</b>
P	<b>Dettes du passif circulant (F)</b>	<b>9 376 266,44</b>	<b>9 967 572,61</b>
A	Fournisseurs et comptes rattachés	6 578 336,00	5 662 774,60
S	Clients créditeurs, avances et acomptes		
S	Personnel		
I	Organismes sociaux		
F	Etat	2 437 952,66	4 094 598,01
C	Comptes d'associés		
I	Autres créanciers	210 200,00	210 200,00
R	Comptes de régularisation passif	149 777,78	
C	<b>Autres provisions pour risques et charges (G)</b>	<b>4 907,00</b>	<b>932 918,38</b>
U	<b>Ecart de conversion - passif (Eléments circulants) (H)</b>		
L	<b>TOTAL II (F+G+H)</b>	<b>9 381 173,44</b>	<b>10 900 490,99</b>
A	<b>TRESORERIE PASSIF</b>		<b>2 945 551,04</b>
N	Crédits d'escompte		
T	Crédits de trésorerie		
S	Banques (Soldes créditeurs)		2 945 551,04
.	<b>TOTAL III</b>		<b>2 945 551,04</b>
.	<b>TOTAL GENERAL I+II+III</b>	<b>856 970 022,58</b>	<b>782 043 443,68</b>

## Compte de Produits et Charges (Hors Taxes)

	DESIGNATION	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents		
		1	2		
E X P L O I T A T A T I O N	<b>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 (en l'état)				
	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 stocks de produits (1)				
	Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même				
	Subventions d'exploitation				
	Autres produits d'exploitation				
	Reprises d'exploitation : transferts de charges	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>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(2) de marchandises				
	Achats consommés(2) de matières et fournitures	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	
III	<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>
F I N A N C I E R	<b>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>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 partic. Et autres titres immobilisés				
	Gains de change				
	Interêts et autres produits financiers	1 545 000,90		1 545 000,90	1 906 063,21
	Reprises financières : transfert charges				
	<b>Total IV</b>	<b>1 545 000,90</b>		<b>1 545 000,90</b>	<b>1 906 063,21</b>
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>1 195 938,03</b>		<b>1 195 938,03</b>	<b>1 231,11</b>
	Charges d'interêts	1 125 406,37		1 125 406,37	1 231,11
	Pertes de change				
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>	
VI	<b>RESULTAT FINANCIER (IV-V)</b>	<b>349 062,87</b>		<b>349 062,87</b>	<b>1 904 832,10</b>
VII	<b>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>

## Compte de Produits et Charges (Hors Taxes) (Suite)

	DESIGNATION	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE 3 = 2 + 1	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT 4	
		Propres à l'exercice	Concernant les exercices précédents			
		1	2			
N O N  C O U R A N T	VII	<b>RESULTAT COURANT (III+VI)</b>	5 314 351,14	-3 985,73	5 310 365,41	3 026 842,16
	VIII	<b>PRODUITS NON COURANTS</b>	199 628,54		199 628,54	5 410,05
		Produits des 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>
	IX	<b>CHARGES NON COURANTES</b>	65 144,46		65 144,46	436 394,30
		Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées				
		Subventions accordées				
		Autres charges non courantes	60 237,46		60 237,46	436 394,30
		Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	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>	
X	<b>RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)</b>	134 484,08		134 484,08	-430 984,25	
XI	<b>RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)</b>	5 448 835,22	-3 985,73	5 444 849,49	2 595 857,91	
XII	<b>IMPOTS SUR LES RESULTATS</b>	1 018 402,00		1 018 402,00	1 201 164,00	
XII	<b>RESULTAT NET (XI-XII)</b>	4 430 433,22	-3 985,73	4 426 447,49	1 394 693,91	
XIV	<b>TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VII)</b>	45 706 207,37		45 706 207,37	42 551 970,04	
XV	<b>TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XIII)</b>	41 275 774,15	3 985,73	41 279 759,88	41 157 276,13	
XVI	<b>RESULTAT NET   (total des produits-total des charges)</b>	4 430 433,22	-3 985,73	4 426 447,49	1 394 693,91	

## Etat des Soldes de Gestion

			DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	1		Ventes de Marchandises ( en l'état)		
	2	-	Achats revendus de marchandises		
I		=	<b>MARGE BRUTES VENTES EN L'ETAT</b>		
		+	<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)</b>	<b>42 690 912,73</b>	<b>40 047 376,78</b>
II	3		Ventes de biens et services produits	42 690 912,73	40 047 376,78
	4		Variation stocks produits		
	5		Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même		
		-	<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE(6+7)</b>	<b>14 092 418,08</b>	<b>12 720 458,99</b>
III	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>VALEUR AJOUTEE (I+II+III)</b>	<b>28 598 494,65</b>	<b>27 326 917,79</b>
IV	8	+	Subventions d'exploitation		
	9	-	Impôts et taxes	2 964 233,84	2 943 055,52
	10	-	Charges de personnel		
		=	<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (EBE)   OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION(IBE)</b>	<b>25 634 260,81</b>	<b>24 383 862,27</b>
V	11	+	Autres produits d'exploitation		
	12	-	Autres charges d'exploitation	300 000,00	300 000,00
	13	+	Reprises d'exploitation, transferts de charges	1 270 665,20	593 120,00
	14	-	Dotations d'exploitation	21 643 623,47	23 554 972,21
VI		=	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION(+ou-)</b>	<b>4 961 302,54</b>	<b>1 122 010,06</b>
VII		+	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>349 062,87</b>	<b>1 904 832,10</b>
VIII		=	<b>RESULTAT COURANT (+ou-)</b>	<b>5 310 365,41</b>	<b>3 026 842,16</b>
IX		+	<b>RESULTAT NON COURANT</b>	<b>134 484,08</b>	<b>-430 984,25</b>
	15	-	Impôts sur les résultats	1 018 402,00	1 201 164,00
X		=	<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>4 426 447,49</b>	<b>1 394 693,91</b>

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

	1		<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>4 426 447,49</b>	<b>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)		
	7	-	Reprises non courantes (2)		
	8	-	Produits des cessions d'immobilisation		
	9	+	Valeurs nettes d'amortiss. Des immo. Cédées		
I			<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (C.A.F.)</b>	<b>25 776 074,14</b>	<b>23 775 967,74</b>
	10	-	<b>Distributions de bénéfices</b>	<b>45 035 000,00</b>	<b>49 538 500,00</b>
II		=	<b>AUTOFINANCEMENT</b>	<b>-19 258 925,86</b>	<b>-25 762 532,26</b>

## Tableau de Financement (Modèle Normal)

I. SYNTHES DES MASSES DU BILAN	Exercice		Exercice a - b	
	b	a	Emplois	Ressources
			c	d
Financement permanent	847 588 849,14	768 197 401,65		79 391 447,49
Moins actif immobilisé	833 357 207,41	727 638 690,53	105 718 516,88	
<b>= FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (1-2) (A)</b>	<b>14 231 641,73</b>	<b>40 558 711,12</b>	<b>26 327 069,39</b>	
Actif circulant	22 931 994,58	53 639 284,99		30 707 290,41
Moins Passif circulant	9 381 173,44	10 900 490,99	1 519 317,55	
<b>= BESOINS DE FINANCEMENT GLOBAL (4-5) (B)</b>	<b>13 550 821,14</b>	<b>42 738 794,00</b>		<b>29 187 972,86</b>
<b>TRESORERIE NETTE (ACTIF -PASSIF) A - B</b>	<b>680 820,59</b>	<b>-2 180 082,88</b>	<b>2 860 903,47</b>	

II. EMPLOIS ET RESSOURCES	Exercice		Exercice précédent	
	Emplois	Ressources	Emplois	Ressources
<b>I. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE</b>				
<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>AUGMENTATIONS DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES ©</b>				
+ Augmentations de capital, apports				
+ Subvention d'investissement				
<b>AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)   (nettes de primes de remboursement)</b>		<b>120 000 000,00</b>		<b>519 105,60</b>
<b>TOTAL I. RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)</b>				
<b>II. EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE</b>				
<b>ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)</b>	<b>155 847 951,19</b>		<b>16 710,00</b>	
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles				
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles	4 500,00		16 510,00	
+ Acquisitions d'immobilisations financières	155 843 451,19		200,00	
+ Augmentation des créances immobilisées				
<b>REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)</b>				
<b>REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)</b>				
<b>EMPLOIS EN NON VALEURS (H)</b>			<b>352 340,00</b>	
<b>TOTAL II. 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 E 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>	<b>369 050,00</b>

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été préparés dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et conformément aux hypothèses de continuité de l'exploitation.

