



IMMORENTE

LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 5,5 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/Communication-financiere-au-31-decembre-2022.pdf> 

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma

CFG BANK 

www.immorente.ma



IMMORENTE

COMMUNICATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Le Conseil d'Administration d'Immorente Invest s'est réuni le 06 mars 2022 sous la présidence de Madame Souad Benbachir en vue d'examiner l'activité de la société et d'arrêter les comptes au 31 décembre 2022.

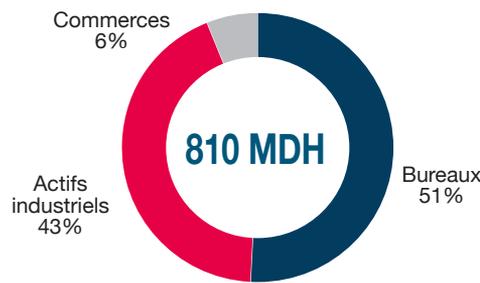
ACTIVITÉ STABLE EN LIGNE AVEC LA GUIDANCE ET UN RENDEMENT DE 5,5 DH/ACTION PAYÉ EN 2022

- **Chiffre d'affaires au 31 décembre 2022 : 67,1 MDH**
- **Résultat de l'exercice (analytique) : 44,7 MDH, stable par rapport à 2021**
- **Dettes : 0% de Loan to Value au 31 décembre 2022**
- **Rendement total payé en 2022 de 5,5 DH/action** : 1 DH payé en janvier 2022, 2,5 DH en juillet, 1 DH en septembre et 1 DH en décembre 2022

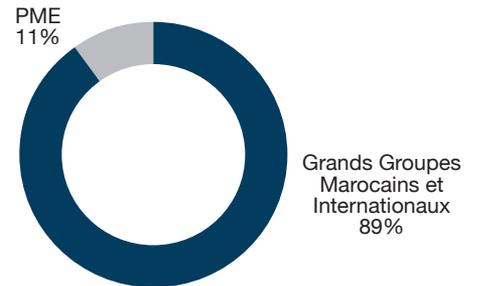
ACTIFS ET LOCATAIRES : DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ

- Le portefeuille d'Immorente Invest est composé d'actifs premium loués à des locataires de renom (**Faurecia, Engie Contracting Al Maghrib, Aptiv (Ex Delphi), FRI master franchisé de Mcdonald's, Huawei, Groupe Société Générale, etc..**).

Ventilation du portefeuille par catégorie d'actifs



Ventilation des loyers par typologie de locataires



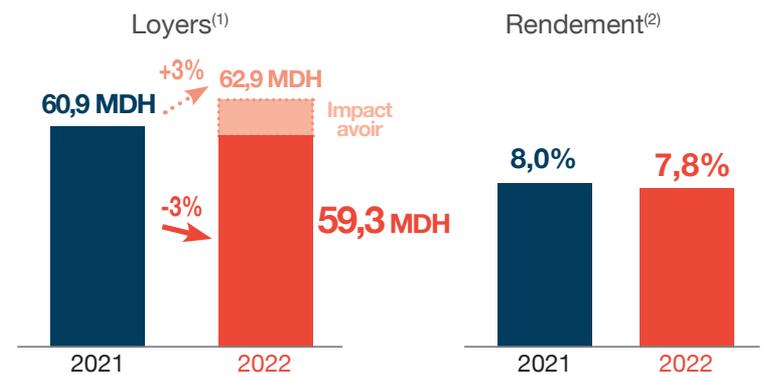
LOYERS CONSOLIDÉS : 59,3 MDH

- **Le chiffre d'affaires et les loyers** connaissent une légère baisse (respectivement de -4 et -3%) en 2022 vs 2021 suite à l'octroi d'un avoir exceptionnel correspondant à la période de fermeture obligatoire subie par un locataire durant la pandémie COVID-19.

Cet avoir, de 4,8 MDH TTC (dont 3,6 MDH HT de loyers), était entièrement provisionné et **n'a pas d'impact sur le résultat**.

- **Les loyers, hors avoir, sont restés stables (+3%) en l'absence de nouveaux investissements.**
- **Le taux d'occupation s'élève à 92%** à fin 2022, en ligne avec la guidance.
- Par ailleurs, le chiffre d'affaires social en 2022 s'établit à 40 MDH

(1) Les loyers perçus correspondent au chiffre d'affaires diminué des taxes et charges locatives refacturées aux locataires
(2) Rendement brut annualisé est calculé sur la base de loyers perçus divisés par les investissements hors taxes y compris frais d'acquisition au prorata temporis



RÉSULTAT DE L'EXERCICE (ANALYTIQUE) : 44,7 MDH

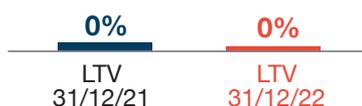
- **Le résultat de l'exercice (analytique)* correspond à la capacité distributive aux actionnaires : 44,7 MDH**, stable entre 2022 et 2021
- Le résultat net social s'élève à 1,3 MDH en 2022

* 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.

en MDH	2021	2022
(+) Produits immobiliers	60,9	59,3
(-) Charges d'exploitation immobilière	11,7	14,9
(-) Charges liées au financement des actifs immobiliers	-	-
(-) Provisions nettes	-0,9	-3,9
Résultat de l'activité immobilière	50,1	48,3
(+) Résultat lié aux placements financiers	1,8	0,5
(+) Résultat non courant	-1,5	-0,4
Résultat avant impôt	50,4	48,3
(-) Impôt sur les sociétés	5,8	3,6
Résultat de l'exercice (Analytique)	44,6	44,7
Résultat net consolidé	3,8	8,4

