



IMMORENTE
IMMORENTE INVEST S.A.

EXTRAIT DU PROSPECTUS

Emission d'actions ordinaires dans le cadre d'une augmentation de capital réservée au public avec suppression du droit préférentiel de souscription

Nature du titre	Actions
Prix d'émission	100 MAD
Valeur nominale	62,54 MAD
Nombre d'actions émises	4 080 000
Montant global de l'opération (prime d'émission incluse)	408 000 000
Période de souscription	du 27 au 31 janvier 2020 à 15h30 inclus

Cette offre ne s'adresse pas aux OPCVM monétaires et obligataires court terme

Organismes Conseil et Coordinateurs Globaux	Co-Chefs de File du Syndicat de Placement
	

Membres du Syndicat de Placement



Visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux

Conformément aux dispositions de la circulaire de l'AMMC prise en application de l'article 5 du Dahir n° 1- 12- 55 du 28 décembre 2012 portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne, le présent prospectus a été visé par l'AMMC en date du 8 janvier 2020 sous la référence VI/EM/001/2020.

AVERTISSEMENT

Le visa de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des informations présentées. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

L'attention des investisseurs potentiels est attirée sur le fait qu'un investissement en instruments financiers comporte des risques.

L'AMMC ne se prononce pas sur l'opportunité de l'opération proposée ni sur la qualité de la situation de l'émetteur. Le visa de l'AMMC ne constitue pas une garantie contre les risques associés à l'émetteur ou aux titres proposés dans le cadre de l'opération objet du présent prospectus.

Ainsi, l'investisseur doit s'assurer, préalablement à la souscription, de sa bonne compréhension de la nature et des caractéristiques des titres offerts, ainsi que de la maîtrise de son exposition aux risques inhérents aux dits titres.

A cette fin, l'investisseur est appelé à :

- Attentivement prendre connaissance de l'ensemble des documents et informations qui lui sont remis, et notamment celles figurant à la section « Facteurs de Risques » ci-après ;
- Consulter, en cas de besoin, tout professionnel compétent en matière d'investissement dans les instruments financiers.

Le présent prospectus ne s'adresse pas aux personnes dont les lois du lieu de résidence n'autorisent pas la participation à l'opération proposée.

Les personnes en la possession desquelles ledit prospectus viendrait à se trouver, sont invitées à s'informer et à respecter la réglementation dont ils dépendent en matière de participation à ce type d'opération.

Chaque établissement membre du syndicat de placement ne proposera les instruments financiers objets du présent prospectus qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre.

Ni l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC), ni Immorente Invest, ni CFG Finance, ni Upline Corporate Finance n'encourent de responsabilité du fait du non-respect de ces lois ou règlements par un ou des membres du syndicat de placement.

PARTIE I : STRUCTURE DE L'OFFRE

I. STRUCTURE DE L'OFFRE

1. MONTANT DE L'OPERATION

Immorente Invest envisage de procéder à une augmentation de capital en numéraire pour un montant de 408 000 000 dirhams, prime d'émission incluse, à travers l'émission de 4 080 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 62,54 dirhams chacune, avec une prime d'émission de 37,46 dirhams par action, soit un prix d'émission qui s'élève à 100 dirhams par action.

La présente opération donnera lieu à une augmentation de capital social de 255 163 200 dirhams et à une prime d'émission de 152 836 800 dirhams.

2. STRUCTURE DE L'OFFRE

Type d'ordre	I	II
Souscripteurs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes physiques résidentes ou non résidentes, de nationalité marocaine ou étrangère ; ▪ Personnes morales de droit marocain ou étranger n'appartenant pas aux catégories d'investisseurs qualifiés tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 et justifiant de plus d'une année d'existence à la date de la souscription ; ▪ Investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19, hors OPCVM monétaires et obligataires court terme ; ▪ Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 hors OPCVM monétaires et obligataires court terme ; ▪ Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19 <p>Les investisseurs souscrivant dans le cadre de cette tranche devront signer au moment de la souscription, un acte d'engagement leur permettant d'adhérer au pacte d'actionnaires conclu le 11 mai 2018 dans le cadre de l'introduction en bourse d'Immorente Invest.</p> <p>L'acte d'engagement ainsi que le pacte d'actionnaires sont annexés au présent prospectus.</p>
Montant de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 220 mMAD 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 188 mMAD
Nombre d'actions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 200 000 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 880 000
En % du capital social après l'Opération	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 24,4% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20,9%
En % de l'Opération	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 53,9% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 46,1%
Prix de souscription	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100 MAD par action 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100 MAD par action
Minimum de souscription par investisseur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucun minimum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4,9% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 200 000 actions, soit 20 000 000 MAD
Plafond des souscriptions par investisseur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour l'ensemble des investisseurs hors OPCVM, 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 408 000 actions, soit 40 800 000 MAD ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour l'ensemble des investisseurs hors OPCVM, 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 408 000 actions, soit 40 800 000 MAD ;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les OPCVM, le minimum entre : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 408 000 actions, 40 800 000 MAD, et ✓ 10% de l'actif net de l'OPCVM correspondant à la dernière valeur liquidative au 24 janvier 2020 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les OPCVM, le minimum entre : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 408 000 actions, 40 800 000 MAD, et ✓ 10% de l'actif net de l'OPCVM correspondant à la dernière valeur liquidative au 24 janvier 2020
Placement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tous les membres du syndicat de placement 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Co-chefs de file du syndicat de placement
Couverture des souscriptions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les personnes physiques ou morales de droit marocain ou étranger (non qualifiées), les souscriptions doivent être couvertes à 100% par : <ul style="list-style-type: none"> ✓ un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) sur le compte du souscripteur, et/ou ; ✓ un collatéral constitué de titres selon les modalités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - obligations d'Etat : prises à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ; - OPCVM monétaires à valeur liquidative quotidienne : pris à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ; - parts d'OPCVM à valeur liquidative quotidienne (hors monétaires), dépôts à terme, actions cotées : pris à 80% maximum de la valeur à la date de souscription ; ▪ Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain : aucune couverture au moment de la souscription. ▪ Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération ou (ii) ayant déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : aucune couverture au moment de la souscription ▪ Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) ne justifiant pas de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération et (ii) n'ayant pas déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : couverture à 30% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain : aucune couverture au moment de la souscription. ▪ Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération ou (ii) ayant déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : aucune couverture au moment de la souscription ▪ Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) ne justifiant pas de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération et (ii) n'ayant pas déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca : couverture à 30% par un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) ou à 100% par une caution bancaire. <p>La couverture par collatéral est soumise à l'appréciation du co-chef de file du syndicat de placement retenu par le souscripteur. La couverture de la souscription en espèces, chèque, virement et/ou en collatéral devra rester bloquée, jusqu'à l'allocation des titres en date du 5 février 2020.</p>

	<p>par un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) ou à 100% par une caution bancaire.</p> <p>La couverture par collatéral est soumise à l'appréciation de chaque membre du syndicat de placement retenu par le souscripteur. La couverture de la souscription en espèces, chèque, virement et/ou en collatéral devra rester bloquée, jusqu'à l'allocation des titres en date du 5 février 2020.</p>	
Modalités d'allocation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1ère allocation : par itération à hauteur de 500 actions par souscripteur ; ▪ 2ème allocation : allocation du reliquat au prorata de l'excédent des demandes au-delà des 500 actions. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allocation au prorata
Règles de transvasement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si le nombre d'actions demandé au niveau du type d'ordre I est inférieur à l'offre correspondante, la différence est attribuée au type d'ordre II. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si le nombre d'actions demandé au niveau du type d'ordre II est inférieur à l'offre correspondante, la différence est attribuée au type d'ordre I.

II. INSTRUMENTS FINANCIERS OFFERTS

1. CARACTERISTIQUES DES TITRES OFFERTS

Nature des titres	Actions Immorente Invest toutes de même catégorie
Forme juridique	Au porteur, entièrement dématérialisées et admises aux opérations de Maroclear
Montant de l'opération	408 000 000 MAD (dont 255 163 200 MAD de nominal et 152 836 800 de prime d'émission)
Nombre total d'actions à émettre	4 080 000 nouvelles actions à émettre
Prix d'émission	100 MAD par action
Valeur nominale	62,54 MAD par action
Prime d'émission	37,46 MAD par action
Libération des actions	Les actions offertes seront entièrement libérées et libres de tout engagement
Date de jouissance	1 ^{er} janvier 2020 ¹ (au même titre que les anciennes actions)
Période de souscription / Libération des fonds	27 janvier 2020 au 31 janvier 2020 à 15h30 inclus
Négociabilité des titres	<p>Les actions objet de la présente Opération sont librement négociables. Aucune clause statutaire ne restreint la libre négociation des actions composant le capital de la Société.</p> <p>Par ailleurs, le pacte d'actionnaires, présenté au niveau de la partie III, du présent prospectus, prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une inaliénabilité des actions applicable pendant une période de 3 ans à compter du 11 mai 2018, date d'admission des actions de la Société à la cote de la Bourse de Casablanca (l'IPO), applicable aux investisseurs ayant souscrit au type d'ordre III dont la souscription a été retenue dans le cadre de l'admission des actions de la Société à la cote de la Bourse de Casablanca le 11 mai 2018 ; ▪ un engagement de chacune des parties au pacte à ne pas céder ou transférer les actions qu'elle détiendra dans le capital de la Société à compter de la date d'admission susvisée, qu'à une ou plusieurs autres parties au pacte. <p>Les engagements visés ci-dessus s'appliquent aux actions que chacune des parties détenait dans le capital de la Société (i) avant la date de réalisation de l'IPO, (ii) aux actions qui ont été allouées auxdits investisseurs dans le cadre de l'IPO et (iii) trouvera lieu à s'appliquer aux actions souscrites dans le cadre de la tranche II suite à la réalisation de l'augmentation de capital objet du présent Prospectus.</p>
Mode de libération des actions	En numéraire
Cotation des nouvelles actions	Les actions émises au titre de la présente augmentation du capital social seront admises en 1 ^{ère} ligne avec les anciennes actions cotées à la Bourse de Casablanca
Date de cotation des actions nouvelles	11 février 2020
Code ISIN Actions	MA0000012387
Droits rattachés aux actions émises	Toutes les actions bénéficient des mêmes droits tant dans la répartition des bénéfices que dans la répartition du boni de liquidation. Chaque action donne droit à un droit de vote