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

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

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

## **I- ACTIF IMMOBILISE**

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

#### **1- Immobilisations en non-valeurs :**

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

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

#### **2- Immobilisations incorporelles :**

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

#### **3- Immobilisations corporelles :**

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

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

Les frais d'acquisition y afférant, à savoir les droits d'enregistrement, de conservation foncière, les honoraires et commissions, les frais d'acte et

d'expertise sont inscrits en charges à répartir.

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

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

#### **4- Immobilisations financières :**

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

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

## **B- CORRECTIONS DE VALEUR**

### **1- Méthodes d'amortissements :**

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

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

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

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

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

La comparaison de la valeur d'entrée et de la valeur actuelle fait apparaître des plus-values ou des moins-values par catégories homogènes de titres (même

nature, mêmes droits). Les plus-values ne sont pas comptabilisées ; les moins-values le sont sous forme de provisions pour dépréciation.

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

**Non applicable**

## **II- ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)**

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

#### **1- Stocks :**

**Non applicable**

#### **2- Créances :**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

**Applicable**

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

## **B- CORRECTIONS DE VALEUR**

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

**Applicable**



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

Les créances clients locataires sont dépréciées de la manière suivante :

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

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

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

### **III- FINANCEMENT PERMANENT**

#### **1- Méthodes de réévaluation :**

**Applicable**

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

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

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

**Non applicable**

#### **3- Dettes de financement permanent :**

**Valeur nominale**

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

**Non applicable**

### **IV- PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)**

#### **1- Dettes du passif circulant :**

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

**Applicable**

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

**Non applicable**

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

**Non applicable**

### **V- TRESORERIE**

#### **1- Trésorerie :**

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

**Applicable**

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

**Non applicable**

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Dérégations aux principes comptables fondamentaux	Conformément aux dispositions de l'article 328 de la loi 17-95 sur la SA telle que modifiée et complétée, les frais d'augmentation de capital réalisées au cours des exercices antérieurs ont été imputés sur la prime d'émission.	
	<p>Aussi, les frais engagés dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse ont été imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à cette opération tel que décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2018.</p> <p>Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais de communication pour KMAD 2.332 ;</li> <li>- Honoraires et débours des commissaires aux comptes, conseil et assistance juridique et fiscale d'experts comptables et avocats pour KMAD 3.822 ;</li> <li>- Commissions relatives à la souscription pour KMAD 7.050 ;</li> <li>- Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.</li> </ul>	
II- Dérégations aux méthodes d'évaluation	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01	<p>Ecart de réévaluation de KMAD 24.993 constatés à l'actif en Immobilisations corporelles et au passif en Ecarts de réévaluation.</p> <p>Dotations aux amortissements complémentaires résultant de la réévaluation de KMAD 69 pour l'exercice 2023</p>
	Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020	<p>Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64</li> <li>- Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71</li> </ul>
		<p>Soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35</li> <li>- Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35</li> </ul>
III- Dérégations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Néant	Néant

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

## B1 Détail des Non-Valeurs

Compte Principal	Intitulé	Montant
<b>211</b>	<b>FRAIS PRELIMINAIRES</b>	<b>10 559 261,12</b>
2111	Frais de constitution	
2112	Frais préalables au démarrage	
2113	Frais d'augmentation du capital	10 559 261,12
2114	Frais sur opérations de fusions, scissions et transformations	
2116	Frais de prospection	
2117	Frais de publicité	
2118	Autres frais préliminaires	
<b>212</b>	<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	<b>26 990 149,30</b>
2121	Frais d'acquisitions des immobilisations	26 518 209,30
2125	Frais d'émission des emprunts	
2128	Autres charges à répartir	471 940,00
<b>213</b>	<b>PRIME DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS</b>	
2130	Primes de remboursements des obligations	
	<b>TOTAL</b>	<b>37 549 410,42</b>

## B2 Tableau des Immobilisations autres que Financières

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		Acquisition	Production par l'entreprise pour elle-même	Virement	Cession	Retrait	Virement	
<b>IMMOBILISATION EN NON-VALEURS</b>	<b>42 013 020,77</b>					<b>4 463 610,35</b>		<b>37 549 410,42</b>
* Frais préliminaires	10 559 261,12							10 559 261,12
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	31 453 759,65					4 463 610,35		26 990 149,30
* Primes de remboursement 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>363 022 958,93</b>	<b>4 500,00</b>						<b>363 027 458,93</b>
* Terrains	64 151 122,86							64 151 122,86
* Constructions	298 871 836,07	4 500,00						298 876 336,07
* Installat. techniques, matériel et outillage								
* Matériel de transport								
* Mobilier, matériel bureau et aménagements								
* Autres immobilisations corporelles								
* Immobilisations corporelles en cours								
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>405 035 979,70</b>	<b>4 500,00</b>				<b>4 463 610,35</b>		<b>400 576 869,35</b>

## B2 (bis) Tableau des Amortissements

N A T U R E	Cumul début exercice	Dotation de l'exercice	Amortissement sur les immobilisations sorties	Cumul d'amortissement en fin d'exercice
	1	2	3	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 divers				
* 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>







## B5 Tableau des Provisions

N A T U R E	MONTANT DEBUT 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>

## B6 Tableau des Créances

Créances	Total	Analyse par Échéance			Autres Analyses			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en Devises	Montants sur l'Etat et Organismes Publics	Montants sur les Entreprises liées	Montants Représentés par Effets
<b>De l'Actif Immobilisé</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>

## B7 Tableau des Dettes

Dettes	Total	Analyse par Échéance			Autres Analyses			
		Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en Devises	Montants sur l'Etat et Organismes Publics	Montants 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 comptes rattachés	6 578 336,00		6 578 336,00				6 131 500,00	
- Clients créditeurs, avances et acomptes								
- 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>



## B9 Engagements Financiers Recus ou Donnes Hors Operations de Crédit-Bail

Engagements Donnés	Montants Exercice	Montants Exercice Précédent
--------------------	-------------------	-----------------------------

## Engagements donnés

* Avals et cautions	Néant	Néant
* Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires	Néant	Néant
* Autres engagements donnés		
Engagement envers CFG de ne pas constituer une garantie, sureté 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 crédit 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 crédit 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 crédit 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°44853/61 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 crédit 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 Caution sans l'accord préalable de la banque dans le cadre du crédit 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 Caution, ou d'augmenter sensiblement le volume de leurs engagements tel que prévue dans l'article 2 du contrat du crédit 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 AMALK ATRIUM à hauteur du montant de chacune des échéances de remboursement du crédit dans le cadre du crédit 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 crédit 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 crédit de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
Engagement vers 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 crédit 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 crédit 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 prévue 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 crédit de MAD 30.000.000.	Non défini	Néant
<b>TOTAL (Dont engagements à l'égard d'entreprises liées)</b>		

## Engagements reçus

* Avals et cautions	Néant	Néant
* Autres engagements donnés		
Garantie Actif Passif donnée à IMMORENTE INVEST par les actionnaires cédant les filiales AMALK ATRIUM et AMALK CONTEMPO (fiscal et social)	Non défini	Non défini
<b>Total</b>		