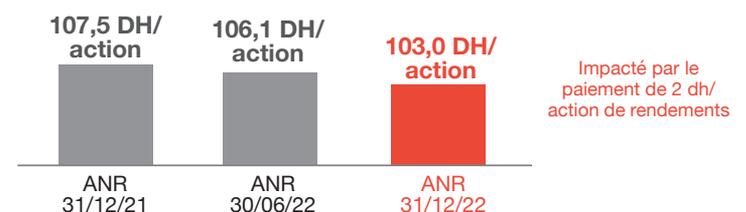
RATIO D'ENDETTEMENT : LOAN TO VALUE* 0%

- Immorente Invest a remboursé la totalité de ses dettes bancaires



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

ACTIF NET REEVALUE : 103,0 DH/ACTION



L'ANR de reconstitution : calculé sur la base des expertises immobilières réalisées par Cap Eval le 31 décembre 2022 (cf sur www.immorente.ma)

GUIDANCE 2023

- **La société anticipe une augmentation du chiffre d'affaires sur l'année 2023 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.**
- **En conséquence, nous prévoyons un rendement à verser en 2023 entre 5 et 5,5 dh/action, dont 1 dh/action en avril 2023 et 2 dh/action en juin 2023.**



LE LOYER TRANQUILLE POUR TOUS

www.immorente.ma

Contact relation investisseurs : relation.investisseurs@immorente.ma



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

IMMORENTE



BILAN CONSOLIDÉ EN KMAD

Bilan actif consolidé en KMAD	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Ecart d'acquisition	88.782	-22.802	65.980	69.981
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	719.885	-122.767	597.118	626.068
Immobilisations financières	5		5	5
Titres mis en équivalence				
Total Actif Immobilisé	808.671	-145.569	663.103	696.053
Stocks et en-cours				
Clients et comptes rattachés	4.046	-1.481	2.565	4.046
Autres créances et comptes de régularisation	27.847		27.847	35.998
Total Actif circulant	31.893	-1.481	30.412	40.044
Valeurs mobilières de placement	42.648		42.648	105.362
Disponibilités	18.141		18.141	12.443
Total Valeurs mobilières de placements et disponibilités	60.789		60.789	117.805
Total Actif	901.353	-147.050	754.303	853.903

Bilan passif consolidé en KMAD	31/12/2022	31/12/2021
Capital	563.298	563.298
Primes liées au capital	159.682	177.696
Ecart de réévaluation	17.495	17.495
Réserves	-24.727	2.798
Réserves de conversion groupe		
Résultat de l'exercice	8.411	3.806
Autres		
Total Capitaux Propres	724.159	765.093
Intérêts hors groupe		
Autres fonds propres		
Provisions	5.424	4.241
Emprunts et dettes financières	8.383	9.200
Total Passif à long terme	13.807	13.440
Fournisseurs et comptes rattachés	7.206	11.013
Autres dettes et comptes de régularisation	9.131	13.599
Emprunts et concours bancaires à moins d'un an	1	50.757
Total Passif à court terme	16.337	75.369
Total Passif	754.303	853.903

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	67.055	70.104
Autres produits d'exploitation		
Achats et autres charges externes	-15.946	-14.866
Charges de personnel		
Autres charges d'exploitation	-300	-300
Impôts et taxes	-6.844	-6.013
Dotations aux amortissements	-28.980	-26.172
Dotations nettes de reprises sur provisions	4.258	647
Résultat d'exploitation	19.243	23.401
Produits de placements financiers nets des charges d'intérêts	448	2.409
Autres produits et charges financières	933	-146
Résultat financier	1.382	2.263
Résultat courant des sociétés intégrées	20.625	25.663
Charges et produits exceptionnels	-233	-11.432
Impôt sur les bénéfices	-3.565	-7.809
Impôts différés	-4.415	2.411
Résultat net des entreprises intégrées	12.412	8.833
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-4.001	-5.027
Résultat net de l'ensemble consolidé	8.411	3.806
Intérêts minoritaires		
Résultat net (part du groupe)	8.411	3.806

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS EN KMAD

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Autres réserves groupe			Résultats accumulés	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
				Réserves de conversion groupe	Autres réserves hors conversion	Total				
Situation à l'ouverture de l'exercice 2021	563.298	191.207		17.495	17.495	2.798	774.798		774.798	
Incidence des changements de méthode comptable										
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2021	563.298	191.207		17.495	17.495	2.798	774.798		774.798	
Résultat de la période						3.806	3.806		3.806	
Total des pertes et profits de la période						3.806	3.806		3.806	
Dividendes versés		-13.511					-13.511		-13.511	
Augmentation de capital										
Autres variations										
Situation à l'ouverture de l'exercice 2022	563.298	177.696		17.495	17.495	6.604	765.093		765.093	
Incidence des changements de méthode comptable										
Situation ajustée à l'ouverture de l'exercice 2022	563.298	177.696		17.495	17.495	6.604	765.093		765.093	
Var. nette de juste valeur des instruments financiers				193	193		193		193	
Ecarts de conversion										
Résultat de la période						8.411	8.411		8.411	
Total des pertes et profits de la période				193	193	8.411	8.604		8.604	
Dividendes versés		-18.014				-31.525	-49.539		-49.539	
Augmentation de capital										
Autres variations				-193	-193	193				
Situation à la clôture de l'exercice 2021	563.298	159.682		17.495	17.495	-16.316	724.159		724.159	

