Société immobilière

BALIMA

Depuis 1928

RAPPORT FINANCIER 2025

COMMUNICATION FINANCIERE A CONSULER SUR NOTRE SITE : balima.com

SOMMAIRE

COMMUNICATION FINANCIERE AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE 2025

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2025

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT ESG

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF AUX

COMPTES SOCIAUX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF AUX

COMPTES CONSOLIDES

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

ETAT DES HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX

COMPTES EN 2025

LISTE DES COMMUNIQUES DE PRESSE EN 2025

COMMUNICATION FINANCIERE AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

Société immobilière
BALIMA

Société anonyme au capital de 34 880 000 dirhams
Siège social : 2, Zankat Tihama – Rabat
R.C n° 1971 - Rabat

COMMUNIQUE FINANCIER RELATIF AUX RESULTATS DE L'EXERCICE 2025

Le Conseil d'administration de la Société Immobilière Balima s'est réuni le 27 mars 2026, sous la présidence de Madame Jacqueline MATHIAS, pour examiner l'activité de la Société et a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2025.
Les indicateurs de la société affichent un chiffre d'affaires stable par rapport à l'année 2024.
La Société Immobilière Balima conserve une structure bilancielle stable et résiliente avec une trésorerie excédentaire.

1. COMPTES CONSOLIDES

En KDH	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Evolution
Chiffre d'affaires	**70 119**	**63 153**	**11%**
Résultat d'exploitation	**19 917**	**17 086**	**17%**
Résultat courant	**20 028**	**17 811**	**12%**
Résultat non courant	**- 599**	**2 966**	**-120%**
Résultat net	**13 650**	**14 281**	**4%**

Le chiffre d'affaires consolidé à fin décembre 2025 s'établit à 70 119 KDH en augmentation de 11% par rapport à l'année précédente.
Le résultat d'exploitation consolidé affiche une augmentation de 17% en passant à 19 917 KDH contre 17 086 KDH au titre de l'exercice précédent.
Le résultat courant consolidé présente une augmentation de 12% avec 20 028 KDH en 2025 contre 13 650 KDH en 2024. Le résultat non courant ressort en baisse de -120% par rapport à l'exercice précédent, à -566 KDH en 2025 contre 2 966 KDH en 2024.
Le résultat net consolidé au titre de l'exercice 2025 recule de -4% pour s'établir à 13 650 KDH contre 14 281 KDH au titre de l'exercice 2024.

2. COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE IMMOBILIERE BALIMA

En KDH	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Evolution
Chiffre d'affaires	**50 985**	**49 149**	**4%**
Résultat d'exploitation	**15 604**	**15 183**	**3%**
Résultat courant	**15 621**	**16 128**	**-3%**
Résultat non courant	**- 497**	**3 139**	**-116%**
Résultat net	**10 856**	**13 495**	**-20%**

Le chiffre d'affaires à fin décembre 2025 s'établit à 50 985 KDH en augmentation de 4% par rapport à l'année précédente.
Le résultat d'exploitation affiche une augmentation de 3%, passant à 15 604 KDH en 2025.
Le résultat courant ressort en léger recul à 15 621 KDH, traduisant une baisse du résultat financier. Le résultat net au titre de l'exercice 2025 ressort à 10 856 KDH, contre 13 495 KDH au titre de l'exercice 2024, soit une diminution de -20% due principalement à la baisse du résultat non courant de l'exercice de -116% par rapport à l'exercice 2024.

3. PERSPECTIVES

Les travaux de réhabilitation de l'hôtel Balima se poursuivront en 2026.
Balima continue d'accroître son offre de location d'appartements meublés à travers sa filiale Société Hôtelière Balima Rabat. La Société Immobilière Balima entretient ses atouts de différenciation sur le marché du locatif à Rabat.

- Entretien régulier du parc immobilier,
- Rénovation des locaux
- Proximité avec ses clients.

Ce communiqué peut être consulté également sur la page web de la société Immobilière Balima à l'adresse suivante :
www.balima.com

Finances News Hebdo du 30 Avril 2026

COMMUNICATION FINANCIERE

COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE
DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Société immobilière
BALIMA

BILAN ACTIF

	ACTIF	Brut	Exercice Amortis & provisions	Net	EXERCICE PRECEDENT Net
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	24,657,553.78	12,202,022.15	12,455,531.63	12,669,870.35
	. Frais préliminaires.	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Charges à répartir sur plusieurs exercices	24,657,553.78	12,202,022.15	12,455,531.63	12,669,870.35
	. primes de remboursement des obligations	0.00	0.00	0.00	0.00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	20,940,405.47	18,185,325.02	2,755,080.45	3,102,372.93
	. immobilisations en recherche et développement	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Brevets. marques. droits. et valeurs similaires	116,684.40	53,735.28	62,949.12	78,686.40
	. Fonds commercial	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Autres immobilisations incorporelles	20,823,721.07	18,131,589.74	2,692,131.33	3,023,686.53
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	134,709,474.92	55,109,608.29	79,599,866.63	74,670,483.11
	. Terrains	16,726,965.27	0.00	16,726,965.27	16,727,921.51
	. Constructions	63,273,321.08	52,210,348.78	11,062,972.30	12,861,189.92
	. Installations techniques matériel et outillage	429,591.23	306,371.65	123,219.58	101,809.76
	. Matériel transport	1,666,177.03	1,657,510.36	8,666.67	112,666.67
	. Mobilier. matériel de bureau et aménagements divers	1,154,028.79	935,377.50	218,651.29	204,883.19
	. Autres immobilisations corporelles	0.00	0.00	0.00	0.00
	. immobilisations corporelles en cours	51,459,391.52		51,459,391.52	44,662,012.06
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	62,130,201.47	9,393.22	62,120,808.25	66,198,790.71
	. Prêt immobilisés	284,700.00	0.00	284,700.00	377,600.00
	. Autres créances financières	6,030,177.00	0.00	6,030,177.00	10,029,534.21
	. Titres de participation	55,600,000.00	0.00	55,600,000.00	55,600,000.00
	. Autres titres immobilisés	215,324.47	9,393.22	205,931.25	191,656.50
	ECARTS DE CONVERSION-ACTIF (E)	0.00	0.00	0.00	0.00
		0.00		0.00	0.00
		0.00		0.00	0.00
	TOTAL I (A+B+C+D+E)	242,437,635.64	85,506,348.68	156,931,286.96	156,641,517.10
ACTIF CIRCULANT	STOCKS (F)	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Marchandises	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Matières et fournitures consommables	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Produits en cours	0.00	0.00	0.00	0.00
	résiduels	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Produits finis	0.00	0.00	0.00	0.00
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	12,620,245.15	7,636,916.38	4,983,328.77	9,176,094.95
	. Fournis débiteurs. avances. et acomptes	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Clients et comptes rattachés	7,624,727.39	6,151,916.38	1,472,811.01	2,677,693.27
	. Personnel	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Etat	3,477,324.58		3,477,324.58	3,581,556.74
	. Comptes d'associées	0.00	0.00	0.00	0.00
	. Autres débiteurs	1,485,193.00	1,485,000.00	193.00	193.00
	. Comptes de régularis Actif	33,000.18		33,000.18	2,916,651.94
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	0.00	0.00	0.00	3,870,313.60
	ECARTS DE CONVERSION-ACTIF (I) (Eléments circulants)	0.00	0.00	0.00	0.00 0.00
	TOTAL II (F+G+H+I)	12,620,245.15	7,636,916.38	4,983,328.77	13,046,408.55
TRESORERIE	TRESORERIE-ACTIF				0.00
	. Cheques et valeurs à encaisser	0.00		0.00	0.00
	. Banque.T.G et C.C.P	19,946,485.13	0.00	19,946,485.13	6,895,890.14
	. Caisse. Régies d'avances et accréditifs	142.37		142.37	722.55
	TOTAL III	19,946,627.50	0.00	19,946,627.50	6,896,612.69
	TOTAL GENERAL I + II + III	275,004,508.29	93,143,265.06	181,861,243.23	176,584,538.34

BILAN PASSIF

	PASSIF	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
FINANCEMENT PERMANENT	CAPITAUX PROPRES		
	. Capital social ou personnel (1)	34,880,000.00	34,880,000.00
	moins : actionnaires. Capital souscrit non appelé		
	Capital appelé		
	dont verse		
	. Prime d'émission. De fusion.d'apport		
	. Ecarts de réévaluation		
	. Réserve légale	3,488,000.00	3,488,000.00
	. Autres réserves	39,737,586.06	39,737,586.06
	. Report à nouveau (2)	49,283,780.17	45,380,943.09
	. Résultats nets en instance d'affectation (2)		
	. Résultat net de l'exercice (2)	10,855,773.60	13,494,837.08
	Total des capitaux propres	138,245,139.83	136,981,366.23
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES		28,713.50
	. Subventions d'investissement		
	. Provisions réglementées		28,713.50
	DETTES DE FINANCEMENT	30,456,521.27	29,260,760.34
	. Emprunts obligataires		
	. Autres dettes de financement	30,456,521.27	29,260,760.34
	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUE ET CHARGES		
	. Provisions pour risques		
	. Provisions pour charges		
	ECARTS DU CONVERSION-PASSIF		
	. Augmentation des créances immobilisées.		
	. Diminution des dettes de financement		
	TOTAL I (A+B+C+D+E)	168,701,661.10	166,270,840.07
ASSIF CIRCULANT	DETTES DU PASSIF CIRCULANT	13,159,582.13	10,313,698.27
	. Fournisseurs et comptes rattachés	1,379,381.55	3,692,395.42
	. Client créditeurs. Avances et acomptes	333,560.63	272,199.45
	. Personnel	1,636,848.00	915,440.31
	. Organismes sociaux	751,158.29	619,038.70
	. Etat	802,431.63	1,413,192.36
	. Comptes d'associés	718,909.00	603,602.00
	. Autre créanciers	6,665,370.03	2,030,310.03
	. Comptes de régularisation-passif	871,923.00	767,520.00
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)		
	ECARTS DU CONVERSION-PASSIF (Eléments circulants)		
	TOTAL II (F+G+H)	13,159,582.13	10,313,698.27
TRESORERIE	TRESORERIE-PASSIF		
	. Crédit d'escompte		
	. Crédit de trésorie		
	. Banques (S C)		
	TOTAL III		
	TOTAL GENERAL I+II+III	181,861,243.23	176,584,538.34

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

		NATURE	OPERATIONS Propres à l'exercice 1	OPERATIONS Concérnant les exercices précédents 2	TOTAUX DE L'EXERCICE 3=1+2	TOTAUX DE L'exercice précédent 4
EXPLOITATION	I	PRODUITS D'EXPLOITATION				
		. Ventes de marchandises (en état)	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Ventes de biens et de services en produits				0.00
		Chiffres d'affaires	50,984,600.14	0.00	50,984,600.14	49,148,694.42
		. Variation de stocks de produit (±) (1)	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Immobilisations produites par L'entreprise pour elle-même Verif /M.A.N	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Subventions d'exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Autres produits d'exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Reprises d'exploitations : transferts de charges	342,221.51	0.00	342,221.51	778,239.72
		TOTAL I	51,326,821.65	0.00	51,326,821.65	49,926,934.14
	II	CHARGES D'EXPLOITATION				
		. Achats revendus (2) de marchandises	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Achats consommés (2) de matières et fournitures	2,015,097.21	0.00	2,015,097.21	2,254,775.81
		. Autres charges externes	4,185,762.16	0.00	4,185,762.16	5,924,618.98
		. Impôts et taxes	4,080,996.30	0.00	4,080,996.30	4,393,798.72
		. Charges de personnel	12,964,923.28	0.00	12,964,923.28	12,633,804.05
		. Autres charges d' exploitation	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	1,500,000.00
	**	. Dotations d'exploitation	10,141,720.39	334,810.39	10,476,530.78	8,036,630.12
	**	TOTAL II	35,388,499.34	334,810.39	35,723,309.73	34,743,627.68
	III	RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			15,603,511.92	15,183,306.46
FINANCIER	IV	PRODUITS FINANCIERS				
		. Produits des titres de participation et autres titres immobilisés	8,347.35	0.00	8,347.35	7,376.76
		. Gains de change	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Intérêts et autres produits financiers	192,381.21	0.00	192,381.21	1,009,913.11
		. Reprises financières: transferts de charges	23,667.97	0.00	23,667.97	14,223.22
		TOTAL IV	224,396.53	0.00	224,396.53	1,031,513.09
	V	CHARGES FINANCIERES				
		. charges d'intérêts	197,597.44	0.00	197,597.44	51,168.00
		. Perte de change	0.00	0.00	0.00	12,479.60
		. Autres charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Dotations financières	9,393.22	0.00	9,393.22	23,667.97
		TOTAL V	206,990.66	0.00	206,990.66	87,315.57
	VI	RESULTAT FINANCIER (IV-V)			17,405.87	944,197.52
	VII	RESULTAT COURANT (III+VI)			15,620,917.79	16,127,503.98

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (SUITE)

		NATURE	OPERATIONS Propres à l'exercice 1	OPERATIONS Concérnant les exercices précédents 2	TOTAUX DE L'EXERCICE 3=1+2	TOTAUX DE L'exercice précédent 4
	VII	RESULTAT COURANT (reports)			15,620,917.79	16,127,503.98
	VIII	PRODUITS NON COURANTS				
		. Produits des cessions d'immobilisation	600,000.00	0.00	600,000.00	2,655,000.00
		. Subvention d'équilibre	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Reprises sur subvention d'investissement	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Autres produits non courants	61,267.72	0.00	61,267.72	1,140,512.01
		. reprises non courantes; transferts de charges	28,713.50	0.00	28,713.50	102,825.52
		TOTAL VIII	689,981.22	0.00	689,981.22	3,898,337.53
	IX	CHARGES NON COURANTES				
		. Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées	956.24	0.00	956.24	13,233.64
		. Subventions accordées	0.00	0.00	0.00	0.00
		. Autres charges non courantes	1,186,356.17	0.00	1,186,356.17	746,410.79
		. Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL IX	1,187,312.41	0.00	1,187,312.41	759,644.43
	X	RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)			-497,331.19	3,138,693.10
	XI	RESULTAT AVANT IMPOTS (VII+X)			15,123,586.60	19,266,197.08
	XII	IMPOT SUR LES RESULTATS	4,267,813.00		4,267,813.00	5,771,360.00
	***	RESULTAT NET (XI-XII)			10,855,773.60	13,494,837.08

	XIV	TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)			52,241,199.40	54,856,784.76
	XV	TOTAL DES CHARGES II+V+IX+XII)			41,385,425.80	41,361,947.68
	XVI	RESULTA NET (total des produits-total des charges)			10,855,773.60	13,494,837.08

Ce communiqué peut être consulté également sur la page web de la société Immobilière Balima à l'adresse suivante : www.balima.com

COMMUNICATION FINANCIERE

COMPTES CONSOLIDÉS DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Société immobilière
BALIMA

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	31/12/2025	31/12/2024	PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé	**114 230 609**	**91 027 681**	**Capitaux propres (part du groupe)**	**132 950 333**	**128 892 669**
Ecart d'Acquisition	-	-	Capital (1)	34 880 000	34 880 000
Immobilisations Incorporelles	2 761 730	3 122 873	Primes (1)		
Immobilisations Corporelles	110 915 358	87 272 662	Réserves et Résultats consolidés (2)	98 070 333	94 012 669
Immobilisations Financières	553 521	632 146	Autres (3)		
Titres mis en équivalence					
			Intérêts minoritaires		
Actif circulant	**40 943 462**	**52 035 916**	**Provisions pour risques et charges**		
Stocks et en cours	19 724 311	28 006 121	**Dettes**	**44 588 085**	**26 507 948**
Clients et comptes rattachés	2 917 571	8 128 197	Emprunts et dettes financières	30 488 521	6 777 760
Autres créances et comptes de régularisation	11 365 449	11 228 227	Fournisseurs et Comptes Rattachés	4 887 739	12 199 272
Titres et Valeurs de Placement	6 936 131	4 673 371	Autres Dettes et comptes de régularisation	9 211 825	7 530 916
Disponibilités	22 364 347	12 337 020			
Total de l'actif	**177 538 418**	**155 400 617**	**Total du passif**	**177 538 418**	**155 400 617**

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES

CPC	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation	63 219 911	61 709 018
Achats Consommés	5 940 336	5 162 606
Charges du personnel	13 721 680	13 071 039
Autres charges d'exploitation	14 741 309	16 829 107
Impôts et Taxes	4 129 179	6 155 900
Dotations d'exploitation	4 770 384	3 404 430
Résultat d'exploitation	**19 917 023**	**17 085 936**
Résultat financier	**111 281**	**725 522**
Résultat courant des entreprises	**20 028 304**	**17 811 458**
Résultat non courant	**-599 229**	**2 966 293**
Impôts sur le résultat	5 779 411	6 497 082
Résultat net des entreprises intégrées	**13 649 664**	**14 280 669**
Résultat net de l'ensemble consolidé		
Résultat net (part du groupe)	13 649 664	14 280 669
Résultat par action	7,83	8,19

Ce communiqué peut être consulté également sur la page web de la société Immobilière Balima à l'adresse suivante : www.balima.com

Finances News Hebdo du 30 Avril 2026

COMMUNICATION FINANCIERE

Société immobilière
BALIMA

ATTESTATION COMPTES SOCIAUX

FI.GEC
Expertise comptable Audit & Conseils

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
EXPERTISE COMPTABLE - AUDIT - CONSEIL

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech. Agdal
RABAT

Aux actionnaires de la société

BALIMA - S.A
2, Rue Tihama,
Rabat
RC Rabat n°1971

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE DU 1er Janvier 2025 AU 31 Décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société « **BALIMA S.A** », comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le **31 Décembre 2025**. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **138.245.139,83 MAD** dont un bénéfice net de **10.855.773,60 MAD**.

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 « **BALIMA S.A** » au **31 Décembre 2025** conformément au référentiel comptable admis 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 » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse 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.

1- Titres de participation et créances rattachées :

- **Risque identifié**

Les titres de participation et les créances rattachées représentent un poste significatif du bilan, notamment au regard de la situation financière des entités détenues.

Par ailleurs, l'exercice a été marqué par une opération de fusion entre deux filiales détenues à 100% par BALIMA SA, ayant conduit à un reclassement des titres.

- **Notre réponse**

Nos travaux ont consisté principalement à :

- Vérifier la concordance des quotes-parts d'actif net avec les comptes des entités concernées ;
- Analyser les modalités de la fusion intervenue entre filiales, notamment les éléments ayant servi à la détermination de la parité d'échange, et apprécier leur cohérence avec les données financières sous-jacentes ;
- Vérifier le correct traitement comptable des opérations de fusion dans les comptes sociaux, en particulier la substitution des titres, sans impact sur le résultat ;

2- Reconnaissance des revenus locatifs :

- **Risque identifié**

Les revenus locatifs constituent un agrégat significatif des produits de la société et reposent sur un volume important de contrats de location présentant des modalités variées (durée, augmentations périodiques,). Leur comptabilisation implique des jugements relatifs au rattachement des produits à la bonne période, ce qui expose ce poste à un risque d'anomalies significatives.

