

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

BILAN CONSOLIDE		
ACTIF (En KMAD)	31.12.2009	31.12.2008
Actif immobilisé	513 271	641 963
Ecart d'acquisition	226 152	238 716
Immobilisations incorporelles	3 010	2 161
Immobilisations corporelles	130 508	85 525
Titres mis en équivalence	88 726	307 457
Autres immobilisations financières	64 874	8 104
Actif circulant	9 872 081	7 488 422
Stocks et en cours	6 303 179	4 894 691
Clients et comptes rattachés	1 508 198	382 554
Autres créances et comptes de régularisation	1 778 743	977 536
Valeurs mobilières de placement	17 917	991 093
Trésorerie et équivalents de trésorerie	264 045	242 547
TOTAL ACTIF	10 385 352	8 130 385
PASSIF (En KMAD)		
Capitaux propres		
Capital	1 840 800	1 840 800
Primes d'émission	1 881 216	1 881 216
Réserves consolidées	201 441	82 567
Résultat net de l'exercice (part du groupe)	437 155	379 451
Total capitaux propres (part du groupe)	4 360 612	4 184 035
Intérêts minoritaires	73 399	121 601
Total capitaux propres	4 434 011	4 305 636
Subvention d'investissement	19 684	-
Dettes financières à long terme	65 351	49 296
Provisions pour risques et charges durables	73 849	17 787
Passif circulant	5 792 457	3 757 665
Fournisseurs et comptes rattachés	1 473 953	995 585
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 543 472	1 033 110
Autres dettes et comptes de régularisation	752 149	531 393
Autres provisions pour risques et charges	36 287	30 039
Trésorerie passif	1 986 597	1 167 539
TOTAL PASSIF	10 385 352	8 130 385

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE		
COMPTES (EN KMAD)	31.12.2009	31.12.2008
Chiffre d'affaires	2 277 315	1 575 080
Variation stocks de produits	948 624	1 132 212
Autres produits d'exploitation	1 033	3 683
Reprises d'exploitation, transferts de charges	404 899	350 976
Achats consommés stockés	-2 829 144	-2 518 354
Achats non stockés et autres charges externes	-58 443	-38 098
Charges de personnel	-92 872	-79 973
Autres charges d'exploitation	-1 918	-2 213
Impôts et taxes	-7 871	-445
Dotations d'exploitation	-43 161	-74 031
Résultat d'exploitation	598 463	348 837
Charges et produits financiers	-7 900	-72 951
Résultat courant des entreprises intégrées	590 563	275 886
Charges et produits non courants	83 803	121 323
Impôt sur les sociétés	-230 241	-129 535
Résultat net des sociétés intégrées	444 125	267 675
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	41 268	103 989
Résultat net de l'ensemble consolidé	485 393	371 664
Intérêts minoritaires	-48 239	7 788
Résultat net (part du groupe)	437 155	379 451

Flux de trésorerie et équivalents		
COMPTES (EN KMAD)	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net des sociétés intégrées	485 393	371 664
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité:	-119 246	-228 774
- Dotations nettes (1)	72 463	20 680
- Variation des impôts différés	-25 082	-14 794
- Plus values de cession, nettes d'impôt	-125 358	-130 672
- Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-41 268	-103 989
Capacité d'autofinancement des sociétés intégrées	366 148	142 889
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	-771 557	-947 575
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-405 410	-804 686
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement:	-218 747	-171 470
Acquisition d'immobilisations	-6 124	-13 731
Augmentation des immobilisations financières	-	-60 000
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	235 000	244 031
Incidence des variations de périmètre (3)	-447 623	-341 771
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-218 747	-171 470
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-276 120	-209 976
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-	-
Augmentations de capital en numéraire	100 000	-
Créances immobilisées nettes	3 230	7 091
Emissions d'emprunts	-	3 080
Remboursement d'emprunts	-512	-5 087
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-173 403	-204 912
Variation de trésorerie	-797 560	-1 181 068
Trésorerie d'ouverture	-924 992	256 076
Trésorerie de clôture	-1 722 552	-924 992

(1) à l'exclusion des provisions sur actif circulant

(2) à détailler par grandes rubriques (stocks, créances, dettes)

(3) Prix d'achat ou de vente augmenté ou diminué de la trésorerie acquise ou versée - à détailler dans une note annexe

ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DU CHANGEMENTS FINANCIER ET LES RESULTATS	Exercice clos le 31/12/2009	
		PATRIMOINE	LA SITUATION
I. Changements affectant les méthodes d'évaluation			
Incorporation des frais financiers dans le coût des stocks des projets immobiliers.			
Description de la méthode : L'incorporation des frais financiers est opérée à partir de l'obtention de l'autorisation de lotir ou du permis de construire et se poursuit jusqu'à l'achèvement et la livraison techniques de l'opération.	Se conformer aux dispositions du plan comptable immobilier	Cette activation a eu un impact positif sur le Résultat Net Part Groupe de l'exercice de l'ordre de 32 Mdh	
Ces charges financières sont réparties sur les projets au prorata du besoin de financement dégagé sur chaque programme. Cependant, les frais financiers générés par le besoin de financement lié aux opérations livrées et charges de fonctionnement constituent des charges de la période imputées au compte résultat de l'exercice.			
II. Changements affectant les règles de présentation	NEANT	NEANT	



11, avenue Bir Kacem Soussi
Rabat



288, boulevard
Zerktouni Casablanca

COMPAGNIE GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE

RÉSUMÉ DU RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS DES LA COMPAGNIE GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE « CGI »

Exercice du 1er Janvier au 31 Décembre 2009

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de la Compagnie Générale Immobilière « CGI », comprenant le bilan au 31 Décembre 2009, ainsi que le compte de résultat, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, et des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives. Ces états financiers font ressortir un montant de capitaux propres consolidés de 4.434.011 milliers de dirhams dont un bénéfice net consolidé de 485.393 milliers de dirhams.

La Direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers, conformément aux normes comptables nationales en vigueur.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes de la profession au Maroc.

A notre avis, les états financiers consolidés cités au premier paragraphe ci-dessus donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'ensemble de la Compagnie Générale Immobilière constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation au 31 Décembre 2009, ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes et principes comptables décrits dans l'état des information complémentaires consolidé.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les faits suivants :

- La Compagnie Générale Immobilière fait actuellement l'objet d'un contrôle fiscal portant sur l'IS et l'IR au titre des exercices 2006, 2007 et 2008 et la TVA au titre de la période allant du mois de janvier 2006 au mois de Novembre 2009. Le contrôle a démarré début Février 2010 et la CGI n'a pas encore reçu à ce jour de notification fiscale au titre des exercices contrôlés.

Au stade actuel du contrôle, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'éventuel impact de ce contrôle sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2009.

- Comme indiqué dans l'état A3 de l'ETIC ci-joint, la Compagnie Générale Immobilière a, conformément aux règles préconisées par le CGNC, opéré un changement de méthode en termes de valorisation de ses stocks en procédant à l'imputation des frais financiers aux coûts de production des stocks relatifs aux projets immobiliers en cours.

Le 29 mars 2010

KPMG
Fessal Kohen

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE AUDIT
Sakina Bensouda Korachi




l'immobilier en toute confiance

**Annexes aux états financiers consolidés
Exercice clos 31 / 12 / 2009**

Note 1 : Principes comptables

«Les comptes consolidés de l'exercice 2009 sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables au Maroc, telles que prescrites par la méthodologie adoptée par le Conseil National de Comptabilité.

Note 2 : Périmètre et méthodes de consolidation

A la date du 31 décembre 2009, les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation se détaillent comme suit :

Filiales	% d'intérêt	% contrôle	Méthode
CGI (Société mère)	100%	100%	Intégration globale
Dyar Al Mansour	100%	100%	Intégration globale
Al Manar Development Company	70%	70%	Intégration globale
Morocco Dream Resort	100%	100%	Intégration globale
SAMEVIO	70%	70%	Intégration globale
GIE AVVB	50,64	50,64%	Intégration globale
IMMOLOG	50%	-	Mise en équivalence
SEPGB	50%	50%	Intégration Proportionnelle
SDRT IMMO	50%	50%	Intégration Proportionnelle
Major Development Company	50%	50%	Intégration Proportionnelle

Il est à noter que les comptes de l'exercice 2009 ne prennent pas en compte la consolidation de la société AMWAJ.