¹ Les nouvelles actions donneront droit à toute distribution effectuée par la Société après la réalisation de l'Opération. Etant précisé que les nouvelles actions ne donneront pas droit à la distribution à titre exceptionnel du rendement de 6,5 MAD / action (soit un total de 32 025 500 Dhs) décidée par l'assemblée générale mixte d'Immorente Invest réunie en date du 14 novembre 2019. Ce rendement a été versé le 6 janvier 2020.

	lors de la tenue des assemblées générales.
Droit préférentiel de souscription	L'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2019 a décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription réservé aux actionnaires au profit du public (à savoir toute personne ayant vocation à souscrire à l'augmentation de capital) pour la totalité des actions à émettre au titre de l'Opération.

2. CARACTERISTIQUES DE COTATION DES NOUVELLES ACTIONS

Date de cotation des actions nouvelles	11 février 2020
Libellé	IMMORENTE INVEST
Ticker	IMO
Code ISIN	MA0000012387
Compartiment de cotation	Principal B
Secteur d'activité	Sociétés de placement immobilier
Cycle de négociation	Continu
Ligne de cotation	1 ^{ère} ligne
Nombre d'actions émises	4 080 000 nouvelles actions à émettre
Etablissement chargé de l'enregistrement de l'Opération	Upline Securities

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DES TERMES DE L'OFFRE

3.1 Détermination du prix de souscription

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 novembre 2019, le Conseil d'Administration réuni en date du 7 janvier 2020 a notamment, décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 255 163 200 dirhams par l'émission de 4 080 000 actions à un prix de souscription par action de 100 dirhams (dont 62,54 dirhams à titre de nominal et 37,46 dirhams à titre de prime d'émission) et fixé les caractéristiques définitives de l'Opération. En effet, afin d'aligner le prix par action des nouveaux actionnaires à celui des anciens, il a été retenu comme principe que le prix d'émission des actions nouvelles soit équivalent à celui des actions émises par la Société lors de chacune des opérations d'augmentation de capital effectuées depuis sa constitution y compris lors de son introduction en bourse, soit 100 dirhams par action.

3.2 Méthodologie de valorisation

3.2.1 Méthodes de valorisation retenues

Trois méthodes d'évaluation ont été utilisées pour la valorisation d'Immorente Invest dans le cadre de la présente Opération :

- La méthode de l'ANR de reconstitution ;
- Le modèle d'actualisation des dividendes (DDM) ;
- La méthode des cours boursiers.

Méthode de l'ANR de reconstitution

L'ANR de reconstitution est une méthode consacrée au niveau international pour l'évaluation des foncières (cotées ou non cotées). Cette méthode s'inscrit dans une logique de poursuite de l'activité et partant, de conservation des actifs détenus. Elle consiste à calculer une valeur de marché des fonds propres, correspondant à une valeur plancher de la Société.

La première étape consiste à calculer l'actif net comptable (ANC) correspondant aux capitaux propres et assimilés réduits des immobilisations en non-valeur. L'ANR de reconstitution s'obtient alors en augmentant l'ANC (i) de l'ensemble des plus-values latentes sur actifs immobilisé ou circulant, sans tenir compte de l'impôt différé lié aux plus-values latentes sur actifs immobiliers et (ii) des frais d'acquisition nécessaires à la reconstitution du portefeuille d'actifs de la Société.

Modèle d'actualisation des dividendes (DDM)

Cette méthode consiste à calculer la valeur des fonds propres d'une société en actualisant le rendement futur prévu d'être servi à ses actionnaires au coût des fonds propres (correspondant à l'exigence de rendement des actionnaires).

La valeur des fonds propres (Vfp) correspond à la somme (i) du rendement actualisé à servir par ladite société à ses actionnaires sur l'horizon explicite et (ii) de la valeur terminale actualisée.

Méthode des cours boursiers

L'évaluation par les cours de bourse consiste à appréhender la valeur d'une société par référence à son cours de bourse observé sur des périodes proches. La pertinence de cette méthode repose principalement sur l'efficacité du marché boursier.

Immoyente Invest étant une société cotée à la Bourse de Casablanca, les cours boursiers permettent d'apprécier la valeur de ses fonds propres en se basant sur une moyenne pondérée de cours homogènes sur un horizon de temps représentatif.

3.2.2 Méthodes de valorisation écartées

Comparables boursiers

Cette méthode permet d'estimer la valeur d'une société à partir des niveaux de valorisation de sociétés comparables cotées en bourse. Une fois l'échantillon des sociétés comparables déterminé, le principe consiste à sélectionner les indicateurs qui serviront de base à la comparaison (chiffre d'affaires, excédent brut d'exploitation, résultat net, fonds propres, etc.), de calculer les multiples à partir de la valeur boursière et des agrégats des comparables et d'appliquer ces multiples aux agrégats de la société évaluée.

A l'échelle nationale, Immoyente Invest est la première foncière moderne cotée. A l'échelle internationale, les foncières opèrent dans un cadre économique, juridique, comptable et fiscal beaucoup plus développé et mature. Par conséquent, il n'existe pas de sociétés cotées en bourse comparables à la Société et sur la base desquelles l'évaluation d'Immoyente Invest pourrait être réalisée.

Comparables transactionnels

Cette méthode repose sur la valorisation d'une entreprise par référence à des multiples d'un échantillon de transactions intervenues sur des sociétés opérant dans la même activité, et qui présentent des caractéristiques financières et opérationnelles comparables. Etant donné l'indisponibilité d'informations financières publiques (telles que le montant des transactions et les multiples induits) relatives à des transactions antérieures ayant porté sur des sociétés comparables à Immoyente Invest, cette méthode de valorisation a été écartée.

Actualisation des flux futurs (DCF)

Cette méthode consiste à calculer la valeur de l'actif économique d'une entreprise (valeur d'entreprise) par la somme des flux futurs générés par celui-ci (Free Cash-Flow to the Firm) actualisés au coût moyen pondéré du capital. Le coût moyen pondéré du capital (CMPC) est représentatif de l'exigence de rendement des pourvoyeurs de fonds (actionnaires et créanciers) pondéré par leurs niveaux d'engagement respectifs dans le financement de l'actif économique de la société. Une fois la valeur d'entreprise déterminée, la valeur de ses capitaux propres est obtenue en déduisant notamment la dette nette.

Cette méthode, comme le DDM, repose sur le principe d'actualisation des flux futurs générés par la Société. Son utilisation serait donc redondante.

De plus, elle présente la limite de ne pas tenir compte du décalage possible entre les flux de trésorerie disponibles et le rendement pouvant être servi aux actionnaires. Par conséquent, la méthode des DCF n'est pas pertinente.

ANR de liquidation

La méthode de l'ANR de liquidation consiste à évaluer séparément les différents actifs et engagements d'une société dans un contexte de désinvestissement et de liquidation de ces derniers. Dans la mesure où Immorente Invest ne répond pas aux conditions d'application de cette méthode, cette dernière a été écartée.

3.3 Valorisation des fonds propres d'Immorente Invest

3.3.1 Valorisation par la méthode de l'ANR de reconstitution

Le tableau ci-dessous présente le calcul de l'ANR de reconstitution d'Immorente Invest établi sur la base des comptes consolidés au 31 octobre 2019² (non audités) et annexés au présent prospectus :

kMAD, sauf indiqué	31-oct.-19
Capitaux propres consolidés = Actif Net Comptable (1)	431 130
- Ecart d'acquisition	-78 462
- Valeur nette comptable des immobilisations corporelles	-644 919
+ Valeur de marché des immobilisations corporelles	788 877
+ Frais d'acquisition sur immobilisations corporelles ³	42 415
+ Plus-value latente sur la cession de Rodia ⁴	9 453
= Plus-value sur immobilisations corporelles (2)	117 363
+ Annulation de l'impôt différé sur plus-values latentes (3)⁵	2 438
Actif net réévalué de reconstitution (1) + (2) + (3)	550 932
Valeur par action (MAD)	111,8

L'ANR de reconstitution au 31 octobre 2019 donne une valorisation des capitaux propres d'Immorente Invest de 550 932 kMAD correspondant à une valeur de 111,8 dirhams par action.

Les valeurs de marché des immobilisations corporelles utilisées dans le calcul de l'ANR de reconstitution, ont été estimées par le cabinet de conseil spécialisé en immobilier Cap Eval. Le rapport synthétique préparé par cet expert en date du 8 octobre 2019 est présenté au niveau de la partie Annexe du présent Prospectus.

² En comparaison aux comptes publiés à fin juin 2019, les capitaux propres au 31 octobre 2019 intègrent les résultats issus de l'activité d'Immorente Invest, IMR Free Zone I ainsi que ceux provenant d'Amlak Atrium & Contempo suite à l'acquisition de ces filiales.