- **Notre réponse**

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance et évaluer les procédures de contrôle interne relatives à la facturation et au suivi des loyers ;
- effectuer, par sondage, des tests de réalité sur les contrats de location afin de vérifier la correcte application des conditions contractuelles ;
- réaliser des tests de cut-off pour s'assurer de la correcte imputation des revenus locatifs sur la période concernée ;
- procéder à des analyses analytiques des revenus locatifs

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états de synthèse

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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 relatives 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 pour l'audit des états de synthèse

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

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 professionnelles 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 influer 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 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 concluons 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 les états de synthèse, 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 concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Fait à RABAT, le 20 Avril 2026

FIGEC

Karim BENNOUNA
Expert Comptable
Membre de l'Ordre

AUDIGROUP

Miloud STOTI
Expert Comptable
Membre de l'Ordre

COMMUNICATION FINANCIERE

Société immobilière
BALIMA

ATTESTATION COMPTES CONSOLIDÉS

FI.GEC
Expertise comptable
Audit & Conseils

AUDIGROUP
EXPERTISE COMPTABLE - AUDIT - CONSEIL

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech. Agdal
RABAT

Aux actionnaires de la société

BALIMA - S.A
2, Rue Tihama,
Rabat
RC Rabat n°1971

RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE DU 1er Janvier 2025 AU 31 Décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés de la société « **BALIMA S.A** » et de ses filiales, qui comprennent le bilan consolidé au **31 Décembre 2025**, ainsi que le compte de produits et charges consolidé, le tableau de variation 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 **132.950.333,23** MAD dont un bénéfice net consolidé de **13.649.664,63** MAD. 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 2025, 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 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.

Reconnaissance des revenus locatifs :

- **Risque identifié**

Les revenus locatifs constituent un agrégat significatif des produits de la société et reposent sur un volume important de contrats de location présentant des modalités variées (durée, augmentations périodiques,). Leur comptabilisation implique des jugements relatifs au rattachement des produits à la bonne période, ce qui expose ce poste à un risque d'anomalies significatives.

- **Notre réponse**

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance et évaluer les procédures de contrôle interne relatives à la facturation et au suivi des loyers ;
- effectuer, par sondage, des tests de réalité sur les contrats de location afin de vérifier la correcte application des conditions contractuelles ;
- réaliser des tests de cut-off pour s'assurer de la correcte imputation des revenus locatifs sur la période concernée ;
- procéder à des analyses analytiques des revenus locatifs.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états de synthèse consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de 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 influer 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.

Fait à RABAT, le 20 Avril 2026

FI.GEC

F.I.G.E.C. s.a.r.l.
10 Avenue Nehru
MEKNES

Karim BENTOUNA
Expert-Comptable
Membre de l'Ordre

AUDIGROUP

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél. : 2537 77 62 66
E-mail : contact@audigroup.ma

Miloud STOTI
Expert-Comptable
Membre de l'Ordre

COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE 2025

BALIMA IMMOBILIERE

BILAN (ACTIF)

(MODELE NORMAL)

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE CLOS LE : 31/12/2025**

	ACTIF		EXERCICE			EXERCICE PREC.
			BRUT	AMORT & PROVIS.	NET	NET
	IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	**(A)**	**24 657 553,78**	**12 202 022,15**	**12 455 531,63**	**12 669 870,35**
	* Frais préliminaires					
	* Charges à répartir sur plusieurs exercices		24 657 553,78	12 202 022,15	12 455 531,63	12 669 870,35
	* Primes de remboursement des obligations					
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**(B)**	**20 940 405,47**	**18 185 325,02**	**2 755 080,45**	**3 102 372,93**
	* Immobilisations en recherche et développement					
	* Brevets, marques , droits et valeurs similaires		116 684,40	53 735,28	62 949,12	78 686,40
	* Fonds commercial					
	* Autres immobilisations incorporelles		20 823 721,07	18 131 589,74	2 692 131,33	3 023 686,53
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**(C)**	**134 709 474,92**	**55 109 608,29**	**79 599 866,63**	**74 670 483,11**
	* Terrains		16 726 965,27		16 726 965,27	16 727 921,51
	* Constructions		63 273 321,08	52 210 348,78	11 062 972,30	12 861 189,92
A.I.	* Installations techniques, matériel et outillage		429 591,23	306 371,65	123 219,58	101 809,76
	* Matériel de transport		1 666 177,03	1 657 510,36	8 666,67	112 666,67
	* Mobilier, matériel de bureau et aménagements		1 154 028,79	935 377,50	218 651,29	204 883,19
	* Autres immobilisations corporelles					
	* Immobilisations corporelles en cours		51 459 391,52		51 459 391,52	44 662 012,06
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**(D)**	**62 130 201,47**	**9 393,22**	**62 120 808,25**	**66 198 790,71**
	* Prêts immobilisés		284 700,00		284 700,00	377 600,00
	* Autres créances financières		6 030 177,00		6 030 177,00	10 029 534,21
	* Titres de participation		55 600 000,00		55 600 000,00	55 600 000,00
	* Autres titres immobilisés		215 324,47	9 393,22	205 931,25	191 656,50
	ECART DE CONVERSION - ACTIF	**(E)**				
	* Diminution des créances immobilisées					
	* Augmentation des dettes de financement					
	TOTAL I		**242 437 635,64**	**85 506 348,68**	**156 931 286,96**	**156 641 517,10**
	STOCKS	**(F)**				
	* Marchandises					
	* Matières et fournitures consommables					
	* Produits en cours					
	* Produits intermédiaires et produits résiduels					
	* Produits finis					
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT	**(G)**	**12 620 245,15**	**7 636 916,38**	**4 983 328,77**	**9 176 094,95**
	* Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes					
A.C.	* Clients et comptes rattachés		7 624 727,39	6 151 916,38	1 472 811,01	2 677 693,27
	* Personnel - débiteur					
	* Etat - débiteur		3 477 324,58		3 477 324,58	3 581 556,74
	* Comptes d'associés - débiteur					
	* Autres débiteurs		1 485 193,00	1 485 000,00	193,00	193,00
	* Comptes de régularisations - actif		33 000,18		33 000,18	2 916 651,94
	TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT	**(H)**				**3 870 313,60**
	ECARTS DE CONVERSION - ACTIF	**(I)**				
	TOTAL II		**12 620 245,15**	**7 636 916,38**	**4 983 328,77**	**13 046 408,55**
	TRESORERIE - ACTIF		**19 946 627,50**		**19 946 627,50**	**6 896 612,69**
T.	* Chèques et valeurs à encaisser					
	* Banques, T.G. et C.P. débiteurs		19 946 485,13		19 946 485,13	6 895 890,14
	* Caisses, régie d'avances et accréditifs		142,37		142,37	722,55
	TOTAL III		**19 946 627,50**		**19 946 627,50**	**6 896 612,69**
	TOTAL I+II+III		**275 004 508,29**	**93 143 265,06**	**181 861 243,23**	**176 584 538,34**

A.I. : ACTIF IMMOBILISE A.C. : ACTIF CIRCULANT (Hors Trésorerie) T. : TRESORERIE

BALIMA IMMOBILIERE

BILAN (PASSIF)

(MODELE NORMAL)

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE CLOS LE : 31/12/2025**

	PASSIF		EXERCICE	EXERCICE PREC.
	CAPITAUX PROPRES	**(A)**	**138 245 139,83**	**136 981 366,23**
	* Capital social ou personnel (1)		34 880 000,00	34 880 000,00
	* Actionnaires, capital souscrit Non appelé			
	* Primes d'émission, de fusion et d'apport			
	* Ecart de réévaluation			
	* Réserve légale		3 488 000,00	3 488 000,00
	* Autres réserves		39 737 586,06	39 737 586,06
	* Report à nouveau (2)		49 283 780,17	45 380 943,09
	* Résultat nets en instance d'affectation (2)			
	* Résultat net de l'exercice (2)		10 855 773,60	13 494 837,08
	CAPITAUX PROPRES ASSIMILES	**(B)**		**28 713,50**
	* Subvention d'investissement			
	* Provisions réglementaires			28 713,50
	DETTES DE FINANCEMENT	**(C)**	**30 456 521,27**	**29 260 760,34**
F.P.	* Emprunts obligataires			
	* Autres dettes de financement		30 456 521,27	29 260 760,34
	PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES	**(D)**		
	* Provisions pour risques			
	* Provisions pour charge			
	ECART DE CONVERSION - PASSIF	**(E)**		
	* Augmentation des créances immobilisées			
	* Diminution des dettes de financement			
	TOTAL I (A+B+C+D+E)		168 701 661,10	166 270 840,07
	DETTES DU PASSIF CIRCULANT	**(F)**	**13 159 582,13**	**10 313 698,27**
	* Fournisseurs et comptes rattachés		1 379 381,55	3 692 395,42
	* Clients créditeurs, avances et acomptes		333 560,63	272 199,45
	* Personnel - créditeur		1 636 848,00	915 440,31
	* Organisme sociaux		751 158,29	619 038,70
	* Etat - Créditeur		802 431,63	1 413 192,36
	* Comptes d'associés créditeurs		718 909,00	603 602,00
P.C.	* Autres créanciers		6 665 370,03	2 030 310,03
	* Comptes de régularisations - passif		871 923,00	767 520,00
	AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**(G)**		
	ECARTS DE CONVERSION - PASSIF	**(H)**		
	TOTAL II (F+G+H)		13 159 582,13	10 313 698,27
	TRESORERIE - PASSIF			
	* Crédits d'escomptes			
T.	* Crédit de trésorerie			
	* Banques (Soldes créditeurs)			
	TOTAL III			
	TOTAL I+II+III		181 861 243,23	176 584 538,34

1) Capital personnel débiteur (-)
2) Bénéficiaire (+) . Déficitaire (-)

F.P. : FINANCEMENT PERMANENT P.C. : PASSIF CIRCULANT (Hors Trésorerie) T. : TRESORERIE

BALIMA IMMOBILIERE

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES)

(MODELE NORMAL)

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

	NATURE	OPERATIONS		TOTAL DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
		PROPRES A L'EXERCICE 1	CONCERNANT LES EXERCICES PRECE. 2	3 = 1 + 2	4
	I PRODUITS D'EXPLOITATION				
	* Ventes de marchandises				
	* Ventes de biens et services produits	50 984 600,14		50 984 600,14	49 148 694,42
	Chiffre d'affaires	50 984 600,14		50 984 600,14	49 148 694,42
	* Variation des stocks de produits (1)				
	* Immobilisations produites par l'entreprise elle même				
	* Subvention d'exploitation				
	* Autres produits d'exploitation				
	* * Reprise d'exploitation, transferts de charges	342 221,51		342 221,51	778 239,72
	PRODUITS D'EXPLOITATION	**51 326 821,65**		**51 326 821,65**	**49 926 934,14**
E.	**II CHARGES D'EXPLOITATION**				
	* Achats revendus de marchandises (2)				
	* Achats consommés de matières et fournitures	2 015 097,21		2 015 097,21	2 254 775,81
	* Autres charges externes	4 185 762,16		4 185 762,16	5 924 618,98
	* Impôts et taxes	4 080 996,30		4 080 996,30	4 393 798,72
	* Charges de personnel	12 964 923,28		12 964 923,28	12 633 804,05
	* Autres charges d'exploitation	2 000 000,00		2 000 000,00	1 500 000,00
	* Dotations d'exploitation	10 141 720,39	334 810,39	10 476 530,78	8 036 630,12
	CHARGES D'EXPLOITATION	**35 388 499,34**	**334 810,39**	**35 723 309,73**	**34 743 627,68**
	III RESULTAT D'EXPLOITATION III = I - II	**15 938 322,31**	**-334 810,39**	**15 603 511,92**	**15 183 306,46**
	VI PRODUITS FINANCIERS				
	* Produits des titres de participation et des autres	8 347,35		8 347,35	7 376,76
	* Gains de change				
	* Intérêts et autres produits financiers	192 381,21		192 381,21	1 009 913,11
	* Reprise financières, transferts de changes	23 667,97		23 667,97	14 223,22
	PRODUITS FINANCIERS	**224 396,53**		**224 396,53**	**1 031 513,09**
F.	**V CHARGES FINANCIERES**				
	* Charges d'intérêts	197 597,44		197 597,44	51 168,00
	* Perte de change				12 479,60
	* Autres charges financières				
	* Dotations financières	9 393,22		9 393,22	23 667,97
	CHARGES FINANCIERES	**206 990,66**		**206 990,66**	**87 315,57**
	VI RESULTAT FINANCIER VI = IV - V	**17 405,87**		**17 405,87**	**944 197,52**
	VII RESULTAT COURANT VII = III + VI	**15 955 728,18**	**-334 810,39**	**15 620 917,79**	**16 127 503,98**

1) Variation de stocks = stock final - stock initial ; augmentation (+) diminution (-)
2) Achat revendus ou consommés = achat - variation de stocks

E. : EXPLOITATION F : FINANCIER

BALIMA IMMOBILIERE

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES (HORS TAXES) (SUITE)

(MODELE NORMAL)

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

	NATURE	OPERATIONS		TOTAL DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
		PROPRES A L'EXERCICE 1	CONCERNANT LES EXERCICES PRECE. 2	3 = 1 + 2	4
	VII RESULTAT COURANT VII = III + VI	15 955 728,18	-334 810,39	15 620 917,79	16 127 503,98
	VIII PRODUITS NON-COURANTS				
	* Produits des cessions d'immobilisations	600 000,00		600 000,00	2 655 000,00
	* Subventions d'équilibre				
	* Reprise des subventions d'investissement				
N.C.	* Autres produits non courants	61 267,72		61 267,72	1 140 512,01
	* Reprise non courants, transferts de charges	28 713,50		28 713,50	102 825,52
	PRODUITS NON-COURANTS	689 981,22		689 981,22	3 898 337,53
	IX CHARGES NON-COURANTES				
	* Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations	956,24		956,24	13 233,64
	* Subventions accordées				
	* Autres charges Non-courantes	1 186 356,17		1 186 356,17	746 410,79
	* Dotations Non courantes				
	CHARGES NON-COURANTS	1 187 312,41		1 187 312,41	759 644,43
	X RESULTAT NON-COURANT X =VIII - IX	**-497 331,19**		**-497 331,19**	**3 138 693,10**
	XI RESULTAT AVANT IMPOT XI =VII + X	**15 458 396,99**	**-334 810,39**	**15 123 586,60**	**19 266 197,08**
	XII IMPOT SUR LES RESULTATS	4 267 813,00		4 267 813,00	5 771 360,00
	XIII RESULTAT NET XIII = XI - XII	**11 190 583,99**	**-334 810,39**	**10 855 773,60**	**13 494 837,08**
	XIV TOTAL DES PRODUITS XIV = I + IV + VIII	**52 241 199,40**		**52 241 199,40**	**54 856 784,76**
	XV TOTAL DES CHARGES XV = II +V+IX+XII	**41 050 615,41**	**334 810,39**	**41 385 425,80**	**41 361 947,68**
	XVI RESULTAT NET XVI = XIV - XV	**11 190 583,99**	**-334 810,39**	**10 855 773,60**	**13 494 837,08**

N. C. : NON COURANT

BALIMA IMMOBILIERE

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

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

I . TABLEAU DE FORMATION DES RESULTATS (T.F.R.)

				EXERCICE	EXERCICE PREC.
	1		Ventes de marchandises		
	2	-	Achats revendus de marchandises		
I		=	Marge brute sur ventes en l'état		
II		+	Production de l'exercice : (3 + 4 + 5)	50 984 600,14	49 148 694,42
	3		Ventes de biens et services produits	50 984 600,14	49 148 694,42
	4		Variation des stocks de produits		
	5		Immobilisations produites par l'entreprise elle-même		
III		-	Consommation de l'exercice : (6 + 7)	6 200 859,37	8 179 394,79
	6		Achats consommés de matières et fournitures	2 015 097,21	2 254 775,81
	7		Autres charges externes	4 185 762,16	5 924 618,98
IV		=	Valeur ajoutée (I + II - III)	44 783 740,77	40 969 299,63
V	8	+	Subventions d'exploitation		
LOS	9	-	Impôts et taxes	4 080 996,30	4 393 798,72
	10		Charges de personnel	12 964 923,28	12 633 804,05
		=	Excédent brut d'exploitation (E.B.E.)	27 737 821,19	23 941 696,86
			Ou Insuffisance brut d'exploitation (I.B.E.)		
	11	+	Autres produits d'exploitation		
	12	-	Autres charges d'exploitation	2 000 000,00	1 500 000,00
	13	+	Reprises d'exploitation, transfert de charges	342 221,51	778 239,72
	14	-	Dotations d'exploitation	10 476 530,78	8 036 630,12
VI		=	Résultat d'exploitation (+ ou -)	15 603 511,92	15 183 306,46
VII		+/-	Résultat financier	17 405,87	944 197,52
VIII		=	Résultat courant (+ ou -)	15 620 917,79	16 127 503,98
IX		+/-	Résultat non courant (+ ou -)	-497 331,19	3 138 693,10
	15	-	Impôt sur les résultats	4 267 813,00	5 771 360,00
X		=	**Résultat net de l'exercice (+ ou -)**	**10 855 773,60**	**13 494 837,08**

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

	1		Résultat net de l'exercice	10 855 773,60	13 494 837,08
			* Bénéfice +	10 855 773,60	13 494 837,08
			* Perte -		
	2	+	Dotations d'exploitation (1)	8 480 609,45	7 403 229,03
	3		Dotations financières (1)	9 393,22	23 667,97
	4		Dotations non courantes (1)		
	5	-	Reprises d'exploitation (2)		31 458,00
	6		Reprises financières (2)	23 667,97	14 223,22
	7		Reprise non courantes (2 - 3)	28 713,50	102 825,52
	8		Produits des cessions d'immobilisations (1)	600 000,00	2 655 000,00
	9	+	Valeurs nettes d'amortissement des immobilisations	956,24	13 233,64
I			Capacité d'autofinancement (C.A.F.)	18 694 351,04	18 131 460,98
	10	-	Distribution de bénéfice	9 592 000,00	9 592 000,00
II			Autofinancement (A.F.)	9 102 351,04	8 539 460,98

1) A l'exclusion des dotations relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie
2) A l'exclusion des reprises relatives aux actifs et passifs circulants et à la trésorerie
3) Y compris reprises sur subventions d'investissement

BALIMA IMMOBILIERE

TABLEAU DE FINANCEMENT

I- SYNTHESE DES MASSES DU BILAN **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

MASSES	Exercice a	Exercice Prec. b	Variation (a-b)	
			Emplois c	Ressources d
1. Financement Permanent	168 701 661,10	166 270 840,07		2 430 821,03
2. Moins actif immobilisé	156 931 286,96	156 641 517,10	289 769,86	
3. =FONDS DE ROULEMENT FONCTIONNEL (1-2) (A)	**11 770 374,14**	**9 629 322,97**		**2 141 051,17**
4. Actif circulant	4 983 328,77	13 046 408,55		8 063 079,78
5. Moins passif circulant	13 159 582,13	10 313 698,27		2 845 883,86
6. = BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL (4-5) (B)	**-8 176 253,36**	**2 732 710,28**		**10 908 963,64**
7. TRESORERIE NETTE (ACTIF-PASSIF) =A-B	**19 946 627,50**	**6 896 612,69**	**13 050 014,81**	

