

IMMORENTE INVEST S.A.

Société Anonyme faisant appel public à l'épargne
Capital social 308.134.580 dirhams
Siège social : 5/7, rue Ibnou Toufail, Palmiers, Casablanca
Registre du commerce de Casablanca numéro 238255

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 14 NOVEMBRE 2019

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, à l'effet de soumettre à votre approbation les projets (i.) de ratification de la cooptation d'un nouvel administrateur indépendant, (ii.) la mise à distribution à titre exceptionnel de sommes à prélever sur le poste « prime d'émission » et (iii.) d'augmentation du capital social de la société **IMMORENTE INVEST S.A.** (la « Société »).

1. RATIFICATION DE LA COOPTATION D'UN ADMINISTRATEUR INDEPENDANT

Nous portons à votre connaissance que (i.) Madame **Khansaa Dounia BEN ABBES TAARJI** a démissionné de ses fonctions d'Administrateur indépendant de la Société à l'issue de la réunion du Conseil d'Administration tenue en date 27 septembre 2019 et que (ii) le même conseil a coopté Madame **Ghita LAHLOU**, en tant que nouvel Administrateur indépendant de la Société en remplacement de Madame **Khansaa Dounia BEN ABBES TAARJI** démissionnaire et ce, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur soit, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Ainsi nous vous proposons de ratifier cette cooptation.

2. MISE EN DISTRIBUTION A TITRE EXCEPTIONNEL DE SOMMES A PRELEVER SUR LE POSTE « PRIME D'EMISSION »

Nous vous proposons, également, de procéder à la mise à distribution à titre exceptionnel, au profit des actionnaires de sommes à prélever sur le poste « prime d'émission » à hauteur d'un montant de **6,50** dirhams par action, soit un total de **32.025.500** dirhams.

3. AUTORISATION D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE RESERVEE AU PUBLIC

Le Conseil d'Administration de la Société tenu le 27 septembre 2019 a décidé de proposer aux actionnaires d'autoriser une augmentation du capital social par appel public à l'épargne, réservée au public (à savoir toute personne ayant vocation à souscrire à l'augmentation de capital) d'un montant maximum prime d'émission incluse de **600.000.000** de dirhams, par émission d'un maximum de **6.000.000** actions nouvelles d'une valeur nominale de **62,54** dirhams chacune à un prix de souscription (prime d'émission incluse) compris dans une fourchette entre **95** dirhams et **105** dirhams par action (**l'Augmentation de Capital**).

3.1 Motifs de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital s'inscrit dans le cadre de la poursuite du processus de développement de la Société.

3.2 Conditions et modalités de réalisation de l'Augmentation de Capital

L'Augmentation de Capital sera réalisée à hauteur d'un montant maximum prime d'émission incluse de **600.000.000** de dirhams par émission d'un maximum de **6.000.000** actions nouvelles d'une valeur nominale de **62,54** dirhams chacune, à émettre à un prix de souscription (prime d'émission incluse) compris dans une fourchette entre **95** dirhams et **105** dirhams par action.

Les actions nouvelles seront souscrites et libérées intégralement en espèces.

Les actions nouvelles porteront jouissance courante de manière à être totalement assimilables aux actions existantes de la Société à compter du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle lesdites actions seront émises.

En conséquence, les actions nouvelles donneront droit aux distributions de bénéfices ou répartition de réserves qui pourraient être décidées par la Société à compter de la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital, étant précisé à toutes fins utiles que les actions nouvelles à créer par la Société au titre de l'Augmentation de Capital ne donneront droit à aucune distribution de bénéfices ou répartition de réserves ou de primes, de quelque nature que ce soit, versées avant la date de réalisation de ladite augmentation de capital en ce compris, la distribution de sommes prélevées sur la prime d'émission à hauteur du montant de 32.025.500 dirhams qui sera décidée par l'assemblée.

Il sera proposé aux actionnaires de supprimer leur droit préférentiel de souscription au titre de l'Augmentation de Capital et de réserver au public la souscription aux actions émises au titre de ladite augmentation du capital au motif que la politique de financement de la Société implique la nécessité de procéder à des levées de fonds propres sur le marché de manière répétitive. La suppression du droit préférentiel de souscription permettra de simplifier la procédure de souscription, d'élargir la base des souscripteurs et d'améliorer ainsi la liquidité.

