

L'extrait du document d'Information

Dénomination ou nom de l'OPCI : « CIH PATRIMMO SPI-RFA »

Régi par les dispositions de la loi n°70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier.

Agréé en date du 27/12/2019 sous la référence AG/SPI/002/2019.

Constitué à l'initiative de la société de gestion : AJARINVEST S.A

**Adresse du siège social de la société de gestion : Immeuble CDG, place Moulay El Hassan,
Rabat, Maroc**

Agréée par l'AMMC en date du 23/07/2019 sous la référence AG/SDG/01/2019.

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du 26 novembre 2020 sous la référence VI/SPI/001/2020, tel que prévu par les dispositions de l'article 6 de loi n°70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier promulguée par le dahir n°1-16-130 du 21 Kaada 1437 (25 août 2016).

Le visa du document d'information par l'AMMC n'implique ni approbation de l'opportunité d'investissement dans l'OPCI, ni authentification des informations présentées. Il est attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de la commercialisation des actions dudit OPCI auprès du public.

L'extrait du document d'information fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient sont fournies conformément à une obligation légale, afin d'aider les investisseurs à comprendre en quoi consiste un investissement dans cet OPCI et quels risques y sont associés. Les investisseurs sont invités à le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Le présent extrait fournit aux investisseurs les éléments d'information suivants :

1. Durée d'investissement recommandée	
1.1 Durée d'investissement recommandée	Dix (10) ans L'OPCI pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leurs apports avant l'écoulement de la période de 10 ans.
2. Politique d'investissement	
2.1 Objectifs de gestion et la stratégie d'investissement	<p>A. <u>Objectifs de gestion</u></p> <p>L'OPCI a pour stratégie d'investissement principal, dans le respect de l'objet légal des Organismes de placement collectif immobilier, l'acquisition d'actifs immobiliers composés d'agences bancaires et d'immeubles de bureaux, exclusivement en vue de leur location, qu'il détient directement ou indirectement, ainsi que toutes les opérations nécessaires à leur usage ou leur revente. L'OPCI peut réaliser dans ces actifs immobiliers les travaux de toute nature, notamment les opérations afférentes à leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location.</p> <p>L'objectif de gestion de l'OPCI est de proposer à ses actionnaires une performance à long terme et, sur la base de distributions annuelles potentielles stables et sécurisées, un rendement provenant des investissements susmentionnés.</p> <p>L'objectif, qui ne saurait être interprété comme une obligation de résultat, est de générer un taux de rentabilité annuel de sept pourcent (7%).</p> <p>Le patrimoine de l'OPCI est situé exclusivement au Maroc.</p> <p>B. <u>Stratégie d'investissement</u></p> <p>La société de gestion veille au déploiement de la stratégie d'investissement de l'OPCI, en agissant dans l'intérêt exclusif des actionnaires. L'identification des opportunités d'investissement, leur allocation et leur réalisation sont menées conformément à la réglementation applicable, au document d'information et aux procédures et dispositifs internes de la société de gestion.</p> <p>L'OPCI a vocation à être investi principalement en actifs immobiliers composés d'agences bancaires et d'immeubles de bureaux, tels que définis ci-dessous.</p> <p>L'exposition au risque immobilier pouvant aller jusqu'à 99,9% de la valeur globale des actifs gérés de l'OPCI.</p> <p>L'OPCI doit respecter les règles de dispersion et de plafonnement de risques conformément à la réglementation applicable.</p> <p>À cet effet, dans l'hypothèse où un apport de trésorerie serait nécessaire pour assurer le respect par l'OPCI de la réglementation applicable notamment en matière de ratios et limites réglementaires, les actionnaires s'engagent à apporter à l'OPCI, les fonds nécessaires dans les conditions qui seront déterminées par le conseil d'administration.</p> <p>Ces fonds additionnels doivent être apportés soit sous forme d'avances en compte courant d'actionnaires, et ce, dans le respect des limites prévus par la réglementation applicable, soit sous forme de capital.</p> <p><u>Stratégie d'investissement de la poche immobilière</u></p>

Les investissements immobiliers sont réalisés en direct ou via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées, principalement dans de l'immobilier d'entreprise composé d'agences bancaires et d'immeubles de bureaux, exploités ou utilisés totalement ou partiellement, ou destinés à l'être, par le Groupe CIH.