II- EMPLOIS ET RESSOURCES

	EXERCICE		EXERCICE PRECEDENT	
	EMPLOIS	RESSOURCES	EMPLOIS	RESSOURCES
1. RESSOURCES STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
*** AUTOFINANCEMENT (A)**		**9 102 351,04**		**8 539 460,98**
*Capacité d'autofinancement		18 694 351,04		18 131 460,98
- Distributions de bénéfice		9 592 000,00		9 592 000,00
*** CESSIONS ET REDUCTIONS D'IMMOBILISATION (B)**		**4 692 257,20**		**2 655 000,00**
* Cessions d'immob. incorpor.				
* Cessions d'immob. corporel.		600 000,00		2 655 000,00
* Cessions d'immob. financ.				
* Récupérations sur créances immobilisées		4 092 257,20		
*** AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES ET ASSIMILES (C)**				
* Augmentation de capital, apports				
* Subventions d'investissem.				
*** AUGMENTATION DES DETTES DE FINANCEMENT (D)**		**23 695 760,93**		**22 500 000,00**
* (nettes de primes de rembours.)		23 695 760,93		22 500 000,00
TOTAL I - RESSOURCES STABLES (A+B+C+D)		**37 490 369,17**		**33 694 460,98**
II- EMPLOIS STABLES DE L'EXERCICE (FLUX)				
*** ACQUISITONS ET AUGMENTATION D'IMMOBILISATION (E)**	**7 568 310,11**		**50 909 863,09**	
* Acquisitions d'immob. incorpor.			78 686,40	
* Acquisitions d'immob. corporel.	250 842,78		6 311 995,66	
* Acquisitions d'immob. financ.			31 264 144,07	
* Acquisitions d'immob.en cours	7 317 467,33		13 255 036,96	
*** REMBOURSEMENT DES CAPITAUX PROPRES (F)**				
*** REMBOURSEMENT DES DETTES DE FINANCEMENT (G)**	**22 500 000,00**		**350 386,00**	
*** EMPLOIS EN NON VALEURS (H)**	**5 281 007,89**		**7 779 556,18**	
TOTAL II - EMPLOIS STABLES (E+F+G+H)	**35 349 318,00**		**59 039 805,27**	
III- VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT GLOBAL(B.F.G.)		**10 908 963,64**		**31 114 639,32**
IV- VARIATION DE LA TRESORERIE	**13 050 014,81**		**5 769 295,03**	
TOTAL GENERAL	48 399 332,81	48 399 332,81	64 809 100,30	64 809 100,30

ETAT A1 : PRINCIPALES METHODES D'EVALUATION SPECIFIQUES A L 'ENTREPRISE

Société : BALIMA IMMOBILIERE

Exercice clos le : 31/12/2025

INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'ENTREPRISE	
I. ACTIF IMMOBILISE	
A. EVALUATION A L'ENTREE	Lors de leur entrée dans le patrimoine de l'entreprise, les immobilisations sont enregistrées: - à leur coût d'acquisition(prix d'achat et frais accessoires) pour celles acquises à titre onéreux - à leur valeur vénale pour celles acquises à titre gratuit - à leur coût de production pour celles produites par l'entreprise NB: les titres de participation sont enregistrés seulement pour leur valeur libérée. La souscription des participations non libérées est mentionnée dans le tableau B9: Engagements financiers donnés ou reçus hors opérations de crédit bail.
1. Immobilisations en non-valeurs	
2. Immobilisations incorporelles	
3. Immobilisations corporelles	
4. Immobilisations financières	
B. CORRECTIONS DE VALEURS	
1. Méthodes d'amortissements	L'amortissement des immobilisations est effectué sur la durée normale d'utilisation du bien. Les taux sont fixés en conformité avec l'expérience et les usages du secteur d'activité.
2. Méthodes de détermination des écarts de convertion-Actif	Ils sont déterminés par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice.
3. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	Une provision pour dépréciation est constatée dès qu'une moins-value est constatée ou est probable sur une immobilisation qui reste dans le patrimoine. Le niveau de la provision est évalué avec une certaine précision. Il est déterminé par rapport à un référentiel qui est la valeur actuelle du bien
II. ACTIF CIRCULANT (Hors trésorerie)	
A. EVALUATION A L'ENTREE	
1. Stocks	Le stock de matières premières est valorisé au dernier coût d'acquisition et le stock de produits finis au coût de production.
2. Créances	Les créances sont retenues en comptabilité pour leur valeur nominale et, par prudence, une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'il apparaît une perte probable.
3. Titres et valeurs de placement	Les titres et valeurs de placement sont tenus en comptabilité pour leur valeur d'achat.
B. CORRECTIONS DE VALEUR	
1. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	Les créances certaines dans leur principe mais dont le recouvrement(en partie ou en totalité) apparaît incertain pour des raisons diverses, font l'objet d'une provision. La provision est constatée dès qu'apparaît une perte probable Le montant de cette provision est apprécié compte tenu des circonstances et du principe de prudence.Il est déterminé hors TVA.
2. Méthodes de détermination des écarts de convertion-Actif	Ils sont déterminés par la différence entre la valeur historique de la monnaie étrangère et sa valeur actuelle en fin d'exercice selon le cours BAM.
III. FINANCEMENT PERMANENT	
1. Méthodes de réévaluation	
2. Méthodes d'évaluation des provisions réglementées	

3. Méthodes de détermination des écarts de convertion-Passif	
4. Dettes de financement permanent	Les dettes de financement sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Une augmentation de valeur des dettes de financement jugée irréversible est un complément de dette comptabilisé comme tel. Lorsque l'augmentation n'est pas définitive, elle est constatée sous forme de provision. La diminution de valeur, lorsqu'elle est jugée irréversible, est une réduction de dette comptabilisée comme telle. Lorsque la diminution n'est pas définitive, elle n'affecte pas l'évaluation dudit élément qui est maintenu en comptabilité pour sa valeur nnominale.
5. Méthodes d'évaluation des provisions durables pour risques et charges	
VI. PASSIF CIRCULANT (Hors trésorerie)	
1. Dettes du passif circulant	Les dettes du passif circulant sont comptabilisées à leur valeur nominale de remboursement. Les dettes libellées en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en dirhams sur la base du cours de change du jour de réalisation de l'opération. Lorsque l'application du taux de conversion à la date de clôture des comptes a pour effet de modifier les montants en dirhams précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites dans des comptes transitoires. Les pertes latentes entraînent la constitution de provisions pour risques. Les règlements relatifs à ces dettes sont comparés aux valeurs historiques originales et entraînent la constitution de pertes ou de gains de change.
2. Méthodes d'évaluation des autres provisions pour risques et charges	Les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et que des événements survenus ou en cours rendent probables entraînent la constitution de provision pour risques et charges. Pour la présentation du bilan, les provisions sont distinguées des charges à payer. Les montants à provisionner sont à apprécier compte tenu des circonstances et du principe de prudence.
3. Méthodes de détermination des écarts de convertion-Passif	
V. TRESORERIE	
1. Trésorerie - Actif	Valeur nominale
2. Trésorerie - Passif	Valeur nominale
3. Méthodes d'évaluation des provisions pour dépréciation	Perte probable

ETAT A2 : ETAT DE DEROGATION

Société : BALIMA IMMOBILIERE

Exercice clos le : 31/12/2025

INDICATIONS DES DEROGATIONS	JUSTIFICATIONS DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
Dérogation aux principes comptables fondamentaux		
Dérogations aux méthodes d'évaluation		
Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse		

NEANT

ETAT A3 : ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES

Société : BALIMA IMMOBILIERE Exercice clos le : 31/12/2025

NATURE DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATIONS DU CHANGEMENT	INFLUENCE SUR LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS
I. Changements affectant les méthodes d'évaluation II. Changement affectant les règles de présentation		

NEANT

ETAT B1 : DETAIL DES NON-VALEURS

Société : BALIMA IMMOBILIERE

Exercice clos le : 31/12/2025

COMPTE PRINCIPAL	INTITULE	MONTANT
21210000	FR D'ACQUISITION DES IMM	1 809 137,00
21280000	AUTRES CHARGES A REPARTIR	22 848 416,78
	TOTAL :	24 657 553,78

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B2 : TABLEAU DES IMMOBILISATIONS AUTRES QUE FINANCIERES

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

NATURE	MONTANT BRUT DEBUT EXERCICE	AUGMENTATION			DIMINUTION			MONTANT BRUT FIN EXERCICE
		ACQUISITION	PRODUCT°/L'ENTR. POUR ELLE-MEME	VIREMENT	CESSION	RETRAIT	VIREMENT	
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	25 527 626,89	5 281 007,89		760 004,71		6 911 085,71		24 657 553,78
* Frais préliminaires								
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	25 527 626,89	5 281 007,89		760 004,71		6 911 085,71		24 657 553,78
* Primes de remboursement des obligations								
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21 260 725,47						320 320,00	20 940 405,47
* Immo. en recherche et développement								
* Brevets, marques , droits et valeurs similaires	116 684,40							116 684,40
* Fonds commercial								
* Autres immobilisations incorporelles	21 144 041,07						320 320,00	20 823 721,07
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	127 588 669,31	7 568 310,11		400 723,16	7 819,79		840 407,87	134 709 474,92
* Terrains	16 727 921,51				956,24			16 726 965,27
* Constructions	63 066 759,07	133 022,40		80 403,16	6 863,55			63 273 321,08
* Installations techniques, matériel et outillage	390 514,85	39 076,38						429 591,23
* Matériel de transport	1 666 177,03							1 666 177,03
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements	1 075 284,79	78 744,00						1 154 028,79
* Autres immobilisations corporelles								
* Immobilisations corporelles en cours	44 662 012,06	7 317 467,33		320 320,00			840 407,87	51 459 391,52
TOTAL GENERAL	174 377 021,67	12 849 318,00		1 160 727,87	7 819,79	6 911 085,71	1 160 727,87	180 307 434,17

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B2 BIS : TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

NATURES	CUMUL DEBUT EXERCICE 1	DOTATION DE L'EXERCICE 2	AMORTISSEMENT / IMMOBIL. SORTIES 3	CUMUL AMORT. FIN EXERCICE 4 = 1+2-3
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS	**12 857 756,54**	**6 255 351,33**	**6 911 085,72**	**12 202 022,15**
* Frais préliminaires				
* Charges à répartir sur plusieurs exercices	12 857 756,54	6 255 351,33	6 911 085,72	12 202 022,15
* Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**18 158 352,54**	**26 972,48**		**18 185 325,02**
* Immobilisations en recherche et développement				
* Brevets, Marques, Droits et Valeurs Similaires	37 998,00	15 737,28		53 735,28
* Fonds commercial				
*Autres immobilisations incorporelles	18 120 354,54	11 235,20		18 131 589,74
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**52 918 186,20**	**2 198 285,64**	**6 863,55**	**55 109 608,29**
* Terrains				
* Constructions	50 205 569,15	1 056 819,17	6 863,55	51 255 524,77
* Installations Techniques, Matériel et Outillage	288 705,09	972 490,57		1 261 195,66
* Matériel de transport	1 553 510,36	104 000,00		1 657 510,36
* Mobilier, Matériel de bureau et Aménagement divers	870 401,60	64 975,90		935 377,50
* Autres Immobilisations Corporelles				
* Immobilisations Corporelles en cours				
TOTAL GENERAL	83 934 295,28	8 480 609,45	6 917 949,27	85 496 955,46

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B3 : TABLEAU DES PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS OU RETRAITS D'IMMOBILISATIONS

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

DATE CESSION OU DE RETRAIT	COMPTE PRINCIPAL	MONTANT BRUT	AMORTISSEMENT CUMULES	VALEUR NETTE D'AMORTISSEMENT	PRODUIT DE CESSION	PLUS VALEURS	MOINS VALUES
30/06/2025	23130000	956,24		956,24	73 370,49	72 414,25	
30/06/2025	23210000	6 863,55	6 863,55		526 629,51	526 629,51	
Total page		7 819,79	6 863,55	956,24	600 000,00	599 043,76	0,00
Total cumulé		7 819,79	6 863,55	956,24	600 000,00	599 043,76	0,00

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B4 : TABLEAU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

RAISON SOCIALE DE LA SOCIETE EMETTRICE	IDENTIFIANT FISCAL	SECTEUR D'ACTIVITE 1	CAPITAL SOCIAL 2	PARTICIPATION AU CAPITAL EN % 3	PRIX D'ACQUISITION GLOBALE 4	VALEUR COMPTABLE NETTE 5	EXTRAIT DES DERNIERS ETATS DE SYNTHESE DE LA SOCIETE EMETTRICE			PRODUITS INSCRITS AU C.P.C. DE L'EXERCICE 9
							Date cloture 6	Situation nette 7	Résultat Net 8	
JR VANLEC SARL AU		promotion immob	24 000 000,00	100,00 %	24 000 000,00	24 000 000,00	31/12/2025	27 624 984,33	3 309 299,65	
SOCIETE HOTELIERE BALIMA		EXPLOITATION	33 200 000,00	100,00 %	31 600 000,00	31 600 000,00	31/12/2025	33 515 692,22	328 944,92	
				TOTAL	**55 600 000,00**	**55 600 000,00**				

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B5 : TABLEAU DES PROVISIONS

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

NATURE	MONTANT DEBUT EXERCICE	DOTATIONS			REPRISES			MONTANT FIN EXERCICE
		D'exploitation	Financière	Non courante	D'exploitation	Financière	Non courante	
1. PROVISIONS POUR DEPRECIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	23 667,97			9 393,22		23 667,97		9 393,22
2. PROVISIONS REGLEMENTEES	28 713,50						28 713,50	
3. PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES								
SOUS TOTAL (A)	**52 381,47**			**9 393,22**		**23 667,97**	**28 713,50**	**9 393,22**
4. PROVISIONS POUR DEPRECIATION DE L'ACTIF CIRCULANT (HORS TRESORERIE)	5 999 092,24	1 838 872,34			201 048,20			7 636 916,38
5. AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES								
6. PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TRESORERIE								
SOUS TOTAL (B)	**5 999 092,24**	**1 838 872,34**			**201 048,20**			**7 636 916,38**
TOTAL (A+B)	**6 051 473,71**	**1 838 872,34**		**9 393,22**	**201 048,20**	**23 667,97**	**28 713,50**	**7 646 309,60**

ETAT B6 : TABLEAU DES CREANCES

Société : BALIMA IMMOBILIERE

Exercice clos le : 31/12/2025

		ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
CREANCES	TOTAL	Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non recouvrées	Montants en devise	Montants sur l'état et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montant représentés par effets
DE L'ACTIF IMMOBILISE	**6 314 877,00**	**6 314 877,00**					**6 004 177,00**	
* Prêts immobilisés	284 700,00	284 700,00						
* Autres créances financières	6 030 177,00	6 030 177,00					6 004 177,00	
DE L'ACTIF CIRCULANT	**12 620 245,15**		**12 620 245,15**			**3 477 324,58**		
* Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes								
* Clients et comptes rattachés	7 624 727,39		7 624 727,39					
* Personnel - débiteur								
* Etat - débiteur	3 477 324,58		3 477 324,58			3 477 324,58		
* Comptes d'associés - débiteur								
* Autres débiteurs	1 485 193,00		1 485 193,00					
* Comptes de régularisations - actif	33 000,18		33 000,18					

ETAT B7 : TABLEAU DES DETTES

Société : BALIMA IMMOBILIERE **Exercice clos le : 31/12/2025**

		ANALYSE PAR ECHEANCE			AUTRES ANALYSES			
DETTES	TOTAL	Plus d'un an	Moins d'un an	Echues et non payées	Montants en devise	Montants sur l'état et organismes publics	Montants sur les entreprises liées	Montant représentés par effets
DE FINANCEMENT	**30 456 521,27**	**30 456 521,27**						
* Emprunts obligataires								
* Autres dettes de financement	30 456 521,27	30 456 521,27						
DU PASSIF CIRCULANT	**13 159 582,13**		**13 159 582,13**			**1 553 589,92**	3 000 000,00	
* Fournisseurs et comptes rattachés	1 379 381,55		1 379 381,55					
* Clients créditeurs, avances et acomptes	333 560,63		333 560,63					
* Personnel - crébiteur	1 636 848,00		1 636 848,00					
* Organisme sociaux	751 158,29		751 158,29			751 158,29		
* Etat - créditeur	802 431,63		802 431,63			802 431,63		
* Comptes d'associés créditeurs	718 909,00		718 909,00					
* Autres créanciers	6 665 370,03		6 665 370,03				3 000 000,00	
* Comptes de régularisations - passif	871 923,00		871 923,00					

ETAT B8 : TABLEAU DES SURETES REELLES DONNEES OU RECUES

NEANT

Société : BALIMA IMMOBILIERE **Exercice clos le : 31/12/2025**

TIERS CREDITEURS OU TIERS DEBITEURS	Montant couvert par la sûreté	Nature	Date et lieu d'inscription	Objet	Valeur comptable de la sûreté donnée à la date de clôture
- Suretés données					
- Suretés reçues					

ETAT B9 : ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS OU DONNES HORS OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Société : BALIMA IMMOBILIERE **Exercice clos le : 31/12/2025**

ENGAGEMENTS DONNES	Montants exercice	Montants exercice précédent
- Avals et cautions - Engagements en matière de pensions de retraites et obligations similaires - Autres engagements donnés		

NEANT

ENGAGEMENTS RECUS	Montants exercice	Montants exercice précédent
- Avals et cautions - Autres engagements reçus *TOTAL :*		

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B10 : TABLEAU DES BIENS EN CREDIT-BAIL

ARTICLE IS : 3300279

EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025

RUBRIQUES 1	DATE DE LA PREMIERE ECHEANCE 2	DUREE CONTRAT 3	VALEUR ESTIMEE DU BIEN A LA DATE DU CONTRAT 4	DUREE THEORIQUE D'AMORTISSEMENT DU BIEN 5	CUMUL DES EXERCICES PRECED DES REDEVANCES 6	MONTANT DE L'EXERCICE DES REDEVANCES 7	REDEVANCES RESTANT A PAYER		PRIX D'ACHAT RESIDUEL EN FIN DE CONTRAT 10	OBSERVATIONS
							A MOIS D'UN AN 8	A PLUS D'UN AN 9		
Batiment en leasing	05/02/2014	120	48 743 140,57	20	5 270 312,70				6 000 000,00	
TOTAUX :			48 743 140,57		5 270 312,70				6 000 000,00	

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B11 : DETAIL DES POSTES DU C.P.C

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

POSTE		EXERCICE	EXERCICE PRECE.
	CHARGES D'EXPLOITATION		
611	**ACHATS REVENDUS DE MARCHANDISES**		
	* Achats de marchandises		
	* Variation des stocks de marchandises		
	TOTAL		
612	**ACHATS CONSOMMES DE MATIERES ET FOURNITURES**		
	Achats de matières premières		
	* Variation des stocks des matières premières		
	* Achats de matières et fournitures consommables et d'emballages	101 410,02	80 161,00
	* Variation des stocks de matières, fournitures et emballages		
	* Achats non stockés de matières et fournitures	214 312,34	261 932,52
	* Achats de travaux, études et prestations de service	1 699 374,85	1 912 682,29
	TOTAL	**2 015 097,21**	**2 254 775,81**
613 / 614	**AUTRES CHARGES EXTERNES**		
	* Locations et charges locatives	154 592,40	37 364,06
	* Redevances de crédit-bail		405 567,15
	* Entretien et réparations	472 550,25	482 817,54
	* Primes d'assurances	115 422,56	108 473,69
	* Rémunérations du personnel extérieur à l'entreprise		
	* Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 679 048,45	4 220 246,38
	* Redevances pour brevets, marques, droits et valeurs similaires		
	* Transports	6 060,00	24 428,00
	* Déplacements, missions et réceptions	223 237,42	239 764,98
	* Reste du poste des autres charges externes	534 851,08	405 957,18
	TOTAL	**4 185 762,16**	**5 924 618,98**
617	**CHARGES DU PERSONNEL**		
	* Rémunérations du personnel		10 883 030,39
	* Charges sociales	1 583 957,87	1 547 035,80
	* Reste du poste des charges du personnel	184 478,74	203 737,86
	TOTAL	**1 768 436,61**	**12 633 804,05**
618	**AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION**		
	* Jetons de présence	2 000 000,00	1 500 000,00
	* Pertes sur créances irrécouvrables		
	* Reste du poste des autres charges d'exploitation		
	TOTAL	**2 000 000,00**	**1 500 000,00**
	CHARGES FINANCIERES		
638	**AUTRES CHARGES FINANCIERES**		
	* Charges nettes sur cessions de titres de valeurs		
	* Reste du poste des autres charges financières		
	TOTAL		
	CHARGES NON COURANTES		
658	**AUTRES CHARGES NON COURANTES**		
	* Pénalités sur marchés et dédits	9,50	30,40
	* Rappels d'impôts (autres qu'impôts sur les résultat)		
	* Pénalités et amendes fiscales ou pénales	35 900,00	2 380,39
	* Créances devenues irrécouvrables	1 150 446,67	
	* Reste du poste des autres charges non courantes		744 000,00
	TOTAL	**1 186 356,17**	**746 410,79**