³ A l'exception de l'actif porté par Immorente Free Zone I, les frais d'acquisition sont estimés à 6,15% (i.e. 4% de droits d'enregistrement, 1,5% de frais de conservation foncière et 0,65% de frais de notaires). Pour Immorente Free Zone I, filiale en zone franche, ces frais sont estimés à 2,15% (i.e. 1,5% de frais de conservation foncière et 0,65% de frais de notaire).

⁴ Plus-value non intégrée dans la valeur de marché des immobilisations corporelles suite au sale & lease back de l'actif Rodia. Le contrat de leasing sera transféré à Univers Motors au plus tard le 15 janvier 2020.

⁵ Impôt différé relatif à la plus value-latente sur Rodia, Plein Ciel 1&2, Samir 4 et Marina B19 & B20.

3.3.2 Valorisation par la méthode du DDM

Rendement servi aux actionnaires

Le rendement servi aux actionnaires d'Immorente Invest présenté ci-dessous provient du *business plan pre-money* de la Société n'intégrant pas les impacts financiers liés à l'augmentation de capital objet du présent Prospectus :

kMAD	2020 p	2021 p	2022 p	2023 p	2024 p	2025 p
Résultat analytique consolidé de l'exercice	44 514	35 810	34 432	37 923	36 021	37 528
Rendement servi aux actionnaires	32 026	32 026	32 026	33 011	34 489	35 967
Taux de rendement ⁶	6,5%	6,5%	6,5%	6,7%	7,0%	7,3%
Trésorerie (social)	51 175	56 206	8 294	12 762	13 221	13 389

Coût des fonds propres

Le taux d'actualisation utilisé pour la valorisation des fonds propres d'Immorente Invest est égal au coût des fonds propres (r_c). Ce dernier est calculé de la manière suivante :

$$r_c = r_f + (\beta_e \times r_m)$$

Où :

- r_f : Taux sans risque (taux des BDT 10 ans sur le marché secondaire au 26 novembre 2019, soit 2,75%) ;
- β_e : Bêta endetté (soit 0,76 sur la base d'un bêta désendetté de 0,52⁷) ;
- r_m : Prime de risque du marché actions (soit 6,2%⁸).

A noter que le passage du bêta désendetté au bêta endetté se fait en utilisant la formule suivante :

$$\beta_e = \beta_d \times [1 + (1 - T) \times G]$$

Où :

- β_e : Bêta endetté ;
- β_d : Bêta désendetté ;
- T : Taux d'imposition effectif des résultats ;
- G : Ratio d'endettement cible (Dette / Fonds Propres), soit 66,7%⁹.

Sur cette base, le coût des fonds propres d'Immorente Invest ressort à 7,5%

⁶ Taux de rendement = Rendement servi aux actionnaires / capitaux investis

⁷ Source : CFG Research et Upline Research. A noter que le bêta historique d'Immorente Invest (depuis son introduction en bourse, soit le 11 mai 2018) ressort à 0,21. Ce dernier n'a pas été retenu car l'horizon de calcul dudit bêta est insuffisant. A titre indicatif, bêta REIT Emerging Market publié par Damodaran ressort à 0,33

⁸ Moyenne des primes de risques de CFG Research (4,9%), Upline Research (6,2%) Attijari Intermédiation (6,2%), et BMCE Capital Research (7,5%)

⁹ Ratio d'endettement cible prévu par la Société, en ligne avec le niveau d'endettement cible prévu pour les foncières au Maroc

Valeur terminale

Compte tenu des spécificités du secteur de la location d'immobilier professionnel, la valeur terminale correspond à l'actif net réévalué de reconstitution d'Immorente Invest à fin 2025p.

A noter que la valeur du portefeuille d'actifs d'Immorente Invest correspond (i) au loyer normatif à maturité (moyenne des loyers 2023p-2025p) (ii) capitalisé au taux de rendement de 8,4%.

Ce taux correspond à la moyenne des taux de rendement des actifs de la Société tels qu'estimés par Cap Eval dans ses rapports d'expertise pondérés par la valeur des actifs en portefeuille¹⁰.

Résultats de la méthode du DDM

Le tableau ci-dessous présente le calcul de la valeur des fonds propres d'Immorente Invest au 1^{er} janvier 2020 sur la base de la méthode du DDM :

kMAD sauf indiqué	2020 p	2021 p	2022 p	2023 p	2024 p	2025 p
Rendement servi aux actionnaires	32 026	32 026	32 026	33 011	34 489	35 967
Taux d'actualisation ¹¹	1,0	0,91	0,85	0,79	0,73	0,68
Rendement servi aux actionnaires actualisé	32 026	29 090	27 067	25 959	25 235	24 486
Valeur terminale¹²						619 245
Rendement actualisé brut 2020p-2025p	163 861					
Valeur terminale actualisée	421 567					
Valeur des fonds propres	585 429					
Valeur par action (MAD)	118,8					

Le DDM aboutit à une valorisation des capitaux propres d'Immorente Invest de 585 429 kMAD correspondant à une valeur de 118,8 MAD / action.

¹⁰ Calculée sur la base du loyer moyen (2023p - 2025 p) capitalisé au taux de rendement de chaque actif tel que prévu par les rapports d'expertise de Cap Eval

¹¹ Distribution du rendement le 6 janvier 2020 puis fin avril de chaque année à partir de 2021 (soit un pas d'actualisation en 2021 de 16/12)

¹² Correspond à l'actif net réévalué de reconstitution d'Immorente Invest à fin 2025

3.3.3 Valorisation par la méthode des cours boursiers

Le tableau ci-dessous présente le cours boursier d'Immorente Invest au 24 décembre 2019 et le cours boursier moyen pondéré par les volumes échangés observé sur des périodes de 1, 3 et 6 mois :

	24-déc.2019	CMP		
		1 mois (retenu)	3 mois (indicatif)	6 mois (indicatif)
Cours de l'action (MAD)	107,5	106,9	105,9	102,2
Capitalisation boursière (kMAD)	529 652,5	526 901,6	521 682,6	503 715,9

Source : Bourse de Casablanca

Pour l'ensemble des horizons étudiés, le dernier cours utilisé pour le calcul du CMP est le cours de l'action IMO au 24 décembre 2019 (veille du détachement du coupon de 6,5 MAD / action décidé par l'assemblée générale de la Société réunie en date du 14 novembre 2019).

Seul le CMP 1 mois intègre des cours de bourse homogènes d'Immorente Invest. En effet, depuis la décision de la distribution du rendement exceptionnel par l'assemblée générale de la Société réunie le 14 novembre 2019, le cours de bourse d'Immorente Invest s'est progressivement apprécié jusqu'au détachement du coupon intervenu en date du 25 décembre 2019.

3.3.4 Synthèse des méthodes de valorisation

Le tableau ci-dessous présente le niveau de décote du prix de souscription des actions objet de la présente opération (soit 100 MAD / action prime d'émission incluse) comparativement à la valeur par action ressortant des méthodes de valorisation retenues :

Synthèse	ANR de reconstitution	DDM	CMP 1m
Valeur par action - Coupon Attaché (MAD/ Action)	111,8	118,8	106,9
Valeur par action - Coupon Détaché (MAD/ Action) ¹³	105,3	112,3	100,4
Prix de souscription (MAD / action)	100,0	100,0	100,0
Décote par rapport au prix de souscription (%)	-5,0%	-11,0%	-0,4%

3.3.5 Multiplés induits

A titre purement indicatif, ce prix correspond à un P/B 2018¹⁴ de 1,07, un P/B2019^e de 1,14 et un P/B 2020^e de 1,18.

¹³ Valorisation retraitée du rendement exceptionnel de 6,5 MAD/action décidé par l'assemblée générale de la Société réunie en date du 14 novembre 2019. Le détachement du coupon a eu lieu le 25 décembre 2019. Le paiement de ce dernier est intervenu le 6 janvier 2020

¹⁴ Compte tenu (i) des spécificités du secteur de la location d'immobilier professionnel et (ii) des limites de la norme comptable applicable aux foncières au Maroc, les multiples de résultats ne sont pas pertinents. A titre indicatif, le P/B 2020^e a été calculé sur la base du business plan *pre-money* de la Société

4. FACTEURS DE RISQUE LIES AUX INSTRUMENTS FINANCIERS OFFERTS

Risque de liquidité

Le souscripteur aux actions de Immorente Invest peut être soumis à un risque de liquidité du titre sur le marché boursier. En effet, en fonction des conditions du marché et de l'évolution du cours boursier, la liquidité du titre peut se trouver momentanément affectée. Ainsi, un actionnaire souhaitant céder ses actions pourrait, dans une certaine mesure, voir sa liquidité réduite.

Toutefois, le nombre de titres constituant le flottant d'Immorente Invest à fin novembre 2019 (près de 64% du capital social de Immorente Invest) contribue à l'amélioration de la liquidité du titre et à la maîtrise de ce risque.

Risques de volatilité du cours et de perte en capital

Les actions cotées sont soumises aux règles de l'offre et de la demande, déterminant leur valeur sur le marché boursier. L'évolution du cours des actions est déterminée principalement par les réalisations et la performance financière des sociétés cotées et les perspectives de développement anticipées par les investisseurs. Ainsi l'investisseur pourrait constater l'appréciation ou la dépréciation de la valeur des titres cotés qu'il détient.

5. ENGAGEMENT D'INFORMATION CONTINUE

En plus de ses obligations d'information depuis sa cotation en Bourse, Immorente Invest continuera à publier son actif net réévalué de reconstitution deux fois par an, en même temps que la publication de ses comptes semestriels et annuels. Ce dernier sera réalisé sur la base (i) de l'évaluation annuelle de son portefeuille d'actifs immobiliers réalisée par un expert immobilier et (ii) des comptes consolidés de la Société.