Les opportunités d'investissement immobilier de l'OPCI font l'objet d'une analyse par la Société de Gestion et par les organes de gouvernances de l'OPCI. Cette analyse tient compte notamment des diligences réalisées sur les actifs immobiliers objets de ces opportunités, dont notamment l'évaluation de ces actifs par les évaluateurs immobiliers et de leur impact sur les profils de rentabilité et de risque de l'OPCI.

La poche immobilière est composée, conformément à la réglementation applicable, d'immeubles ou de droits réels immobiliers détenus directement ou indirectement par l'OPCI.

L'OPCI peut, après autorisation du conseil d'administration, acquérir ou recevoir en apport en nature des actifs immobiliers loués au moment de l'apport, ou destinés à la location, totalement ou partiellement, par le Groupe CIH. D'autres investissements de nature immobilière peuvent être réalisés en titres immobiliers ou de parts d'OPCI marocains.

Ces actifs sont exclusivement situés au Maroc.

Stratégie d'investissement de la poche financière

La société de gestion élabore une stratégie de placement de la poche financière et de liquidité. Elle veille à sa mise à jour régulière, et au moins une fois par an.

La société de gestion veille en permanence à ce que la poche liquide soit placée de manière sécurisée et à des horizons adaptés aux besoins de trésorerie de l'OPCI.

La poche de liquidités de l'OPCI peut être investie en des instruments prenant la forme de :

- valeurs émises par le Trésor et les titres de créance garantis par l'État ;
- titres de créances négociables tels que définis par la loi n°35-94 relative à certains titres de créances négociables ;
- parts et actions d'OPCVM ; et/ou
- dépôts à vue ou pour une durée n'excédant pas deux (2) ans, auprès d'établissements habilités à recevoir des fonds auprès du public.

La politique d'endettement

L'OPCI peut avoir recours à des financements externes pour (i) financer les acquisitions d'actifs immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature, liés à son objet social, (ii) procéder à des refinancements et (iii) faire face à des demandes de rachat.

L'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect est limité, à compter de la date de constitution de l'OPCI et tout au long de sa durée de vie statutaire, à soixante pourcent (60%) de la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI.

L'OPCI peut contracter des emprunts dans la limite de 60% de la valeur des actifs immobiliers, sous forme :

- d'obligation émises conformément aux dispositions de la loi n° 17-95 ;
- des avances en compte courant d'associés ;
- d'emprunts bancaires d'une maturité supérieure à une année.

L'OPCI peut contracter des emprunts de trésorerie dans la limite de 15% de la valeur des

	<p>actifs autres que les actifs immobiliers, sous forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'émissions de billets de trésorerie tels que définis à l'article 4 de la loi n° 35-94 relative à certains titres de créances négociables ; - d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une année. <p>L'OPCI peut grever ses actifs des sûretés nécessaires à la conclusion de contrats entrant dans son objet notamment les contrats relatifs aux emprunts susvisés.</p> <p>Les actionnaires sont informés de la situation d'endettement de l'OPCI à travers les rapports établis et mis à leur disposition par la société de gestion, conformément à la réglementation applicable et au document d'information.</p> <p>Le choix du mode de financement de l'acquisition des actifs immobiliers et des travaux portant sur les actifs immobiliers doit faire l'objet d'un accord préalable du conseil d'administration donné à la société de gestion.</p> <p>Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts sont des établissements de crédit dont le siège est établi au Maroc. Les financements en devises étrangères sont interdits.</p> <p>Le dépositaire peut accorder des prêts à l'OPCI. Ces prêts seront accordés à des conditions normales de marché dans l'intérêt des porteurs de titres de l'OPCI.</p> <p>L'émission de titres de créances (obligation) et de certificats de Sukuk n'est pas envisagée.</p> <p>Par ailleurs, l'OPCI peut consentir des avances en comptes courant d'associés aux sociétés mentionnées au 4) de l'article 3 de la loi n° 70-14 dans la limite de 10% maximum de l'actif de l'OPCI, s'il détient directement au moins 5% de leur capital social.</p>
<p>2.2 Indice de référence</p>	<p>Néant</p>
<p>2.3 Facteurs de risques</p>	<p>A. <u>Risques généraux</u></p> <p>a. Risques de perte en capital</p> <p>L'OPCI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans l'OPCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.</p> <p>b. Risques liés à la gestion discrétionnaire</p> <p>Le mode de gestion pratiqué par l'OPCI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs immobiliers. Il existe un risque que l'OPCI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de l'OPCI peut être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur liquidative de l'OPCI peut avoir une performance négative.</p> <p>B. <u>Risques liés à la stratégie d'investissement de l'OPCI</u></p> <p>a. Risques liés au marché immobilier</p> <p>Les investissements réalisés par l'OPCI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers et notamment ceux des agences bancaires et d'immeubles de bureaux. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De</p>

très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI et par conséquent avoir également un impact négatif sur la valeur liquidative de l'OPCI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs.