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B11 : DETAIL DES POSTES DU C.P.C

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

POSTE		EXERCICE	EXERCICE PRECE.
	PRODUITS D'EXPLOITATION		
711	**VENTES DE MARCHANDISES**		
	* Ventes de marchandises au Maroc		
	* Ventes de marchandises à l'étranger		
	* Reste du poste des ventes de marchandises		
	TOTAL		
712	**VENTES DE BIENS ET SERVICES PRODUITS**		
	* Ventes de biens produits au maroc		
	* Ventes de biens produits à l'étranger		
	* Ventes de services produits au maroc		5 633,00
	* Ventes de services produits à l'étranger		
	* Redevances pour brevets, marques, droits et valeurs	78 980,29	
	* Reste du poste des ventes et services produits	50 905 619,85	49 143 061,42
	TOTAL	**50 984 600,14**	**49 148 694,42**
713	**VARIATIONS DES STOCKS DE PRODUITS**		
	* Variations des stocks de produits en cours		
	* Variations des stocks de biens produits		
	* Variations des stocks de services en cours		
	TOTAL		
718	**AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION**		
	* Jetons de présence reçus		
	* Reste du poste (Produits divers)		
	TOTAL		
719	**REPRISES D'EXPLOITATION , TRANSFERT DE CHARGES**		
	* Reprise	342 221,51	778 239,72
	* Transfert de charges d'exploitation		
	TOTAL	**342 221,51**	**778 239,72**
	PRODUITS FINANCIERS		
738	**INTERETS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERES**		
	* Intérêts et produits assimilés		1 905,50
	* Revenus des créances rattachés a des participations	39 316,69	273 137,06
	* Produits nets sur cession de titres et valeurs de placement	153 064,52	734 870,55
	* Reste du poste intérêts et autres produits financiers		
	TOTAL	**192 381,21**	**1 009 913,11**

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B12 : PASSAGE DU RESULTAT NET COMPTABLE AU RESULTAT NET FISCAL

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

	MONTANT	MONTANT
I . RESULTAT NET COMPTABLE		
* Bénéfice net	10 855 773,60	
* Perte nette		
II . REINTEGRATIONS FISCALES	**4 764 759,56**	
1. Courantes	378 810,39	
Ammortissement Mat TRASP	44 000,00	
D,E, AMORTIS EXERCICES ANT,	334 810,39	
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
2. Non courantes	4 385 949,17	
CHARGES NON COURANTES DE L'EXERCICE	9,50	
PENALITES ET AMENDES FISCALES	15 701,00	
PENALITES ET AMENDES PENALES	20 199,00	
CREANCES DEVENUES IRRECOUVRABL	17 226,67	
Contribution de solidarité	716 039,00	
Dons non Déductible	65 000,00	
Impôt sur les bénéfices	3 551 774,00	
III . DEDUCTIONS FISCALES		**8 347,35**
1. Courantes		8 347,35
DIVD RECU		8 347,35
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
2. Non courantes		
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
_ _ _ _ _		
TOTAL	**15 620 533,16**	**8 347,35**
IV . RESULTAT BRUT FISCAL		
Bénéfice brut Si T1 > T2 (A)	15 612 185,81	
Déficit brut fiscal Si T2 > T1 (B)		
V . REPORT DEFICITAIRE IMPUTES (C) (1)		
* Exercice N-4		
* Exercice N-3		
* Exercice N-2		
* Exercice N-1		
VI . RESULTAT NET FISCAL		
Bénéfice net fiscal (A - C)	15 612 185,81	
ou Déficit net fiscal (B)		
VII . CUMUL DES AMORTISSEMENTS DIFFERES		
VIII . CUMUL DES DEFICITES FISCAUX A REPORTER		
* Exercice N-4		
* Exercice N-3		
* Exercice N-2		

* Exercice N-1		

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

ETAT B13 : DETERMINATION DU RESULTAT COURANT APRES IMPOTS

Société : BALIMA IMMOBILIERE Exercice clos le : 31/12/2025

DETERMINATION DU RESULTAT	MONTANT
- Résultat courant d'après C.P.C	15 620 917,79
- Réintégration fiscales sur opérations courantes	378 810,39
- Déductions fiscales sur opérations courantes	8 347,35
- Résultat courant théoriquement imposable	15 991 380,83
- Impôt théorique sur résultat courant	3 638 042,00
- Résultat courant après impôts	11 982 875,79

INDICATION DU REGIME FISCAL ET DES AVANTAGES OCTROYES PAR LES CODES DES INVESTISSEMENTS OU PAR LES DISPOSITIONS LEGALES SPECIFIQUES
0

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT B14 : DETAIL DE LA TAXE SUR VALEUR AJOUTEE

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

NATURE	SOLDE AU DEBUT DE L'EXERCICE 1	OPERATIONS COMPTABLES DE L'EXERCICE 2	DECLARATIONS TVA DE L'EXERCICE 3	SOLDE FIN D'EXERCICE (1+2-3) = 4
A. T.V.A. FACTUREE	**527 177,59**	**3 180 917,68**	**3 362 690,00**	**345 405,27**
B. T.V.A. RECUPERABLE	**444 634,12**	**1 629 784,29**	**1 916 449,63**	**157 968,78**
* sur charges	444 634,12	1 629 784,29	1 916 449,63	157 968,78
* sur immobilisations				
C. T.V.A. DUE OU CREDIT de T.V.A. = (A - B)	**82 543,47**	**1 551 133,39**	**1 446 240,37**	**187 436,49**

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT C1 : ETAT DE REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

CAPITAL SOCIAL : 34 880 000,00

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

NOM, PRENOM OU RAISON SOCIALE DES PRINCIPAUX ASSOCIES (1) 1	ADRESSE 2	N° IF 3	N° CNI 4	NOMBRE DE TITRE		valeur nominale de chaque action ou part sociale 7	MONTANT DU CAPITAL		
				Exercice précédent 5	Exercice actuel 6		Souscrit 8	Appelé 9	Liberé 10
JACQUELINE MATHIAS	90 AV MEHDI BEN BARKA RABAT			519 128	524 812	20	10 496 240,00	10 496 240,00	10 496 240,00
ARGAN INVEST	30 Bd Moulay Youssef Casablanca	1 107 642		391 390	391 390	20	7 827 800,00	7 827 800,00	7 827 800,00
multitech electronics NV	201 CARACASBAAIWEQ CURACAO			378 770	378 770	20	7 575 400,00	7 575 400,00	7 575 400,00
FLOTTANTS en bourse				227 998	224 576	20	4 491 520,00	4 491 520,00	4 491 520,00
RMA WATANYA	67 AV ARMEE ROYALE CASABLANCA	1 084 830		174 600	174 500	20	3 490 000,00	3 490 000,00	3 490 000,00
YANN LECHARTIER	90 AV MEHDI BEN BARKA RABAT			20 480	20 480	20	409 600,00	409 600,00	409 600,00
Louis Bernard LECHARTIER	90 AV BEN BARKA RABAT			14 714	14 552	20	291 040,00	291 040,00	291 040,00
NICOLAS LECHARTIER	90 AV BEN BARKA RABAT			12 000	12 000	20	240 000,00	240 000,00	240 000,00
Jean Pierre GRANGE	4 RUE DU MARCHE NEUF 75004 PARIS			2 440	2 440	20	48 800,00	48 800,00	48 800,00
Mohamed CHERKAOUI	13 RUE DE LA MAMOUNIA RABAT		A90767	480	480	20	9 600,00	9 600,00	9 600,00
ROCH DE BOLARDIERE	8 JUAN RAMON JIMENEZ MADRID			2 000		20			
			TOTAUX :	1 744 000	1 744 000		34 880 000,00	34 880 000,00	34 880 000,00

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

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT C2 : ETAT D'AFFECTATION DES RESULTATS INTERVENUE AU COURS DE L'EXERCICE

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

	MONTANT		MONTANT
A. ORIGINE DES RESULTATS A AFFECTER		**B. AFFECTATION DES RESULTATS**	
(décision du)			
* Report à Nouveau	45 380 943,09	* Reserve légale	
* Résultats Nets en Instance d'Affectation	13 494 837,08	* Autres reserves	
* Résultat net de l'Exercice		* Tantièmes	
* Prélèvement sur les Reserves		* Dividendes	9 592 000,00
* Autres Prélévements		* Autres affectations	
		* Report à Nouveau	49 283 780,17
TOTAL (A)	58 875 780,17	TOTAL (B)	58 875 780,17

TOTAL (A) = TOTAL (B)

BALIMA IMMOBILIERE

ETAT C3 : RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ENTREPRISE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

ARTICLE IS : 3300279 **EXERCICE DU : 01/01/2025 AU : 31/12/2025**

NATURES DES INDICATIONS	EXCERCICE N-2	EXCERCICE N-1	EXCERCICE N
. SITUATION NETTE DE L'ENTREPRISE			
. Capitaux propres plus capitaux propres assimilés moins immobilisation en	123 249 296,76	124 340 209,38	125 789 608,20
. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE			
1. Chiffre d'affaires hors taxes	48 489 260,35	49 148 694,42	50 984 600,14
2. Résultat avant impôts	15 658 676,61	19 266 197,08	15 123 586,60
Impôts sur les résultats	5 687 817,00	5 771 360,00	4 267 813,00
4 Bénéfices distribués	9 592 000,00	9 592 000,00	9 592 000,00
5. Résultats non distribués (mis en réserves ou en instance d'affectation)	10 157 022,75	378 859,61	3 902 837,08
. RESULTAT PAR TITRE (Pour les sociétés par actions et S.A.R.L.)			
. Résultat net par action ou part sociale	5,72	7,74	6,23
. Bénéfices distribués par action ou part sociale	5,50	5,50	5,50
. PERSONNEL			
. Montant des salaires bruts de l'exercice	9 774 242,03	10 883 030,39	11 196 486,67
. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	44	47	46

MODELE DES OPERATIONS EN DEVISES COMPTABILISEES PENDANT L'EXERCICE

Société : BALIMA IMMOBILIERE **Exercice clos le : 31/12/2025**

NATURES	Entrée Contre-Valeur en DH	Sortie Contre-Valeur en DH
- Financement permanent		
- Immobilisations brutes		
- Rentrées sur immobilisations		
- Remboursements de dettes de financement		
- Produits		
- Charges		7 701,43

TOTAL DES ENTREES		
TOTAL DES SORTIES		7 701,43
BALANCE DEVISE	7 701,43	
TOTAL	**7 701,43**	**7 701,43**

ETAT C5 : DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS

Société : BALIMA IMMOBILIERE **Exercice clos le : 31/12/2025**

I. DATATION

Date de clôture : 31 décembre 2025

Date d'établissement des états de synthèse : 31 mars 2026

(1) Justification en cas de changement de la date de l'exercice
(2) Justification en cas de dépassement du delai réglementaire de trois mois prévu pour l'élaboration des états de synthèse

II. EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA 1ère COMMUNICATION EXTERNE DES ETAS DE SYNTHESE

NEANT

Date	Indication des événements
__/__/____	
__/__/____	

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2025

BILAN CONSOLIDÉ DU GROUPE

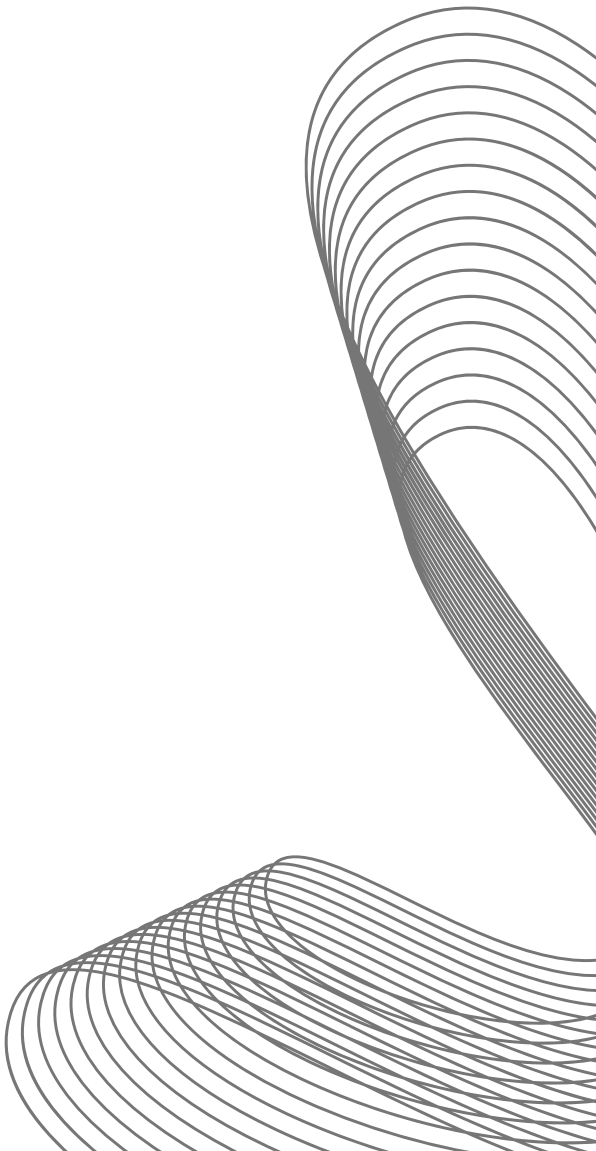
COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDÉ DU GROUPE

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU GROUPE

PRINCIPES ET RÈGLES DE CONSOLIDATION

BILAN ET CPC JR VANLEC SARL AU

BILAN ET CPC SOCIETE HOTELIERE BALIMA RABAT SASU



BILAN CONSOLIDE DU GROUPE

ACTIF	31/12/2025	31/12/2024	PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé	**114 230 609**	**91 027 681**	**Capitaux propres (part du groupe)**	**132 950 333**	**128 892 669**
Ecart d'Acquisition	-	-	Capital (1)	34 880 000	34 880 000
Immobilisations Incorporelles	2 761 730	3 122 873	Primes (1)		
Immobilisations Corporelles	110 915 358	87 272 662	Réserves et Résultats consolidés (2)	98 070 333	94 012 669
Immobilisations Financières	553 521	632 146	Autres (3)		
Titres mis en équivalence					
			Intérêts minoritaires		
Actif circulant	**40 943 462**	**52 035 916**	**Provisions pour risques et charges**		
Stocks et en cours	19 724 311	28 006 121	**Dettes**	**44 588 085**	**26 507 948**
Clients et comptes rattachés	2 917 571	8 128 197	Emprunts et dettes financières	30 488 521	6 777 760
Autres créances et comptes de régularisation	11 365 449	11 228 227	Fournisseurs et Comptes Rattachés	4 887 739	12 199 272
Titres et Valeurs de Placement	6 936 131	4 673 371	Autres Dettes et comptes de régularisation	9 211 825	7 530 916
Disponibilités	22 364 347	12 337 020			
Total de l'actif	**177 538 418**	**155 400 617**	**Total du passif**	**177 538 418**	**155 400 617**

COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES CONSOLIDE DU GROUPE

	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation	63 219 911	61 709 018
Achats Consommés	5 940 336	5 162 606
Charges du personnel	13 721 680	13 071 039
Autres charges d'exploitation	14 741 309	16 829 107
Impôts et Taxes	4 129 179	6 155 900
Dotations d'exploitation	4 770 384	3 404 430
Résultat d'exploitation	**19 917 023**	**17 085 936**
Résultat financier	111 281	725 522
Résultat courant des entreprises intégrées	20 028 304	17 811 458
Résultat non courant	-599 229	2 966 293
Impôts sur le résultat	5 779 411	6 497 082
Résultat net des entreprises intégrées	**13 649 664**	**14 280 669**
Résultat net de l'ensemble consolidé		
Résultat net (part du groupe)	13 649 664	14 280 669
Résultat par action	7,83	8,19

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU GROUPE

	Capital	Primes	Réserves consolidés	Résultat consolidé	Capitaux propres consolidés
Situation au 31/12/2024	34 880 000		79 731 999	14 280 669	128 892 668
Affectation réserves			14 280 669	-14 280 669	
Dividendes			-9 592 000		-9 592 000
Résultat de l'exercice				13 649 665	13 649 665
Autres mouvements					
Situation au 31/12/2025	34 880 000		84 420 668	13 649 665	132 950 333

PRINCIPES ET REGLES DE CONSOLIDATION

- **Référentiel comptable**

Les comptes consolidés du Groupe BALIMA sont établis conformément aux Normes Marocaines telles que prescrites par le Conseil National de Comptabilité.

Les comptes des entreprises consolidées sont ceux arrêtés au 31 décembre 2025.

- **Périmètre de consolidation**

Les deux sociétés, dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif, sont consolidées par intégration globale.

Entité	% de participation
Société Immobilière Balima	Société mère
JR Vanlec Sarl A.U.	100%
SOCIETE HOTELIERE BALIMA	100%

- **Principaux retraitements**

La consolidation est effectuée à partir des comptes individuels des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation, après avoir effectué les retraitements selon les normes Marocaines.

Ces retraitements portent sur :

- Prise de participation de la société mère dans ses filiales ;
- Le reclassement des immobilisations en non-valeurs.

- **Méthodes de consolidation**

La consolidation est effectuée à partir des comptes individuels des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation, après avoir effectué les retraitements préalables d'homogénéisation et de consolidation et après élimination des opérations réciproques et résultats internes.

- **Opération de fusion intra-groupe**

Au cours de l'exercice 2025, une opération de fusion a été réalisée entre la **Société Hôtelière Balima Rabat** et la société **Balima Résidences**, toutes deux détenues à 100 % par la société mère **Immobilière Balima**.

Cette opération a été réalisée sous la forme d'une fusion-absorption avec transmission universelle du patrimoine de la société Balima Résidences au profit de la Société Hôtelière Balima Rabat.

Traitement comptable

S'agissant d'une opération réalisée entre des entités sous contrôle commun, les actifs et passifs transférés ont été comptabilisés à leur valeur nette comptable.

En conséquence, aucune incidence n'a été constaté sur les comptes consolidés.

Impact sur le périmètre de consolidation

Pour donner suite à cette opération, la société Balima Résidences a été dissoute sans liquidation et sortie du périmètre de consolidation.

Les activités de cette société sont désormais intégrées dans les comptes de la Société Hôtelière Balima Rabat.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2025 tient compte de cette opération.

- **Principales méthodes et règle d'évaluation retenues**

¬ **Immobilisations incorporelles**

Elles se composent essentiellement des brevets amortissables linéairement sur une durée de 5 ans, d'un fond commercial non amortissable et d'un bail commercial amortissable en mode linéaire sur 10 ans.

¬ **Immobilisations corporelles**

Elles comprennent essentiellement des travaux d'aménagement de bâtiments. Le patrimoine immobilier n'a pas été réévalué et est inscrit au coût historique.