Les rapports complets d'évaluation des actifs préparés annuellement par l'expert immobilier seront tenus à la disposition des actionnaires au siège d'Immorente Invest. Un rapport de synthèse de ces rapports d'évaluations préparé par ce même expert sera publié sur le site Internet de la Société.

III. CADRE DE L'OPERATION

1. CADRE GENERAL DE L'OPERATION

Le conseil d'administration d'Immorente Invest réuni en date du 27 septembre 2019 a proposé aux actionnaires de la Société d'autoriser une augmentation de 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 comprise 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.

Ce même conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale ordinaire de procéder à la mise à distribution aux actionnaires à titre exceptionnel de sommes à prélever sur le poste « prime d'émission » à hauteur d'un montant de 32 025 500 dirhams, soit 6,50 MAD / action. Ce rendement a été distribué aux actionnaires en date du 6 janvier 2020.

L'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2019, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, a notamment autorisé 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) à hauteur d'un montant maximum, prime d'émission comprise, de 600.000.000 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 numéraire

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

L'assemblée générale extraordinaire réunie en date du 14 novembre 2019 a en outre, décidé de :

- supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit du public (à savoir toute personne ayant vocation à souscrire à l'augmentation de capital) au titre de l'augmentation de capital social de la Société ;
- déléguer au conseil d'administration les pouvoirs les plus étendus en vue notamment, 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 de 95 à 105 MAD / action ;
 - ✓ fixer les modalités de réalisation définitives 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 de capital social, 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.

Il est spécifié à toutes fins utiles que l'assemblée générale ordinaire réunie en date du 14 novembre 2019 a décidé de procéder à la mise à distribution à titre exceptionnel aux actionnaires existants préalablement à la réalisation de l'Opération, de sommes à prélever sur le poste « prime d'émission » à hauteur d'un montant de 32 025 500 dirhams, soit 6,50 MAD/action.

Le conseil d'administration de la Société en date du 7 janvier 2020, faisant usage de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 14 novembre 2019 a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 255 163 200 dirhams par l'émission de 4 080 000 actions nouvelles à un prix de souscription par action de 100 dirhams (soit 62,54 dirhams à titre de nominal et 37,46 dirhams à titre de prime d'émission) et de fixer les caractéristiques définitives de l'Opération telles que présentées dans le présent Prospectus.

L'apport total de l'augmentation de capital sera d'un montant de 408 000 000 de dirhams, dont 255 163 200 dirhams à titre de nominal et 152 836 800 dirhams à titre de prime d'émission. Le capital

social de la Société s'en trouvera porté d'un montant de 308 134 580 dirhams à un montant de 563 297 780 dirhams.

Conformément à l'article 188 de la Loi n°17-95, le montant de l'augmentation de capital doit être entièrement souscrit. A défaut, la souscription est réputée non avenue.

2. OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'augmentation de capital d'Immorente Invest s'inscrit dans le cadre du processus de développement de la Société et vise à remplir les objectifs suivants :

- financer ses investissements qui lui permettront de poursuivre sa croissance et la diversification de son portefeuille d'actifs¹⁵ ;
- permettre aux investisseurs, institutionnels et au grand public, d'accéder ou renforcer leur position dans une classe d'actifs dédiée à l'immobilier professionnel locatif ;
- poursuivre et renforcer la logique de transparence et de performance dans laquelle Immorente Invest s'inscrit en se soumettant au jugement du marché.

3. INTENTION DES ACTIONNAIRES ET DES ADMINISTRATEURS

A la connaissance de la Société, les actionnaires détenant au moins 5% du capital de la Société et les administrateurs d'Immorente Invest pourraient souscrire à l'Opération.

4. IMPACT DE L'OPERATION

4.1 *Impact de l'opération sur les fonds propres de la société*

Suite à l'augmentation de capital objet du présent prospectus et de la distribution exceptionnelle d'un rendement de 32.025.500 MAD par la Société préalablement à la réalisation de l'Opération, les capitaux propres consolidés d'Immorente Invest se présenteront comme suit :

kMAD sauf si indiqué	Situation au 31/10/2019	Situation après distribution exceptionnelle de rendement	Impact de l'Opération	Situation après l'Opération
Nombre d'actions (unité)	4 927 000	4 927 000	4 080 000	9 007 000
Capital social	308 135	308 135	255 163	563 298
Primes liées au capital	110 927	78 901	152 837 ¹⁶	231 738
Capitaux propres	431 130	399 105	408 000	807 105

¹⁵ Un descriptif détaillé du programme d'investissement de la Société est présenté en partie « Perspectives » du présent Prospectus.

¹⁶ Hors frais de l'Opération à imputer sur le montant de la prime d'émission issue de l'augmentation de capital

4.2 *Impact de l'Opération sur l'actionnariat de la société*

Suite à la réalisation de l'augmentation de capital social, l'actionnariat de Immorente Invest se présentera comme suit¹⁷ :

Identité	Avant l'Opération		Après l'Opération	
	Nombre d'actions	%	Nombre d'actions	%
Groupe d'actionnaires stables	1 786 700	36,3%	3 666 700	40,7%
Mutandis Automobile SCA	613 500	12,5%	613 500	6,8%
AXA Assurance Maroc SA	513 637	10,4%	513 637	5,7%
Compagnie d'Assurance Transport	363 636	7,4%	363 636	4,0%
Société Centrale de Réassurance	272 727	5,5%	272 727	3,0%
CFG Bank SA	23 200	0,5%	23 200	0,3%
Nouveaux actionnaires signataires du pacte	-	-	1 880 000	20,9%
Autres actionnaires (flottant)	3 140 300	63,7%	5 340 300	59,3%
Flottant	3 140 300	63,7%	3 140 300	34,9%
Nouveaux actionnaires	-	-	2 200 000	24,4%
Total	4 927 000	100,0%	9 007 000	100,0%

4.3 *Impact de l'Opération sur l'endettement*

L'Opération objet du présent prospectus étant une augmentation de capital, cette dernière n'a aucun impact sur l'endettement d'Immorente Invest.

4.4 *Impact de l'Opération sur la gouvernance*

L'Opération objet du présent prospectus pourrait entraîner l'ouverture de postes d'administrateurs aux investisseurs ayant été retenus dans le cadre de la tranche II.

4.5 *Impact de l'Opération sur les orientations stratégiques*

L'Opération objet du présent prospectus n'a aucun impact sur les orientations stratégiques de la Société.

5. CHARGES LIEES A L'OPERATION

5.1 *Commissions diverses*

Les charges relatives à l'opération qui seront supportées par l'émetteur sont estimées à environ 2,5% du montant de l'opération. Ces charges comprennent les commissions versées :

- au conseil financier ;
- au syndicat de placement ;
- au conseil juridique ;
- aux commissaires aux comptes ;
- à l'agence de communication ;
- au teneur de compte ;

¹⁷ Hors cas de transvasement entre les types d'ordre I et II

- à l'AMMC ;
- à la Bourse de Casablanca ;
- au dépositaire central Maroclear ;
- aux frais légaux ;
- aux frais de traduction.

Conformément à la décision du conseil d'administration d'Immortente Invest, réuni en date du 7 janvier 2020, l'ensemble des frais de l'Opération seront imputés sur le montant de la prime d'émission issue de l'augmentation de capital.

5.2 Commissions facturées aux souscripteurs

Dans le cadre de la présente Opération de placement, chaque membre du syndicat de placement s'engage explicitement et irrévocablement, à l'égard de l'Emetteur, des co-chefs de file, des organismes conseil et des autres membres du syndicat de placement, à facturer aux souscripteurs, pour tous les ordres enregistrés à la Bourse de Casablanca les commissions suivantes :

- 0,1% (hors taxes) pour la Bourse de Casablanca au titre de la commission d'admission lui revenant lors de l'enregistrement en Bourse ;
- 0,2% (hors taxes) au titre des commissions de règlement et de livraison ;
- 0,6% (hors taxes) pour la société de bourse pour les types d'ordre I et II. Elle s'applique sur le montant qui correspond à l'allocation effective lors du règlement livraison ;
- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 10% sera appliquée en sus.

Afin d'assurer une égalité de traitement des souscripteurs quel que soit le lieu de souscription, chaque membre du syndicat de placement s'engage formellement et expressément à ne pratiquer aucune ristourne aux souscripteurs ni reversement de quelque sorte que ce soit simultanément ou postérieurement à la souscription.

5.3 Commissions de placement facturées à l'Emetteur

Les membres du syndicat de placement recevront une commission de :

- 0,6% hors taxes sur les montants alloués correspondant aux ordres de types I soumis par des personnes physiques ou morales de droit marocain ou étranger ;
- 0,4% hors taxes sur les montants alloués correspondant aux ordres de types I et II soumis par des investisseurs qualifiés de droits marocain ou étranger.

Cette commission, due par l'Emetteur, sera versée à CFG Marchés qui se chargera de verser sur les comptes Bank Al-Maghrib de Upline Securities ainsi que de chacun des autres membres du syndicat de placement sa quote-part. La Bourse de Casablanca se chargera de communiquer à l'issue de l'allocation les résultats des souscriptions et les montants levés par chaque membre du syndicat de placement à CFG Marchés et à l'AMMC.