Ce risque peut être accentué du fait que l'unique preneur est le Groupe CIH.

b. Risques de liquidité

Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas la liquidité immédiate des actifs immobiliers détenus par l'OPCI en raison des retards de transaction et des coûts fiscaux liés à la vente de certains actifs immobiliers. Ce risque est d'autant plus présent dans la mesure où la stratégie d'investissement de l'OPCI prévoit que la poche immobilière peut représenter jusqu'à 99,9% de l'actif de l'OPCI.

c. Risques liés à l'effet de levier

L'OPCI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au document d'information et à l'octroi dans ce cadre de garanties. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier des bureaux peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de l'OPCI dans des actifs immobiliers. L'effet de levier, ainsi que l'octroi de garanties dans le cadre de financements bancaires, peuvent amplifier l'impact, sur la valeur liquidative, des risques liés au marché immobilier décrits au paragraphe précédent.

La politique d'endettement de l'OPCI telle que prévue dans le document d'information peut avoir pour conséquence d'exposer l'OPCI à ces risques.

d. Risque de contrepartie et risque locatif

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement.

Le risque locatif correspond au risque de perte potentielle lié au marché locatif, et notamment le risque de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse du résultat distribuable par l'OPCI et une baisse de la valeur liquidative.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière de l'OPCI, prévoit que les actifs immobiliers à détenir par ce dernier sont déterminés selon un critère central : être loué ou être destiné à la location par une entité du Groupe CIH. Cela expose l'OPCI aux risques de concentration liés au CIH Bank : le fait que le principal preneur soit le CIH Bank augmente ce risque.

e. Risque de taux

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, l'OPCI peut demeurer exposé aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce

	<p>risque n'est pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de l'OPCI. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la valeur liquidative.</p> <p>f. Risque de crédit</p> <p>Ce risque est lié à la baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). La baisse d'une valeur d'un titre peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.</p> <p>g. Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement</p> <p>Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des vendeurs avec lesquels l'OPCI pourrait être amené à conclure des actes en l'état futur d'achèvement, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit vendeur. En raison de ces transactions, l'OPCI s'expose à une baisse potentielle de la valeur liquidative.</p> <p>h. Risque lié à la détention de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées</p> <p>L'OPCI peut détenir des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées. Dans ces conditions, l'évaluation des titres de participation effectuée par la société de gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des valeurs liquidatives.</p> <p>i. Risque de non renouvellement des baux conclus pour des durées fermes :</p> <p>Dans la mesure du possible, l'OPCI favorisera la signature des baux avec des durées fermes longues. A l'issue des durées fermes, le Locataire peut décider de ne pas renouveler le contrat de bail, et par conséquent de libérer l'actif occupé. Cette situation expose l'OPCI à un risque de baisse de revenus pendant la période de vacance de l'actif libéré ainsi qu'au risque que le nouveau contrat de bail soit conclu dans des conditions moins favorables que le contrat initial, en cas de dégradation des conditions du marché.</p> <p>Les risques associés à l'OPCI peuvent évoluer.</p>
<p>2.4 Mécanismes de couverture</p>	<p>A. <u>Moyens de couverture contre les risques financiers</u></p> <p>L'OPCI n'a recours à aucun produit dérivé à l'exception de ceux visés ci-après qui peuvent être utilisés uniquement pour des besoins de couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de l'OPCI</p> <p>Dans le cadre de la stratégie de financement de l'OPCI, la société de gestion peut mettre en place des stratégies permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux par l'acquisition et la cession d'instruments financiers à terme simples de type swaps, contrats de caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples.</p> <p>Ces opérations sont uniquement réalisées pour des besoins de couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de l'OPCI.</p> <p>L'OPCI ne procède pas à des placements ou des financements en devises étrangères. Ainsi,</p>