## B10 Tableau des Biens en Credit-Bail

RUBRIQUES	Date de la première échéance	Durée du contrat en mois	Valeur estimée du bien à la date du contrat	Durée théorique d'amort° du bien	Cumul des exercices précédents des redevances	Montant de l'exercice des redevances	Redevanes restant à payer		Prix d'achat résiduel en fin du contrat	Observations
							A moins d'un an	A plus d'un an		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Total</b>			0,00	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	--

## B11 Détail des Postes du C.P.C.

	DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
611	<b>611 - Achats revendus de marchandises</b>		
	* Achats de marchandises		
	Variation des stocks de marchandises (±)		
	<b>Total</b>		
612	<b>612 - Achats consommés de matières et fournitures</b>	<b>60,00</b>	<b>5 945,21</b>
	* Achat de matières premières		
	*Variation des stocks de matières premières (+-)		
	* Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages		5 945,21
	Variation des stocks de matières, fournitures et emballages (+/-)		
	* Achats non stockés de matières et de fournitures	60,00	
	* Achats de travaux, études et prestations de services		
	<b>Total</b>	<b>60,00</b>	<b>5 945,21</b>
613/614	<b>613/614 - *Autres charges externes</b>	<b>14 092 358,08</b>	<b>12 714 513,78</b>
	* Locations et charges locatives		
	* Redevances de crédit-bail		
	* Entretien et réparations	1 233 173,20	1 186 798,18
	* Primes d'assurances	314 314,37	291 496,83
	* Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		
	* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	11 958 650,00	10 713 218,00
	* Redevances pour brevets, marques, droits.....	8 538,00	6 938,00
	*Transports		
	* Déplacements, missions et réceptions	29 916,00	30 066,36
	* Reste du poste des autres charges externes	547 766,51	485 996,41
	<b>Total</b>	<b>14 092 358,08</b>	<b>12 714 513,78</b>
617	<b>617 - * Charges de personnel</b>		
	* Rémunération du personnel		
	* Charges sociales		
	* Reste du poste des charges de personnel		
	<b>Total</b>		
618	<b>618 - Autres charges d'exploitation</b>	<b>300 000,00</b>	<b>300 000,00</b>
	* Jetons de présence	300 000,00	300 000,00
	* Pertes sur créances irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	<b>Total</b>	<b>300 000,00</b>	<b>300 000,00</b>
638	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>70 531,66</b>	
	<b>638 *Autres charges financières</b>	<b>70 531,66</b>	
	* Charges nettes sur cessions de titres et valeurs de placement	70 531,66	
	* Reste du poste des autres charges financières		
	<b>TOTAL</b>	<b>70 531,66</b>	
658	<b>CHARGES NON COURANTES</b>	<b>60 237,46</b>	<b>436 394,30</b>
	<b>658 - Autres charges non courantes</b>	<b>60 237,46</b>	<b>436 394,30</b>
	* Pénalités sur marchés et débits		
	* Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultats)		
	* Pénalités et amendes fiscales et pénales		8 436,00
	* Créances devenues irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges non courantes	60 237,46	427 958,30
	<b>Total</b>	<b>60 237,46</b>	<b>436 394,30</b>

## B11(bis) Détail des Postes du C.P.C.(suite)

	DESIGNATION	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
	<b>Ventes de marchandises</b>		
711	Ventes de marchandises au Maroc		
	Ventes de marchandises à l'étranger		
	Reste du poste des ventes de marchandises		
	<b>Total</b>		
	<b>Ventes de biens et services produits</b>	<b>42 690 912,73</b>	<b>40 047 376,78</b>
	Ventes de biens au Maroc		
	Ventes de biens à l'étranger		
712	Ventes des services au Maroc	38 693 298,60	36 364 754,59
	Ventes des services à l'étranger		
	Redevances pour brevets, marques, droits..		
	Reste du poste des ventes et services produits	3 997 614,13	3 682 622,19
	<b>Total</b>	<b>42 690 912,73</b>	<b>40 047 376,78</b>
	<b>Variation des stocks de produits</b>		
	Variation des stocks des biens produits (+/-)		
713	Variation des stocks des services produits (+/-)		
	Variation des stocks des produits en cours (+/-)		
	<b>Total</b>		
	<b>Autres produits d'exploitation</b>		
	Jetons de présence reçus		
718	Reste du poste des produits divers		
	<b>Total</b>		
	<b>Reprises d'exploitation transferts de charges</b>	<b>1 270 665,20</b>	<b>593 120,00</b>
	Reprises	1 226 915,20	240 780,00
719	Transferts de charges	43 750,00	352 340,00
	<b>Total</b>	<b>1 270 665,20</b>	<b>593 120,00</b>
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
	<b>Intérêts et autres produits financiers</b>	<b>1 545 000,90</b>	<b>1 906 063,21</b>
	Intérêts et produits assimilés	1 068 869,16	1 331 870,47
738	Revenus des créances rattachées à des participations		
	Produits nets sur cessions de titres et valeurs de placement	476 131,74	574 192,74
	Reste du poste intérêts et autres produits financiers		
	<b>Total</b>	<b>1 545 000,90</b>	<b>1 906 063,21</b>



## B12 Passage du Résultat Net Comptable au Résultat Net Fiscal

I N T I T U L E S	MONTANT ( + )	MONTANT ( - )
<b>I. RESULTAT NET COMPTABLE</b>		
Bénéfice net	4 426 447,49	
Perte nette		
<b>II. REINTEGRATIONS FISCALES</b>	<b>1 353 358,73</b>	
<b>REINTEGRATIONS FISCALES COURANTES</b>	<b>269 812,27</b>	
Reintégration quote part amortissement sur réévaluation	68 656,30	
Provision pour risques et charges	197 170,24	
Charges des exercices antérieurs	3 985,73	
<b>REINTEGRATIONS FISCALES NON COURANTES</b>	<b>1 083 546,46</b>	
Autres charges non courantes	2 116,46	
Contribution de solidarité sociale 2023	58 121,00	
DNC aux provisions pour risques et charges	4 907,00	
IS au 31/12/2023	1 018 402,00	
<b>III. DEDUCTIONS FISCALES</b>		<b>2 174 852,00</b>
<b>DEDUCTIONS FISCALES COURANTES</b>		<b>2 174 852,00</b>
Reprises sur provision pour risques et charges		1 880 855,18
Déductions sur amortissement des immobilisations en non-valeurs		293 996,82
<b>DEDUCTIONS FISCALES NON COURANTES</b>		
<b>Total</b>	<b>5 779 806,22</b>	<b>2 174 852,00</b>
<b>IV. RESULTAT BRUT FISCAL</b>		
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)	3 604 954,22	
Déficit brut fiscal si T2 > T1 (B)		
<b>V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)</b>		
Exercice n-4		
Exercice n-3		
Exercice n-2		
Exercice n-1		
<b>VI - RESULTAT NET FISCAL</b>		
<b>. Bénéfice net fiscal ( A - C ) (OU)</b>	<b>3 604 954,22</b>	
<b>. Déficit net fiscal (B)</b>		
<b>VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES</b>		
<b>VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER</b>		
Exercice n-4		
Exercice n-3		
Exercice n-2		
Exercice n-1		

## B13 Détermination du Résultat Courant Apres Impots

I. DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
Résultat courant d'après C.P.C (+/-)	5 310 365,41
Réintégrations fiscales sur opérations courantes ( + )	269 812,27
Déductions fiscales sur opérations courantes ( - )	2 174 852,00
<b>Résultat courant théoriquement imposable ( = )</b>	<b>3 405 325,68</b>
Impôt théorique sur résultat courant ( - )	962 006,00
<b>Résultat courant après impôts ( = )</b>	<b>4 348 359,41</b>

II. Indication du régime fiscal et des avantages octroyés par les codes des investissements ou par des dispositions légales spécifiques

**Non applicable**

## B14 Détail de La Taxe sur La Valeur Ajoutée

N A T U R E	Solde au début de l'exercice	Opérations comptables de l'exercice	Déclarations T.V.A de l'exercice	Solde fin d'exercice
	(1)	(2)	(3)	(1+2-3=4)
A. T.V.A. Facturée	1 253 637,36	8 269 282,21	9 199 093,00	323 826,57
B. T.V.A. Récupérable	138 357,55	2 492 780,87	2 584 848,42	46 290,00
sur charges	131 691,00	2 482 760,75	2 568 161,75	46 290,00
sur immobilisations	6 666,55	10 020,12	16 686,67	
C. T.V.A. d'ue ou crédit de T.V.A = (A - B )	1 115 279,81	5 776 501,34	6 614 244,58	277 536,57

## P A S S I F   E V E N T U E L

Conformément à la législation fiscale au Maroc, la société IMMORENTE INVEST pourrait faire l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices non prescrits à savoir : 2020, 2021, 2022 et 2023.