A cet égard, les commissaires aux comptes de la Société vous présenteront un rapport spécial sur la suppression du droit préférentiel de souscription, dans les conditions prévues notamment à l'article 194 de la loi n°17-95 relative aux sociétés anonymes telle que complétée et modifiée (la Loi) dont il sera donné lecture en séance.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après l'incidence maximale de l'émission des actions nouvelles sur la répartition de l'actionnariat de la Société :

a) Répartition du capital de la Société avant Augmentation de Capital

Identité	Nombre d'actions	%
Groupement d'actionnaires stables	1 786 700	36,3%
Mutandis Automobile SCA	613 500	12,5%
AXA Assurance Maroc SA	513 637	10,4%
Compagnie d'Assurance Transport (CAT)	363 636	7,4%
Société Centrale de Réassurance (SCR)	272 727	5,5%
CFG Bank SA	23 200	0,5%
Autres actionnaires (flottant)	3 140 300	63,7%
Total	4 927 000	100,0%

b) Répartition du capital de la Société en cas d'Augmentation de Capital au montant maximal autorisé

Identité	Nombre d'actions	%
Groupe d'actionnaires stables	1 786 700	16,35%
Mutandis Automobile SCA	613 500	5,61%
AXA Assurance Maroc SA	513 637	4,70%
Compagnie d'Assurance Transport (CAT)	363 636	3,33%
Société Centrale de Réassurance (SCR)	272 727	2,50%
CFG Bank SA	23 200	0,21%
Autres actionnaires (flottant)	3 140 300	28,74%
Public (à savoir toute personne ayant vocation à souscrire à l'Augmentation de Capital)	6 000 000	54,91%
Total	10 927 000	100,00%

Nous vous proposons également de consentir les pouvoirs les plus étendus à votre conseil d'Administration à l'effet de :

- décider l'Augmentation de Capital dans la limite du montant autorisé ainsi que de fixer le montant de la prime d'émission dans le respect de la fourchette visée ci-dessus ;
- fixer les modalités de réalisation définitives de réalisation de l'Augmentation de Capital ainsi que les caractéristiques de ladite opération, procéder à la modification corrélative des statuts en vue d'y refléter le nouveau montant du capital social, effectuer les démarches nécessaires à la réalisation de ladite augmentation de capital, constater la souscription, la libération et la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital ;
- Imputer, le cas échéant, les frais d'augmentation de capital sur le montant de la prime d'émission ;
- et, généralement, prendre toutes mesures utiles et accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital.

4. VALORISATION DE LA SOCIETE

Nous mettons à votre disposition en Annexe 1 le rapport des commissaires aux comptes relatif à la suppression du droit préférentiel de souscription et validant la fourchette de valorisation des fonds propres de la Société à retenir dans le cadre de l'Augmentation de Capital qui ressort entre MAD 95 et MAD 105 par action (valeur nominale et prime d'émission comprises).

Les résolutions que nous vous soumettons sont conformes à nos propositions et nous vous invitons à les approuver par votre vote.

Madame Soumaya TAZI
Présidente du conseil d'administration





IMMORENTE INVEST S.A

Rapport des commissaires aux comptes sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription pour l'augmentation du capital d'un montant maximum, prime d'émission comprise, de MAD 600 000 000,00

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

Rapport des commissaires aux comptes sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, et en exécution de notre mission prévue par les articles 192, 193 et 194 de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée, nous vous présentons notre rapport sur la proposition d'augmentation du capital social en numéraire par appel public à l'épargne, réservée au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à hauteur d'un montant maximum, prime d'émission comprise, de MAD 600.000.000,00 par émission d'un maximum de 6 000 000 d'actions nouvelles d'une valeur nominale de MAD 62,54 chacune.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux dispositions légales. Il nous appartient de donner notre avis sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission données dans ce rapport.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux dispositions de la loi 17-95 telle que modifiée et complétée et celles du décret n° 2-09-481 pris pour l'application de cette loi. Ces dispositions requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier notamment sur le rapport préparé par votre Conseil d'administration les points suivants :

- La proposition de suppression du droit préférentiel de souscription ainsi que les motifs invoqués ;
- Le prix d'émission, les bases et les conditions de sa fixation ;
- L'incidence de cette émission sur la situation de l'actionnariat de la Société.

Le rapport du Conseil d'Administration qui sera présenté à votre Assemblée Générale Extraordinaire fait ressortir la proposition suivante :

L'augmentation de capital d'un montant maximum de MAD 600 000 000,00 sera effectuée à un prix d'émission (incluant la valeur nominale et la prime d'émission par action) compris dans une fourchette de MAD 95 à MAD 105. L'évaluation du prix d'émission a été effectuée suivant les méthodes usuellement employées notamment la méthode de l'actif net réévalué de reconstitution et la méthode d'évaluation par les cours boursiers.

Compte tenu de la nature de l'opération, les noms des attributaires des nouvelles actions à émettre et le nombre de titres attribués à chacun d'eux ne peuvent pas être encore fixés.

La proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite, les motifs invoqués à l'appui de la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, le prix d'émission et le choix des éléments de calcul du prix d'émission n'appellent pas d'observation, de notre part et nous paraissent exacts et sincères.

La présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des actionnaires en cas de souscription du montant maximal n'appelle pas d'observation de notre part.

Casablanca, le 14 octobre 2019

Les Commissaires aux Comptes

FIDAROC GRANT THORNTON

FIDAROC GRANT THORNTON
Membre Réseau Grant Thornton
47, Rue Amal, Casablanca - Casa
Tél. : 0522 29 66 70 - Fax : 0522 29 66 70


Faïçal MEKOUDAR
Associé

A. SAAÏDI ET ASSOCIÉS


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


Tarik SBAA
Associé