	<p>l'OPCI n'a recours à aucune couverture du risque de change.</p> <p>B. <u>Moyens de couverture contre les risques locatifs</u></p> <p>Pour minimiser au mieux les risques locatifs, l'OPCI veille à ce que les contrats de bail qu'il conclut s'alignent sur les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respect des conditions de marché dans les conditions et clauses contractuelles des baux (notamment les garanties associées aux baux) ; - instaurer, dans la mesure du possible, des baux avec paiement d'avance des loyers ; - aligner les calendriers de paiement des loyers sur celui du calcul des valeurs liquidatives et d'arrêté des comptes.
3. Emission des actions	
<p>3.1 Conditions et modalités d'émission des actions</p>	<p>A. Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions</p> <p>Les ordres de souscription sont pré-centralisés auprès de la société de gestion et centralisés par le dépositaire.</p> <p>Les demandes de souscription, qui sont faites en montant, sont pré-centralisées auprès de la société de gestion au plus tard un (1) jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative, à 12 heures (heure de Rabat) et sont centralisées par le dépositaire au plus tard avant 16 heures (heure de Rabat) le même jour.</p> <p>Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première valeur liquidative établie après la date de centralisation des souscriptions (soit à cours inconnu).</p> <p>Les souscriptions ne peuvent être effectuées qu'en numéraire ou en nature et sont, le cas échéant, majorées de la commission de souscription acquise ou non à l'OPCI. Le montant de la souscription correspondant à des souscriptions en numéraire doit également être reçu par la société de gestion au plus tard à 12 heures le jour de la date limite de centralisation des souscriptions.</p> <p>Conformément à la réglementation applicable, les actions sont obligatoirement libérées au jour de leur souscription à hauteur de 100% du prix de souscription</p> <p>En outre, lorsqu'il s'agit de la première souscription d'actions par un investisseur, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un écrit daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît avoir été averti que la souscription d'actions de l'OPCI est réservée aux investisseurs éligibles au sens prévu au niveau du document d'information et avoir été informé que l'OPCI était soumis aux règles applicables aux OPCIs à règles de fonctionnement allégées.</p> <p>B. Délais de livraison des actions - jouissance</p> <p>Le délai courant de livraison des actions, soit le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription et la date de livraison des actions par le dépositaire est au maximum de trente (30) jours ouvrés. Toutefois, ce délai peut être réduit sur décision de la société de gestion.</p> <p>La jouissance des titres commence au jour de leur livraison. Le calendrier de livraison sera précisé à tout moment par la société de gestion et communiqué par voie électronique aux actionnaires.</p>

	<p>C. Avis d'opération</p> <p>A l'issue de chaque opération de souscription, le dépositaire établit un avis d'opération.</p> <p>L'avis est transmis, par tout moyen faisant preuve de réception, par la société de gestion au souscripteur dans les cinq (5) jours francs qui suivent la date de l'opération.</p> <p>Le nombre d'actions en circulation est (i) publié sur le site internet de la société de gestion (ou à défaut du site internet où en cas de problème technique par voie d'affichage dans les locaux de la société de gestion) et (ii) communiqué par tout moyen faisant preuve de réception aux actionnaires lors de la publication de chaque valeur liquidative.</p>
<p>3.2 Conditions et modalités de restrictions, de limitations ou de suspension d'émission et de sa reprise</p>	<p>A. <u>Commercialisation</u></p> <p>L'OPCI est constitué en l'absence de tout appel public à l'épargne et ne fait l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation auprès du public.</p> <p>B. <u>Restrictions / investisseurs éligibles</u></p> <p>Les actions sont réservées aux investisseurs initiaux lors de la constitution de l'OPCI et aux investisseurs éligibles répondant aux conditions fixées dans le document d'information. Ces investisseurs doivent justifier de leur qualité lors de la souscription aux actions de l'OPCI.</p> <p>C. <u>Limitations / Suspension</u></p> <p>La société de gestion se réserve le droit et la possibilité de limiter et/ou suspendre à tout moment les souscriptions, notamment lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles que la société de gestion ne peut, dans l'intérêt des actionnaires, procéder à des acquisitions d'actifs immobiliers ; et/ou - les souscriptions en numéraires auraient pour effet que les actifs visés aux 1) à 5) de l'article 3 de la loi n° 70-14 représentent moins de quatre-vingt-dix pourcent (90%) de l'actif de l'OPCI et ce, sans qu'il y ait de projet d'investissement immobilier ou de demande de rachat identifiés correspondant. <p>Les actionnaires sont informés par la société de gestion de la limitation et de la suspension de l'émission d'actions, ainsi que de la reprise de l'émission par tout moyen faisant preuve de réception et décidée par le conseil d'administration.</p> <p>D. <u>Autorisation préalable de l'AMMC</u></p> <p>La société de gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de limitation, de restriction ou de suspension d'émission non prévue dans le document d'information.</p>
<p>4. Rachat des actions</p>	
<p>4.1 Conditions et modalités de rachat des actions</p>	<p>A. <u>Modalités de rachat</u></p> <p>Les demandes de rachat sont pré-centralisées auprès de la société de gestion et centralisées par le dépositaire.</p> <p>Les demandes de rachat doivent être adressées à la société de gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Rabat) le jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative pour transmission au dépositaire au plus tard avant 16 heures (heure de Rabat) le même jour.</p>