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ EN KMAD

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net total des sociétés consolidées	8.411	3.806
Elimination des amortissements et provisions	34.164	22.715
Elimination de la variation des impôts différés	4.415	-2.411
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		
Total marge brute d'autofinancement	46.990	24.110
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité	-2.866	-188
Flux net généré par (affecté à) l'activité	44.125	23.922
Acquisition d'immobilisations	-30	-179.201
Cession d'immobilisations		200.000
Incidence des variations de périmètre		-1.602
Variation nette des placements court terme		
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	-30	19.197
Dividendes versés par la société mère	-49.539	-54.042
Dividendes versés aux minoritaires		
Augmentations (réductions) de capital		
Subventions d'investissements reçues		
Emissions d'emprunts / Augmentation des dpôts reçus	1.116	50.410
Remboursements d'emprunts / Remboursement des dépôts reçus	-51.933	-4.625
Cession (acq.) nette actions propres		
Variation nette des concours bancaires		
Flux net provenant du (affecté au) financement	-100.355	-8.257
Incidence de la variation des taux de change		
Incidence des changements de principes comptables		
Variation de trésorerie	-56.260	34.862
Trésorerie d'ouverture	117.048	82.186
Trésorerie de clôture	60.788	117.048

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

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

IG signifie Intégration Globale



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

IMMORENTE

CFG BANK

PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

I- Référentiel comptable de consolidation :

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

II-Homogénéité des données de base :

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

III- Opérations réciproques :

Les comptes réciproques résultant d'opérations internes sont annulés.

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

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

IV- Principales règles d'évaluation

A- EVALUATION A L'ENTREE

1- Immobilisations corporelles :

Les actifs immobiliers sont inscrits à leur coût d'acquisition formé du prix d'achat Hors Taxes (HT). La répartition du prix d'achat entre constructions et terrains est effectuée sur la base des factures produites par les vendeurs.

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

Le coût des immobilisations comprend les frais financiers engagés.

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

2- Immobilisations financières :

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

3- Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

4- Titres et valeurs de placement :

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

5- Réserves de réévaluation :

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

6- Emprunts et dettes financières

Les dettes de financement sont comptabilisées à leur valeur nominale.

7- Dettes fournisseurs et autres dettes à court terme

Les dettes sont inscrites en comptabilité pour leur montant nominal.

8- Disponibilités

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

B- CORRECTIONS DE VALEUR

1- Méthodes d'amortissements

Les immobilisations incorporelles ne sont amorties qu'à partir de la date de mise en service.

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

2- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation

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

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

3- Traitement des écarts de Conversion

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

4- Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation des clients :

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

Les créances locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie :

- locataire parti : 100 % ;
- locataire dans les lieux :
 - créance entre 3 et 6 mois : 25 %,
 - créance entre 6 et 9 mois : 50 %,
 - créance entre 9 et 12 mois : 75 %,
 - au-delà de 12 mois : 100 %.

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

5- Méthodes d'évaluation des autres actifs

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

ETAT DES DEROGATIONS

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

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Changement dans les règles d'évaluation	Néant	Néant
II - Changements affectant les règles générales de présentation	Néant	Néant

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



7, Boulevard Driss Slaoui
Casablanca

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



4, Place Maréchal
Casablanca

Rapport des commissaires aux comptes sur les états de synthèse consolidés
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

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 2022, 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 K MAD 724.159 dont un bénéfice net consolidé de K MAD 8.411.

Ces états ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration en date du 6 mars 2023, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date.

Nous certifions que les états de synthèse consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus, sont réguliers et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2022, 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

Dépréciation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition

Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent une valeur nette de K MAD 663.098, soit 87,91% du total de l'actif du bilan consolidé.

Ces immobilisations figurent au bilan à la valeur la plus faible entre la valeur nette d'amortissement et la valeur vénale.

Le groupe procède de manière annuelle à une évaluation de ces actifs immobiliers, pour en dégager la valeur vénale. Cette dernière est ensuite comparée à la valeur nette d'amortissement pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

L'estimation de la valeur vénale est effectuée par des évaluateurs immobiliers externes et indépendants vis-à-vis du groupe.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs comme un point clé de l'audit, au vu du contexte actuel de crise liée à la pandémie de Covid-19 et ses impacts sur le marché immobilier, ainsi que l'importance des actifs immobiliers dans le total bilan du groupe.

Notre réponse

Nos contrôles consistent à :

- Examiner le correct calcul des dotations aux amortissements au sein du groupe, s'assurer de l'application homogène des durées d'amortissements pour l'ensemble des entités du groupe.
- Prise de connaissance des évaluations retenues par les évaluateurs immobiliers.
- Procéder à une comparaison entre la valeur nette d'amortissement des actifs immobiliers et de la valeur vénale telle qu'elle ressort des évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Casablanca, le 6 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
International
7-8d, Omas de l'our - Casablanca
Tél : 05 22 54 41 09 - Fax : 05 22 28 68 70

Faïçal MEKOUAR
Associé

A. SAADI ET ASSOCIES

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

Bahaa SAAIDI
Associé



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

IMMORENTE

CFG BANK

BILAN (ACTIF)

(En DH)