Contrôle qui pourrait donner lieu à d'éventuels redressements.

Notons qu'au titre de la période non prescrite, les rôles émis des autres impôts et taxes peuvent également faire l'objet de révisions. Pour la clôture des comptes au 31/12/2023, une provision pour risque à été constituée pour faire face à ces redressements éventuels.



## C2 Tableau d'Affectation des Résultats Intervenues au cours de l'Exercice

A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER	MONTANT	B. AFFECTATION DES RESULTATS	MONTANT
07/04/2023 Décision du		Réserve légale	69 734,70
Report à nouveau	11 320 865,43	Autres réserves	
Résultats nets en instance d'affectation		Tantièmes	
Résultat net de l'exercice	1 394 693,91	Dividendes	45 035 000,00
Prélèvements sur les réserves		Autres affectations	
Autres prélèvements	36 028 000,00	Report à nouveau	3 638 824,64
<b>TOTAL A</b>	<b>48 743 559,34</b>	<b>TOTAL B</b>	<b>48 743 559,34</b>

## C3 Résultats et autres Eléments Caractéristiques de l'Entreprise au cours des Trois Derniers Exercices

Nature des Indications	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE</b>			
Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisations en non-valeurs	788 528 407,56	748 574 516,08	715 475 845,66
<b>OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	34 022 712,83	40 047 376,78	42 690 912,73
2. Résultat avant impôts	10 780 703,99	2 595 857,91	5 444 849,49
3. Impôts sur les résultats	1 825 187,00	1 201 164,00	1 018 402,00
4. Bénéfices distribués (y compris les tantièmes) de l'exercice précédent			
5. Résultats non distribués (mis en réserves ou en instance d'affectation)			
<b>RESULTAT PAR TITRE (Pour les sociétés par actions et SARL)</b>			
Résultat net par action ou part sociale de l'exercice	9 007 000	9 007 000	9 007 000
Bénéfices distribués par action ou part sociale de l'exercice précédent	0,99	0,15	0,49
<b>PERSONNEL</b>			
Montant des salaires bruts de l'exercice			
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			

## C4 Tableau des Opérations en Devises Comptabilisées pendant l'Exercice

Nature	Entrée Contre Valeur en Dirhams	Sortie Contre Valeur en Dirhams
- Financement permanent		
- Immobilisations brutes		
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursement des dettes de financement		
Produits		



## C5 Datations Et Evenements Postérieurs

Date de clôture(1)	31/12/2023
Date d'établissement des états de synthèse (2)	22/02/2024
(1) Justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice	
(2) Justification en cas de dépassement du délais réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse	

## EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLE A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA PREMIERE COMMUNICATION DES ETATS DE SYNTHESE

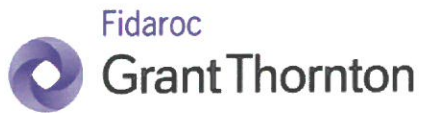
DATE	INDICATION DES EVENEMENTS
------	---------------------------

## Evenements favorables

NEANT

## Evenements dé-favorables

NEANT



7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca



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

4, Place Maréchal  
Casablanca

# **IMMORENTE INVEST S.A**

**Rapport des commissaires aux comptes sur les états financiers  
consolidés**

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023**

Aux Actionnaires de la société  
**IMMORENTE INVEST S.A**  
5/7 – Rue Ibnou Toufail Palmiers  
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 aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Risque identifié	Notre réponse
<p><b>Evaluation des immeubles de placement</b></p> <p>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.</p> <p>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 locatifs, données commerciales des loyers, taux de recouvrement des loyers et taux de rendement. Ce taux de rendement tient compte des caractéristiques de l'actif ainsi que des termes des contrats de bail.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Nos contrôles consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prise de connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement mis en place par le groupe ;</li><li>- Appréciation de la compétence et de l'indépendance de l'évaluateur externe mandaté par le groupe</li><li>- 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 ;</li><li>- Rapprochement des valeurs comptabilisées à la juste valeur avec les données ressortant du rapport de l'expert indépendant ;</li><li>- Discussion avec le management sur le caractère raisonnable des hypothèses retenues en liaison avec les projets en développement</li><li>- Tests substantifs de détails par échantillonnage sur les acquisitions au titre des actifs en cours valorisés au coût.</li><li>- 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.</li></ul>

## **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 Internationale 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.

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 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 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 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 aurions relevée au cours de notre audit.

Casablanca, le 26 février 2024

#### Les Commissaires aux Comptes

**FIDAROC GRANT THORNTON**

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

**Faïçal MEKOUAR**  
Associé

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**

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

**Bahaa SAAIDI**  
Associée

**Etat de situation financière (Actif)**

*en KMAD*

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Goodwill	2 583	2 583
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	0	0
Immeubles de placement	934 366	822 625
Autres actifs financiers	50 005	5
Elimination des titres intragroupes	0	0
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>

## Etat de situation financière (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
<b>Total Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<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>



## Compte de résultat consolidé

	<i>en KMAD</i>	
	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
<b>Chiffre d'affaires</b>	72 215	67 055
Variation des stocks d'en-cours et produits finis	-	0
Achats consommés	-2 248	-2 373
Charges de personnel	-	0
Charges externes	-15 248	-13 573
Impôts et taxes	-5 999	-6 844
Autres produits de l'activité	-	0
<b>EBE</b>	<b>48 720</b>	<b>44 265</b>
Dotations aux amortissements	0	0
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>
Résultat sur cession de participations consolidées	-	0
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>
<b>Plus ou moins values sur réévaluations sur immeubles de placement</b>	<b>-324</b>	<b>-29 400</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-</b>	<b>-420</b>
<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>
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	0
Résultat des activités destinées à être cédées ou abandonnées	-	0
<b>Résultat net total</b>	<b>42 783</b>	<b>15 812</b>

## Tableau de flux de trésorerie consolidés

	<i>en KMAD</i>	
	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Résultat net total consolidé	42 783	15 812
<b>Ajustements</b>		
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	-	0
Incidence des changements de principes comptables	-	0
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>-25 711</b>	<b>-56 680</b>
Trésorerie d'ouverture	61 246 (1)	117 926
Trésorerie de clôture	35 534 (2)	61 246