	<p>Lorsque ces jours ne sont pas des jours ouvrés, la date de pré-centralisation des rachats et la date de centralisation des rachats seront fixées au jour ouvré immédiatement précédent.</p> <p>Afin d'être prise en compte, la demande de rachat doit être accompagnée d'un bulletin de rachat, daté et signé, dans lequel l'actionnaire manifeste sa décision irrévocable de demander le rachat de ses actions. Le bulletin de rachat est transmis par la société de gestion au dépositaire.</p> <p>Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date de centralisation des rachats (soit à cours inconnu).</p> <p>Les demandes de rachat sont effectuées en nombre d'actions (exprimé en nombre entier).</p> <p>Le montant versé par action lors du rachat est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et commissions de rachat acquises ou non à l'OPCI.</p> <p><u>B. Délai de règlement des rachats</u></p> <p>Le délai minimal de règlement des demandes de rachat applicable, soit le délai minimal entre la date de centralisation des rachats et la date de règlement des rachats par le dépositaire, est précisé à tout moment par la société de gestion au moyen d'une publication sur son site internet (ou à défaut du site internet où en cas de problème technique par voie d'affichage dans ses locaux) et (ii) communiqué aux actionnaires par tout moyen faisant preuve de réception.</p> <p>Le délai de règlement ne peut être supérieur à trois (3) mois</p> <p><u>C. Avis d'opération</u></p> <p>A l'issue de chaque opération de rachat, le dépositaire établit un avis d'opération.</p> <p>L'avis est transmis, par tout moyen faisant preuve de réception, par la société de gestion au souscripteur dans les cinq (5) jours francs qui suivent la date de l'opération.</p>
<p>4.2 Conditions et modalités de restrictions, de limitations et/ou de suspension des rachats et de leurs reprises</p>	<p>Le rachat par l'OPCI de ses actions peut être restreint, limité et/ou suspendu, à titre provisoire, par la société de gestion dans les cas suivants :</p> <p><u>A. Circonstances exceptionnelles</u></p> <p>Quand l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, la société de gestion décide de suspendre ou de limiter le rachat des actions par l'OPCI. Dans ce cas, la société de gestion informe les actionnaires des raisons et des modalités de la suspension ou de la limitation des rachats au plus tard au moment de la mise en œuvre.</p> <p>L'actionnaire de l'OPCI ayant demandé le rachat de ses actions, et dont le rachat est suspendu ou limité conformément aux stipulations qui précèdent, est informé par la société de gestion par tout moyen faisant preuve de réception de l'exécution partielle ou de la non-exécution de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution du rachat. Les modalités mises en œuvre par la société de gestion leur seront précisées ainsi que le calendrier prévisionnel le cas échéant.</p> <p><u>B. Violation de la réglementation applicable ou du règlement de gestion</u></p> <p>Si l'exécution des demandes de rachat entraîne pour l'OPCI un non-respect par ce dernier des dispositions de la réglementation applicable ou celles du règlement de gestion, la société de gestion est en droit de restreindre partiellement ou totalement l'exécution desdits ordres.</p> <p><u>C. Capacité de mobilisation de la trésorerie disponible</u></p>