Elles sont amortissables suivant le mode linéaire en fonction de leurs durées d'utilisation présentées comme suit :

Nature	Durée
Construction	20 ans à 25 ans
Agencement, aménagements et installations divers	10 ans
Matériel	10 ans
Outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Mobilier de bureau	5 à 10 ans
Matériel de bureau	5 à 10 ans
Matériel informatique	5 ans

¬ **Stocks,** il correspond au coût de revient du terrain reste a vendu par la filiale JR VANLEC.

¬ **Actif circulant**

- Il s'agit essentiellement des créances sur les locataires.
- Les provisions sur dépréciation des actifs circulants sont comptabilisées sur la base d'une étude individuelle de chaque dossier présentant un risque de non-recouvrement

¬ **Titres et valeurs de placement**

Il s'agit des placements effectués par la filiale JR VANLEC, évalués à leur coût d'achat. La plus-value latente n'est pas comptabilisée.

¬ **Autres dettes de financement**

Il s'agit des cautionnements versés par les locataires à l'entrée dans les lieux, destinés à être restitués à l'issue des contrats de bail, ainsi que du déblocage initial d'une partie d'un emprunt contracté auprès d'un établissement de crédit.

¬ **Autres dettes du passif circulant**

Il s'agit pour l'essentiel des dettes au niveau de la société mère du groupe.

¬ **Impôts différés**

Les actifs et passifs d'impôts différés provenant des différences temporaires et des retraitements de consolidation sont évalués sur la base du taux d'impôt en vigueur à la clôture. Le montant des impôts différés inscrits à l'actif du bilan est de 5 779 KMAD.

¬ Produits

Ils se décomposent essentiellement :

- Loyers facturés par la société mère après élimination des factures sur la filiale HOTELIER BALIMA : 48 363 KMAD
- Loyers facturés la filiale HOTELIER BALIMA : 7 875 KMAD
- Les terrains vendus par la filiale JR Vanlec : 13 880 KMAD
- L'activation de la sortie du stock des terrains vendus par la filiale JR Vanlec : - 8 282 KMAD

Par ailleurs, les Loyers facturés par la société mère à la filiale HOTELIER BALIMA ont été annulés pour un montant de 2 622 KMAD.

▪ Comparabilité des comptes

Les données comparatives ont été retraitées et présentées selon les mêmes normes. Aucun changement n'est à noter.

▪ Information sectorielle

L'activité du groupe ne nécessite pas la présentation d'informations sectorielles. L'ensemble des produits sont réalisés au Maroc et concerne le même secteur d'activité.

BILAN ACTIF JR VANLEC

ACTIF	EXERCICE			EXERCICE
	BRUT	AMORT &	NET	NET
IMMOBILISATIONS EN NON-VALEURS				
* Frais préliminaires				
* Charges à répartir sur plusieurs exercices				
* Primes de remboursement des obligations				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
* Immobilisations en recherche et				
* Brevets, marques , droits et valeurs similaires				
* Fonds commercial				
* Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**1 241,67**	**951,90**	**289,77**	**786,44**
* Terrains				
* Constructions				
* Installations techniques, matériel et outillage				
* Matériel de transport				
* Mobilier, matériel de bureau et aménagements	1 241,67	951,90	289,77	786,44
* Autres immobilisations corporelles				
* Immobilisations corporelles en cours				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
* Prêts immobilisés				
* Autres créances financières				
* Titres de participation				
* Autres titres immobilisés				
ECART DE CONVERSION - ACTIF				
* Diminution des créances immobilisées				
* Augmentation des dettes de financement				
TOTAL I	**1 241,67**	**951,90**	**289,77**	**786,44**
STOCKS	**19 724 310,96**		**19 724 310,96**	**28 006 121,04**
* Marchandises				
* Matières et fournitures consommables				
* Produits en cours				
* Produits intermédiaires et produits résiduels				
* Produits finis	19 724 310,96		19 724 310,96	28 006 121,04
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT	**4 072 500,00**		**4 072 500,00**	**7 750 070,40**
* Fournisseurs débiteurs, avances et acomptes	135 000,00		135 000,00	2 438 437,38
* Clients et comptes rattachés	937 500,00		937 500,00	5 274 000,00
* Personnel - débiteur				
* Etat - débiteur				37 633,02
* Comptes d'associés - débiteur				
* Autres débiteurs	3 000 000,00		3 000 000,00	
* Comptes de régularisations - actif				
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT	**5 237 073,70**		**5 237 073,70**	**346 737,84**
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF				
TOTAL II	**29 033 884,66**		**29 033 884,66**	**36 102 929,28**
TRESORERIE - ACTIF	47937.90		47937.90	2219147.67
* Chèques et valeurs à encaisser				
* Banques, T.G. et C.P. débiteurs	47937.90		47937.90	2219147.67
* Caisses, régie d'avances et accréditifs				
TOTAL III	**47 937,90**		**47 937,90**	**2 219 147,67**
TOTAL I+II+III	**29 083 064,23**	**951,90**	**29 082 112,33**	**38 322 863,39**

BILAN PASSIF JR VANLEC

CAPITAUX PROPRES	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES	**27 624 984,33**	**24 315 684,68**
* Capital social ou personnel (1)	24 000 000,00	24 000 000,00
* Report à nouveau (2)	315 684,68	-2 786 125,03
* Résultat nets en instance d'affectation (2)		
* Résultat net de l'exercice (2)	3 309 299,65	3 101 809,71
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES		
* Subvention d'investissement		
* Provisions réglementaires		
DETTES DE FINANCEMENT		
* Emprunts obligataires		
* Autres dettes de financement		
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES		
* Provisions pour risques		
* Provisions pour charge		
ECART DE CONVERSION - PASSIF		
* Augmentation des créances immobilisées		
* Diminution des dettes de financement		
TOTAL I (A+B+C+D+E)	**27 624 984,33**	**24 315 684,68**
DETTES DU PASSIF CIRCULANT	**1 457 128,00**	**14 007 178,71**
* Fournisseurs et comptes rattachés	46 771,00	1 965 492,15
* Clients créditeurs, avances et acomptes	1 200 000,00	4 948 501,00
* Personnel - créditeur		
* Organisme sociaux		
* Etat - Créditeur	210 357,00	1 013 798,00
* Comptes d'associés créditeurs		3 228 560,40
* Autres créanciers		
* Comptes de régularisations - passif		2 850 827,16
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF		
TOTAL II (F+G+H)	**1 457 128,00**	**14 007 178,71**
TRESORERIE - PASSIF		
* Crédits d'escomptes		
* Crédit de trésorerie		
* Banques (Soldes créditeurs)		
TOTAL III		
TOTAL I+II+III	**29 082 112,33**	**38 322 863,39**

CPC JR VANLEC

NATURE	OPERATIONS		TOTAL DE L'EXERCICE	TOTAL DE L'EXERCICE PRECEDENT
	PROPRES A L'EXERCICE 1	CONCERNANT LES EXERCICES PRECE. 2		
I PRODUITS D'EXPLOITATION	**5 598 689,92**		**5 598 689,92**	**7 537 200,28**
* Ventes de marchandises				
* Ventes de biens et services produits	13 880 500,00		13 880 500,00	10 107 000,00
Chiffre d'affaires	13 880 500,00		13 880 500,00	10 107 000,00
* Variation des stocks de produits (1)	-8 281 810,08		-8 281 810,08	-2 569 799,72
* Immobilisations produites par l'entreprise elle même				
* Subvention d'exploitation				
* Autres produits d'exploitation				
* * Reprise d'exploitation, transferts de charges				
II CHARGES D'EXPLOITATION	**737 709,57**	**383 906,24**	**1 121 615,81**	**3 192 218,13**
* Achats revendus de marchandises (2)				
* Achats consommés de matières et fournitures	542 730,40	383 906,24	926 636,64	1 361 267,38
* Autres charges externes	151 280,50		151 280,50	73 575,25
* Impôts et taxes	43 202,00		43 202,00	1 756 920,27
* Charges de personnel				
* Autres charges d'exploitation				
* Dotations d'exploitation	496,67		496,67	455,23
III RESULTAT D'EXPLOITATION III = I - II	**4 860 980,35**	**-383 906,24**	**4 477 074,11**	**4 344 982,15**
VI PRODUITS FINANCIERS	**90 419,35**		**90 419,35**	**46 762,62**
* Produits des titres de participation et des autres				
* Gains de change				
* Intérêts et autres produits financiers	90 419,35		90 419,35	46 762,62
* Reprise financières, transferts de changes				
V CHARGES FINANCIERES	**39 316,69**		**39 316,69**	**273 137,06**
* Charges d'intérêts	39 316,69		39 316,69	273 137,06
* Perte de change				
* Autres charges financières				
* Dotations financières				
VI RESULTAT FINANCIER VI = IV - V	**51 102,66**		**51 102,66**	**-226 374,44**
VII RESULTAT COURANT VII = III + VI	**4 912 083,01**	**-383 906,24**	**4 528 176,77**	**4 118 607,71**
VIII PRODUITS NON-COURANTS	**2,01**		**2,01**	
* Produits des cessions d'immobilisations				
* Subventions d'équilibre				
* Reprise des subventions d'investissement				
* Autres produits non courants	2,01		2,01	
* Reprise non courants, transferts de charges				
IX CHARGES NON-COURANTES	**41 566,13**		**41 566,13**	
* Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations				
* Subventions accordées				
* Autres charges Non-courantes	41 566,13		41 566,13	
* Dotations Non courantes				
X RESULTAT NON-COURANT X =VIII - IX	**-41 564,12**		**-41 564,12**	
XI RESULTAT AVANT IMPOT XI =VII + X	**4 870 518,89**	**-383 906,24**	**4 486 612,65**	**4 118 607,71**
XII IMPOT SUR LES RESULTATS	1 177 313,00		1 177 313,00	1 016 798,00
XIII RESULTAT NET XIII = XI - XII	**3 693 205,89**	**-383 906,24**	**3 309 299,65**	**3 101 809,71**
XIV TOTAL DES PRODUITS XIV = I + IV + VIII	**5 689 111,28**		**5 689 111,28**	**7 583 962,90**
XV TOTAL DES CHARGES XV = II +V+IX+XII	**1 995 905,39**	**383 906,24**	**2 379 811,63**	**4 482 153,19**
XVI RESULTAT NET XVI = XIV - XV	**3 693 205,89**	**-383 906,24**	**3 309 299,65**	**3 101 809,71**

BILAN ACTIF SOCIETE HOTELIERE BALIMA RABAT

	ACTIF		Exercice		Exercice Précédent
		Brut	Amortissement et provisions	Net	Net
Valeurs Immobilisées	**IMMOBILISATIONS EN NON VALEURS (A)**	**1 452 385,48**	**363 563,17**	**1 088 822,31**	**292 344,26**
	* Frais préliminaires	1 452 385,48	363 563,17	1 088 822,31	292 344,26
	* Charges à repartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
	* Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	**20 500,00**	**13 849,99**	**6 650,01**	**-**
	* Immobilisation en recherche et développement	-	-	-	-
	* Brevets, marques, droits et valeurs similaires	20 500,00	13 849,99	6 650,01	-
	* Fonds commercial	-	-	-	-
	* Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	**31 831 892,70**	**516 691,38**	**31 315 201,32**	**10 212 247,11**
	* Terrains	-	-	-	-
	* Constructions	-	-	-	-
	* Installations techniques, matériel et outillage	2 822 577,87	505 989,84	2 316 588,03	-
	* Matériel transport	13 000,00	216,67	12 783,33	-
	* Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	100 362,53	10 484,87	89 877,66	-
	* Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
	* Immobilisations corporelles en cours	28 895 952,30	-	28 895 952,30	10 212 247,11
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	**36 890,00**	**-**	**36 890,00**	**-**
	* Prêts immobilisés	-	-	-	-
	* Autres créances financières	36 890,00	-	36 890,00	-
	* Titres de participation	-	-	-	-
	* Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	ECARTS DE CONVERSION -ACTIF (E)	-		-	-
	* Diminution des créances immobilisées	-		-	-
	* Augmentation des dettes de financement	-		-	-
	TOTAL I (A+B+C+D+E)	**33 341 668,18**	**894 104,54**	**32 447 563,64**	**10 504 591,37**
	STOCKS (F)	**-**	**-**	**-**	**-**
	* Marchandises	-	-	-	-
	* Matières et fournitures, consommables	-	-	-	-
	* Produits en cours	-	-	-	-
	* produits intermédiaires et produits résiduels	-	-	-	-
	* Produits finis	-	-	-	-
	CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	**5 536 486,69**	**18 166,67**	**5 518 320,02**	**2 118 292,37**
	* Fournis. débiteurs, avances et acomptes	45 405,40	-	45 405,40	1 750,00
	* Clients et comptes rattachés	525 426,82	18 166,67	507 260,15	-
	* Personnel	-	-	-	-
	* Etat	4 965 654,47	-	4 965 654,47	2 116 542,37
	* Comptes d'associés	-	-	-	-
	* Autres débiteurs	-	-	-	-
	* Comptes de régularisation-Actif	-	-	-	-
	TITRES VALEURS DE PLACEMENT (H)	**1 699 057,48**	**-**	**1 699 057,48**	**-**
	ECARTS DE CONVERSION-ACTIF (I)	-		-	-
	. (Eléments circulants)	-		-	-
	TOTAL II (F+G+H+I)	**7 235 544,17**	**18 166,67**	**7 217 377,50**	**2 118 292,37**
		-			-
	TRESORERIE-ACTIF	2 369 781,82	-	2 369 781,82	2 657 709,87
	* Chéques et valeurs à encaisser	-	-	-	-
	* Banques, TG et CCP	2 368 096,55	-	2 368 096,55	2 657 709,87
	* Caisse, Régie d'avances et accréditifs	1 685,27	-	1 685,27	-
	TOTAL III	**2 369 781,82**	**-**	**2 369 781,82**	**2 657 709,87**
	TOTAL GENERAL I+II+III	**42 946 994,17**	**912 271,21**	**42 034 722,96**	**15 280 593,61**

BILAN PASSIF SOCIETE HOTELIERE BALIMA RABAT

PASSIF		Exercice	Exercice
CAPITAUX PROPRES			
* Capital social ou personnel (1)		33 200 000,00	30 000 000,00
* Moins : actionnaires, caital souscrit non applé		-	- 22 500 000,00
* Capital appelé,		33 200 000,00	7 500 000,00
* dont versé		33 200 000,00	7 500 000,00
* Primes d'émission, de fusion, d'apport		184 878,36	-
* Ecart de réévaluation		-	-
* Réserve légale		-	-
* Autres Réserves		-	-
* Report à nouveau (2)		- 198 131,06	-
* Résultats nets en instance d'affectation (2)		-	-
* Résultat net de l'exercice (2)		328 944,92	- 198 131,06
Total des capitaux propres	**(A)**	**33 515 692,22**	**7 301 868,94**
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES	**(B)**	-	-
* Subvensions d'investissement		-	-
* Provisions réglementées		-	-
DETTES DE FINANCEMENT	**(C)**	**32 000,00**	-
* Emprunts obligataires		-	-
* Autres dettes de financement		32 000,00	-
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUE ET CHARGES	**(D)**	-	-
* Provisions pour risques		-	-
* Provisions pour charges		-	-
ECRATS DE CONVERSION - PASSIF	**(E)**	-	-
* Augmentation des créances immobilisées		-	-
* Diminution des dettes de financement		-	-
Total I (A + B + C + D + E)		**33 547 692,22**	**7 301 868,94**
DETTES DU PASSIF CIRCULANT	**(F)**	**8 487 030,74**	**7 978 724,67**
* Fournisseurs et comptes rattachés		1 924 412,49	1 185 835,36
* Clients créditeurs, avances et acomptes		3 613,00	-
* Personnel		50 000,00	-
* Organismes sociaux		9 448,18	7 592,24
* Etat		317 261,32	8 252,90
* Comptes d'associés		6 004 177,00	6 774 974,17
* Autres créanciers		178 118,75	2 070,00
* Comptes de régularisation passif		-	-
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**(G)**	-	-
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (Eléments circulants)	**(H)**	-	-
Total II (F + G + H)		**8 487 030,74**	**7 978 724,67**
TRESORERIE - PASSIF	**(I)**	-	-
* Crédit d'escompte		-	-
* Crédit de trésorerie		-	-
* Banques (soldes créditeurs)		-	-
Total III		-	-
TOTAL GENERAL I + II + III		**42 034 722,96**	**15 280 593,61**

CPC SOCIETE HOTELIERE BALIMA RABAT

		NATURE	OPERATIONS		TOTAUX DE L'EXERCICE	TOTAUX DE L'EXERCICE PRECEDENT
			Propres à	concernant les exercices précédent		
			1	2	3=2+1	
EXPLOITATION	I	**PRODUITS D'EXPLOITATION**	**8 915 932,03**	-	**8 915 932,03**	**347 630,33**
		* Ventes de marchandises (en l'état)	-	-	-	-
		* Ventes de biens et services produits chiffre d'affaires	7 875 256,88	-	7 875 256,88	-
		*** Chiffres d'affaires**	**7 875 256,88**	-	**7 875 256,88**	-
		* Variation des stocks de produits (1)	-		-	-
		* Immobilisations produites par l'entreprise pour elle-même	-	-	-	-
		* Subventions d'exploitation	-	-	-	-
		* Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
		* Reprises d'exploitation; Transsferts de charges	1 040 675,15	-	1 040 675,15	347 630,33
		Total I	8 915 932,03	-	8 915 932,03	347 630,33
	II	**CHARGES D'EXPLOITATION**	**8 467 932,85**	**29 422,54**	**8 497 355,39**	**504 797,24**
		* Achats revendus(2) de marchandises	-	-	-	-
		* Achats consommés(2) de matières et fournitures	2 998 602,05	-	2 998 602,05	288 663,60
		* Autres charges externes	3 887 831,15	10 000,00	3 897 831,15	97 286,73
		* Impôts et taxes	4 980,55	-	4 980,55	0,36
		* Charges de personnel	756 756,50	-	756 756,50	45 760,48
		* Autres charges d'exploitation	-	-	-	-
		* Dotations d'exploitation	819 762,60	19 422,54	839 185,14	73 086,07
		Total II	**8 467 932,85**	**29 422,54**	**8 497 355,39**	**504 797,24**
	III	**RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)**	**447 999,18**	**- 29 422,54**	**418 576,64**	**- 157 166,91**
FINANCIER	IV	**PRODUITS FINANCIERS**	**42 772,06**	-	**42 772,06**	-
		* Produits des titres de partic. et autres titres immobilisés	-	-	-	-
		* Gains de change	-	-	-	-
		* Interêts et autres produits financiers	42 772,06	-	42 772,06	-
		* Reprises financier; transferts de charges	-	-	-	-
		Total IV	**42 772,06**	-	**42 772,06**	-
	V	**CHARGES FINANCIERES**	-	-	-	-
		* Charges d'interêts	-	-	-	-
		* Pertes de change	-	-	-	-
		* Autres charges financières	-	-	-	-
		* Dotations finacières	-	-	-	-
		Total V	-	-	-	-
	VI	**RESULTAT FINANCIER (IV-V)**	**42 772,06**	-	**42 772,06**	-
	VII	**RESULTAT COURANT (III+VI)**	**490 771,24**	**- 29 422,54**	**461 348,70**	**- 157 166,91**
NON-COURANT	VIII	**PRODUITS NON COURANTS**	**13 144,42**	-	**13 144,42**	**1,26**
		* Produits des cessions d'immobilisations	-	-	-	-
		* Subventions d'équilibre	-	-	-	-
		* Reprises sur subventions d'investissement	-	-	-	-
		* Autres produits non courants	13 144,42	-	13 144,42	1,26
		* Reprises non courantes ; transferts de charges	-	-	-	-
		Total VIII	**13 144,42**	-	**13 144,42**	**1,26**
	IX	**CHARGES NON COURANTES**	**39 966,42**	**4 797,78**	**44 764,20**	**40 965,41**
		* Valeurs nettes d'amortissements des immobilisations cédées	-	-	-	-
		* Subventions accordées	-	-	-	-
		* Autres charges non courantes	39 966,42	4 797,78	44 764,20	40 965,41
		* Dotations non courantes aux amortissements et aux provisions	-	-	-	-
		Total IX	**39 966,42**	**4 797,78**	**44 764,20**	**40 965,41**
	X	**RESULTAT NON COURANT (VIII-IX)**	**- 26 822,00**	**- 4 797,78**	**- 31 619,78**	**- 40 964,15**
	XI	**RESULTAT AVANT IMPÔTS (VII+X)**	**463 949,24**	**- 34 220,32**	**429 728,92**	**- 198 131,06**
	XII	**IMPÔTS SUR LES RESULTATS**	100 784,00	-	100 784,00	-
	XIII	**RESULTAT NET (XI-XII)**	363 165,24	- 34 220,32	**328 944,92**	**- 198 131,06**

	XIV	**TOTAL DES PRODUITS (I+IV+VIII)**	8 971 848,51	-	8 971 848,51	347 631,59
	XV	**TOTAL DES CHARGES (II+V+IX+XIII)**	8 608 683,27	34 220,32	8 642 903,59	545 762,65
	XVI	**RESULTAT NET (total des produits-total des charges)**	363 165,24	- 34 220,32	328 944,92	- 198 131,06

RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2025

Mesdames,
Messieurs,
Chers Actionnaires,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte. Nous tiendrons une Assemblée générale extraordinaire pour soumettre à votre approbation une mise à jour des statuts de votre société, concernant une modification statutaire, puis en Assemblée générale ordinaire, conformément à la loi et aux Statuts de votre société, en vue de vous exposer les comptes de l'exercice 2025 arrêtés au 31 décembre, de vous rendre compte de notre activité pendant le même exercice et, enfin, pour vous soumettre les diverses résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Statistiques de l'activité locative

Le chiffre d'affaires locatif arrêté au 31 décembre 2025 s'élève à 50.984.600 DH, contre 49.148.694 DH au titre de l'exercice 2024, soit une hausse de 3.73% par rapport à l'exercice précédent.