Note 3 : Retraitement des comptes sociaux

La consolidation est réalisée à partir des comptes annuels retraités. Ces retraitements portent essentiellement sur :

- les immeubles acquis au moyen de contrat de leasing,
- les provisions à caractère fiscal,
- les actifs en non valeur,
- Impôts différés.

Note 4 : Rappel des principales méthodes et règles d'évaluation retenues

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût historique d'acquisition. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels qui sont amortis de façon linéaire sur 3 à 5 ans.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production. Le cas échéant, les biens immobiliers utilisés en vertu d'un contrat de crédit bail sont immobilisés à l'actif du bilan par la contrepartie d'une dette financière au passif. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

Les durées généralement utilisées sont les suivantes :

- Constructions 25 ans
- Agencement et aménagements des constructions 10 ans
- Matériel de transport 5 ans
- Matériel informatique 3 ans
- Matériel et mobilier de bureau 10 ans

Immobilisations financières

Elles sont constituées essentiellement de prêts à plus d'un an ainsi que les titres IMMOLOG consolidés par mise en équivalence.

Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués, d'une part de la réserve foncière évaluée à son coût d'acquisition et d'autre part de travaux en cours et produits finis évalués au prix de revient, lequel comprend :

- le coût d'acquisition des terrains,
- les coûts d'aménagement et de construction,
- Provisions pour travaux restant à effectuer.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des provisions pour dépréciation sont comptabilisées.

Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction, le cas échéant, des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Titres de placement

Les titres et valeurs mobilières de placement sont enregistrés au prix d'achat. Une provision est constituée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure aux prix d'acquisition.

Trésorerie et équivalents de Trésorerie

La trésorerie et les dépôts à court terme comptabilisés au bilan comprennent la trésorerie en banque, la caisse et les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins d'1 an.

Provisions pour risques et charges

Elles comprennent les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées à caractère fiscal, et en particulier les provisions pour investissement et les provisions pour acquisition de logements, sont annulées en consolidation.

Retraitement des impôts

Les impôts différés résultant de la neutralisation des différences temporaires introduites par les règles fiscales et de retraitements de consolidation sont calculés société par société. Cette neutralisation qui concerne notamment les provisions pour acquisition de logements et pour investissement ne donne pas lieu à constatation d'impôt différé car ces provisions sont habituellement utilisées conformément à leur objet et sont censées être définitivement exonérées d'impôt.

Note 5 : Tableau des variations des immobilisations

En KMAD	Montant brut début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut fin d'exercice	AMORTISSEMENTS 2009	Montant net fin d'exercice
Immobilisation en recherche et développement	1 478	762		2 241	1 609	631
Autres immobilisations incorporelles	5 572	641		6 214	3 834	2 379
Total des immobilisations incorporelles	7 051	1 404		8 454	5 444	3 010
Terrains	1 634		110	1 524		1 524
Constructions	80 446	62 491		142 937	33 882	109 055
Installations techniques, matériel et outillage	497	2 189		2 685	1 949	737
Matériel de transport	2 841	1 687		4 528	2 799	1 729
Mobilier, Matériel de bureau et aménagements	24 818	3 861		28 679	14 567	14 112
Autres immobilisations corporelles	98	52		150	65	85
Immobilisations corporelles encours		3 267		3 267		3 267
Total des immobilisations corporelles	110 335	73 546	110	183 771	53 263	130 508

Note 6 : Tableau des Stocks

En KMAD	Montant brut	31/12/09		31/12/08	
		Dépréciation	Montant net	Dépréciation	Montant net
Matières premières et fournitures consommables	2 935 569		2 926 131		2 316 917
Produits en cours	2 186 644	9 438	2 186 644		2 001 593
Produits finis	1 220 845	30 442	1 190 403		576 181
Total des stocks	6 343 059	39 881	6 303 179		4 894 691

Note 7 : Etat des créances

En KMAD	31/12/09		31/12/08	
	Montant brut	Dépréciation	Montant net	Montant net
Clients et comptes rattachés	1 511 014	2 816	1 508 198	382 554
Autres créances	1 783 688	4 946	1 778 743	977 536
Fournisseurs débiteurs	108 309	995	107 314	80 040
Etat	559 631	-	559 631	419 524
Personnel	3 712	-	3 712	4 731
Autres débiteurs	843 996	3 951	840 046	413 966
Impôt différé actif	65 039	-	65 039	56 893
Comptes d'associés	200 000	-	200 000	-
Comptes de régularisation	3 001	-	3 001	2 382
TOTAL	3 294 702	7 762	3 286 940	1 360 090