	<p>Dans le cas où l'exécution des ordres de rachat reçus dépassent la capacité de mobilisation de la trésorerie de l'OPCI ou ont pour effet un non-respect par l'OPCI des dispositions de la réglementation applicable ou du règlement de gestion, la société de gestion peut solliciter une réunion du conseil d'administration pour que ce dernier se prononce notamment sur la nécessité d'appeler à une augmentation de capital de l'OPCI ou l'autorisation donnée à la société de gestion pour initier la cession d'un ou plusieurs actifs immobiliers.</p> <p><u>D. Exécution partielle des demandes de rachat égales ou supérieures à cinq pourcent (5%) du capital de l'OPCI ou du nombre total d'actions</u></p> <p>La société de gestion peut décider d'exécuter partiellement les demandes de rachat des actions lorsqu'un ou plusieurs actionnaires demandent le rachat d'un nombre d'actions égal ou supérieur à cinq pourcent (5%) du nombre total d'actions ou du capital de l'OPCI.</p> <p><u>E. Capital inférieur à la moitié du montant minimum du capital</u></p> <p>La société de gestion doit suspendre le rachat des actions lorsque le capital de l'OPCI atteint la moitié du montant minimum du capital constitué conformément aux dispositions de l'article 28 de la loi n° 70-14. Le conseil d'administration doit alors, dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de cette suspension, convoquer l'assemblée générale extraordinaire de l'OPCI afin de se prononcer sur sa dissolution.</p> <p><u>F. Autorisation préalable de l'AMMC</u></p> <p>La société de gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de limitation, de restriction ou de suspension de rachat non prévue dans le document d'information.</p>
<p>5. Valeur liquidative</p>	
<p>5.1 Modalités et périodicité d'évaluation de la valeur liquidative</p>	<p>La valeur liquidative d'une action de l'OPCI est déterminée en divisant la valeur de l'actif net de l'OPCI par le nombre d'actions de l'OPCI en circulation.</p> <p>La valeur liquidative est établie sur une base semestrielle, les 30 juin et 31 décembre de chaque année. Dans le cas où le 30 juin ou le 31 décembre ne serait pas un jour ouvré, la valeur liquidative sera établie le jour ouvré suivant.</p> <p>Nonobstant ce qui précède, la société de gestion peut, à tout moment après proposition de la société de gestion et approbation du conseil d'administration, instaurer une fréquence supérieure d'établissement et de publication de la valeur liquidative (notamment trimestrielle).</p> <p>Le calcul intervient au plus tard vingt (20) jours ouvrés après sa date d'établissement.</p> <p>La valeur liquidative et le nombre d'actions composant le capital social de l'OPCI ainsi que leurs prix de souscription et de rachat le cas échéant, sont rendus publics par la société de gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le biais d'un affichage dans ses locaux le premier jour ouvrable qui suit sa détermination (et sur le site internet de la société de gestion) ; - dans une publication faite dans un journal d'annonces légales dans les cinq (5) jours francs qui suivent sa détermination. <p>La valeur liquidative est communiquée par tout moyen faisant preuve de réception aux actionnaires le premier jour ouvrable qui suit sa détermination.</p> <p>La valeur liquidative est également transmise par voie électronique à l'AMMC le premier jour</p>

ouvrable suivant sa détermination.

La valeur liquidative peut être obtenue sur simple demande auprès de la société de gestion.

La société de gestion établit une valeur liquidative dite estimative au moins tous les trois (3) mois. Cette valeur estimative ne peut pas être utilisée pour des opérations de souscription ou de rachat.

Nonobstant ce qui précède, à tout moment et sur demande du conseil d'administration qui doit respecter un préavis minimum de trente (60) jours, la société de gestion peut procéder à l'établissement et à la publication d'une valeur liquidative exceptionnelle à une date déterminée par le conseil d'administration.

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actifs et passifs d'un OPCI, lorsqu'ils sont libellés en devises étrangères, sont évalués au dernier cours de change publié par Bank Al-Maghrib à la date de calcul de ladite valeur. Toutefois, lorsqu'il s'agit des devises étrangères non cotées par Bank Al-Maghrib, lesdits actifs et passifs sont évalués en utilisant les cours croisés avec le dollar américain ou l'euro.

6. Frais et commissions

Les frais et commissions à la charge de l'investisseur servent à couvrir les charges d'exploitation de l'OPCI, y compris les frais liés directement à la commercialisation et à la distribution des actions, et que ces frais sont de nature à réduire les revenus et la performance de ses investissements.

6.1 Commissions de souscription et de rachat des actions de l'OPCI

Les commissions de souscription acquises à l'OPCI peuvent être prélevées lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par l'OPCI lors de l'acquisition d'actifs immobiliers.

Des commissions de souscription non acquises à l'OPCI peuvent être prélevées lors de chaque souscription afin de couvrir la commercialisation des actions par la société de gestion. Leurs taux sont fixés par la société de gestion avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de l'OPCI.

La société de gestion peut appliquer des commissions de rachat, acquises et non acquises à l'OPCI, si l'exécution des rachats pénalise irrémédiablement la situation financière et la rentabilité de l'OPCI.