Le montant des impayés cumulés s'élève à 7.624.727 DH au 31 décembre 2025, en augmentation de 2.3 % par rapport à l'exercice précédent, à 7.191.786 DH. Le taux de recouvrement des loyers émis au cours de l'exercice 2025 s'élève à 98% contre 96,46% au cours de l'exercice précédent.

31 nouveaux contrats de bail ont été signés en 2025, contre 19 au cours de l'exercice 2024.

Au cours de l'année 2025, les loyers de 151 contrats de bail ont été révisés, contre 106 au cours de l'exercice précédent. Ceux de 36 contrats parvenus à échéance d'augmentation n'ont pu être révisés contre 71 au cours de l'exercice précédent, 26 d'entre eux font l'objet d'une procédure contentieuse.

Au 31 décembre 2025, 31 biens représentant une superficie totale de 3 168 m² ne faisaient pas l'objet d'un contrat de location, ils se répartissaient comme suit :

- 2 locaux, représentant 287 m², étaient en cours de rénovation ;
- 4 locaux, représentant 516 m², étaient réservés pour l'hôtel Balima ;
- 2 locaux, représentant 145 m², étaient réservés pour l'hôtel Central ;
- 1 local, représentant 67 m², était réservé pour le parking ;
- 253 m², répartis sur 5 magasins situés sur l'îlot de la place Balima ;
- 4 locaux totalisant 414 m², étaient réservés pour la location saisonnière par la filiale SHBR ;

Ainsi, la surface vacante disponible à la location s'élevait à 1 486 m2.

A noter également, que les surfaces cumulées de l'hôtel Balima et de l'hôtel Central représentent un total de 5 535 m²,

Les contrats de bail antérieurs à 2009 représentent encore 54% du nombre de locaux loués, pour seulement 28% du chiffre d'affaires. Les baux établis depuis 2010 représentent 46% du nombre de locaux loués, pour 72% du chiffre d'affaires.

Maintenance du patrimoine

Durant l'année 2025, les charges d'entretien du parc et de la maintenance se sont élevées à un total de 5.906.739 DH, contre 7.055.863 DH au titre de l'exercice précédent, répartis comme suit :

- 1.854.043 DH pour rénovations totales, réparations et travaux divers dans 17 appartements.
- 4.052.695 DH pour la rénovation des parties communes et l'étanchéité de plusieurs immeubles.

Gestion du contentieux

Fin 2025, 46 dossiers de locations étaient en contentieux, contre 74 au 31 décembre 2024, répartis auprès de quatre cabinets d'avocats. Les actions en paiement, avec ou sans réquisition d'éviction, représentent 35% du total au 31 décembre 2025, contre 45% en 2024. Les actions en augmentation de loyer représentent 23% du total, contre 7% en 2024.

Le contentieux reste un poste important. Il représente en 2025 une charge externe de 1 146 625 DH, en baisse de 3% par rapport à l'exercice précédent (1.180.188 dh), à laquelle s'ajoute l'emploi des ressources internes de la société.

Comptes sociaux de l'exercice 2025

Le total des produits d'exploitation arrêté au 31 décembre 2025 s'élève à 51.326.821 DH, contre 49.926.934 DH au titre de l'exercice 2024, soit une hausse de 3,47% par rapport à l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation augmentent de 2,82% sur l'exercice 2025, à 35.723.310 DH, contre 34.743.628 DH en 2024, principalement à cause d'une augmentation des provisions pour créances douteuses liée à la défaillance de CineAtlas. Il convient également de noter une augmentation des charges à répartir sur plusieurs exercices, s'élevant à 6.041.013 DH, principalement en lien avec les travaux de remise en état des locaux vacants et des parties communes, ainsi que les frais d'enregistrement d'une hypothèque en faveur du Crédit du Maroc pour un montant de 347.700 DH. En conséquence, le résultat d'exploitation affiche une hausse de 2,77%, à 15.603.511 DH, contre 15.183.306 DH au titre de l'exercice précédent.

La société a enregistré un résultat financier de 17.405 DH, contre 944.197 DH au cours de l'exercice 2024. Pour l'exercice 2025, le résultat courant est en baisse de 3,14%, à 15.620.918 DH, contre 16.127.504 DH pour l'année 2024.

Au cours de l'exercice 2025, la société a bénéficié d'un produit non courant de 689.981DH provenant principalement de la cession d'un appartement. Une charge non courante de 1.186.356 DH correspondant à des indemnités d'éviction versées à l'amiable. La société aura donc généré une perte non courante de 497.331 DH.

Enfin, le résultat avant impôts ressort à 15.123.586 DH, contre 19.266.197 DH au titre de l'exercice 2024, soit en baisse de 21,5%. Le bénéfice net comptable ressort à 10.855.773 DH, contre 13.494.837 DH, en baisse de 19,56%. Le taux effectif de l'impôt sur les résultats s'élève à 28,21%.

Le Conseil a arrêté sur cette base les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et soumet à votre approbation l'affectation suivante des résultats de l'exercice :

Bénéfice de l'année 2025		10.855.773,60DH
Aux 1 744 000 actions composant le capital social, un premier dividende statutaire de 0.50 DH par action,	(-)	872.000,00 DH
Ajouter le report à nouveau antérieur,	(+)	49.283.781,88 DH
Soit un solde disponible de :		59.267.553,48 DH
Aux 1 744 000 actions, un dividende ordinaire de 5.00 DH par action,	(-)	8.720.000,00 DH
Soit un solde au report à nouveau de :		50.547.553,48 DH

Le dividende par action s'élèvera donc à 5,50 DH. La distribution totale de dividende au titre de l'exercice 2025 s'élèvera à 9.592.000 DH, soit un taux de distribution de 88% du résultat.

Les filiales

JR VANLEC SARL

La commercialisation du lotissement s'est poursuivie au cours de l'exercice 2025, avec une politique de prix restant ambitieuse, marquant donc un rythme de ventes modéré, qui se

maintient. Depuis le début de l'exercice 2026, trois lots ont été vendus, totalisant 350 m^2 et 3.682.000 DH. Deux autres lots font l'objet de promesses de vente.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2025 est arrêté à 13.880.500 DH, soit un produit d'exploitation de 5.598.689,92 DH. Les charges d'exploitations s'élèvent à 1.121.616 DH, constituées principalement d'une régularisation du compte TVA. Avec un résultat financier de 51.102 DH, le résultat courant atteint 4.528.177 DH. Pour l'exercice 2025, le bénéfice net s'élève à 3.309.299 DH, en hausse de 6,69%.

SOCIÉTÉ HÔTELIÈRE BALIMA RABAT

Au cours de l'exercice 2025, a été menée à bien la fusion des deux filiales Société Hôtelière Balima Rabat (SHBR), dont la raison sociale est conservée et Balima Résidences qui reste la marque commerciale de l'activité de location saisonnière.

Les produits d'exploitation totalisent 8.915.932 DH. Les charges d'exploitation 2025 totalisent 8.497.355 DH. Le bénéfice net de l'ensemble ressort à 328.945 DH.

L'activité de location saisonnière de BALIMA RESIDENCES a généré un chiffre d'affaires de 7.875.256 DH à comparer aux 6.018.504 DH au titre de l'exercice 2024, soit une hausse de 30,8%. Les charges d'exploitations s'élèvent à 6.397.241 DH contre 5.302.246 DH au titre de l'exercice 2024, en hausse de 20,6%. BALIMA RESIDENCES contribue donc au résultat d'exploitation de SHBR à hauteur de 1.478.015 DH en 2025.

Comptes consolidés

La fusion des deux filiales dédiées à l'hospitalité a été effectuée sous la forme d'une fusion-absorption avec transmission universelle du patrimoine de la société Balima Résidences au profit de la Société Hôtelière Balima Rabat, a été enregistrée, s'agissant d'entités sous contrôle commun, sur la base des valeurs nettes comptables des actifs et passifs transférés, sans impact sur les comptes consolidés. A l'issue de cette opération, la société Balima Résidences a été dissoute sans liquidation et a, par conséquent, été retirée du périmètre de consolidation.

Principales méthodes et règles d'évaluation retenues :

- **Immobilisations incorporelles :** Elles se composent essentiellement des brevets amortissables linéairement sur une durée de 5 ans, d'un fond commercial non amortissable (garage) et d'un droit au crédit-bail commercial amortissable en mode linéaire sur une période de 10 ans, amorti depuis 2024 (devenu Balima Témara).
- **Immobilisations corporelles :** Elles comprennent essentiellement des travaux d'aménagement de bâtiments. Le patrimoine immobilier n'a pas été réévalué et demeure inscrit au coût historique.

- **Stocks :** Il correspond au coût de revient des lots de terrain restant à vendre par la filiale JR VANLEC, soit 19.724.310,96 MAD.

Le chiffre d'affaires consolidé à fin décembre 2025 s'établit à 70.118.824 DH, contre 63.152.948 DH, en hausse de 11,03%. Les produits d'exploitation sont arrêtés à 63.219.911 DH, contre 61.709.018 DH au 31 décembre 2025, une augmentation de 2,45%. A 43.302.887 DH, les charges d'exploitations baissent de 2,96%. Le résultat d'exploitation consolidé affiche une hausse de 16,57%, à 19.917.023 DH, contre 17.085.936 DH en 2024.

Le résultat courant consolidé est en hausse de 12,45% à 20.028.303 DH. Avec un déficit non courant de 599.228 DH, contre un bénéfice de 2.966.293 DH, le résultat avant impôt ressort à 19.429.075 DH, en baisse de 6,49%.

Le résultat net consolidé est arrêté à 13.649.664 DH, en baisse de 4,42%, soit 7,83 DH par action.

Enfin, ont été traitées en 2025 des conventions réglementées nouvelles, des conventions réglementées antérieures à 2025 ainsi que des opérations normales et courantes avec les administrateurs de votre société ou des sociétés ayant avec elle des administrateurs communs, ou dans lesquelles les membres de la direction occupent des fonctions d'administrateur.

Vous voudrez bien donner quitus de leur gestion au 31 décembre 2025 aux membres de votre Conseil et fixer le montant des jetons de présence à verser au titre de l'exercice écoulé.

Le Conseil d'Administration

RAPPORT ESG DE L'EXERCICE 2025

INTRODUCTION

- PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE BALIMA
- ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE RSE/ESG

STRATÉGIE ESG DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE BALIMA

- AXE ENVIRONNEMENTAL
- AXE SOCIAL
- AXE GOUVERNANCE

ÉVALUATION ET DIAGNOSTIC RSE

- MÉTHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC
- RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC

ACTIONS RSE DÉJÀ MISES EN ŒUVRE

- RESPECT DES DROITS HUMAINS
- CONDITIONS DE TRAVAIL ET RESSOURCES HUMAINES
- ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL
- ÉTHIQUE DES AFFAIRES ET PRÉVENTION DE LA CORRUPTION
- PROTECTION DES CONSOMMATEURS
- SOUTIEN AU TERRITOIRE ET À L'ÉDUCATION

AXES DE DÉVELOPPEMENT FUTURS

CONCLUSION

Introduction

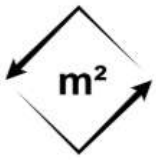
Présentation de la Société Immobilière Balima

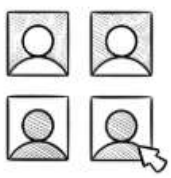
La **Société Immobilière Balima**, fondée en 1928, est une société anonyme, cotée à la Bourse de Casablanca depuis 1946, qui s'impose comme une référence, notamment dans la gestion locative de biens immobiliers.

Le modèle économique de la Société Immobilière Balima repose sur la création de valeur à travers l'exploitation d'un portefeuille immobilier stratégique, principalement situé dans des zones à forte demande à Rabat. La société met un accent particulier sur l'optimisation des revenus locatifs grâce à une politique active de rénovation et de gestion durable.

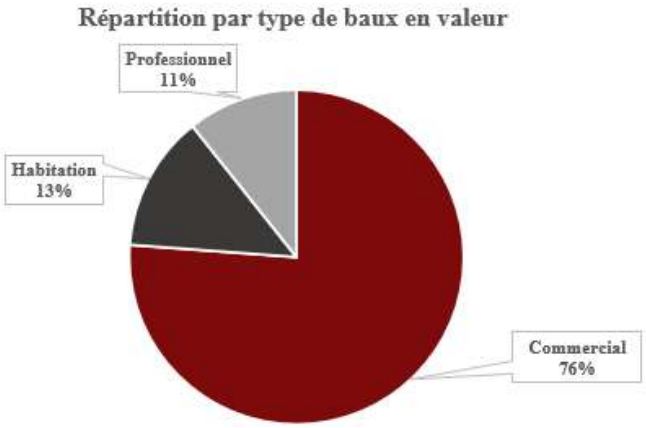
Les revenus proviennent principalement de la gestion locative d'immeubles à usage commercial, professionnel et résidentiel. La société Immobilière Balima est également l'actionnaire unique dans deux sociétés : **SHBR** - Société Hôtelière Balima Rabat, spécialisée dans l'exploitation des établissements hôteliers, et des logements meublés pour location à courte durée; et **JR Vanlec**, spécialisée dans l'acquisition, la construction et la gestion immobilière.

La Société Immobilière Balima est propriétaire de différents locaux dans 22 immeubles situés à Rabat, Témara et Salé pour une superficie de l'ordre de 78 968 m². Avec 402 baux, le chiffre d'affaires de la société a été arrêté au 31 décembre 2025 à 50 985 KDH.

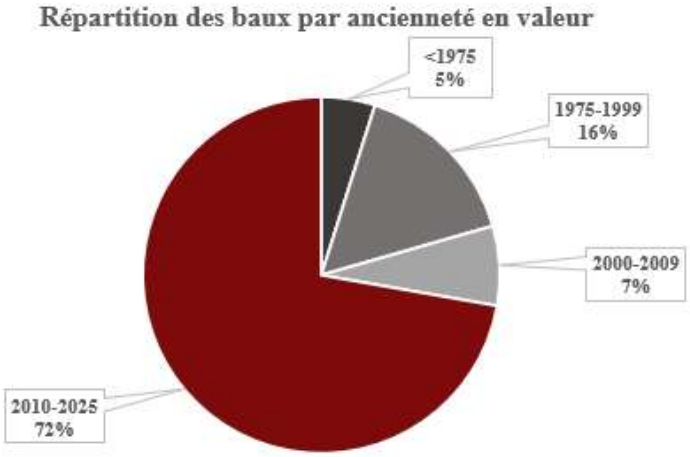
Nombre d'immeubles	**Nombre de biens loués**	**Superficie du parc**
		
22	**402**	**78 968 m²**

Chiffre d'affaires	**Effectif**	**Stock en m²**
		
50 985 KMAD	**45**	**8 703 m²**

Les baux commerciaux représentent 76% du chiffre d'affaires de la Société Immobilière Balima au 31 décembre 2025 tandis que les baux à usage d'habitation et professionnels en représentent respectivement 13% et 11%.



Les baux les plus récents, qui génèrent 72% du chiffre d'affaires, bénéficient de tarifs plus en phase avec le marché, ce qui contribue à cette performance.



La Société Immobilière Balima veille, depuis sa création, à l'entretien et à la bonne conservation de son patrimoine immobilier, dans sa dimension matérielle et immatérielle, en tant que patrimoine historique de la ville de Rabat. Il s'agit d'un devoir citoyen qui participe à l'embellissement constant de la capitale, dont les immeubles Balima constituent le cœur.

Engagement en matière de RSE/ESG

Dans le cadre de sa stratégie ESG, La Société Immobilière Balima a adopté une approche intégrée et cohérente visant à construire une entreprise résiliente, inclusive et durable. L'objectif est de pérenniser la rentabilité à long terme tout en contribuant positivement aux enjeux environnementaux et sociaux du pays.

L'entreprise a prévu, pour cet exercice, de structurer davantage ses actions et sa communication en matière de durabilité, et se conformer aux meilleures pratiques mondiales en matière de responsabilité sociétale des entreprises.

Le périmètre du reporting ESG couvre l'ensemble des activités foncières de la Société Immobilière Balima ainsi que celles de ses filiales, notamment la gestion des hôtels et des résidences touristiques exploitées par SHBR. Ce périmètre permettra de dresser un tableau complet des efforts déployés dans les domaines de l'environnement, du social et de la gouvernance, offrant ainsi une vision transparente et claire des actions entreprises par l'entreprise pour répondre aux enjeux ESG.

Stratégie ESG de la Société Immobilière Balima

Notre politique RSE repose sur des objectifs stratégiques, en cohérence avec les enjeux de notre secteur et les attentes de nos partenaires :

- **Axe Environnemental**

La Société Immobilière Balima a pour vocation de posséder et d'exploiter des actifs immobiliers ; l'impact de l'activité sur l'environnement reste limité. Lors d'acquisition, de construction, ou lorsque la Société Immobilière Balima mandate des experts techniques, cette dernière s'assure que les intervenants ou sous-traitants souscrivent 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. Elle s'assure également que les intervenants sont en situation juridique et fiscale régulière, et qu'ils sont affiliés aux organismes sociaux et peuvent attester du paiement régulier de l'ensemble des cotisations sociales.

- **Axe Social**

Convaincu que son succès repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, la Société Immobilière Balima, s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel.

Elle œuvre activement pour promouvoir une gestion inclusive et une culture d'entreprise équitable. Ce programme de responsabilité sociale vise à créer un environnement de travail sain

et respectueux, propice à l'épanouissement de ses équipes tout en contribuant positivement au développement de la communauté locale.