ACTIF	AU 31/12/2022			AU 31/12/2021	
	Brut	Amortissements et Provisions	Net		Net
IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (a)	42.013.020,77	27.462.192,19	14.550.828,58	22.740.743,19	
Frais préliminaires	10.559.261,12	6.400.004,67	4.159.256,45	6.271.108,67	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	31.453.759,65	21.062.187,52	10.391.572,13	16.469.634,52	
Primes de remboursement des obligations					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (b)					
Immobilisations en recherche et développement					
Brevets, marques, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (c)	363.022.958,93	42.679.594,27	320.343.364,66	334.165.873,88	
Terrains	64.151.122,86		64.151.122,86	64.151.122,86	
Constructions	298.871.836,07	42.679.594,27	256.192.241,80	270.014.751,02	
Installations techniques, matériel et outillage					
Matériel de transport					
Mobiliers, matériel de bureau et aménagements divers					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (d)	392.744.497,29		392.744.497,29	392.744.297,29	
Prêts immobilisés					
Autres créances financières	20.784.523,66		20.784.523,66	20.784.523,66	
Titres de participation	371.959.973,63		371.959.973,63	371.959.773,63	
Autres titres immobilisés					
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (e)					
Diminution des créances immobilisées					
Augmentation des dettes financières					
TOTAL I (a+b+c+d+e)	797.780.476,99	70.141.786,46	727.638.690,53	749.650.914,36	
STOCKS (f)					
Marchandises					
Matières et fournitures consommables					
Produits en cours					
Produits interm. et produits résiduels					
Produits finis					
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (g)	35.505.925,81		35.505.925,81	38.327.905,73	
Fournis, débiteurs, avances et acomptes	1.200,00		1.200,00	21.200,00	
Clients et comptes rattachés	13.548.771,54		13.548.771,54	6.336.557,66	
Personnel					
Etat	19.113.039,15		19.113.039,15	24.410.579,33	
Comptes d'associés					
Autres débiteurs	2.688.314,93		2.688.314,93	7.417.021,72	
Compte de régularisation actif	154.600,19		154.600,19	142.547,02	
TITRES ET VALEUR DE PLACEMENT (h)	18.133.359,18		18.133.359,18	39.905.176,44	
ECART DE CONVERSION - ACTIF (i)					
(Eléments circulants)					
TOTAL II (f+g+h+i)	53.639.284,99		53.639.284,99	78.233.082,17	
TRESORERIE - ACTIF	765.468,16		765.468,16	917.283,00	
Chèques et valeurs à encaisser	739.065,60		739.065,60		
Banques, T.G & CP	26.232,56		26.232,56	916.043,00	
Caisse, régies d'avances et accreditifs	170,00		170,00	1.240,00	
TOTAL III	765.468,16		765.468,16	917.283,00	
TOTAL GENERAL I+II+III	852.185.230,14	70.141.786,46	782.043.443,68	828.801.279,53	

BILAN (PASSIF)

(En DH)

PASSIF	AU 31/12/2022	AU 31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	763.125.344,66	811.269.150,75
* 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	159.682.128,34	177.696.128,34
* Ecart de Réévaluation	24.993.336,70	24.993.336,70
* Réserve Légale	2.436.540,28	1.988.764,43
* Autres Réserves		
* Report à Nouveau (2)	11.320.865,43	34.337.624,29
* Résultats Nets en Instance d'Affectation (2)		
* Résultat net de l'exercice (2)	1.394.693,91	8.955.516,99
TOTAUX DES CAPITAUX PROPRES (A)	763.125.344,66	811.269.150,75
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (b)		
* Subventions d'Investissement		
* Provisions Réglementées		
DETTES DE FINANCEMENT (c)	5.072.056,99	4.552.951,39
* Emprunts Obligataires		
* Autres Dettes de Financement	5.072.056,99	4.552.951,39
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (d)		
* Provisions pour Risques		
* Provisions pour Charges		
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (e)		
* Augmentation des Créances Immobilisées		
* Diminution des Dettes de Financement		
TOTAL I (a+b+c+d+e)	768.197.401,65	815.822.102,14
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (f)	9.967.572,61	12.979.177,39
* Fournisseurs et Comptes Rattachés	5.662.774,60	9.675.008,30
* Clients Crédeurs, Avances et Acomptes		
* Personnel		
* Organismes Sociaux		
* Etat	4.094.598,01	3.094.169,09
* Comptes d'Associés		
* Autres Créanciers	210.200,00	210.000,00
* Comptes de Régularisation - Passif		
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (g)	932.918,38	
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (h) (Eléments circulants)		
TOTAL II (f+g+h)	10.900.490,99	12.979.177,39
TRESORERIE PASSIF	2.945.551,04	
Crédits d'escompte		
Crédit de trésorerie		
Banques (soldes créditeurs)	2.945.551,04	
TOTAL III	2.945.551,04	
TOTAL I+II+III	782.043.443,68	828.801.279,53