Les taux effectifs des commissions de souscription acquises ou non à l'OPCI et les commissions de rachat acquises à l'OPCI sont communiqués à l'actionnaire concerné par tout moyen faisant preuve de réception et porté sur les bulletins de souscription ou de rachat selon le cas.

La ventilation des commissions de souscription et de rachat à la charge de l'investisseur se présente comme suit :

Ventilation des commissions de souscription et de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux (HT)
Commission de souscription acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites	20 % maximum
Commission de souscription non acquise à l'OPCI	Valeur liquidative x Nb d'actions souscrites	10 % maximum
Commission de rachat acquise à l'OPCI	Valeur liquidative X Nb d'actions rachetées	15% maximum

	Commission de rachat non acquise à l'OPCI	Valeur liquidative X Nb d'actions rachetées	Néant	
6.2 Frais de gestion	<p>Les taux affichés sont des taux maximums hors taxes.</p> <p>L'application par la société de gestion de la commission de rachat acquise doit être justifiée.</p> <p>A. <u>Frais de fonctionnement et de gestion</u></p> <p>Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur de 3,5 % HT maximum par an de l'actif net de l'OPCI. Ces frais sont ventilés entre la rémunération de la Société de Gestion et les autres frais listés ci-dessous.</p> <p>Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par l'OPCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. L'OPCI supporte ainsi la rémunération annuelle de la société de gestion qui ne peut excéder 2.5% HT au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestion de l'OPCI (fund management immobilier) ; - gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) ; - suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs visés au 1) à 5) de l'article 3 de la loi n° 70-14 et suivi de la gestion des actifs immobiliers. <p>Outre la rémunération de la société de gestion, l'OPCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges liés à l'administration de l'OPCI et à sa vie sociale, notamment ceux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du dépositaire, dont la rémunération ne peut dépasser 0,75% HT de l'actif brut. Elle est payable semestriellement ; - du commissaire aux comptes dont la rémunération s'élève à 12.500 Dirhams au titre de chacun des deux premiers exercices de l'OPCI et de 13.000 Dirhams au titre de l'exercice suivant. Cette rémunération est payable semestriellement ; - du dépositaire central, selon les conditions et tarifications en vigueur à savoir : <ul style="list-style-type: none"> o droit d'admission : 0,004% HT de la capitalisation admise, payable à l'admission ; o commission de gestion des comptes émissions : 300 Dirhams HT par mois payable mensuellement ; o commission de gestion de comptes courants : 35 Dirhams HT par mois payable mensuellement ; o commission sur les avoirs : 0,005% HT de l'actif net, payable annuellement. - de la commission annuelle due à l'AMMC calculée, conformément à la réglementation applicable, comme suit : <ul style="list-style-type: none"> o 0,03% HT pour la tranche de l'Actif Net inférieure à 500 millions de Dirhams ; o 0,02% HT pour la tranche de l'Actif Net comprise entre 500 millions de Dirhams et 1 milliard de Dirhams ; o 0,01% HT pour la tranche de l'Actif Net supérieure à 1 milliard de Dirhams. <p>La commission annuelle de l'AMMC est payable annuellement au plus tard le dernier</p>			

jour ouvrable du troisième mois qui suit la date de clôture de l'exercice ;

- des honoraires liés à l'évaluation immobilière des actifs immobiliers, notamment ceux des évaluateurs immobiliers, déterminés conformément aux grilles tarifaires fixées dans les conventions signées avec les Evaluateurs Immobiliers. Leur paiement intervient semestriellement ;
- d'expertise comptable ou d'assistance juridique de l'OPCI ou de ses filiales dont la rémunération et les modalités de leur paiement seront fixées contractuellement avec les prestataires concernés ;
- des frais de fonctionnement des organes de gouvernance de l'OPCI ;
- des frais de publication, selon les tarifications fixées par le journal ;
- de tous impôts et taxes auxquels l'OPCI est assujéti, ainsi que les frais liés aux démarches administratives et à l'obtention des documents à caractère administratif.

B. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur de 3,5 % HT maximum par an de la valeur globale des actifs immobiliers gérés, calculée sur la base de la valeur d'expertise des immeubles.

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de l'OPCI et des conditions de marché. L'OPCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas mobilisables dans la comptabilité de l'OPCI :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements ;
- les honoraires de conseils divers.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes.

C. Frais et commissions liés aux transactions immobilières

Ces frais sont :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers.

D. Autres frais

Les autres frais comprennent les frais supportés par l'OPCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Pour toute autre information, les actionnaires peuvent se reporter au rapport annuel de l'OPCI. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que les autres frais, à l'exception des frais de fonctionnement et de gestion, peuvent varier d'un exercice à l'autre.