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Plus ou moins values sur réévaluation des actifs		Autres réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	en KMAD Total Capitaux propres	
Situation à l'ouverture de l'exercice 2022.12	563 298	177 696	-	-	22 465	22 465	99 808	863 267	-	863 267
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2022.12	563 298	177 696	-	-	22 465	22 465	99 808	863 267	-	863 267
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>15 812</b>	<b>15 812</b>	-	<b>15 812</b>
Dividendes versés	-	-18 014	-	-	-	-	-31 525	-49 539	-	-49 539
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situation à la clôture de l'exercice 2022.12	563 298	159 682	-	-	22 465	22 465	84 095	829 540	-	829 540
Situation à l'ouverture de l'exercice 2023.12	563 298	159 682	-	-	22 465	22 465	84 095	829 540	-	829 540
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2023.12	563 298	159 682	-	-	22 465	22 465	84 095	829 540	-	829 540
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>42 783</b>	<b>42 783</b>	-	<b>42 783</b>
Dividendes versés	-	-36 028	-	-	-	-	-9 007	-45 035	-	-45 035
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-272	-272	-	-272
Situation à la clôture de l'exercice 2023.12	563 298	123 654	-	-	22 465	22 465	117 599	827 016	-	827 016

# Immeubles de placement en KMAD

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
<b>Immeubles de placement</b>	822 625	112 065				-324			934 366
<b>Amortissements des immeubles de placement</b>									
<b>Total Valeur Nette Immeubles de placement</b>	822 625	112 065				-324			934 366

**COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE IMMORENTE INVEST**

**Situation arrêtée au 31 Décembre 2023**



**IMMORENTE**

## Sommaire

1	Note 1 : Description de l'activité.....	4
2	Note 2: événements significatifs intervenus au cours de l'exercice .....	4
	2.1 Holding.....	4
	2.2 Filiales.....	4
3	Note 3 : Règles et méthodes comptables .....	5
	3.1 Référentiel comptable .....	5
	3.2 Périmètre de consolidation.....	5
	3.2.1 Périmètre.....	5
	3.2.2 Autres participations .....	5
	3.3 Retraitements de consolidation.....	6
	3.4 Date de clôture .....	6
	3.5 Changement d'estimations comptables et erreurs .....	6
	3.6 Goodwill .....	6
	3.7 Principales Méthodes d'évaluation .....	6
	3.7.1 Immobilisations incorporelles .....	6
	3.7.2 Immobilisations corporelles .....	6
	3.7.3 Immeubles de placement .....	7
	3.7.4 Actifs non courants destinés à être abandonnés ou cédés.....	7
	3.7.5 Evaluation des créances clients.....	7
	3.7.6 Autres débiteurs courants.....	7
	3.7.7 Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	8
	3.7.8 Passifs financiers.....	8
	3.7.9 Provisions.....	8
	3.7.10 Coût d'emprunt.....	9
	3.8 Passifs éventuels.....	9
	3.9 Juste valeur .....	9
	3.10 Impôts différés.....	10

3.11	Avantage au personnel .....	11
3.12	Produits des activités ordinaires.....	11
3.13	Actifs non courants détenus en vue de la vente et Activités destinées a être abandonnées 11	
4	Détail des états financiers .....	11
4.1	Tableau des flux de trésorerie .....	11
4.2	Actifs financiers.....	11
4.3	Résultat par action.....	11
4.4	Créances et dettes par échéance.....	13
4.5	segments opérationnels.....	13
5	Informations relatives aux parties liées .....	13
5.1	Relation entre les sociétés consolidées du groupe.....	14
5.2	Éléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées.....	15
5.3	Autres transactions avec les parties liées non consolidées.....	15
6	Paiement fondé sur des actions .....	15
7	Devise de présentation des états financiers .....	15
8	Engagements hors bilan .....	15
8.1	Tableau des suretés réelles données ou reçues .....	15
8.2	Autres engagements financiers donnés ou reçus.....	17
9	Liste des normes non applicables.....	19
10	Datation et événements postérieurs .....	19

## 1 NOTE 1 : DESCRIPTION DE L'ACTIVITE

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

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

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

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

## 2 NOTE 2: EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

### 2.1 HOLDING

La holding a investi au sein de l'OPCI : SYAHATI IMMO SPI, qui a pour objet principal tant au Maroc qu'à l'étranger, l'acquisition et/ou la construction d'Actif Immobiliers, exclusivement en vue de leur location dans le secteur de la santé.

Cette prise de participation minoritaire a été réalisée pour un montant de 50 millions de dirhams.

### 2.2 FILIALES

La société IMR Free Zone a procédé à l'acquisition des murs d'une usine située à Tanger Automotive City pour un montant total de près de 110 MDH.

La société IMR Free Zone a entrepris la construction d'une nouvelle unité de production pour le compte d'un client industriel dans la zone de Atlantic Free Zone à Kenitra.



### 3 NOTE 3 : REGLES ET METHODES COMPTABLES

#### 3.1 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).

#### 3.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

##### 3.2.1 Périmètre

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

\*IG : Intégration globale

##### 3.2.2 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 (4.2).

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

### 3.3 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.

### 3.4 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.

### 3.5 CHANGEMENT D'ESTIMATIONS COMPTABLES ET ERREURS

Néant.

### 3.6 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

	Exercice 2022.12	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Autres variations de périmètre	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Autres	en KMAD 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>

### 3.7 PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION

#### 3.7.1 Immobilisations incorporelles

La société ne détient pas d'immobilisations incorporelles.

#### 3.7.2 Immobilisations corporelles

La société ne détient pas d'immobilisations corporelles.

### 3.7.3 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								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									
Total Valeur Nette Immeubles de placement	822 625	112 065				-324			934 366

### 3.7.4 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.

### 3.7.5 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.

### 3.7.6 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.

### 3.7.7 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).

### 3.7.8 Passifs financiers

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

Immrente 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

	2022.12	Augmentation	Remb.	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Autres	en KMAD 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
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>8 383</b>	<b>125 099</b>	<b>-188</b>				<b>133 293</b>
Intérêts courus et non échus à payer		150					150
Crédits de trésorerie							
<b>Emprunts et crédit à moins d'un an</b>		<b>150</b>					<b>150</b>
<b>Banques (solde créditeurs)</b>							
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>8 383</b>	<b>125 249</b>	<b>-188</b>				<b>133 443</b>

### 3.7.9 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

	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	en KMAD 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

	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	en KMAD 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>

### 3.7.10 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.

### 3.8 PASSIFS EVENTUELS

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

### 3.9 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 évalués 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.

### 3.10 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>

### 3.11 AVANTAGE AU PERSONNEL

Le groupe ne dispose pas de personnel.

### 3.12 PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

Les produits des activités ordinaires sont composés des catégories suivantes :

- Loyer ;
- Refacturation des Charges locatives.

### 3.13 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.

## 4 DETAIL DES ETATS FINANCIERS

### 4.1 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.

### 4.2 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.

### 4.3 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.



#### 4.4 CREANCES ET DETTES PAR ECHEANCE

##### Créances et dettes par échéance (en KMAD)

	Cloûture	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
<b>Créances par échéance</b>						
Dépôts et cautionnements	5					5
Frais avances et acompte versés	1	1				
Clients et comptes rattachés	6 951	6 951				
Etat, Impôt sur les bénéfices à - 1 an	4 744	4 744				
Etat TVA récupérable	105	105				
Etat crédit de TVA	7 598	7 598				
Intérêts courus et non echus	14	14				
<b>Dettes par échéance</b>						
Emprunts auprès des établissements de crédit	120 000					120 000
Autres emprunts et dettes assimilées	13 293		4 542			8 752
Dettes fournisseurs	10 674	10 674				
Clients avances et acomptes à - 1 an	1 388	1 388				
Dettes fiscales	24	24				
Etat, impôts sur Résultats	981	981				
Etat TVA Facturée	988	988				
Etat IT à payer	6 906	6 906				
Etat Autres cptes crédit	136	136				
Dettes /acquisit d'immob	110	110				
Divers créanciers	222	222				
Intérêts courus et non echus à payer	150	150				

#### 4.5 SEGMENTS OPERATIONNELS

Conformément aux normes internationales, le Groupe doit fournir une information par segment. Toutefois, l'activité du groupe est homogène et toutes les filiales ont la même activité.