IV. DEROULEMENT DE L'OPERATION

1. CALENDRIER DE L'OPERATION

Le tableau ci-après présente le calendrier de l'Opération :

Ordre	Etapes	Date
1	Réception par la Bourse de Casablanca du dossier complet de l'Opération	06/01/2020
2	Emission de l'avis d'approbation de la Bourse de Casablanca sur l'Opération	08/01/2020
3	Réception par la Bourse de Casablanca du prospectus visé par l'AMMC	08/01/2020
4	Publication de l'extrait du prospectus sur le site de l'Emetteur	08/01/2020
5	Publication au Bulletin de la Cote de l'avis relatif à l'Opération	09/01/2020
6	Ouverture de la période de souscription	27/01/2020
7	Clôture de la période de souscription à 15h30	31/01/2020
8	Réception des souscriptions par la Bourse de Casablanca, avant 18h30	31/01/2020
9	Centralisation et consolidation des souscriptions	03/02/2020
10	Traitement des rejets par la Bourse de Casablanca	04/02/2020
11	<ul style="list-style-type: none"> - Allocation des souscriptions et remise par la Bourse de Casablanca du <i>listing</i> des souscriptions relatives à l'augmentation de capital à l'Emetteur - Remise par la Bourse de Casablanca des allocations par teneur de compte aux co-chefs de file du syndicat de placement avant 10h - Remise par la Bourse de Casablanca des allocations de titres aux membres du syndicat de placement avant 12h 	05/02/2020
12	Tenue de la réunion de l'instance de l'Emetteur devant constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital	06/02/2020
13	Réception par la Bourse de Casablanca du PV de l'instance de l'Emetteur ayant constaté l'augmentation de capital avant 12h	07/02/2020
14	Livraison des nouveaux titres	10/02/2020
15	<ul style="list-style-type: none"> - Cotation des nouvelles actions - Enregistrement de l'opération en Bourse - Publication des résultats de l'Opération au bulletin de la cote 	11/02/2020
16	Publication des résultats de l'Opération dans un journal d'annonces légales et sur le site internet de l'Emetteur	14/02/2020

2. SYNDICAT DE PLACEMENT ET INTERMEDIAIRES FINANCIERS

Type d'intermédiaires financiers	Dénomination	Adresse	Type d'ordre
Organismes de Conseil	CFG Finance	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca	-
	Upline Corporate Finance	162, angle bd. d'Anfa et rue Molière, Casablanca	
Co-chefs de file du Syndicat de Placement	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca	I et II
	Upline Securities	37, bd. Abdellatif Ben Kaddour angle rue Ali Abderrazak, Casablanca	
Membres du syndicat de placement	Al Barid Bank	Angle bd. Ghandi et bd. Brahim Roudani, n° 798 bd. Ghandi, Casablanca	I
	Alma Finance Groupe	92, boulevard d'Anfa, Casablanca	
	Artbourse	7, bd. Abdelkrim Al Khatabi, Casablanca	
	Atlas Capital Bourse	88, rue Benbrahim El Marrakchi, quartier Hippodrome, Casablanca	
	Attijari Intermédiation	163, avenue Hassan II, Casablanca	
	Attijariwafa Bank	2, bd. Moulay Youssef, Casablanca	
	Banque Centrale Populaire	101, bd. Zerktouni, Casablanca	
	BMCE Bank	140, avenue Hassan II, Casablanca	
	BMCE Capital Bourse	140, avenue Hassan II, 7 ^e étage, Casablanca	
	BMCI	26, place des Nations Unies, Casablanca	
	BMCI Bourse	Bd. Bir Anzarane, imm. Romandie I, Casablanca	
	Capital Trust Securities	50, bd. Rachidi, Casablanca	
	CDG Capital Bourse	7, bd. Kennedy, Anfa Sup, Casablanca	
	CFG Bank	5-7, rue Ibnou Toufaïl, Casablanca	
	Crédit Agricole du Maroc	Place des Alouyine, Rabat	
	Crédit du Maroc	48, bd. Mohammed V, Casablanca	
	Crédit du Maroc Capital	8, rue Ibnou Hilal, Casablanca	
	CIH Bank	187, avenue Hassan II, Casablanca	
	ICF Al Wassit	Espace Porte d'Anfa, 29, rue Bab El Mansour, Casablanca	
	MENA Capital Partners	23, rue Ibnou Hilal Quartier Racine, Casablanca	
	M.S.I.N	Imm. Zénith, Rés. Tawfiq, Sidi Maârouf, Casablanca	
	Société Générale	55, bd Abdelmoumen, Casablanca	
	Sogecapital Bourse	55, bd Abdelmoumen, Casablanca	
Valoris Securities	416, avenue des FAR, tour Habous, 5 ^{ème} étage		
Wafa Bourse	416, rue Mustapha El Maâni, Casablanca		
Organisme assurant le service financier des titres	CFG Marchés	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca	
Organisme chargé de l'enregistrement des titres en Bourse (côté vendeur)	Upline Securities	37, bd. Abdellatif Ben Kaddour angle rue Ali Abderrazak, Casablanca	

Liens capitalistiques avec les intermédiaires financiers participant à l'Opération

CFG Finance, co-conseiller financier de la présente Opération, est filiale à 100% de CFG Bank. Il en est de même pour CFG Gestion, qui détient une participation de 100% dans CFG Capital, société de gestion d'Immorente Invest. De même, Mutandis Automobile, actionnaire de la Société, est une société sœur de Mutandis, actionnaire de CFG Bank. Enfin, Axa Assurance Maroc, actionnaire d'Immorente Invest, détient également une participation dans CFG Bank.

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION

3.1 Période de souscription

Les actions d'Immorente Invest, objet du présent prospectus, pourront être souscrites du 27 janvier 2020 au 31 janvier 2020 inclus à 15h30.

3.2 Conditions de souscription

Ouverture de comptes

- Hors enfants mineurs et incapables majeurs, les opérations de souscription sont enregistrées dans un compte titres et espèces au nom du souscripteur, ouvert auprès du même membre de syndicat de placement auprès duquel la souscription est faite. Dans le cas où celui-ci n'a pas le statut de teneur de compte, le compte peut être ouvert auprès d'un établissement ayant le statut de teneur de compte ;
- Toute personne désirant souscrire auprès d'un membre du syndicat de placement devra obligatoirement disposer ou ouvrir un compte auprès dudit membre. Le membre du syndicat de placement se conformera à la législation en vigueur pour l'ouverture des comptes et demandera au minimum les pièces suivantes :
 - ✓ copie du document d'identification du client (carte d'identité nationale (CIN), carte de séjour, registre de commerce, passeport, etc.) ;
 - ✓ contrat d'ouverture de compte dûment signé par le souscripteur et le membre du syndicat de placement au cas où le client ne l'a pas déjà signé.
- Les ouvertures de comptes ne peuvent être réalisées que par le souscripteur lui-même ;
- Les ouvertures de compte pour enfants mineurs ne peuvent être réalisées que par le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur ;
- Il est strictement interdit d'ouvrir un compte par procuration ;
- La souscription pour compte de tiers est autorisée dans le cadre d'un mandat de gestion du portefeuille comportant une clause expresse le permettant ;
- Pour les enfants mineurs, les souscriptions peuvent être enregistrées soit sur leurs comptes soit sur celui des personnes habilitées à souscrire en leur nom à savoir, le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur.

Modalités de souscription

- Toutes les souscriptions doivent être exprimées en nombre de titres ;
- Chaque souscripteur ne pourra transmettre qu'un seul ordre de souscription, à l'exception (i) des investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 hors OPCVM monétaires et obligataires court terme et (ii) des investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19, auquel cas les souscriptions doivent être effectuées chez le même co-chef de file du syndicat de placement et leur cumul ne doit pas dépasser le plafond de souscription.
- Les souscriptions seront réalisées à l'aide du bulletin de souscription disponible auprès des membres du syndicat de placement et intégré au présent Prospectus. Une copie du bulletin de souscription doit être remise au souscripteur avec accusé de réception ;
- Les bulletins de souscription doivent être signés par le souscripteur (ou son mandataire dans le cadre d'un mandat de gestion de portefeuille le permettant), validés et horodatés par le membre du syndicat de placement ;
- Les souscriptions sont irrévocables après la clôture de la période de souscription ;
- Tous les membres du syndicat de placement, y compris ceux qui procéderont à la collecte des ordres via une plateforme internet, s'engagent à respecter la procédure de collecte des souscriptions ;
- Les membres du syndicat de placement doivent s'assurer, préalablement à l'acceptation d'une souscription, que le souscripteur a la capacité financière d'honorer ses engagements. Ils sont de ce fait tenus d'accepter les ordres de souscription de toute personne habilitée à participer à l'Opération, à condition que ladite personne fournisse les garanties financières nécessaires. Les membres du syndicat de placement sont tenus de conserver dans le dossier relatif à la souscription de leur client les documents et pièces justificatifs qui leur ont permis de s'assurer de ladite capacité financière ;

Chaque membre du syndicat de placement s'engage à exiger de son client la couverture de sa souscription. Cette couverture diffère selon chaque type d'ordre :

- Souscriptions de type d'ordre I :

- Pour les personnes physiques et morales de droit marocain ou étranger :
 - Les souscriptions doivent être couvertes à 100% de la manière suivante par :
 - un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) sur le compte du souscripteur. et/ou ;
 - un collatéral constitué de titres selon les modalités suivantes :
 - ✓ obligations d'Etat : prises à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ;
 - ✓ OPCVM monétaires à valeur liquidative quotidienne : pris à 100% maximum de la valeur à la date de souscription ;
 - ✓ parts d'OPCVM à valeur liquidative quotidienne (hors monétaires), dépôts à terme, actions cotées : pris à 80% maximum de la valeur à la date de souscription.

- Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain :
 - Aucune couverture
- Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération ou (ii) ayant déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca :
 - Aucune couverture
- Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) ne justifiant pas de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération et (ii) et n'ayant pas déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca :
 - Couverture à 30% par un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) ou à 100% par une caution bancaire.
- Souscriptions de type d'ordre II :
 - Pour les investisseurs qualifiés de droit marocain :
 - Aucune couverture
 - Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération ou (ii) ayant déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca :
 - Aucune couverture
 - Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger (i) ne justifiant pas de plus d'une année d'existence à la date de souscription de la présente Opération et (ii) n'ayant pas déjà effectué une opération sur le marché primaire ou secondaire de la Bourse de Casablanca :
 - Couverture à 30% par un dépôt effectif (remise de chèque, espèces ou virement) ou à 100% par une caution bancaire.
- Les chèques déposés pour couvrir les dépôts effectifs doivent être présentés à l'encaissement avant de valider la souscription. Pour les investisseurs qualifiés de droit étranger, les virements doivent être reçus avant de valider la souscription ;
- Le dépôt effectif doit être effectivement débité du compte du souscripteur et bloqué à la date de la souscription.
- Le collatéral présenté en couverture des souscriptions (pour le type d'ordre I) doit être bloqué jusqu'à l'allocation des titres. L'attestation de blocage doit être jointe au bulletin de souscription dans le cas où la souscription est faite via une société de bourse non teneur de compte dudit collatéral.
- Le nombre maximum d'actions demandé par un même souscripteur pour les types d'ordre I et II, hors OPCVM est plafonné à 408 000 actions.
- Le nombre maximum d'actions demandé par un OPCVM correspond au minimum entre :
 - ✓ 10% du nombre global d'actions proposées dans le cadre de l'Opération, représentant 408 000 actions, soit 40 800 000 MAD ;
 - ✓ 10% de l'actif net de l'OPCVM correspondant à la dernière valeur liquidative au 24 janvier 2020.

- Le nombre minimum d'actions devant être demandé par un investisseur pour souscrire au type d'ordre II est fixé à 200 000 actions.
- Chaque OPCVM doit indiquer sur son bulletin de souscription le montant de son actif net correspondant à la dernière valeur liquidative avant ouverture de la période de souscription, soit le 24 janvier 2020. Le membre du syndicat de placement doit s'assurer que la souscription respecte les plafonds ci-dessus avant d'accepter la souscription.
- Les souscriptions doivent être réalisées par le souscripteur lui-même. Dans le cas d'un mandat de gestion de portefeuille comportant une clause expresse le permettant, le mandataire peut procéder à la souscription en lieu et place du mandant.
- Les dépôts couvrant les souscriptions aux types d'ordre I et les souscriptions des investisseurs qualifiés de droit étranger au type d'ordre II, lorsque cela est applicable, doivent se faire auprès du membre du syndicat de placement auprès duquel les souscriptions sont faites. Dans le cas où celui-ci ne conserve pas les avoirs du souscripteur, la souscription ne pourra être faite qu'à la présentation d'une attestation de blocage de fonds ou des titres auprès d'un établissement ayant le statut de teneur de compte au Maroc ou la caution bancaire pour les investisseurs qualifiés de droit étranger souscrivant au type d'ordre II. Cette attestation/caution doit être jointe au bulletin de souscription et remise au membre du syndicat de placement avant la validation de la souscription.
- Les membres du syndicat de placement qui procèderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront respecter les règles suivantes :
 - ✓ le client devra être clairement identifié, et l'acte de souscription matérialisé (horodatage et archivage des ordres de souscription) ;
 - ✓ le Prospectus devra être mis à la disposition du souscripteur ;
 - ✓ toutes les mentions figurant sur le bulletin de souscription doivent être transmises au client avant sa souscription ;
 - ✓ la souscription ne doit être validée que si le compte espèces présente un solde suffisant pour la couvrir selon les modalités de couverture définies dans le présent Prospectus ou si la caution ou le collatéral la couvre intégralement selon les modalités de couverture définies dans le présent Prospectus ;
 - ✓ le montant de la couverture doit être bloqué immédiatement après la souscription ;
 - ✓ le client doit être informé que sa souscription sera rejetée en cas de vice de forme ;
 - ✓ les membres du syndicat de placement qui procèderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront clôturer la période de souscription en même temps que les autres membres du syndicat de placement à savoir le 31 janvier 2020 à 15h30 ;
 - ✓ les membres du syndicat de placement qui procèderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront s'assurer que les plafonds de souscription sont respectés ;
 - ✓ les membres du syndicat de placement qui procèderont à la collecte des ordres via une plateforme internet devront, avant de valider la souscription recevoir l'acceptation des modalités de l'Opération de la part du souscripteur ou faire valider par le souscripteur un formulaire de confirmation définitive de la souscription récapitulant les caractéristiques de l'Opération et l'ordre de souscription (une copie de ladite confirmation doit être archivée par le membre du syndicat de placement).
- A noter que les membres du syndicat de placement qui procèderont à la collecte des ordres via une plateforme internet procèderont au rejet des souscriptions en cas d'absence de couverture selon les modalités présentées dans le Prospectus ou de dossier incomplet (exemple : absence

de mail d'acceptation des modalités de l'Opération, absence de livret de famille pour les souscriptions de mineurs, etc.).

- Les souscriptions des membres du syndicat de placement ou de leurs collaborateurs pour leurs comptes propres doivent être réalisées le premier jour de la période de souscription.
- Les souscripteurs au type d'ordre II devront joindre au bulletin de souscription une copie signée de l'acte d'engagement leur permettant d'adhérer au pacte d'actionnaires conclu le 11 mai 2018. Le modèle de l'acte d'engagement ainsi que le pacte d'actionnaires sont annexés au présent Prospectus.

Souscription pour compte de tiers

Les souscriptions pour compte de tiers sont autorisées dans les cas suivants :

- les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs dont l'âge est inférieur à 18 ans ou pour le compte d'incapables majeurs sont autorisées à condition d'être effectuées par le père, la mère, le tuteur ou le représentant légal de l'enfant mineur ou de l'incapable majeur. Les membres du syndicat de placement sont tenus, au cas où ils n'en disposeraient pas déjà, d'obtenir une copie de la page du livret de famille faisant ressortir la date de naissance de l'enfant mineur ou d'obtenir un justificatif pour l'incapable majeur lors de l'ouverture de compte, ou lors de la souscription pour le compte du mineur ou de l'incapable majeur en question le cas échéant et de la joindre au bulletin de souscription. En ce cas, les mouvements sont portés soit sur un compte ouvert au nom de l'enfant mineur ou de l'incapable majeur, soit sur le compte titres ou espèces ouvert au nom du père, de la mère, du tuteur ou du représentant légal ;
- les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs ou pour le compte d'incapables majeurs doivent être effectuées auprès du même membre du syndicat de placement auprès duquel la souscription du père, de la mère du tuteur ou du représentant légal a été réalisée ;
- dans le cas d'un mandat de gestion de portefeuille, le gestionnaire ne peut souscrire pour le compte du client dont il gère le portefeuille qu'en présentant une procuration dûment signée et légalisée par son mandant ou le mandat de gestion si celui-ci prévoit une disposition expresse dans ce sens. Les sociétés de gestion marocaines ou étrangères agréées sont dispensées de présenter ces justificatifs pour les OPCVM qu'elles gèrent ;
- tout mandataire dans le cadre d'un mandat de gestion de portefeuille, ne peut transmettre qu'un seul ordre pour le compte d'un même tiers.
- Les souscriptions des investisseurs qualifiés de droit étranger peuvent être communiquées (i) directement à un membre du syndicat de placement ou (ii) via un intermédiaire international (broker) agréé par une autorité de marché membre de l'Organisation internationale des commissions de valeurs (OICV ou IOSCO en anglais) et disposant d'un compte ouvert auprès d'un membre du syndicat de placement. Ce dernier agit uniquement en tant qu'apporteur d'affaires, les règlements livraisons se feront directement entre les investisseurs qualifiés de droit étranger et le membre du syndicat de placement.

Souscriptions multiples

- A l'exception (i) des investisseurs qualifiés de droit marocain tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 hors OPCVM monétaires et obligataires court terme et (ii) des investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19, les souscriptions multiples sont interdites. Ainsi un même souscripteur n'appartenant pas aux catégories d'investisseurs précitées ne peut souscrire qu'une seule fois à l'Opération.
- Chaque souscripteur ne peut transmettre qu'un seul ordre pour le compte de chaque enfant mineur ou d'incapable majeur.

- Les souscriptions pour le compte d'enfants mineurs ne peuvent être réalisées que par l'intermédiaire d'un seul parent uniquement. Toute souscription pour le compte d'enfants mineurs par les deux parents est considérée comme étant une souscription multiple.
- Les personnes physiques souscrivant pour le compte d'enfants mineurs et d'incapables majeurs devront souscrire par l'intermédiaire d'un seul et unique membre du syndicat de placement. Toute souscription pour le compte d'enfants mineurs auprès de plusieurs membres du syndicat de placement est considérée comme étant une souscription multiple.
- Les souscriptions effectuées auprès de plusieurs membres du syndicat de placement, y compris celles effectuées pour le compte d'enfants mineurs ou d'incapables majeurs, sont interdites.

Tous les ordres de souscription ne respectant pas les conditions ci-dessus seront frappés de nullité dans leur globalité (cf. procédure de contrôle et d'enregistrement par la Bourse de Casablanca).

Identification des souscripteurs

Les membres du syndicat de placement doivent s'assurer de l'appartenance du souscripteur à l'une des catégories définies ci-dessous. A ce titre, ils doivent obtenir copie du document qui atteste de l'appartenance du souscripteur à la catégorie et la joindre au bulletin de souscription en ce qui concerne les ordres de type I et II.