(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
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	40.640.496,78		40.640.496,78	46.519.238,83
Ventes de marchandises				
Ventes de biens et services produits	40.047.376,78		40.047.376,78	34.022.712,83
Chiffres d'Affaires	40.047.376,78		40.047.376,78	34.022.712,83
Variation de stock de produits (1)				
Immobilisations produites pour l'Espe p/elle-même				
Subvention d'exploitation				
Autres produits d'exploitation				
Reprises d'exploitation; transfert de charges	593.120,00		593.120,00	12.496.526,00
TOTAL I	40.640.496,78		40.640.496,78	46.519.238,83
II - CHARGES D'EXPLOITATION	39.512.541,51	5.945,21	39.518.486,72	45.913.879,77
Achats revendus de marchandises (2)				
Achat consommés de matières et de fournitures (2)		5.945,21	5.945,21	
Autres charges externes	12.714.513,78		12.714.513,78	12.426.478,08
Impôts et taxes	2.943.055,52		2.943.055,52	12.957.304,40
Charges de personnel				
Autres charges d'exploitation	300.000,00		300.000,00	300.000,00
Dotations d'exploitation	23.554.972,21		23.554.972,21	20.230.097,29
TOTAL II	39.512.541,51	5.945,21	39.518.486,72	45.913.879,77
III - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	1.127.955,27	-5.945,21	1.122.010,06	605.359,06
IV - PRODUITS FINANCIERS	1.906.063,21		1.906.063,21	10.752.588,41
Produits des titres de participation et autres titres immobilisés				
Gains de change				
Intérêts et autres produits financiers	1.906.063,21		1.906.063,21	10.752.588,41
Reprises financières; transfert de charges				
TOTAL IV	1.906.063,21		1.906.063,21	10.752.588,41
V - CHARGES FINANCIERES	1.231,11		1.231,11	
Charges d'intérêts	1.231,11		1.231,11	
Pertes de changes				
Autres charges financières				
Dotations financières				
TOTAL V	1.231,11		1,231,11	
VI - RESULTAT FINANCIER (IV - V)	1.904.832,10		1.904.832,10	10.752.588,41
VII - RESULTAT COURANT (III - VI)	3.032.787,37	-5.945,21	3.026.842,16	11.357.947,47
VIII - PRODUITS NON COURANTS	5.410,05		5.410,05	1.137.700,00
Produits de cessions d'immobilisations				
Subventions d'équilibre				
Reprises sur subventions d'investissement				
Autres produits non courants	5.410,05		5.410,05	66.800,00
Reprises non courantes; transferts de charges				1.070.900,00
TOTAL VIII	5.410,05		5.410,05	1.137.700,00
IX - CHARGES NON COURANTES	436.394,30		436.394,30	1.714.943,48
Valeurs nettes d'amort. des Immo cédées				
Subventions accordées				
Autres charges non courantes	436.394,30		436.394,30	1.714.943,48
Dotations non courantes aux amortiss. et provision				
TOTAL IX	436.394,30		436.394,30	1.714.943,48
X - RESULTAT NON COURANT (VIII - IX)	-430.984,25		-430.984,25	-577.243,48
XI - RESULTAT AVANT IMPOTS (VII + ou - X)	2.601.803,12	-5.945,21	2.595.857,91	10.780.703,99
XII - IMPOTS SUR LES RESULTATS	1.201.164,00		1.201.164,00	1.825.187,00
XIII - RESULTAT NET (XI - XII)	1.400.639,12	-5.945,21	1.394.693,91	8.955.516,99
XIV - TOTAL DES PRODUITS (I + IV + VIII)	42.551.970,04		42.551.970,04	58.409.527,24
XV - TOTAL DES CHARGES (II + V + IX + XII)	41.151.330,92	5.945,21	41.157.276,13	49.454.010,25
XVI - RESULTAT NET (Total Produits - Total Charges)	1.400.639,12	-5.945,21	1.394.693,91	8.955.516,99

(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)

	31/12/2022	31/12/2021
1		
Ventes de marchandises (en l'état)		
Achats revendus de marchandises		
I = MARGES BRUTES SUR VENTES EN L'ETAT		
II + PRODUCTION DE L'EXERCICE (3+4+5)	40.047.376,78	34.022.712,83
3 = Ventes de biens et services produits	40.047.376,78	34.022.712,83
4 + Variation de stocks de produits		
5 Immobilisations produites par l'Espe pour elle-même		
III - CONSOMMATION DE L'EXERCICE (6+7)	12.720.458,99	12.426.478,08
6 Achats consommés de matières et fournitures	5.945,21	
7 Autres charges externes	12.714.513,78	12.426.478,08
IV = VALEUR AJOUTEE (I+II+III)	27.326.917,79	21.596.234,75
8 + Subventions d'exploitation		
9 - Impôts et taxes	2.943.055,52	12.957.304,40
10 - Charges de personnel		
= EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E) OU INSUFFISANCE BRUT D'EXPLOITATION (I.B.E)	24.383.862,27	8.638.930,35
11 + Autres produits d'exploitation		
12 - Autres charges d'exploitation	300.000,00	300.000,00
13 + Reprises d'exploitation; transfert de charges	593.120,00	12.496.526,00
14 - Dotations d'exploitation	23.554.972,21	20.230.097,29
VI = RESULTAT D'EXPLOITATION (+ ou -)	1.122.010,06	605.359,06
VII RESULTAT FINANCIER	1.904.832,10	10.752.588,41
VIII = RESULTAT COURANT (+ ou -)	3.026.842,16	11.357.947,47
IX RESULTAT NON COURANT (+ ou -)	-430.984,25	-577.243,48
15 - Impôts sur les résultats	1.201.164,00	1.825.187,00
X = RESULTAT NET DE L'EXERCICE (+ ou -)	1.394.693,91	8.955.516,99

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

	2022	2021
1		
Résultat de l'exercice	1.394.693,91	8.955.516,99
Bénéfice	1.394.693,91	8.955.516,99
Perte		
2 + Dotations d'Exploitation (1)	22.622.053,83	20.230.097,29
3 + Dotations financières (1)		
4 + Dotations non courantes (1)		



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

IMMORENTE

CFG BANK

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31/12/2022

(En DH)

I. SYNTHÈSE DES MASSES DU BILAN

MASSES		EXERCICE N	EXERCICE N-1	VARIATION A-B	
				Emplois C	Ressources D
1	Financement Permanent	768.197.401,65	815.822.102,14	47.624.700,49	
2	Moins actif immobilisé	727.638.690,53	749.650.914,36		22.012.223,83
3	= Fonds de Roulement Fonctionnel (1-2) (A)	40.558.711,12	66.171.187,78	25.612.476,66	
4	Actif circulant	53.639.284,99	78.233.082,17		24.593.797,18
5	Moins passif circulant	10.900.490,99	12.979.177,39	2.078.686,40	
6	= Besoin de Financement global (4-5) (B)	42.738.794,00	65.253.904,78		22.515.110,78
7	TRESORERIE NETTE (Actif-Passif) = A-B	-2.180.082,88	917.283,00		3.097.365,88

II EMPLOIS ET RESSOURCES

I RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
* AUTOFINANCEMENT (A)		-25.762.532,26		15.350.094,28
+ Capacité d'autofinancement		23.775.967,74		28.860.594,28
- Distributions de bénéfices		49.538.500,00		13.510.500,00
* CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATIONS (B)				475.089.247,64
+ Cessions d'immobilisations incorporelles				
+ Cessions d'immobilisations corporelles				
+ Cessions d'immobilisations financières				
+ Récupérations sur créances immobilisées				475.089.247,64
* AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)				
+ Augmentation du capital, apports				
+ Subventions d'investissement				
AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D) (nettes de primes de remboursement)		519.105,60		198.900,00
TOTAL RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)				

II EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)			
ACQUISITIONS ET AUGMENTATIONS D'IMMOBILISATIONS (E)	16.710,00	455.891.252,00	
+ Acquisitions d'immobilisations incorpor.			
+ Acquisitions d'immobilisation corporelles	16.510,00	179.201.086,58	
+ Acquisitions d'immobilisation financières	200,00	276.690.165,42	
+ Augmentation des créances immob.			
* REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)			
* REMBOURSEMENTS DES DETTES DE FINANCEMENT (G)			
* EMPLOIS EN NON VALEURS (H)	352.340,00	12.125.356,00	
II TOTAL - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	369.050,00	468.016.608,00	
III. VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (B.F.G)	22.515.110,78	33.238.172,64	
IV. VARIATION DE LA TRESORERIE	3.097.365,88	10.616.538,72	
TOTAL GENERAL	369.050,00	369.050,00	501.254.780,64

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
IMMOBILISATION EN NON-VALEURS	21.624.865,86	8.542.254,61	2.704.928,28	27.462.192,19
* Frais préliminaires	4.308.152,45	2.111.852,22	20.000,00	6.400.004,67
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	17.316.713,41	6.430.402,39	2.684.928,28	21.062.187,52
* Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
* Immobilisation en recherche et développement				
* Brevets, marques droits et valeurs similaires				
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	28.840.575,05	13.839.019,22		42.679.594,27
* Terrains				
* Constructions	28.840.575,05	13.839.019,22		42.679.594,27
* Installations techniques; matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements				
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	50.465.440,91	22.381.273,83	2.704.928,28	70.141.786,46

TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATION

Raison sociale de la société émettrice	Secteur d'activité 1	Capital social 2	Participation en % 3	Prix d'acquisition global 4	Valeur comptable nette 5	Extrait des derniers états de synthèse de la société émettrice			Produits inscrits au C.P.C de l'exercice 9
						Date de clôture 6	Situation nette 7	Résultat net 8	
IMR FREE ZONE	IMMOBILIER	150.199.479,99	100,00	150.199.659,10	150.199.659,10	31/12/2021	126.053.258,09	-8.383.717,78	
AMLAK ATRIUM	IMMOBILIER	70.000.000,00	100,00	109.138.669,14	109.138.669,14	31/12/2021	65.677.719,15	3.311.932,14	
AMLAK CONTEMPO	IMMOBILIER	70.000.000,00	100,00	112.621.645,39	112.621.645,39	31/12/2021	74.437.665,65	5.662.201,08	
TOTAL		290.199.479,99		371.959.973,63	371.959.973,63		266.168.642,89	590.415,44	

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								
SOUS TOTAL (A)								
4. Provisions pour dépréciation de l'actif circulant (hors trésorerie)								
5. Autres Provisions pour risques et charge	932.918,38							932.918,38
6. Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie								
SOUS TOTAL (B)	932.918,38							932.918,38
TOTAL (A+B)	932.918,38							932.918,38

ETAT DES DEROGATIONS

INDICATION DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I- Dérogations aux principes comptables fondamentaux	Conformément aux dispositions de l'article 328 de la loi 17-95 sur la SA telle que modifiée et complétée, les frais d'augmentation de capital réalisées au cours des exercices antérieurs ont été imputés sur la prime d'émission. Aussi, les frais engagés dans le cadre de l'opération d'introduction en bourse ont été imputés sur le montant de la prime d'émission afférente à cette opération tel que décidé par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2018. Ces frais totalisent KMAD 13.230 au 31 décembre 2018 et se composent de : - Frais de communication pour KMAD 2.332 ; - Honoraires et débours des commissaires aux comptes, conseil et assistance juridique et fiscale d'experts comptables et avocats pour KMAD 3.822 ; - Commissions relatives à la souscription pour KMAD 7.050 ; - Frais de débours liés à l'opération pour KMAD 25.	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 2022.
II- Dérogations aux méthodes d'évaluation	Réévaluation de la valeur d'acquisition des constructions portant les titres fonciers N° TF 5677/50, TF 100426/C, TF 115270/01 et TF 115269/01. Baisse de la durée d'amortissement des constructions de 40 à 25 ans à partir de janvier 2020.	Hausse des dotations aux amortissements : 2.220.561,35 décomposée comme suit : - Hausse des amortissements résultant de la réévaluation : 248.358,64 - Hausse des amortissements suite à la baisse de durée d'amortissement : 1.972.202,71. Soit : - Impact sur le résultat de l'exercice : - 2.220.561,35 - Impact sur l'actif net : - 2.220.561,35
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse	Néant	Néant
ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES		
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



COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2022

IMMORENTE

CFG BANK

TABLEAU DES CREANCES

CREANCES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
DE L'ACTIF IMMOBILISE	20.784.523,66	20.784.523,66					20.779.807,66	
- Prêts immobilisés								
- Autres créances financières	20.784.523,66	20.784.523,66					20.779.807,66	
DE L'ACTIF CIRCULANT	35.505.925,81	7.987.749,15	27.518.176,66				19.113.039,15	14.294.399,03
- Fournisseurs, débiteurs	1.200,00	1.200,00						
- Clients débiteurs	13.548.771,54	1.551.675,45	11.997.096,09					11.606.084,10
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	19.113.039,15	4.717.527,64	14.395.511,51				19.113.039,15	
- Comptes d'associés								
- Autres débiteurs	2.688.314,93	1.703.546,06	984.768,87					2.688.314,93
- Comptes de régularisation-actif	154.600,19	13.800,00	140.800,19					
Totaux	56.290.449,47	28.772.272,81	27.518.176,66				19.113.039,15	35.074.206,69