### 5 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES

Les transactions effectuées entre les différentes sociétés entrant dans le périmètre de consolidation du Groupe IMMORENTE INVEST ont été neutralisées.

La société mère facture les prestations de management fees aux filiales.

Toutes ces prestations ont fait l'objet de convention conformément à la réglementation en vigueur.

## 5.1 RELATION ENTRE LES SOCIETES CONSOLIDEES DU GROUPE

EN KMAD	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par intégration globale
Actif			
<b>Actifs non courants</b>			<b>20 894</b>
Avances à long terme			20 894
Autres actifs non courants			
<b>Actif courants</b>			<b>5 155</b>
Clients et comptes rattachés			4 738
Autres débiteurs			417
Intérêts courus et non échus			
<b>Total</b>			<b>26 049</b>
Passif			
<b>Passifs non courants</b>			<b>20 894</b>
Dettes à long terme			20 894
Autres passifs non courants			-
<b>Passifs courants</b>			<b>5 155</b>
Dettes fournisseurs			4 738
Comptes courants d'associés			200
Autres créditeurs			217
Comptes de régularisation			
Passif divers			
<b>Total</b>			<b>26 049</b>

## 5.2 ELEMENTS DE RESULTAT RELATIFS AUX OPERATIONS REALISEES AVEC LES PARTIES LIEES

EN KMAD	Entreprises consolidées par intégration proportionnelle	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par intégration globale
Chiffres d'affaires			4 740
Achats consommés de matières et fournitures			-2 751
Charges externes			-1 988
Produits financiers			1 069
Charges financières			-1 069

## 5.3 AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES NON CONSOLIDEES

Le groupe réalise par ailleurs d'autres transactions avec des parties liées non consolidées. Il s'agit de CFG Capital qui fournit les prestations de gestion du groupe. La rémunération comptabilisée au 31 Décembre 2023 s'élève à KMAD 10 600 contre un montant de KMAD 9 080 pour l'arrêté au 31 décembre 2022.

## 6 PAIEMENT FONDE SUR DES ACTIONS

Le groupe ne dispose pas de plan de paiement fondé sur des actions.

## 7 DEVISE DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Les états financiers sont présentés en KMAD.

## 8 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 8.1 TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU REÇUES

Tiers créditeurs 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°8957/71 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 défini

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	Nantissement	18/09/23	Emprunt bancaire	Non définie
<b>Sûretés reçues</b>	<b>NEANT</b>				

## 8.2 AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES OU REÇUS

Engagements donnés EN KMAD	Montants exercice	Montants exercice précédent
Néant		

Engagements reçus EN KMAD	Montants exercice	Montants exercice précédent
<p>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.</p> <p>Renonciation expresse au bénéfice de division et de discussion en cas d'exécution forcée pour payer à première demande AMLAK ATRIUM</p>	Non défini	Non Défini
<p>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</p> <p>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</p>	1 521 180	1 521 180

Engagements reçus EN KMAD	Montants exercice	Montants exercice précédent
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
<p>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.</p> <p>Renonciation expresse au bénéfice de division et de discussion en cas d'exécution forcée pour payer à première demande AMLAK CONTEMPO</p>	Non défini	Non défini
<p>Engagement de GYMNAS AVENUE à remettre à AMLAK CONTEMPO, au plus tard le 31 décembre 2022, une garantie bancaire à première demande consentie par une banque marocaine, d'un montant de MAD 1.194.750 correspondant à neuf mois de loyers hors taxes et hors charges au profit de AMLAK CONTEMPO en vue de garantir toute somme qui pourrait être due au titre de l'exécution et/ou de la résiliation du bail, de ses avenants et du protocole et ce dans la limite d'un montant maximum de MAD 1.194.750,25</p> <p>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</p>	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. T(AMLAK CONTEMPO)	Non défini	Non défini

## 9 LISTE DES NORMES NON APPLICABLES

- IAS 26 : Comptabilité et rapports financiers des régimes de retraite ;
- IAS 29 : Informations financières dans les économies hyper inflationnistes ;
- IAS 41 : Agriculture.

## 10 DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS

- Date d'arrêté des états financiers : 23 février 2024 ;
- Organisme ayant procédé à l'arrêté des comptes : Le conseil d'administration de la société IMMORENTE INVEST
- Après l'arrêté des comptes, le groupe n'a pas connaissance d'événements postérieurs pouvant impacter les états financiers consolidés.

# **IMMORENTE INVEST S.A**

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

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023**



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

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

### **Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 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 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
<p><b>Dépréciation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition</b></p> <p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent une valeur nette de KMAD 732.394 soit 87,26% du total de l'actif du bilan consolidé.</p> <p>Ces immobilisations figurent au bilan à la valeur la plus faible entre la valeur nette d'amortissement et la valeur vénale.</p> <p>Le groupe procède de manière annuelle à une évaluation de ces actifs immobiliers, pour en dégager la valeur vénale. Cette dernière est ensuite comparée à la valeur nette d'amortissement pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.</p> <p>L'estimation de la valeur vénale est effectuée par des évaluateurs immobiliers externes et indépendants vis-à-vis du groupe.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs comme un point clé de l'audit, au vu de l'importance des actifs immobiliers dans le total bilan du groupe.</p>	<p>Nos contrôles consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Examiner le correct calcul des dotations aux amortissements au sein du groupe, s'assurer de l'application homogène des durées d'amortissements pour l'ensemble des entités du groupe.</li><li>- Prise de connaissance des évaluations retenues par les évaluateurs immobiliers.</li><li>- Procéder à une comparaison entre la valeur nette d'amortissement des actifs immobiliers et de la valeur vénale telle qu'elle ressort des évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.</li></ul>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casablanca, le 26 février 2024

### Les Commissaires aux Comptes

**FIDAROC GRANT THORNTON**

FIDAROC GRANT THORNTON  
Membre Réseau Grant Thornton  
International  
7 Bd. Othman Slaoui - Casablanca  
Tél : 05 22 54 45 00 - Fax : 05 22 29 66 70

**Faïçal MEKOUAR**  
Associé

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**

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

**Bahaa SAAIDI**  
Associée

## Bilan actif consolidé en KMAD

	Exercice 2023.12		Exercice 2022.12	
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart 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>

## Bilan passif consolidé en KMAD

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
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 résultat consolidé en KMAD

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
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	-30 502	-28 980
Dotations nettes de reprises sur provisions	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>

## Tableau de flux de trésorerie consolidés

En KMAD

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
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 dpôts 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

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés en KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe		Résultats accumulés	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres	
				Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion					
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2022.12</b>	<b>563 298</b>	<b>177 696</b>	-	-	<b>17 495</b>	<b>17 495</b>	<b>6 604</b>	<b>765 093</b>	-	<b>765 093</b>
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>17 495</b>	<b>17 495</b>	<b>6 604</b>	<b>765 093</b>	-	<b>765 093</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	8 411	8 411	-	8 411
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	-	-	-	-	<b>193</b>	<b>193</b>	<b>8 411</b>	<b>8 604</b>	-	<b>8 604</b>
Dividendes versés	-	-18 014	-	-	-	-	-31 525	-49 539	-	-49 539
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-193	-193	193	0	-	0
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2023.12</b>	<b>563 298</b>	<b>159 682</b>	-	-	<b>17 495</b>	<b>17 495</b>	<b>-16 316</b>	<b>724 159</b>	-	<b>724 159</b>
Incidence des changements de méthode comptable :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2023.12</b>	<b>563 298</b>	<b>159 682</b>	-	-	<b>17 495</b>	<b>17 495</b>	<b>-16 316</b>	<b>724 159</b>	-	<b>724 159</b>
Var. nette de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	-	-	1 589	1 589	-	1 589
<b>Total des pertes et profits de la période</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1 589</b>	<b>1 589</b>	-	<b>1 589</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>17 495</b>	<b>17 495</b>	<b>-24 007</b>	<b>680 440</b>	-	<b>680 440</b>



## Périmètre de consolidation

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

### Nomenclature des méthodes de consolidation:

NI signifie Non Intégrée

IG signifie Intégration Globale

IP signifie Intégration Proportionnelle

MEE signifie Mise En Equivalence

FME signifie Fausse Mise en Equivalence



7, Boulevard Driss Slaoui  
Casablanca



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

4, Place Maréchal  
Casablanca

# **IMMORENTE INVEST S.A**

**Rapport spécial des commissaires aux comptes**

**Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023**

Aux Actionnaires de la Société

**Immorente Invest S.A**

5/7, Rue Ibnou Toufaïl

Casablanca

## **Rapport Spécial du commissaire aux comptes Exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 à 59 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée et son décret d'application et la loi 78-12.