La société Immobilière Balima n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif en 2025 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2026.

Ci-dessous un aperçu sur les principaux indicateurs RH des trois dernières années :

Indicateurs	**2025**	**2024**	**2023**
Nombre de collaborateurs	*46*	*45*	*44*
Part de femmes	*24%*	*21%*	*16%*
Recrutement CDI	*2*	*4*	*3*
Part de CDI	*46*	*45*	*44*
Part de CDD	*0*	*0*	*0*
Nombre de licenciements	*0*	*0*	*0*
Nombre de démissions	*1*	*1*	*0*
Nombre de départ à la retraite	*0*	*3*	*0*
Part des collaborateurs ancienneté < à 5 ans	*13*	*13*	*11*
Part des collaborateurs ancienneté [5 ans ; 12 ans]	*14*	*13*	*12*
Part des collaborateurs ancienneté > = à 12 ans	*19*	*22*	*21*
Part des effectifs en situation d'handicap	*0*	*0*	*0*
Accidents du travail	*0*	*0*	*0*
Taux d'encadrement	*11%*	*11%*	*11%*
% non cadres	*89%*	*89%*	*89%*
Nombre de représentants du personnel	*2*	*2*	*2*
Nombre de grèves	*0*	*0*	*0*
Nombre de litiges sociaux	*0*	*0*	*0*

- ## Axe Gouvernance

En matière de gouvernance, la Société Immobilière Balima applique une gouvernance responsable, respectant strictement les normes comptables et celles définies par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC). L'entreprise met en œuvre des politiques internes strictes pour prévenir la corruption et garantir la transparence dans toutes ses opérations. Ce cadre de gouvernance repose sur une gestion éthique, avec un contrôle rigoureux des pratiques de reporting et de prise de décision, permettant ainsi à la société de renforcer la confiance de ses parties prenantes.

Présidé par Madame Jacqueline Mathias, Président Directeur Général, le conseil se compose de 7 administrateurs dont 3 administrateurs exécutifs et 4 administrateurs non exécutifs parmi lesquels 3 indépendants. Nous présentons ci-dessous la composition de notre conseil d'administration :

Administrateur	Date de nomination	Fonction au sein du	Age	Nationalité	Sexe	Exécutif – Non exécutif	Echéance du mandat
Jacqueline Mathias	29/06/2022	Président	86	Française	Femme	Exécutif	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2027
Philip van der Heijden pour Multitec N.V	24/06/2024	Membre	ND	Français	Homme	Non exécutif	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2029
Louis-Bernard Lechartier	20/06/2023	Membre	59	Français	Homme	Exécutif	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2028
Yann Lechartier	29/06/2020	Membre	49	Français	Homme	Exécutif	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2025
Samir Agoumi	24/06/2024	Membre	61	Marocain	Homme	Administrateur indépendant	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026
Rachid Belkahia	24/06/2024	Membre	73	Marocain	Homme	Administrateur indépendant	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026
Karim Benjelloun	24/06/2024	Membre	50	Marocain	Homme	Administrateur indépendant	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2026

Les administrateurs sont désignés conformément aux dispositions de la loi 17-95 sur les sociétés anonymes, aux règlements de l'AMMC, au Code marocain de bonne gouvernance des entreprises ainsi qu'aux règles de la Bourse de Casablanca. Leur sélection repose sur des critères rigoureux, notamment leur indépendance d'esprit et d'intérêt, leurs compétences spécifiques, leur intégrité ainsi que leur disponibilité. Ils participent également aux travaux de comités spécialisés, tels que le Comité d'Audit et le Comité de stratégie et investissement, afin d'assurer une supervision indépendante et efficace des activités de la société.

Ci-dessous, un aperçu des autres mandats de Monsieur Rachid Belkahia, à l'exception de celui qu'il exerce au sein de la Société Immobilière Balima :

- Président du comité d'audit dans le Conseil de surveillance de Maroc Factoring
- Président du comité d'audit dans le Conseil d'administration de la SNEP, société cotée en bourse.

Comités spécialisés

Le conseil a constitué en son sein en mars 2022 deux comités spécialisés (Un comité d'audit et un comité stratégie et investissements).

Comité d'audit:

Le comité d'audit est composé des personnes suivantes :

M. Samir Agoumi, Administrateur Indépendant, en qualité de président du comité ;
M. Rachid Belkahia, Administrateur Indépendant ;
M. Karim Benjelloun, Administrateur Indépendant ;

Comité stratégie et investissements :

La mission du comité est centrée sur l'appui aux dirigeants et nécessite dès lors une participation active de l'exécutif. Ce comité, dont la composition est fixée par le Conseil d'Administration, comprend des administrateurs ayant une expérience suffisante en matière de stratégie et d'investissement.

Le comité stratégie et investissement est composé des personnes suivantes :

M. Karim Benjelloun, Administrateur Indépendant, en qualité de président du comité ;
M. Samir Agoumi, Administrateur Indépendant ;
M. Rachid Belkahia, Administrateur Indépendant ;
M. Louis-Bernard Lechartier, Administrateur exécutif ;
M. Yann Lechartier, Administrateur exécutif ;

Il s'est réuni quatre fois en 2025, aux dates suivantes :

Date du Conseil	Nombre d'administrateurs présents	Taux de présence
13-mars-25	7	100%
20-mai-25	7	100%
05-juin-25	6	86%
19-sept-25	7	100%

L'enveloppe annuelle globale brute allouée à la rémunération des administrateurs s'est élevé à 1 857 143 DH pour l'exercice clôturé au 13/12/2024.

BALIMA entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Depuis son introduction en bourse, soit 80 ans, la société a toujours entretenu une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et contribue dans ce cadre au partage d'une information de qualité.

Évaluation et Diagnostic RSE

La mise en œuvre de notre politique repose déjà sur un socle solide d'actions concrètes, qu'il convient désormais de formaliser, structurer et piloter de manière plus lisible. Afin de bien cibler les axes de développement, il est essentiel de commencer par un diagnostic pour évaluer le niveau d'engagement de la stratégie RSE de l'entreprise.

Méthodologie du Diagnostic

La première étape du projet a consisté en la réalisation d'un **diagnostic RSE**, structuré autour d'un **questionnaire en ligne**. Ce dernier effectue une analyse selon 5 grands axes :

1. Vision RSE et gouvernance
2. Déploiement et communication de la démarche
3. Ressources humaines et conditions de travail
4. Modes de production et de consommation responsables
5. Performance RSE globale

**Questionnaire sur : https://acesia.afnor.org/questionnaires*

La deuxième étape du diagnostic consiste à évaluer les efforts déjà déployés par la Société Immobilière Balima dans le cadre de sa politique de Responsabilité Sociétale des Entreprises, en les confrontant aux normes internationales, notamment les Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Cette analyse est intéressante pour déterminer dans quelle mesure les actions mises en place par la société s'alignent avec les attentes globales en matière de durabilité et de responsabilité sociales

Résultats du Diagnostic

Nous présentons les résultats de notre diagnostic sous forme d'un tableau qui récapitule, pour chaque thème, les questions traitées, le positionnement actuel de la société, ainsi que les axes de développement sur lesquels elle va se baser pour améliorer sa stratégie RSE.

Thème	Question	Positionnement de la société	Axes de développement
THÈME 1 : Vision en termes de responsabilité sociétale et gouvernance	Réflexion globale sur l'activité et le modèle économique	Des orientations en matière de RSE ont été définies par la direction sans toutefois constituer une stratégie formalisée.	Politique de RSE formalisée, Plan d'action RSE, Suivi et bilan des impacts de responsabilité sociétale.
	Identification et dialogue avec les parties prenantes et priorisation des enjeux RSE de l'entreprise	L'entreprise connaît précisément les parties prenantes qui ont un lien direct, contractuel ou non, avec ses activités et connaît ses principaux enjeux RSE sectoriels.	Récapitulatif des parties prenantes et de leurs attentes.
	Loyauté des pratiques	L'entreprise a identifié les risques liés à ses activités en termes de conduite éthique et de loyauté des pratiques, elle sensibilise son personnel à la lutte contre toute forme de pratique déloyale.	Description des mesures adoptées pour vérifier l'application des règles établies
	Gouvernance et prise de décision	L'entreprise a mis en œuvre un processus de prise de décision prenant compte des attentes des parties prenantes concernées ou impactées par les décisions	Mettre à jour et communiquer en interne le règlement intérieur. Communiquer une note d'organisation interne démontrant le fonctionnement des processus métier
THÈME 2 : Déploiement de la démarche RSE et communication	Identification des rôles, des responsabilités / leadership et autorités en matière de RSE	Une ébauche d'organisation est définie et les actions sont déployées de manière spontanée mais non coordonnée.	Etablir des comptes rendus semestriels pour le suivi et le pilotage RSE. Effectuer des évaluations tenant compte des objectifs RSE
	Management de la RSE et intégration dans les activités de l'entreprise	Les objectifs opérationnels de chacun des services / départements de l'entreprise n'intègrent aucun critère RSE.	Description des différents processus de l'entreprise intégrant la RSE.
	Veille technologique et réglementaire en lien avec la RSE	L'entreprise n'exerce pas de veille technologique ni réglementaire sur les domaines de sa responsabilité sociétale et n'a pas mis en place de dispositif de contrôle de la conformité.	Description du processus de veille réglementaire mis en place dans l'entreprise
	Communication interne et externe	L'entreprise n'a pas de plan de communication, interne ou externe, dédié à la politique RSE	Outil d'écoute des salariés.
THÈME 3 : Ressources humaines, relations et conditions de travail	Formation	L'entreprise ne réalise pas ou peu de formation. Elle n'effectue pas de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences.	Evaluation des formations des salariés.
	Diversité, équité, égalité des chances	L'entreprise n'est pas impliquée dans des actions favorisant l'insertion professionnelle de personnes handicapées ou éloignées de l'emploi. Pas de prise en compte spécifique des clauses réglementaires en termes de Droits humains au sein de l'entreprise.	Identification des risques de discriminations Actions de lutte contre les discriminations identifiées Charte/engagement éthique
	Gestion de la santé et de la sécurité au travail (S&ST)	L'entreprise n'a pas formalisé de démarche en matière de santé et de sécurité au travail.	Décrire et Evaluer les risques liés à la gestion de la santé et de la sécurité au travail.
	Qualité de vie au travail (QVT)	L'entreprise adopte au moins une mesure spécifique destinée à favoriser la qualité de vie au travail et le bien-être des collaborateurs. Elle sensibilise les managers sur sa mise en œuvre.	Description des modalités d'implication des managers dans la mise en œuvre des mesures relatives à la qualité de vie au travail. Ecoute des salariés sur la perception de leur qualité de vie au travail.

Thème	Question	Positionnement de la société	Axes de développement
THÈME 4 : Modes de production, de consommation durables et questions relatives aux consommateurs	Innovation et conception vers une production durable	Les impacts identifiés font l'objet de mesures pour les limiter. L'entreprise a intégré dans son plan de conception les éléments visant à réduire ses impacts avec une analyse permettant de mesurer la réduction des impacts.	Descriptif des mesures et outils mis en œuvre par l'entreprise
	Achats responsables	L'entreprise établit des échanges avec ses fournisseurs afin de s'assurer de leur conformité réglementaire et normative en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.	Descriptif du processus d'évaluation des fournisseurs et des produits/services, Procédure achats intégrant des aspects de responsabilité
	Management de l'environnement	L'entreprise n'a pas encore évalué ses enjeux environnementaux	Diagnostic initial et schéma organisationnel
	Utilisation durable des ressources (eau, énergie et matière)	L'entreprise identifie ses postes de consommation principaux et déploie des actions de limitation des postes les plus consommateurs sur les flux d'eau, d'énergie et de matière requis pour ses activités	Suivi de consommation, relevés de compteur, factures de l'organisation, Tout autre élément relatif au contrôle et à la réduction des consommations d'énergie
	Gestion et traitement des rejets, émissions dans l'air, effluents dans l'eau et les sols et déchets	L'entreprise n'a pas mis en place d'indicateurs pertinents visant à mesurer ses rejets liés directement ou indirectement à ses activités.	Identification et évaluation des rejets de l'entreprise, Registre des déchets
	Protection des écosystèmes et de leur biodiversité	L'entreprise n'a réalisé aucune étude sur l'interaction directe ou indirecte de ses activités ou de ses produits avec la biodiversité, aucune action n'est mise en place.	Preuves de sensibilisation des salariés, Actions de préservation indirecte
	Protection de la santé et de la sécurité des clients, consommateurs et utilisateurs et mise à disposition de produits et / ou de services responsables	L'entreprise a identifié sa responsabilité vis-à-vis de la santé/sécurité et la protection des consommateurs. Elle communique clairement et avec sincérité sur les caractéristiques de ses produits/services.	Descriptif des dispositifs de traçabilité, Registre des dysfonctionnements recensés et actions correctives
	Satisfaction des clients et des consommateurs finaux	L'entreprise a mis en place un outil lui permettant de mesurer le niveau de satisfaction de ses clients. Les retours sont analysés systématiquement et le SAV est opérationnel et traite rapidement et efficacement les réclamations des clients.	Descriptif du processus d'assistance et de résolutions des réclamations et litiges
THÈME 5 : Performance RSE de l'entreprise	Suivi et mesure de la performance RSE	L'entreprise n'a pas défini d'indicateurs clés de mesure de sa contribution aux enjeux de développement durable qui la concerne.	Descriptif des indicateurs clés en lien avec les enjeux majeurs de développement durable.

Alignement avec les Objectifs de Développement Durable (ODD)

La démarche RSE de l'entreprise s'inscrit dans le cadre des **Objectifs de Développement Durable** (ODD) adoptés par l'ONU. Parmi les 17 objectifs à atteindre d'ici 2030, plusieurs sont en cohérence avec les actions déjà mises en œuvre, à savoir :

- **ODD 3 – Bonne santé et bien-être**
- **ODD 5 – Égalité entre les sexes**
- **ODD 6 – Eau propre et assainissement**
- **ODD 7 – Énergie propre et d'un coût abordable**
- **ODD 8 – Travail décent et croissance économique**
- **ODD 10 – Inégalités réduites**
- **ODD 12 – Consommation et production responsables**
- **ODD 17 – Partenariats pour la réalisation des objectifs**

Actions RSE déjà mises en œuvre

Respect des droits humains

Notre société veille au respect des droits fondamentaux de ses collaborateurs et à la promotion d'un environnement de travail inclusif et équitable. Elle garantit la liberté de religion et de conviction, ainsi que le respect du droit à la vie privée de chacun. L'égalité entre les femmes et les hommes est activement encouragée dans les conditions de travail.

L'entreprise s'engage également à assurer l'absence de toute forme de discrimination à l'embauche et à offrir des conditions de travail justes, sûres et respectueuses de la dignité humaine.

> => *Axe de progrès : Rédiger une déclaration d'engagement en matière de droits humains à communiquer à l'ensemble des parties prenantes.*

Conditions de travail et ressources humaines

Notre politique sociale est fondée sur l'équité, le respect et la bienveillance à chaque étape du parcours professionnel. Le recrutement est basé sur des critères objectifs et non discriminants, dans le respect total de la vie privée des candidats et des salariés.

Soucieuse du bien-être de ses collaborateurs, l'entreprise propose une couverture santé complémentaire accessible à tous, ainsi que des contributions à la retraite complémentaire.

Un espace de repos est spécialement réaménagé pour les ouvriers, majoritaires au sein de l'effectif, afin d'améliorer leurs conditions de travail au quotidien.

=> Axe de progrès : Formalisation de ces actions dans un document engageant pour la société.

Engagement environnemental

La Société Immobilière Balima adopte une démarche volontariste en matière de performance environnementale, intégrée tant à la gestion de son patrimoine immobilier qu'à ses établissements touristiques.

À l'occasion de chaque rénovation d'appartement, des équipements à haute efficacité énergétique sont systématiquement installés, notamment des systèmes de climatisation de dernière génération à faible consommation et des menuiseries en double vitrage, renforçant l'isolation thermique et acoustique.

Concernant l'enveloppe du bâti, la Société Immobilière Balima veille à l'optimisation de l'étanchéité et à l'application de protections thermiques à indice de performance élevé. Les toitures sont également recouvertes de carreaux blancs en couche supérieure, permettant de réfléchir les rayons solaires et ainsi de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain.

La société a par ailleurs généralisé l'usage de compteurs individualisés pour assurer un suivi précis des consommations d'eau et d'énergie, poursuit le remplacement progressif des équipements énergivores, et veille à la réduction continue de sa consommation de papier.

En 2025, la Société Immobilière Balima a procédé à l'installation d'une centrale photovoltaïque d'une puissance totale de près de 1 300 kWc, destinée à alimenter ses actifs touristiques. Cette action permettra de faire évoluer la stratégie de transition énergétique après l'ouverture de l'hôtel Balima. En parallèle, un système de production d'eau chaude sanitaire par panneaux thermo-solaires a également été intégré au projet. Ces équipements permettront, à terme, de couvrir une part significative des besoins énergétiques des établissements tout en réduisant leur empreinte carbone.

L'ensemble de ces initiatives s'inscrit dans une stratégie de sobriété énergétique, de limitation des émissions et de maîtrise durable de ses charges d'exploitation.

Préservation du patrimoine architectural

La Société Immobilière Balima exerce son activité dans un contexte patrimonial exceptionnel : la grande majorité de ses immeubles sont soit classés monuments historiques, soit en cours de classement. Consciente de cette responsabilité, Balima veille à inscrire chacun de ses projets de rénovation ou de transformation dans une logique de préservation et de valorisation du patrimoine bâti.

Avant tout projet d'envergure, des études d'impact patrimonial sont systématiquement menées en collaboration avec des architectes spécialisés, afin de préserver l'authenticité architecturale

des bâtiments, d'intégrer harmonieusement les améliorations techniques, et de maximiser le caractère historique, esthétique et symbolique des immeubles.

Cette approche contribue non seulement à la protection du patrimoine urbain de Rabat, mais également à son rayonnement culturel et touristique, dans une démarche de développement durable respectueux de l'histoire des lieux.

Éthique des affaires et prévention de la corruption

La Société Immobilière Balima a mis en place un dispositif rigoureux de lutte contre la corruption, impliquant l'ensemble de ses collaborateurs et de sa hiérarchie. Tous sont régulièrement formés et sensibilisés aux risques de corruption, et informés des mesures mises en œuvre en interne. Cette démarche s'étend également à nos partenaires externes, dont l'intégrité est systématiquement évaluée afin de garantir une cohérence avec nos valeurs éthiques. Par ailleurs, nous veillons à renforcer la transparence de nos opérations et de notre gouvernance, en nous assurant que toutes les transactions sont documentées de manière claire et traçable.

=> *Axe de progrès : Formalisation d'une charte ou d'un guide de bonnes pratiques fournisseurs*

Protection des consommateurs

Nous veillons à instaurer une relation de confiance avec toutes les parties prenantes, en assurant une communication claire, transparente et conforme à la réglementation. Nous accordons également une attention particulière à la protection des données personnelles et au respect de la vie privée, tant pour nos clients que pour nos collaborateurs.

Soutien au territoire et à l'éducation

Engagée en faveur de la solidarité et du développement social, notre entreprise consacre chaque année un budget dédié aux dons associatifs. La Société Immobilière Balima soutient pleinement l'association Les Enfants de l'Ovale Maroc, qui est une association marocaine socio-éducative et sportive de soutien à l'enfance défavorisée. Elle est née en 2004 de la volonté d'anciens amateurs de Rugby de croiser leur passion du sport avec des actions concrètes solidaires au profit des enfants de la commune de Mers El Kheir à Témara.