Par ailleurs, chaque organisme en charge du placement doit s'assurer que le représentant du souscripteur bénéficie de la capacité à agir au nom du souscripteur soit en sa qualité de représentant légal soit au titre d'un mandat dont il bénéficie.

Type d'ordre I

Catégorie de souscripteur	Documents à joindre
Personnes physiques de nationalité marocaine résidentes	Photocopie de la carte d'identité nationale ou du permis de conduire ou du passeport
Personnes physiques marocaines résidentes à l'étranger	Photocopie de la carte d'identité nationale ou du permis de conduire ou du passeport
Personnes physiques résidentes et non marocaines	Photocopie de la carte de résident
Personnes physiques non résidentes et non marocaines	Photocopie du passeport contenant l'identité de la personne ainsi que les dates d'émission et d'échéance du document
Enfant mineur	Photocopie de la page du livret de famille attestant de la date de naissance de l'enfant
Incapable majeur	Tout document prouvant l'incapacité, à l'appréciation du membre du syndicat de placement
Personnes morales de droit marocain	Photocopie du registre de commerce justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription
Personnes morales de droit étranger	Photocopie du registre de commerce ou document équivalent faisant foi dans le pays d'origine et attestant de l'appartenance à la catégorie, et justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription
Associations marocaines	Photocopie des statuts et photocopie du récépissé du dépôt du dossier justifiant de plus d'une année d'existence à la date de souscription
OPCVM de droit marocain (hors OPCVM monétaires et obligataires court terme)	Photocopie de la décision d'agrément et en plus : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les Fonds Communs de Placement (FCP) : le certificat de dépôt au greffe du tribunal ; ✓ Pour les Sociétés d'Investissement à Capital Variable (SICAV) : le certificat de dépôt au greffe du tribunal et le modèle des inscriptions au registre de commerce.
Investisseurs qualifiés marocains (hors OPCVM)	Photocopie des statuts et toute pièce et justificatif à même d'attester du respect des conditions requises au statut d'investisseur qualifié et de l'appartenance du souscripteur à l'une des catégories visées par le type d'ordre II Les personnes morales visées au paragraphe (e) de l'article 1.30 de la Circulaire de l'AMMC n°03/19 doivent fournir un justificatif de l'accord de l'AMMC sur leur statut d'investisseur qualifié
Banques de droit marocain	Photocopie de la décision d'agrément délivrée par Bank Al-Maghrib
Investisseurs qualifiés de droit étranger	Photocopie du registre de commerce ou équivalent faisant foi dans le pays d'origine et la copie de l'agrément attestant du respect des conditions requises au statut d'investisseur agréé.

Type d'ordre II

Catégorie de souscripteur	Documents à joindre
Investisseurs qualifiés de droit marocain, tels que définis par l'article 3 de la loi n°44-12 et par l'article 1.30 de la circulaire de l'AMMC n°03/19 hors OPCVM monétaires et obligataires court terme ;	Photocopie des statuts et toutes pièces ou justificatifs permettant d'attester de l'appartenance de l'investisseur à l'une de ces catégories
Investisseurs qualifiés de droit étranger tels que définis par l'article 1.30 paragraphe (c) de la circulaire de l'AMMC n°03/19	

Toutes les souscriptions qui ne respectent pas les conditions ci-dessus seront frappées de nullité. Le bulletin de souscription doit être utilisé impérativement par l'ensemble des membres du syndicat de placement en fonction des types d'ordre. Les ordres de souscription sont irrévocables après la clôture de la période de souscription.

Dans le cas où les membres du syndicat de placement disposeraient déjà de ces documents dans le dossier du client, les souscripteurs sont dispensés de la production desdits documents. Dans le cas où l'investisseur concerné est une personne morale visée au paragraphe (e) de l'article 1.30 de la Circulaire de l'AMMC n°03/19, le ou les membres du syndicat de placement devront joindre au bulletin de souscription une version actualisée des documents cités ci-dessus.

4. MODALITES DE TRAITEMENT DES ORDRES

4.1 Règles d'attribution

A l'issue de la période de souscription, l'attribution des actions Immorente Invest offertes au public se fera de la manière décrite ci-après :

Type d'ordre 1

Le nombre de titres alloués à ce type d'ordre est de 2 200 000 actions.

1^{ère} allocation

Dans le cadre d'une première allocation, les actions de ce type d'ordre seront servies à hauteur de 500 actions par souscripteur.

Les actions seront allouées à raison d'une action par souscripteur avec priorité aux demandes les plus fortes. Le mécanisme d'attribution d'une action par souscripteur, dans la limite de sa demande, se fera par itération jusqu'à atteindre au maximum 500 actions par souscripteur dans la limite du nombre de titres alloués au type d'ordre I.

2^{ème} allocation

A la suite de la 1^{ère} allocation, si le reliquat des titres offerts (« RTO ») issu de cette allocation est inférieur au reliquat de titres demandés « RTD », alors le « RTO » sera alloué au prorata de la demande. Dans le cas contraire, la demande sera servie entièrement.

Le ratio d'allocation sera calculé comme suit : RTO / RTD .

Dans le cas où le nombre de titres calculé en multipliant le reliquat de titres demandés par le souscripteur au ratio d'allocation au type d'ordre I ne serait pas un nombre entier, ce nombre de titres sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront alloués par palier d'une action par souscripteur, avec priorité aux demandes les plus fortes.

En fonction de la demande globale exprimée, certaines souscriptions pourraient ne pas être servies.

Type d'ordre II

Le nombre de titres réservé à ce type d'ordre est de 1 880 000 actions.

Si le nombre de titres offerts « NTO » est inférieur au nombre de titres demandés « NTD », alors le « NTO » sera alloué au prorata de la demande. Dans le cas contraire, la demande sera servie entièrement.

Le ratio d'allocation sera calculé comme suit : NTO / NTD .

Dans le cas où le nombre de titres calculé en multipliant le nombre de titres demandés par le souscripteur au ratio d'allocation au type d'ordre II ne serait pas un nombre entier, ce nombre de titres sera arrondi à l'unité inférieure. Les rompus seront alloués par palier d'une action par souscripteur, avec priorité aux demandes les plus fortes.

En fonction de la demande globale exprimée, certaines souscriptions pourraient ne pas être servies.

4.2 Clauses de transvasement

Si le nombre de titres demandé par le type d'ordre I demeure inférieur à l'offre correspondante, les co-Chefs de file du Syndicat de Placement en collaboration avec Immorente Invest et la Bourse de Casablanca, attribueront la différence aux types d'ordre II.

Si le nombre de titres demandé par le type d'ordre II demeure inférieur à l'offre correspondante, les co-Chefs de file du Syndicat de Placement en collaboration avec Immorente Invest et la Bourse de Casablanca, attribueront la différence aux types d'ordre I.

5. PROCEDURE DE CONTROLE ET D'ENREGISTREMENT PAR LA BOURSE DE CASABLANCA

5.1 Centralisation

Pendant la période de souscription, les membres du syndicat de placement transmettront quotidiennement à la Bourse de Casablanca, à 10h00 au plus tard, à travers l'outil de centralisation des souscriptions (OCS), l'ensemble des souscriptions recueillies les journées précédentes. A défaut, ils doivent renseigner les statistiques consolidées des souscriptions sur l'OCS.

Les membres du syndicat de placement doivent transmettre le 31 janvier 2020 avant 18h30 à la Bourse de Casablanca, à travers l'OCS, l'ensemble des souscriptions recueillies dans le cadre de l'opération. Passé ce délai, les souscriptions seront rejetées.

La Bourse de Casablanca communiquera quotidiennement les statistiques consolidées des souscriptions aux chefs de file du syndicat de placement et à l'Emetteur.

La Bourse de Casablanca procédera à la consolidation des différents fichiers de souscription et aux rejets des souscriptions ne respectant pas les conditions de souscription prédéfinies dans le présent prospectus.

Le 5 février 2020 avant 12h00, la Bourse de Casablanca communiquera aux membres du syndicat de placement les résultats de l'allocation.

Les cas de figure entraînant des rejets de souscription sont résumés dans le tableau suivant :

Cas de figures	Souscription(s) rejetée(s)
Personne physique ayant souscrit au type d'ordre I pour son propre compte et pour le compte de ses enfants, chez des membres du syndicat de placement différents.	Toutes les souscriptions
Souscripteur ayant souscrit plus d'une fois au même type d'ordre	Toutes les souscriptions
Personne physique marocaine ou étrangère ayant souscrit pour son propre compte et pour celui d'enfants majeurs	Toutes les souscriptions au nom de cette personne physique y compris celles pour ses enfants mineurs et majeurs
Souscription ne respectant pas le plafond de souscription pour un type d'ordre	Les souscriptions concernées
Souscription ne respectant pas le minimum de souscription pour le type d'ordre II	Les souscriptions concernées
Souscriptions chez plusieurs membres du syndicat de placement	Toutes les souscriptions
Souscription à un type d'ordre, effectuée chez un membre du syndicat de placement non habilité à la recevoir	La souscription concernée
Souscriptions aux types d'ordre I et II dont le cumul dépasse le plafond de souscription	Toutes les souscriptions

6. ENTITES CHARGEES D'ENREGISTRER L'OPERATION

L'enregistrement des titres émis dans le cadre de la présente Opération (côté vendeur) se fera le 11 février 2020 par l'entremise de la société de bourse Upline Securities.