E. Synthèse des frais et commissions à la charge de l'OPCI

Figure ci-dessous le niveau (maximum) des frais directs et indirects auquel est exposé l'OPCI. Les frais et commissions supportés effectivement par l'OPCI seront détaillés annuellement dans le cadre du rapport annuel de l'OPCI.

Ventilation des frais de gestion à la charge des investisseurs	Base de calcul	Taux (HT)
Frais de fonctionnement de l'OPCI	Actif net	3,5% HT maximum annuel dont 2,5% HT maximum pour la société de gestion (commission de gestion)
Frais d'exploitation immobilière	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	3,5% HT maximum annuel (N'incluant pas les dépenses de maintenance des actifs immobiliers et les grosses réparations ou mises à niveau gérés dans le cadre des budgets annuels)
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières		
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers	Prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis <i>Ou</i> Prix (hors droits, hors taxes et hors frais) de la VEFA portant sur l'actif immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Valeur des actifs immobiliers acquis ou cédés indirectement*	5 % HT maximum (n'incluant pas les droits d'enregistrement, les droits de la conservation foncière, la rémunération du notaire, ainsi que les autres frais et charges liés directement à l'acte de transfert de la propriété et qui sont financés à partir des commissions de souscription acquises)
Autres frais	Actif net	2% HT maximum

* Valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière acquises par l'OPCI, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par l'OPCI.

7. Distribution des produits et revenus

7.1 Modalité de distribution de tout produit ou revenu	Suite à l'approbation des comptes de chaque exercice, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire les montants à distribuer en s'appuyant sur les propositions faites par la société de gestion et en tenant compte des projections de l'évolution de la trésorerie de l'OPCI.
---	---

	<p>Les sommes distribuables correspondent aux montants de distribution décidés chaque année par l'assemblée générale ordinaire, conformément à la réglementation applicable et correspondant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum à 85% de la quote-part du résultat visé au 1) de l'article 75 de la loi 70-14 ; et - au minimum à 60% des plus-values immobilières réalisées au titre de la cession d'actifs mentionnées aux 1), 2), 3), 4) et 5) de l'article 3 de la loi n° 70-14 ; - 100 % des dividendes et parts sociales perçus ; et - 100 % des produits des revenus, des plus-values de cession des instruments financiers visées au point 1 de l'article premier de l'arrêté n°2305-18 du Ministère de l'Economie et des Finances et des placements à revenu fixe perçus. <p>Le montant des distributions est réparti entre les investisseurs au prorata du nombre d'actions détenues.</p> <p>Conformément à l'article 76 de la loi n° 70-14, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximum de six (6) mois après la clôture de l'exercice.</p>
8. Informations pratiques	
8.1 Dénomination de l'établissement dépositaire	Crédit Immobilier et Hôtelier SA (CIH Bank)
8.2 Dénomination des évaluateurs immobiliers	TINSA MAROC SARL DEXA SARL
8.3 Dénomination du commissaire aux comptes	Fidaroc Grant Thornton
8.4 Lieu et modalités d'obtention des informations relatives à l'OPCI	<p>Les informations relatives à l'OPCI, ainsi que son règlement de gestion, son document d'information, les inventaires de ses actifs certifiés par le dépositaire, ses derniers rapports annuel et semestriel sont à demander auprès de la société de gestion Ajarinvest SA :</p> <p style="padding-left: 40px;">Au siège de la société de gestion :</p> <p style="padding-left: 40px;">Direction Développement et Gestion des Fonds - Ajarinvest</p> <p style="padding-left: 40px;">Complexe Sun City, Immeuble D, 1^{er} étage, Rue Al Bortoukal, Hay Riad, Rabat</p> <p>La politique de gestion des conflits d'intérêts d'Ajarinvest peut être obtenue à partir de son site web (www.ajarinvest.ma) ou à son siège susmentionné.</p>
8.5 Administration de la SPI	<p>A. <u>Direction générale</u></p> <p>Ajarinvest, représentée par son Directeur Général, Monsieur Noredine TAHIRI.</p> <p>B. <u>Conseil d'administration</u></p> <p>Le conseil d'administration est composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crédit Immobilier et Hôtelier, représenté par M. Faycal GOUY ;

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- M. Samir HADJIOU;- M. Morad MIMOUNI;- M. Khalid BENALLA;- M. Younes ZOUBIR. |
|--|--|