Il nous appartient de vous présenter les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés par le Président du Conseil d'Administration ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon la loi ci-dessus, de vous prononcer sur leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard des normes de la profession au Maroc. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été communiquées avec les documents de base dont elles sont issues.

### **1. Conventions conclues au cours de l'exercice**

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

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

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

- \* **Date de signature du contrat** : 31 décembre 2014 modifiée par un avenant du 7 novembre 2017 puis par un avenant du 24 septembre 2021 ;
- \* **Objet de la convention** : Immorente Invest donne mandat global et exclusif, avec faculté de sous-déléguer, à CFG Capital (« la Société de Gestion ») pour gérer en son nom et pour son compte, ainsi qu'au nom et **pour** le compte de toute société immobilière dans laquelle la Société aura effectué un investissement, les sommes, titres, valeurs ou participations ainsi que tout actif figurant sur son bilan, et ce conformément à ses statuts, sa stratégie d'investissement, les décisions de ses organes sociaux, les stipulations de ladite convention et dans le respect de la réglementation en vigueur et ce pour une durée de quinze (15) ans à compter de la date de ladite convention. La convention sera automatiquement prorogée, chaque fois pour une durée de deux (2) ans, en l'absence de dénonciation écrite par l'une ou l'autre des parties notifiées à l'autre partie avec un préavis minimum de six (6) mois avant l'arrivée du terme initial ou prorogé ;

- \* **Rémunération** : La Société de Gestion percevra au titre du mandat qui lui est confié aux termes de la convention, des honoraires de gestion fixés, comme suit :
  - Commission fixe : La Société de gestion percevra de la foncière, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération d'un pour cent (1%) hors taxes) des fonds levés (la commission de Gestion fixe) au prorata temporaire ;
  - Commission variable : La Société de gestion percevra de la foncière, dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes annuels (La commission de Gestion variable) calculé comme suite :
    - ✓ Cinquante pour cent (50%) de la surperformance qui est définie par la différence, lorsque celle-ci est positive, entre le résultat de l'exercice annuel et le montant correspondant au seuil de la commission variable multiplié par les fonds levés ;
    - ✓ Le seuil est fixé pour les années 2022 et 2023 à 5%, ce seuil sera ajusté tous les deux ans de la moyenne pondérée des variations suivantes :
      - Moyenne annuelle du taux sans risque 10 ans (secondaire), pondérée au tiers (1/3) ;
      - Taux de capitalisation utilisés par les évaluateurs des actifs de la société de gestion pondéré au deux tiers (2/3).

Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur et s'entendent hors frais et débours à la charge de la Société conformément aux stipulations de la convention.

- \* **Charge HT comptabilisée en 2023** : KDH 10.600 ;
- \* **Montant décaissé en 2023** : KDH 10 765 ;
- \* **Solde créditeur au 31 décembre 2023** : KDH 6 097.

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

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

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

- \* **Durée** : 5 années à compter de la date de la première avance ;
- \* **Lien avec Immorente Invest** : Amlak Atrium est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2023** : KDH 578 ;

- \* **Montant encaissé en 2023** : KDH 15 324 ;
- \* **Montant décaissé en 2023** : KDH 200 ;
- \* **Montant des intérêts encaissés en 2023** : KDH 2 312 ;
- \* **Solde des avances au 31 décembre 2023** : KDH 200 ;
- \* **Solde des intérêts au 31 décembre 2023** : KDH 0,4.

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

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

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

- \* **Durée** : 5 années à compter de la date de la première avance ;
- \* **Lien avec Immorente Invest** : Amlak Contempo est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2023** : KDH 220 ;
- \* **Montant décaissé en 2023** : Néant ;
- \* **Montant encaissé en 2023** : KDH 5 456 ;
- \* **Montant des intérêts encaissés en 2023** : KDH 1 094 ;
- \* **Solde des avances au 31 décembre 2023** : Néant ;
- \* **Solde des intérêts au 31 décembre 2023** : Néant.

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

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

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

- \* **Durée** : 5 années à compter de la date de la première avance ;

- \* **Lien avec Immorente Invest** : IMR Free Zone I est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2023** : KDH 270 ;
- \* **Montant décaissé en 2023** : KDH 20 894 ;
- \* **Montant des intérêts encaissés en 2023** : KDH 216 ;
- \* **Solde des avances au 31 décembre 2023** : KDH 20 894 ;
- \* **Solde des intérêts au 31 décembre 2023** : KDH 216.

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

- \* **Date de signature du contrat** : 7 janvier 2020 ;
- \* **Objet de la convention** : La Société refacture à Amlak Atrium des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :
  - Conseil en matière de stratégie de développement de la Société Amlak Atrium ;
  - L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
  - L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
  - Gestion administrative et financière de la Société Amlak Atrium ;
  - Gestion des ressources humaines et des compétences.
- \* **Durée** : La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.
- \* **Rémunération** : En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :
  - Commission fixe : Immorente percevra de la Société Amlak Atrium, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération d'un pour cent (1%) hors taxes) de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture desdits comptes semestriels ;
  - Commission variable : un montant, devant être perçu dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date de l'Assemblée Générale, une commission de gestion variable correspondant à la valeur minimum entre :
    - ✓ Un pour cent (1%) hors taxes de l'Assiette de Rémunération de la Société de gestion à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
    - ✓ Cinquante pour cent (50%) hors taxes du montant de la surperformance.

Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur.

- \* **Lien avec Immorente Invest** : Amlak Atrium est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;

- \* **Produits HT comptabilisés en 2023** : KDH 1 366 ;
- \* **Montant encaissé en 2023** : KDH 3 587 ;
- \* **Solde débiteur au 31 décembre 2023** : KDH 1 366.

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

- \* **Date de signature du contrat** : 7 janvier 2020
  - \* **Objet de la convention** : La Société refacture à Amlak Contempo des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :
    - Conseil en matière de stratégie de développement de la Société Amlak Contempo ;
    - L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
    - L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
    - Gestion administrative et financière de la Société Amlak Contempo ;
    - Gestion des ressources humaines et des compétences.
  - \* **Durée** : La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.
  - \* **Rémunération** : En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :
    - Commission fixe : Immorente Invest percevra de la Société Amlak Contempo, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération de un pour cent (1%) hors taxes) de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture desdits comptes semestriels ;
    - Commission variable : un montant, devant être perçu dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date de l'Assemblée Générale, une commission de gestion variable correspondant à la valeur minimum entre :
      - ✓ Un pour cent (1%) hors taxes de l'Assiette de Rémunération de la Société de gestion à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
      - ✓ Cinquante pour cent (50%) hors taxes du montant de la surperformance.
- Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur.

- \* **Lien avec Immorente Invest** : Amlak Contempo est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2023** : KDH 1 385 ;
- \* **Montant encaissé en 2023** : KDH 3 795 ;
- \* **Solde débiteur au 31 décembre 2023** : KDH 1 385.