Tous les membres du syndicat de placement ayant le statut de société de bourse procéderont à l'enregistrement des allocations qu'ils auront recueillies (côté acheteurs), le 11 février 2020, tandis que les membres du syndicat de placement n'ayant pas le statut de société de bourse sont libres de désigner la société de bourse membre du syndicat de placement qui se chargera de l'enregistrement de leurs souscriptions auprès de la Bourse de Casablanca (dans le cadre des types d'ordres qui leur sont réservés).

Ces membres du syndicat de placement devront informer la société de bourse choisie par écrit avec copie adressée à la Bourse de Casablanca, et ce, avant le début de la période de souscription.

L'enregistrement des transactions issues de la présente Opération se fera au prix de 100 MAD par action.

La Bourse de Casablanca transmettra à chaque société de bourse les transactions qui la concernent détaillées par teneur de compte.

7. MODALITES DE LIVRAISON DES TITRES

La livraison des titres, objet de la présente augmentation de capital, se fera en date du 10 février 2020.

Immorente Invest a par ailleurs désigné CFG Bank comme teneur de compte exclusif des titres Immorente Invest émis dans le cadre de la présente Opération.

8. RESTITUTION DU RELIQUAT

Les membres du syndicat de placement s'engagent à rembourser aux clients dans un délai n'excédant pas 3 jours ouvrés à compter de la date de remise des allocations des titres aux membres du syndicat de placement, soit le 10 février 2020, les reliquats espèces issus de la différence entre le montant net versé par ses clients à la souscription, et le montant net correspondant à leurs allocations réelles.

Le remboursement du reliquat doit être effectué soit par virement sur un compte bancaire ou postal, soit par remise d'un chèque, et sous réserve de l'encaissement effectif par l'intermédiaire du montant déposé pour la souscription.

En cas d'échec de l'Opération, les souscriptions doivent être remboursées dans un délai de 3 jours ouvrés, à compter de la décision d'annulation, et sous réserve de l'encaissement effectif par l'intermédiaire du montant déposé pour la souscription.

9. MODALITES DE PUBLICATION DES RESULTATS

Les résultats de la présente Opération seront publiés par la Bourse de Casablanca au bulletin de la cote le 11 février 2020 et par Immorente Invest par voie de presse dans un journal d'annonces légales et au niveau de son site internet www.immorente.ma au plus tard le 14 février 2020.

10. MODALITES D'INFORMATION

A l'issue de l'Opération, et dans un délai maximum de 3 jours à compter de l'annonce des résultats soit le 14 février 2020, chaque membre du syndicat de placement adressera aux souscripteurs un avis contenant les mentions minimales suivantes :

- Date de souscription
- Dénomination de la valeur
- Quantité demandée
- Quantité attribuée
- Prix unitaire
- Montant brut à l'attribution
- Solde à reverser au souscripteur le cas échéant
- Commissions revenant au membre du syndicat de placement, au teneur de comptes et à la Bourse des valeurs de Casablanca

PARTIE II : INFORMATIONS RELATIVES A IMMORENTE INVEST

I. PRESENTATION GENERALE D'IMMORENTE INVEST

1. RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL

Dénomination sociale	Immorente Invest S.A.
Siège social	5-7, rue Ibnou Toufail, Casablanca, Maroc
Numéro de téléphone	+212 (0) 5 22 92 27 50
Numéro de fax	+212 (0) 5 22 99 24 80
Site internet	www.immorente.ma
Forme juridique	Société Anonyme à Conseil d'Administration
Date de constitution	23 mai 2011
Date de transformation en SA	28 août 2017
Durée de vie	99 ans
Registre de commerce	R.C. de Casablanca n° 238255
Exercice social	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Objet social	<p>Conformément à l'article 2 des statuts de la Société, celle-ci a pour objet, au Maroc et à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la location immobilière meublée ; ▪ l'assistance, le conseil directement ou avec l'aide d'un ou plusieurs sous-traitants, pour la gestion et l'administration tant active que passive d'actifs immobiliers ; ▪ la réalisation de toutes études, prestations et services de commercialisation de projets et/ou de produits immobiliers ; ▪ la réalisation de toutes opérations d'ingénierie financière, d'intermédiation et de représentation ainsi que toutes études techniques, d'opportunité, de marché ou de faisabilité dans le secteur immobilier ; ▪ toutes activités annexes et complémentaires aux activités, ci-dessus ; ▪ la prise d'intérêts, sous quelque forme que ce soit dans toutes les sociétés, groupements, associations ou autres ayant trait à l'activité de la Société ; ▪ la participation de la Société, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achats de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement ; ▪ et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son développement ou son extension.
Capital social	Au 31 octobre 2019, 308.134.580 dirhams divisé en 4 927 000 actions de valeur nominale de 62,54 dirhams par action.
Documents juridiques	Les documents juridiques, notamment les statuts, les rapports des commissaires aux comptes, les rapports de gestion et les procès verbaux des assemblées générales peuvent être consultés au siège social de la Société.
Textes législatifs et réglementaires applicables	De par sa forme juridique, la Société est régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par le Dahir n° 1-96-124 du 30 août 1996 portant promulgation de la loi n° 17-95 relative aux sociétés anonymes tel que modifié par le Dahir n°1-08-18 du 23 mai 2008 portant promulgation de la loi n° 20-05, le Dahir n°1-15-106 du 29 juillet 2015 portant promulgation de la loi n°78-12 et le Dahir n°1-19-78 du 26 avril 2019

portant promulgation de la loi n°20-19, le décret d'application de ladite loi ainsi que leurs modifications ultérieures le cas échéant ainsi que par les statuts.

De par son activité, Immorente Invest est régie par le droit marocain, et notamment :

- Loi 39-08 formant code des droits réels telle qu'amendée par la loi 69-16 ;
- Loi 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel et artisanal ;
- Loi 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal promulguée par le Dahir n° 1-07-134 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) ;
- Loi n° 67-12 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel promulguée par le Dahir n° 1-13-111 du 15 moharram 1435 (19 novembre 2013) ;
- Loi n°106-12 modifiant et complétant la loi n°18-00 relative au Statut de la Copropriété des Immeubles Bâtis ;
- Titres 10 et 11 du Dahir 12 septembre 1913 tel que modifié et complété portant Code des obligations et des contrats ;
- Dahir n°1-99-211 du 25 août 1999 promulgation de la loi n° 64-99 relative au recouvrement des loyers ;

De par sa cotation à la Bourse de Casablanca, la Société est soumise à toutes les dispositions légales et réglementaires relatives au marché financier, dont notamment :

- Le Dahir n°1-16-151 du 25 août 2016 portant promulgation de la loi n°19-14 relative à Bourse des valeurs, aux sociétés de bourse et aux conseillers en investissement financier ;
- Règlement général de la Bourse approuvé par l'arrêté du Ministre de l'économie et des finances n°2208-19 du 3 juillet 2019 ;
- Dahir n°1-13-21 du 13 mars 2013 portant promulgation de la loi n°43-12 relative à l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux ;
- Règlement général de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux tel qu'approuvé par l'arrêté du Ministre de l'économie et des finances n°2169-16 du 14 juillet 2016 ;
- Circulaire de l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux n°03/19 du 20 février 2019 homologuée par l'arrêté du Ministre de l'économie et des finances n°1704-19 du 30 mai 2019 relative aux opérations et informations financières ;
- Dahir n° 1-12-55 du 28 décembre 2012 portant promulgation de la loi n° 44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne ;
- Dahir n°1-96-246 du 9 janvier 1997 portant promulgation de la loi n°35-96 relative à la création d'un dépositaire central et à l'institution d'un régime général de l'inscription en compte de certaines valeurs (modifié et complété par la loi n°43-02) ;
- Règlement général du dépositaire central approuvé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°932-98 du 16 avril 1998 et amendé par l'arrêté du Ministre de l'Economie, des Finances, de la Privatisation et du Tourisme n°1961-01 du 30 octobre 2001 et l'arrêté n° 77-05 du 17 mars 2005 ;

	<ul style="list-style-type: none">▪ Dahir n°1-04-21 du 21 avril 2004 portant promulgation de la loi n°26-03 relative aux offres publiques sur le marché boursier marocain ;
Régime fiscal	<ul style="list-style-type: none">▪ Régime de droit commun applicable à la Société :<ul style="list-style-type: none">✓ IS selon le barème progressif en vigueur✓ TVA au taux de 20%
Tribunal compétent en cas de litige	<ul style="list-style-type: none">▪ Tribunal de Commerce de Casablanca.

Source : Immorente Invest

Mise à disposition du prospectus

Conformément à la circulaire de l'AMMC, le prospectus visé doit être disponible à tout moment auprès des entités suivantes :

- Le siège d'Immorente Invest : 5-7 rue ibnou toufail, 20 100 Casablanca ;
- Sur le site internet d'Immorente Invest : www.immorente.ma ;
- Auprès des conseillers financiers :
 - ✓ CFG Finance : 5-7 rue ibnou toufail, 20 100 Casablanca ;
 - ✓ Upline Corporate Finance : 162, bd d' Anfa ang. rue Molière, Racine Casablanca ;
- Auprès des membres du syndicat de placement ;
- Au siège de la Bourse de Casablanca : Angle Avenue des Forces Armées Royales et Rue Arrachid Mohamed Casablanca, et sur son site internet www.casablanca-bourse.com;
- Sur le site internet de l'AMMC : www.ammc.ma

Avertissement

Les informations précitées ne constituent qu'une partie du prospectus visé par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) sous la référence n° V/EM/001/2020 le 08 janvier 2020. L'AMMC recommande la lecture de l'intégralité du prospectus qui est mis à la disposition du public selon les modalités indiquées dans le présent extrait.