TABLEAU DES DETTES

DETTES	TOTAL	ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
		Plus d'1 an	Moins d'1 an	Echues et non recouvrées	Montants en devises	Montants sur l'état et organismes publics	Montant sur les entreprises liées	Montants représentés par effets
DE FINANCEMENT	5.072.056,99	4.332.991,39	739.065,60					
- Emprunts obligataires								
- Autres dettes de financement	5.072.056,99	4.332.991,39	739.065,60					
DU PASSIF CIRCULANT	9.967.572,61	1.968.159,76	7.999.412,85			4.094.598,01	5.645.556,12	
- Fournisseurs, et acomptes rattachés	5.662.774,60	68.838,43	5.593.936,17				4.715.500,00	
- Clients créditeurs								
- Personnel								
- Organismes sociaux								
- Etat	4.094.598,01	1.899.321,33	2.195.276,68			4.094.598,01	929.856,12	
- Comptes d'associés								
- Autres créanciers	210.200,00		210.200,00				200,00	
- Comptes de régularisation-passif								
Totaux	15.039.629,60	6.301.151,15	8.738.478,45			4.094.598,01	5.645.556,12	

TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

Tiers créanciers 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
Sûretés données	NEANT				
	NEANT				
Sûretés reçues	NEANT				
	NEANT				

(1) Gage : 1- Hypothèque ; 2- Nantissement ; 3- Warrant ; 4- Autres ; 5- (à préciser).
(2) Préciser si la sûreté est donnée au profit d'entreprises ou de personnes tierces (sûretés données) [entreprises liées, associés, nombre du personnel].
(3) Préciser si la sûreté reçue par l'entreprise provient de personnes tierces autres que le débiteur (sûretés reçues).

ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

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

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

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

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

Fidaroc
Grant Thornton

7, Boulevard Driss Slaoui
Casablanca

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

A. SAAIDI ET ASSOCIES
Commissaires aux Comptes

4, Place Maréchal
Casablanca

Rapport Général des commissaires aux comptes
Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022
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 2022, 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 763.125.344,66 dont un bénéfice net de MAD 1.394.693,91. Ces états ont été arrêtés par votre Président en date du 6 mars 2023, dans un contexte évolutif de la crise sanitaire de l'épidémie de Covid-19, sur la base des éléments disponibles à cette date. Nous certifions que les états de synthèse cités au premier paragraphe ci-dessus sont réguliers et sincères et donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société IMMORENTE INVEST S.A. au 31 décembre 2022 conformément au référentiel comptable en vigueur au Maroc.

Fondement de l'opinion

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

Questions clés de l'audit

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

Risque identifié

Risque identifié	Notre réponse
Titres de participation Au 31 décembre 2022, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur brute et nette comptable de KMAD 371 960. Ils sont comptabilisés au prix historique d'achat. La Société procède, à chaque clôture annuelle, à l'évaluation de la valeur actuelle de ses titres de participation. Cette valeur actuelle est estimée soit en fonction de l'actif net comptable, soit en fonction de la rentabilité et des perspectives d'avenir du titre. En cas de baisse durable de la valeur actuelle et si celle-ci est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.	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 : <i>Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques</i> - 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 ; <i>Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels</i> - Prise de connaissance de la méthode d'évaluation, des actifs immobiliers détenus par les filiales, retenue par les évaluateurs immobiliers ; - Procéder à une comparaison entre la valeur nette comptable des titres de participations, et de la valeur vénale telle qu'elle ressort dans les évaluations immobilières, pour s'assurer de l'absence de moins-value latente.

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

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

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états de synthèse pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse prennent en se fondant sur ceux-ci. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes de la profession au Maroc, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :
• nous identifions et évaluons les risques que les états de synthèse comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'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.

Casablanca, le 6 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Member of the Grant Thornton
International Network
7 Bd. Driss Slaoui - Casablanca
Tél : 05 22 54 48 08 - Fax : 05 22 29 06 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



IMMORENTE

AVIS DE RÉUNION & PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

Société Anonyme faisant appel public à l'épargne
Capital social 563.297.780 dirhams
Siège social : 5/7, rue Ibnou Toufail, Palmiers, Casablanca
Registre du commerce de Casablanca numéro 238.255



AVIS DE REUNION VALANT AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

LE 07 AVRIL 2023 À 10 HEURES 30 MINUTES

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société **IMMORENTE INVEST**, Société Anonyme faisant appel public à l'épargne, au capital de 563.297.780 dirhams, immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le n° 238.255, (ci-après la « **Société** »), sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui se tiendra au siège social de la Société établi au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, Maroc, le **07 avril 2023 à 10 heures 30 minutes** (ci-après « **l'Assemblée Générale** »).

Ci-après l'ordre du jour de cette Assemblée Générale, les modalités pratiques de participation à cette Assemblée Générale, et le texte des résolutions qui seront soumises à votre approbation.

Les actionnaires réunissant les conditions exigées par l'article 117 de la loi n°17-95 relative aux Sociétés Anonymes telle que modifiée et complétée disposent d'un délai de **dix (10) jours** à compter de la publication du présent avis pour demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour doit être déposée ou adressée au siège social de la Société contre accusé de réception dans le délai précité.

Tous les documents et informations prévus à l'article 121, 121 bis et 141 de la loi n° 17-95 relative aux Sociétés Anonymes telle que modifiée et complétée peuvent être consultés sur notre site Internet : www.immorente.ma.