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

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

- \* **Objet de la convention** : La Société refacture à IMR Free Zone des managements fees au titre des différentes prestations ci-après :
  - Conseil en matière de stratégie de développement de la Société IMR Free Zone ;
  - L'identification et l'évaluation des opportunités de développement ;
  - L'assistance pour la négociation et la conclusion de tous actes relatifs aux opérations de financement ;
  - Gestion administrative et financière de la Société IMR Free Zone ;
  - Gestion des ressources humaines et des compétences.
  
- \* **Durée** : La convention est conclue pour une durée de 15 ans avec date de prise d'effet à compter de l'exercice 2019.
  
- \* **Rémunération** : En contrepartie des prestations rendues au titre de ladite convention, Immorente Invest percevra de sa filiale, des honoraires de gestion fixés comme suit :
  - Commission fixe : Immorente Invest percevra de la Société IMR Free Zone, dans un délai de 7 jours ouvrables à compter de la date d'arrêté des comptes semestriels, une commission de gestion fixe correspondant à un montant égal à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) hors taxe (correspondant à une base annuelle de rémunération d'un pour cent (1%) hors taxes) de l'Assiette de rémunération telle que calculée à la clôture desdits comptes semestriels ;
  - Commission variable : un montant, devant être perçu dans un délai maximum de sept (7) jours ouvrables à compter de la date de l'Assemblée Générale, une commission de gestion variable correspondant à la valeur minimum entre :
    - ✓ Un pour cent (1%) hors taxes de l'Assiette de Rémunération de la Société de gestion à la date de clôture de l'exercice annuel précédent ; et
    - ✓ Cinquante pour cent (50%) hors taxes du montant de la surperformance.

Les Commissions de Gestion seront facturées avec application de la TVA au taux en vigueur.

- \* **Lien avec Immorente Invest** : IMR Free Zone I est détenue par la Société à hauteur de 100 % ;
- \* **Produits HT comptabilisés en 2023** : KDH 1 988 ;
- \* **Montant encaissé en 2023** : KDH 4 824 ;
- \* **Solde débiteur au 31 décembre 2023** : KDH 1 988 ;

## 2.8 Convention de gestion avec CFG Finance

- \* **Objet de la convention** : Commission de conseil relative à la mise en place d'un programme de billet de trésorerie et l'actualisation du document de référence relatif à l'exercice 2020.
- \* **Lien avec Immorente Invest** : CFG Finance est une filiale de CFG Bank société mère de CFG Capital qui est mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest
- \* **Charge HT comptabilisée en 2023** : KDH 350 ;
- \* **Montant décaissé en 2023** : Néant ;



\* **Solde créditeur au 31 décembre 2023** : Néant.

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

\* **Date de signature du contrat** : 20 mars 2012 ;

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

\* **Lien avec Immorente Invest** : CFG Marchés est une filiale de CFG Bank société mère de CFG Capital

\* mandataire et gestionnaire d'Immorente Invest ;

\* **Charge HT comptabilisée en 2023** : KDH 140 ;

\* **Montant décaissé en 2023** : KDH 154 ;

\* **Solde créditeur au 31 décembre 2023** : KDH 35.

## 2.10 Convention de domiciliation gratuite chez CFG Bank

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

Casablanca, le 26 février 2024

### Les Commissaires aux Comptes

**FIDAROC GRANT THORNTON**

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

**Faïçal MEKOUAR**  
Associé

**A. SAAIDI ET ASSOCIES**

A.Saaidi & Associés  
Commissaires aux comptes  
4, Place maréchal Casablanca  
Tél: 05 22 27 99 16 - Fax: 05 22 20 59 90

**Bahaa SAAIDI**  
Associée

## Liste des communiqués de presse 2023



IMMORENTE

## **Liste des communiqués de presse publiés en 2023**

### Actualités

- **Visa de l'AMMC sur la mise à jour annuelle du dossier d'information relatif au programme d'émission des Billets de Trésorerie de Immorente Invest SA (300 MDH)**  
**Lien :** [https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/03082023\\_Communique%CC%81-de-presse-IMO.pdf](https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/03082023_Communique%CC%81-de-presse-IMO.pdf)
  
- **Paiement du 3<sup>ème</sup> rendement trimestriel de l'année 2023 : 1 DH/action à verser le 26 septembre 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/09/COMMUNIQUE-Sept-2023.pdf>
  
- **Immorente Invest finalise l'acquisition d'une usine située à Tanger et louée à SFC Solutions Morocco pour un investissement de près de 110 MDH**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/10/CP-IMO-Acquisition-usine-SFC.pdf>
  
- **Paiement du 4<sup>ème</sup> rendement trimestriel de l'année 2023 : 1 DH/action à verser le 21 septembre 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/12/COMMUNIQUE-Dec-2023.pdf>
  
- **Immorente Invest annonce deux investissements dans l'industrie et dans la santé pour un total de 180 MDH**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/12/COMMUNIQUE-19DEC-2023-DEF.pdf>



IMMORENTE

## Communication Financière

- **Indicateurs d'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2023**  
**Lien** : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/05/IMO-Publication-Immorente-T1-2023-003.pdf>
  
- **Indicateurs d'activité du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023**  
**Lien** : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/Publication-Immorente-T2-2023.pdf>
  
- **Rapport financier au 30 juin 2023**  
**Lien** : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/09/IMO-Rapport-Financier-au-30.06.2023.pdf>
  
- **Communication financière au 30 juin 2023**  
**Lien** : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/09/COM-FINANCIERE-IMMORENTE-Sep2023-DEF.pdf>
  
- **Indicateurs d'activité du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023**  
**Lien** : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/11/Publication-Immorente-T3-2023.pdf>

## Assemblée Générale

- **Avis de convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 avril 2023**  
**Lien** : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/03/Avis-de-convoc.pdf>
  
- **Formulaire de vote par correspondance de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 avril 2023**  
**Lien** : <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/03/4.-Formulaire-de-vote-par-correspondance.pdf>



## IMMORENTE

- **Modèle de pouvoir de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 avril 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/03/3.-Mod%C3%A8le-pouvoir.pdf>
  
- **Résultat des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 avril 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/04/7.-IMMORENTE-r%C3%A9sultats-des-votes-AGO-07-04.pdf>
  
- **Avis de convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 7 septembre 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/07/AVIS-DE-CONVOCAION-Juil2023.pdf>
  
- **Formulaire de vote par correspondance de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 7 septembre 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/07/2.-Formulaire-de-vote-par-correspondance.pdf>
  
- **Modèle de pouvoir de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 7 septembre 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/07/3.-Pouvoir.pdf>
  
- **Résultat des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement du 7 septembre 2023**  
**Lien :** <https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/09/IMMORENTE-R%C3%A9sultats-des-votes-AG-07.09.2023.pdf>
  
- **Mise à jour annuelle de la note d'opération (Billet de trésorerie 300 MDH)**  
**Lien :** [https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/03082023\\_Document-de-re%CC%81fe%CC%81rence\\_IMO.pdf](https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/03082023_Document-de-re%CC%81fe%CC%81rence_IMO.pdf)
  
- **Résumé du dossier d'information relatif à la mise à jour annuelle des billets de trésorerie d'un plafond de 300 MDH (Anglais)**  
**Lien :** [https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/31072023\\_R%C3%A9sum%C3%A9\\_Dossier-dinformation-IMO\\_v2\\_VANG.pdf](https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/31072023_R%C3%A9sum%C3%A9_Dossier-dinformation-IMO_v2_VANG.pdf)



IMMORENTE

- **Résumé du dossier d'information relatif à la mise à jour annuelle des billets de trésorerie d'un plafond de 300 MDH (Arabe)**  
**Lien** : [https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/07082023\\_R%C3%A9sum%C3%A9\\_Dossier-dinformation-IMO-vSENT-VAR.pdf](https://immorente.ma/wp-content/uploads/2023/08/07082023_R%C3%A9sum%C3%A9_Dossier-dinformation-IMO-vSENT-VAR.pdf)