Note 8 : Etat des dettes

En KMAD	31/12/09	31/12/08
Fournisseurs et comptes rattachés	1 473 953	995 585
Clients créditeurs, avances et acomptes	1 543 472	1 033 110
Autres dettes	752 149	531 393
Etat	239 158	114 362
Impôt différé Passif	150 422	1 031
Autres créanciers	287 259	382 335
Divers	75 309	33 664
TOTAL	3 769 574	2 560 087

Note 9 : Valeurs de placement

En KMAD	31/12/09		31/12/08	
	Montant brut	Dépréciation	Montant net	Montant net
Placements DAT	17 917	-	17 917	-
Rachat des propres actions	-	-	-	991 093
Total	17 917	-	17 917	991 093

Note 10 : Tableau de variation des capitaux propres consolidés (Part du groupe)

En KMAD	Capital	primes liées au capital	Réserves consolidées	Résultat net part groupe	Capitaux propres part groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
Situation au 31-12-2008	1 840 800	1 881 216	82 568	379 451	4 184 035	121 601	4 305 636
Résultat de l'exercice N-1	-	-	379 451	-379 451	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	437 155	437 155	48 239	485 394
Impact des mouvements de périmètre	-	-	5 573	-	5 573	-109 754	-104 181
Impact changement de méthode	-	-	9 970	-	9 970	13 313	23 283
Dividendes versés par CGI	-	-	-276 120	-	-276 120	-	-276 120
Situation au 31-12-2009	1 840 800	1 881 216	201 442	437 155	4 360 613	73 399	4 434 012

Note 11 : Provisions pour risques et charges

En KMAD	31/12/08	Dotations	Reprises	31/12/09
Provisions pour litiges	847	57 712	228	58 332
Provisions pour impôts	16 940	2 725	4 147	15 517
Provisions durables pour risques et charges	17 787	60 437	4 375	73 849
Autres provisions pour risques et charges	29 994	6 293	-	36 287

Note 12 : Détail du Compte Résultat

Charges de personnel, en KMAD	31/12/09	31/12/08
Salaires et Appointements	78 070	70 524
Charges sociales	10 745	8 220
Autres	4 057	1 229
Total	92 872	79 973

Dotations d'exploitation, en KMAD	31/12/09	31/12/08
Dotation aux amortissements	12 026	7 851
Dotation pour dépréciation	31 135	66 180
Total	43 161	74 031

Résultat financier, en KMAD	31/12/09	31/12/08
Produits financiers	138 063	25 286
Gains de change	265	253
Intérêts et autres produits financiers	8 755	25 033
Reprises financières; transferts de charges	129 044	-
Charges financières	145 963	98 237
Charges d'intérêts	86 312	38 773
Pertes de change	552	329
Autres charges financières	59 099	-
Dotations financières	-	59 134
Résultat financier	-7 900	-72 951

Résultat non courant, en KMAD	31/12/09	31/12/08
Produits non courants	250 383	247 366
Produits de cession des immobilisations	236 378	244 031
Autres produits non courants	3 689	3 334
Reprises non courantes; transferts de charges	10 316	-
Charges non courantes	166 580	126 042
Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées	111 020	113 360
Dotations non courantes aux provisions	52 564	12 564
Autres charges non courantes	2 996	119
Résultat non courant	83 803	121 323

Impôts sur les sociétés, en KMAD	31/12/09	31/12/08
Impôt courant	255 323	144 328
Impôt différé	-25 082	-14 794
Total	230 241	129 535

Chiffre d'affaires par segment, en KMAD	31/12/09	31/12/08
Chiffre d'affaires Maîtrise d'ouvrage	2 249 008	1 546 608
Chiffre d'affaires MOD	28 307	28 472
Total	2 277 315	1 575 080

Note 13 : Evènements postérieurs

Aucun évènement postérieur à la clôture, qui pourrait avoir un impact sur les comptes du groupe CGI ou sur leur présentation, n'a eu lieu à la date de préparation de ces états.