Depuis 2004, l'association a mené de nombreuses actions structurantes au bénéfice des 320 enfants de 6 à 16 ans qui la rejoignent chaque année. Le rugby, important vecteur de cohésion sociale, est au cœur de ses activités. Le sport, par la paix par la tolérance et le respect qu'il préconise, contribue de manière croissante à l'autonomisation des femmes et des jeunes, de l'individu et de la collectivité, et à la réalisation des objectifs de santé, d'éducation et d'inclusion sociale. Le quotidien aux EDOM : soutenir les enfants dans leur parcours scolaire,

sanitaire, les sensibiliser à la protection de l'environnement, leur faciliter l'accès à la culture, pour en faire des citoyens responsables et parfaitement insérés dans la société.

Depuis sa création, les EDOM, menés par son Président, le Docteur Mohammed Missoum, ont accompagné plus de 6000 enfants. Depuis, les premières années, la Société Immobilière Balima apporte un soutien financier aux budget général des EDOM et soutient les évènements qu'elle organise. La Société Immobilière Balima est représentée au Bureau de l'association par le biais de Louis-Bernard Lechartier qui occupe la fonction de 2ème vice-président.

Axes de Développement Futurs

Pour renforcer et structurer davantage sa démarche RSE, notre société prévoit la nomination d'un(e) référent(e) dédié(e) au pilotage global de la responsabilité sociétale. Elle s'engage également à mettre à jour et compléter ses procédures internes (RH, environnement, achats, éthique…), tout en améliorant la communication de ses engagements, aussi bien en interne qu'en externe, à travers son site internet, ses rapports annuels et des échanges réguliers avec les équipes. Ces évolutions s'inspireront des bonnes pratiques et des axes de développement reconnus en matière de RSE.

Conclusion

Ce rapport marque une étape importante dans la structuration de notre démarche RSE. Il traduit une volonté sincère d'inscrire notre entreprise dans un développement responsable, en valorisant les actions déjà engagées et en traçant une feuille de route claire pour l'avenir.

Nos engagements seront amenés à évoluer, en fonction des retours de nos parties prenantes et des nouveaux enjeux de notre secteur.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF AUX COMPTES SOCIAUX 2025

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech. Agdal
RABAT

BALIMA S.A

Société anonyme au capital de 34.880.000 dirhams
Siège social : 2, Rue Tihama,
Rabat

RC Rabat n°1971

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT D'AUDIT LEGAL SUR LES COMPTES SOCIAUX

(Exercice du 1er Janvier 2025 au 31 Décembre 2025)

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech. Agdal
RABAT

Aux actionnaires de la société

BALIMA - S.A
2, Rue Tihama,
Rabat
RC Rabat n°1971

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE DU 1er Janvier 2025 AU 31 Décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des états de synthèse ci-joints de la société « **BALIMA S.A** », comprenant le bilan, le compte de produits et charges, l'état des soldes de gestion, le tableau de financement et l'état des informations complémentaires (ETIC) relatifs à l'exercice clos le **31 Décembre 2025**. Ces états de synthèse font ressortir un montant de capitaux propres et assimilés de **138.245.139,83 MAD** dont un bénéfice net de **10.855.773,60 MAD**.

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 « **BALIMA S.A** » au **31 Décembre 2025** conformément au référentiel comptable admis 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 » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la société conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états de synthèse 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.

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

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.

1- Titres de participation et créances rattachées :

- **Risque identifié**

Les titres de participation et les créances rattachées représentent un poste significatif du bilan, notamment au regard de la situation financière des entités détenues.

Par ailleurs, l'exercice a été marqué par une opération de fusion entre deux filiales détenues à 100% par BALIMA SA, ayant conduit à un reclassement des titres.

- **Notre réponse**

Nos travaux ont consisté principalement à :

- Vérifier la concordance des quotes-parts d'actif net avec les comptes des entités concernées ;
- Analyser les modalités de la fusion intervenue entre filiales, notamment les éléments ayant servi à la détermination de la parité d'échange, et apprécier leur cohérence avec les données financières sous-jacentes ;
- Vérifier le correct traitement comptable des opérations de fusion dans les comptes sociaux, en particulier la substitution des titres, sans impact sur le résultat ;

2- Reconnaissance des revenus locatifs :

- **Risque identifié**

Les revenus locatifs constituent un agrégat significatif des produits de la société et reposent sur un volume important de contrats de location présentant des modalités variées (durée, augmentations périodiques,). Leur comptabilisation implique des jugements relatifs au rattachement des produits à la bonne période, ce qui expose ce poste à un risque d'anomalies significatives.

- **Notre réponse**

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance et évaluer les procédures de contrôle interne relatives à la facturation et au suivi des loyers ;
- effectuer, par sondage, des tests de réalité sur les contrats de location afin de vérifier la correcte application des conditions contractuelles ;
- réaliser des tests de cut-off pour s'assurer de la correcte imputation des revenus locatifs sur la période concernée ;
- procéder à des analyses analytiques des revenus locatifs

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états de synthèse

AUDIGROUP
Bd N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

La direction est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états de synthèse, conformément au référentiel comptable admis au Maroc. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des états de synthèse ne comportant pas d'anomalie significative, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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 relatives 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 pour l'audit des états de synthèse

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

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 professionnelles 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 influer 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 apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que les informations y afférentes fournies par cette dernière ;

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

- Nous concluons 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 les états de synthèse, 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 concordance des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration destiné aux actionnaires avec les états de synthèse de la société.

Fait à RABAT, le 20 Avril 2026

FIGEC

F.I.G.E.C. Sarl
10 Avenue Nel...
MEKNES

Karim BENNOUNA
Expert Comptable
Membre de l'Ordre

AUDIGROUP

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

Miloud STOTI
Expert Comptable
Membre de l'Ordre

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF AUX COMPTES CONSOLIDES 2025

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech. Agdal
RABAT

BALIMA S.A

Société anonyme au capital de 34.880.000 dirhams
Siège social : 2, Rue Tihama,
Rabat

RC Rabat n°1971

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

RAPPORT D'AUDIT LEGAL SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice du 1er Janvier 2025 au 31 Décembre 2025)

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech, Agdal
RABAT

Aux actionnaires de la société

BALIMA - S.A
2, Rue Tihama,
Rabat
RC Rabat n°1971

RAPPORT DES COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE DU 1er Janvier 2025 AU 31 Décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états de synthèse consolidés de la société « **BALIMA S.A** » et de ses filiales, qui comprennent le bilan consolidé au **31 Décembre 2025**, ainsi que le compte de produits et charges consolidé, le tableau de variation 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 **132.950.333,23** MAD dont un bénéfice net consolidé de **13.649.664,63** MAD. 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 2025, 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 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.

Reconnaissance des revenus locatifs :

- **Risque identifié**

Les revenus locatifs constituent un agrégat significatif des produits de la société et reposent sur un volume important de contrats de location présentant des modalités variées (durée, augmentations périodiques,). Leur comptabilisation implique des jugements relatifs au rattachement des produits à la bonne période, ce qui expose ce poste à un risque d'anomalies significatives.

- **Notre réponse**

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance et évaluer les procédures de contrôle interne relatives à la facturation et au suivi des loyers ;
- effectuer, par sondage, des tests de réalité sur les contrats de location afin de vérifier la correcte application des conditions contractuelles ;
- réaliser des tests de cut-off pour s'assurer de la correcte imputation des revenus locatifs sur la période concernée ;
- procéder à des analyses analytiques des revenus locatifs.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance pour les états de synthèse consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états de 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 influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états de synthèse consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10,090
Tél: 0537 77 62 65
E-mail: contact@audigroup.ma

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.

Fait à RABAT, le 20 Avril 2026

FI.GEC

F I G E C s.a.r.l.
10 Avenue Nehru
MEKNES

Karim BENNOUNA
Expert-Comptable
Membre de l'Ordre

AUDIGROUP

AUDIGROUP
Bur N°5 Imm. 10 BM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tel: 0537 77 62 66
E-mail: contact@audigroup.ma

Miloud STOTI
Expert-Comptable
Membre de l'Ordre

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIF A L'EXERCICE 2025

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech. Agdal
RABAT

« BALIMA – S.A »

Société anonyme au capital de 34.880.000 dirhams
Siège social : 2, Rue Tihama,
Rabat

RC Rabat n° 1971

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPERATIONS VISEES PAR LES ARTICLES 56 ET SUIVANTS DE LA LOI N° 17-95 RELATIVE AUX SOCIETES ANONYMES TELLE QU'ELLE A ETE MODIFIEE ET COMPLETEE PAR LA LOI N° 20-05

(Exercice du 1er Janvier 2025 au 31 Décembre 2025)

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

FI.GEC
Expertise comptable
Audit & Conseil

AUDIGROUP

FI.GEC
10, avenue Nehru
MEKNES

AUDIGROUP
Immeuble WBM, 1er étage, bureaux n° 5,
Place Bab Marrakech, Agdal
RABAT

Aux actionnaires de la société

« BALIMA - S.A »
2, Rue Tihama,
Rabat

RC Rabat n°1971

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

(Exercice du 1er Janvier 2025 au 31 Décembre 2025)

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées conformément aux dispositions des articles 56 et suivants de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 20-05.

Il nous appartient de vous présenter les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées par le Président du Conseil 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 estimé 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.

FI.GEC s.a.r.l.
10, Av. Nehru
MEKNES

1 – **Conventions conclues au cours de l'exercice 2025 :**

1.1 Contrats de bail conclus entre la société BALIMA SA et la société Balima Résidences SARLAU, absorbée par la société Hôtelière Balima Rabat :

Nature et objet de la Convention : La Société Immobilière Balima a loué à sa filiale, Balima Résidences, absorbée par la Société Hôtelière Balima Rabat, durant l'exercice 2025, 5 nouveaux appartements dont les montants des loyers annuels ont représenté 221 500,00 dirhams.

- Personnes concernées : Jacqueline Mathias, actionnaire, Présidente du Conseil d'Administration de la société Immobilière BALIMA SA et gérante de la société Hôtelière Balima Rabat
- Traitement de la convention, au niveau des comptes de la société BALIMA SA :
  - Montant comptabilisé en produits : 221 500,00 Dirhams ;
  - Montant comptabilisé au débit des créances : 221 500,00 Dirhams ;
  - Montants perçus : 221 500,00 Dirhams ;
  - Solde au 31/12/2025 : 0,00 Dirhams.

1.2 Contrats de bail conclus entre la société Immobilière BALIMA SA et la société Hôtelière Balima Rabat :

Nature et objet de la Convention : La convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités, selon lesquelles la Société Immobilière BALIMA consentira une avance en compte courant à sa filiale SHBR, pour lui permettre, en fonction des besoins, le financement de ses investissements.
Le montant de l'avance en compte courant d'associé est de 6 004 177,00 dirhams (Six millions quatre mille cent soixante-dix-sept dirhams)

- Personnes concernées : Jacqueline Mathias, actionnaire, Présidente du Conseil d'Administration de la société Immobilière BALIMA SA et gérante de la société Hôtelière Balima Rabat.
- Traitement de la convention, au niveau des comptes de la société BALIMA SA :
  - Montant comptabilisé en produits financiers : 0,00 Dirhams ;
  - Montant prêtés, comptabilisé en créances : 6.004.177,00 Dirhams ;
  - Remboursement reçus en 2025 : 0.00 Dirhams ;
  - Solde au 31/12/2025 : 6.004.177,00 Dirhams.

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 0537 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

1.3 Convention conclue le 01/09/2025 entre la Société Immobilière BALIMA S.A. et la société JR VANLEC SARLAU :

Nature et objet de la convention : la convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités, selon lesquelles la société JR VANLEC consentira une avance en compte courant à la Société Immobilière BALIMA, pour lui permettre, en fonction des besoins, le financement de ses investissements.

- Personnes concernées : Louis-Bernard Lechartier, administrateur de la Société Immobilière BALIMA S.A et gérant la société JR VANLEC SARLAU.
- Traitement de la convention, au niveau des comptes de la société BALIMA SA :
  - Montant comptabilisé en charges intérêts : 0,00 Dirhams ;
  - Montant perçus, comptabilisé en dettes : 3.000.000,00 Dirhams ;
  - Remboursements effectués en 2025 : 0,00 Dirhams ;
  - Solde au 31/12/2025 : 3.000.000,00 Dirhams.

2 – <u>Conventions conclues au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice</u> :

2.1 Contrats de bail conclus le 01/08/2024 entre la Société Immobilière BALIMA S.A. et la Société Hôtelière BALIMA Rabat :

Nature et objet : la Société Immobilière BALIMA a loué à sa filiale, Société Hôtelière BALIMA Rabat durant l'exercice 2025, un local dont les montants des loyers annuels ont représenté 13.200,00 dirhams.

- Personnes concernées : Jacqueline Mathias, actionnaire, Présidente du Conseil d'Administration de la société Immobilière BALIMA SA et gérante de la société Hôtelière Balima Rabat.
- Traitement de la convention, au niveau des comptes de la société BALIMA SA :
  - Montant comptabilisé en produits : 13.200,00 Dirhams ;
  - Montant comptabilisé en créances : 13.200,00 Dirhams ;
  - Montants perçus en 2025: 13 200,00 Dirhams ;
  - Solde au 31/12/2025 : 0,00 Dirhams.

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WBM, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 05 37 77 67 68
E-mail: contact@audigroup.ma

2.2 Convention conclue le 10/07/2013 entre la Société Immobilière BALIMA S.A. et la société JR VANLEC SARLAU :

Nature et objet de la convention : La convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités, selon lesquelles la Société Immobilière BALIMA consentira une avance en compte courant à sa filiale JR VANLEC, pour lui permettre, en fonction des besoins, le financement de ses investissements. Au cours de l'exercice 2025, aucune avance n'a été consentie par la Société Immobilière BALIMA à sa filiale.

- Personnes concernées : Louis-Bernard Lechartier, administrateur de la Société Immobilière BALIMA S.A et gérant la société JR VANLEC SARLAU.
- Traitement de la convention, au niveau des comptes de la société BALIMA SA :
  - Montant comptabilisé en produits financiers en 2025 : 39.316,69 Dirhams ;
  - Solde des créances en intérêts : 2.367.879,96 Dirhams ;
  - Sode du prêt au 01/01/2025 : 3.228.560,40 dh ;
  - Remboursements effectués en 2025 (principal et intérêts) : 5.556.440,36 Dirhams ;
  - Solde créance (principal + intérêts) au 31/12/2025 : 0,00 Dirhams.

2.3 Contrats de bail conclus entre la Société Immobilière BALIMA S.A. et la société BALIMA Résidences SARLAU, absorbée par la société Hôtelière Balima Rabat:

Nature et objet de la convention : la Société Immobilière BALIMA loue à sa filiale 35 appartements dont le montant des loyers annuels a représenté 2.386.833,00 dirhams.

- Personnes concernées : Jacqueline Mathias, actionnaire, Présidente du Conseil d'Administration de la société Immobilière BALIMA SA et gérante de la société Hôtelière Balima Rabat.
- Traitement de la convention, au niveau des comptes de la société BALIMA SA :
  - Montant comptabilisé en produits en 2025 : 2 386 833,00 Dirhams
  - Solde des créances : 2 386 833,00 Dirhams
  - Montants perçus en 2025 : 2 386 833,00 Dirhams
  - Solde au 31/12/2025 : 0,00 Dirhams

Fait à RABAT, le 20 Avril 2026

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

FIGEC

F.I.G.E.C. SARL
10 Avenue El Jadida
MEKNES

Karim BENNOUNA
Expert-Comptable
Membre de l'Ordre

AUDIGROUP

AUDIGROUP
Bur. N°5 Imm. WAFA, Place Bab Marrakech,
Agdal-Rabat 10.090
Tél: 05 37 77 62 68
E-mail: contact@audigroup.ma

Miloud STOTI
Expert-Comptable
Membre de l'Ordre

ETAT DES HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES EN 2025

ETAT DES HONORAIRES VERSES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES - EXERCICE 2025

	FIGEC						EURODEFI						AUDIGROUP						Total 2025
	Montant/ Année			Pourcentage / Année			Montant/ Année			Pourcentage / Année			Montant/ Année			Pourcentage / Année			
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																			
Emetteur	253 800	240 600	216 000	81%	85%	100%	192 800	381 600	90 000	82%	90%	100%	90 000	0	0	100%	0%	0%	536 600
Filiales	61 200	42 000	0	19%	15%	0%	42 000	42 000	0	18%	10%	0%	0	0	0	0%	0%	0%	103 200
Sous-total	315 000	282 600	216 000	100%	100%	100%	234 800	423 600	90 000	100%	100%	100%	90 000	0	0	100%	0%	0%	639 800
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes																			
Emetteur																			
Filiales																			
Sous-total																			
Autres prestations rendues																			
Autres																			
Sous-total																			
Total général	315 000	282 600	216 000	100%	100%	100%	234 800	423 600	90 000	100%	100%	100%	90 000	0	0	100%	0%	0%	639 800

LISTE DES COMMUNIQUES DE PRESSE EN 2025

LISTE DES COMMUNIQUES DE PRESSE EN 2025

Février 27, 2025 : **Indicateurs d'activité du Quatrième Trimestre 2024**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/02/Indicateurs-dactivite-du-Quatrieme-Trimestre-2024.pdf

Avril 02, 2025 : **Communiqué Financier Relatif aux Résultats de l'exercice 2024**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/04/Communique-Financiere-Relatif-aux-Resultats-de-lexercice-2024.pdf

Avril 02, 2025 : **Erratum - Communiqué Financier Relatif aux Résultats de l'exercice 2024**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/04/Erratum-Communique-Financiere-Relatif-aux-Resultats-de-lexercice-2024.pdf

Avril 30, 2025 : **Communiqué FinancierRelatif aux Résultats de l'exercice 2024**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/04/Communique-financier-relatif-aux-resultats-de-lexercice-2024-.pdf

Avril 30, 2025 : **RapportFinancier Exercice 2024**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/04/Rapport-financier-annuel-2024-1-3.pdf

Mai 21, 2025 : Avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2025

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/05/Avis-de-convocation-a-lAssemblee-Generale-Ordinaire-du-23-Juin-2025.pdf

Mai 21, 2025 : **Formulaire de vote par correspondance AGO du 23 juin 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/05/Formulaire-de-vote-par-correspondance-AGO-23-juin-2025.pdf

Mai 21, 2025 : **Pouvoir AGO du 23 juin 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/05/Pouvoir-AGO-23-Juin-2025.pdf

Mai 30, 2025 : **Indicateurs d'activité du premier trimestre 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/05/Indicateurs-dactivite-du-Premier-Trimestre-2025.pdf

Juin 02, 2025 : **Communiqué Balima Post AGO du 23 Juin 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/06/Communique-BALIMA-Post-AGO-du-23-Juin-2025-.pdf

Juillet 02, 2025 : **Détail du vote AGO du 24 Juin 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/07/Detail-du-vote-AGO-du-24-Juin-2025-.pdf

Août 30, 2025 : **Indicateurs d'activité du deuxième trimestre 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/08/Indicateurs-dactivite-du-deuxieme-trimestre-2025.pdf

Septembre 30, 2025 : **Communication financière des comptes arrêtes au 30 juin 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/09/Communication-financiere-des-comptes-arretes-au-30-juin-2025.pdf

Septembre 30, 2025 : **Rapport financier semestriel au 30 juin 2024**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/09/Rapport-financier-semestriel-30-juin-2025-.pdf

Décembre 1, 2025: **Indicateurs d'activité du Troisième Trimestre 2025**

http://balima.com/wp-content/uploads/2025/12/Indicateurs-dactivite-du-Troisieme-Trimestre-2025.pdf