Le présent avis vaut avis de convocation, sous réserve qu'aucune modification ne soit apportée à l'ordre du jour, par suite d'éventuelles demandes d'inscriptions de projets de résolutions ou de points à l'ordre du jour présentés par les actionnaires de la Société.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ORDRE DU JOUR

1. Présentation du rapport du Conseil d'Administration et du rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2022 et approbation des comptes clos à cette date ;
2. Présentation du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022 et approbation des comptes consolidés clos à cette date ;
3. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et distribution de sommes en numéraire ;
4. Quitus à conférer aux Administrateurs ;
5. Renouvellement des mandats de certains Administrateurs ;
6. Rémunération des Administrateurs (fixation des jetons de présence) au titre de l'exercice 2022 ;
7. Présentation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et approbation desdites conventions ;
8. Décharge aux Commissaires aux Comptes pour leur mission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
9. Pouvoirs en vue des formalités ;
10. Questions diverses.

MODALITES DE PARTICIPATION

Tout actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il possède peut participer à l'Assemblée Générale sur simple justification de son identité et de la propriété de ses actions.

Les propriétaires d'actions au porteur doivent, pour avoir le droit de participer à cette Assemblée Générale, déposer au siège social d'**IMMORENTE INVEST SA** au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, **cinq (5) jours** au plus avant la date de la réunion, un certificat de dépôt délivré par l'établissement dépositaire de ces actions.

Tout actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il possède peut y participer personnellement, par correspondance ou en donnant pouvoir à une personne de son choix parmi les personnes énumérées ci-après.

Modalités de vote par pouvoir

Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint, un ascendant, descendant ou par un autre actionnaire justifiant d'un pouvoir. Il peut également se faire représenter par toute personne morale ayant pour objet social la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières.

Pour tout pouvoir d'un actionnaire adressé à la Société sans indication de mandataire, la présidente de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

Le modèle de pouvoir est mis à la disposition des actionnaires au siège social de la Société. Il peut également être téléchargé sur le site internet de la Société : www.immorente.ma.

Le pouvoir doit être accompagné de l'attestation originale délivrée par l'organisme dépositaire des actions et, (i) soit envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception, (ii) soit déposé contre accusé (remise en mains propres), au siège social d'**IMMORENTE INVEST SA** au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, **cinq (5) jours** au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale.

Tout pouvoir non accompagné de l'original de l'attestation de propriété des actions et/ou non reçu dans le délai mentionné ci-dessus, ne sera pas pris en compte pour le vote des résolutions.

Modalités de vote par correspondance

Les actionnaires peuvent voter au moyen d'un formulaire de vote par correspondance.

Ce formulaire est mis à la disposition des actionnaires au siège social d'**IMMORENTE INVEST SA**. Il peut également être téléchargé sur le site internet d'**IMMORENTE INVEST** : www.immorente.ma. Il doit être envoyé au siège social de la Société au 5/7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, accompagné de l'attestation originale délivrée par l'organisme dépositaire des actions soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit déposé contre accusé (remise en mains propres), à l'adresse ci-dessus indiqué, **au plus tard deux (2) jours** avant la réunion de l'Assemblée Générale.

Tout formulaire non accompagné de l'original de l'attestation de propriété des actions et/ou non reçu dans le délai mentionné ci-dessus, ne sera pas pris en compte pour le vote des résolutions.

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE CONVOQUEE

POUR LE 07 AVRIL 2023 A 10 HEURES 30 MINUTES

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration et lecture du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels font ressortir un bénéfice net comptable de **1.394.693,91** dirhams.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels font ressortir un résultat consolidé part du groupe positif de **8.410.768** dirhams.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de **1.394.693,91** dirhams et de l'affecter comme suit :

Bénéfice net comptable de l'exercice	1.394.693,91	dirhams
Réserve légale (5%) à déduire	-69.734,70	dirhams
Prime d'émission	159.682.128,34	dirhams
Report à nouveau des exercices précédents	11.320.865,43	dirhams
Bénéfice distribuable	172.327.952,98	dirhams
Dividendes à distribuer (1 dirham par action à imputer sur report à nouveau)	-9.007.000,00	dirhams
Dividendes à distribuer (2 dirhams par action à imputer sur prime d'émission)	-18.014.000,00	dirhams
Montant à affecter au compte Report à Nouveau	3.638.824,64	dirhams
Montant à affecter en prime d'émission	141.668.128,34	dirhams

Le paiement de dividendes sera effectué en quatre tranches étant précisé que chaque paiement sera précédé par un détachement à la bourse.

- Le premier versement, interviendra à partir d'avril et consistera, en la distribution de **1** dirham par action, soit un total de **9.007.000,00** dirhams ;
- Le deuxième versement, interviendra à partir de juin et consistera, en la distribution de **2** dirhams par action, soit un total de **18.014.000,00** dirhams.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, donne quitus aux Administrateurs pour leur gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, (i) constatant l'expiration des mandats de certains Administrateurs de la Société à savoir Madame **Souad BENBACHIR HASSANI**, Monsieur **EI Ghaly TAHRI JOUTEI HASSANI**, la société **CFG BANK SA**, la société **AXA ASSURANCE MAROC SA**, ainsi que Madame **Ghita LAHLOU**, (ii) décide de les renouveler et ce, pour une durée de **six (6)** exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, décide d'allouer aux Administrateurs de la Société, des jetons de présence d'un montant de **trois cent mille dirhams (MAD 300.000)** bruts, au titre de l'exercice 2023.

Le Conseil d'Administration répartira cette somme entre ses membres, dans les proportions qu'il jugera convenables.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées notamment à l'article 56 de la loi n°17-95 relative à la Société Anonyme telle que modifiée et complétée, déclare approuver ce rapport dans toutes ses dispositions, ainsi que les conventions, engagements et opérations, dont il fait état, conclus ou exécutés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, donne décharge aux Commissaires aux Comptes, le cabinet **A. SAAIDI & Associés** représenté par Madame **Bahaa SAAIDI** et le cabinet **FIDAROC GRANT THORNTON** représenté par Monsieur **Tarik MAAROUF** pour leur mission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra de faire.