

## EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

**Dénomination de l'OPCI : « CMR RPATRIMOINE SPI-RFA »**

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

**Agréé par l'AMMC** en date du 06/05/2022 sous la référence AG/SPI/010/2022.

**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 **08 septembre 2023** sous la référence **VI/SPI/005/2023**, tel que prévu par les dispositions de l'article 6 de la 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.**

## SOMMAIRE

1.	DUREE D'INVESTISSEMENT RECOMMANDEE .....	3.
2.	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT .....	3.
3.	CONDITIONS ET MODALITES D'EMISSION DES ACTIONS DE L'OPCI AINSI QUE CELLES DE RESTRICTION, DE LIMITATION OU DE SUSPENSION D'EMISSION ET DE SA REPRISE .....	9.
4.	CONDITIONS ET MODALITES DE RACHAT DES ACTIONS DE L'OPCI AINSI QUE CELLES DE RESTRICTION, DE LIMITATION OU DE SUSPENSION DE RACHAT ET DE SA REPRISE.....	12.
5.	MODALITES ET PERIODICITE DE DETERMINATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DE L'ACTION DE L'OPCI .....	15.
6.	FRAIS ET COMMISSIONS .....	16.
7.	MODALITES DE DISTRIBUTION DE TOUT PRODUIT OU REVENU AUX PORTEURS DE TITRES .	25.
8.	INFORMATIONS PRATIQUES .....	25.

*Pour les besoins du présent extrait du Document d'Information, les termes et noms communs commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans le Document d'Information.*

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

## **1. Durée d'investissement recommandée**

### **1.1 Durée d'investissement recommandée**

*La durée d'investissement recommandée est de quinze (15) ans.*

## **2. Politique d'investissement**

### **2.1 Objectifs fixés et stratégie d'investissement**

#### **A. Objectifs fixés**

La SPI-RFA a pour objectif de gestion d'offrir aux Actionnaires, dans le cadre d'un horizon de détention à long terme, un résultat auquel participent la distribution de dividendes et la revalorisation potentielle de ses Actions avec une allocation d'actifs investie dans le secteur de l'immobilier locatif.

Ces Actifs seront localisés au Royaume du Maroc et exploités sous forme d'Actifs Immobiliers locatifs de type santé, bureaux, commerces, industriel, hôtellerie, éducation, logistique et locaux d'activité, conformément aux règles d'allocation établies par la Loi 70-14, exploités par l'Etat, des établissements publics marocains ou des preneurs privés de premier plan, notoirement solvables.

#### **B. Stratégie d'investissement**

La Société de Gestion veille au déploiement de la stratégie d'investissement de la SPI-RFA, en agissant dans l'intérêt exclusif des Actionnaires. L'identification des opportunités d'investissement, leur allocation et leur réalisation sont menées conformément à la Règlementation OPCI, au Document d'Information et aux procédures internes de la Société de Gestion, en particulier les procédures de (i) prise de décision d'investissement, (ii) gestion des risques (iii) gestion des liquidités et (iv) information des investisseurs.

##### **B.1 Politique d'investissement de la SPI-RFA**

La SPI-RFA a pour objectif la détention directe ou indirecte d'Actifs Immobiliers en vue de leur location. L'exposition directe ou indirecte au marché immobilier peut atteindre 99.9% de la valeur globale de l'Actif de la SPI-RFA.

Dans l'attente de la réalisation de sa stratégie d'investissement, la SPI-RFA place les liquidités disponibles en instruments financiers liquides.

La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPI-RFA, déclinée à travers les objectifs fixés présentés dans la section précédente. Les risques relatifs à la politique d'investissement sont suivis par la Société de Gestion grâce au contrôle des procédures opérationnelles mises en place, la garantie des moyens humains et techniques et le suivi des ratios de dispersion réglementaires.

Le tableau ci-dessous résume les règles d'éligibilité et limites d'investissement de la SPI-RFA :

Composante	Seuils limites (%)
Actifs Immobiliers (*)	Minimum 60%
(a) Immeubles acquis, construits ou en cours, et <i>droits réels immobiliers conférés par titre</i> (**)	Minimum 50%
(b) <i>Droit réels immobiliers étrangers</i> (**)	Maximum 10% de la proportion visée au 1) de l'article 27 de la Loi 70-14
(c) <i>Titres de capital, certificats de sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles + titres d'autres OPCI</i> (***)	-
Titres de créances ne permettant pas la participation au capital social (*)	Maximum 10%
Placements sous forme d'avances en compte courant d'associés (*)	Maximum 10%
Liquidités et instruments financiers à caractère liquide (*)	-

(\*) % exprimé par rapport au total actif de la SPI-RFA.

(\*\*) % exprimé par rapport aux Actifs Immobiliers de la SPI-RFA.

(\*\*\*) ces actifs sont pris en compte à concurrence de la quote-part que ces actifs investissent dans les actifs (a) et (b).

## B.2 La stratégie d'investissement adoptée en fonction de la nature des actifs

### B.2.1 Stratégie d'investissement pour la poche immobilière

La SPI-RFA met en œuvre sa stratégie d'investissement dans une perspective d'exposition au marché de l'immobilier pouvant atteindre jusqu'à 99.9% de la valeur globale de son Actif.

La mise en place de cette stratégie se matérialise essentiellement par :

- des acquisitions en direct ou par des apports à la SPI-RFA d'Actifs Immobiliers ;
- des prises de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière ; et/ou
- la réalisation d'opérations de projets de développement.

L'investissement de la SPI-RFA portera sur des Actifs Immobiliers à vocation locative localisés au Royaume du Maroc dans les secteurs d'activité suivants : santé, bureaux, commerces, industriel, hôtellerie, éducation, logistique et locaux d'activité. Conformément aux règles d'allocation établies par la Loi 70-14, exploités par l'Etat, des établissements publics marocains ou des preneurs privés de premier plan, notoirement solvables. Une analyse du risque de contrepartie des preneurs est effectuée par la Société de Gestion afin d'apprécier la qualité de tout preneur. Cette analyse s'appuie sur une grille d'évaluation intégrant les principaux critères suivants : activité, secteur, performance financière, solvabilité, garanties, notoriété, profil de risque, KYC, caractéristiques de bail.

La SPI-RFA veillera dans la mesure du possible, à conclure des contrats de bail à durée longue et ferme.

Conformément à la Loi 70-14, l'Actif de la SPI-RFA sera constitué à hauteur de soixante pourcent (60 %) au moins d'Actifs Immobiliers, c'est-à-dire :

- (i) les biens immeubles immatriculés, acquis ou construits en vue de la location ou des immeubles en cours de construction destinés à la location ainsi que des droits réels portant sur lesdits biens, à savoir :
  - les immeubles loués ou mis en vue de leur location à la date de leur acquisition par la SPI-RFA ;
  - les immeubles neufs acquis par la SPI-RFA en vue de leur location ;
  - les immeubles acquis par la SPI-RFA en état futur d'achèvement en vue de leur location ;
  - les immeubles qu'elle fait construire, rénover ou réhabiliter en vue de la location ;
  - les terrains non bâtis situés dans une zone destinée à la construction en vue de la location, et disposant d'un programme de construction.
- (ii) tout droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisés sur ladite dépendance ;
- (iii) tout droit réel prévu par une législation étrangère et similaire à l'un des droits mentionnés aux i) et ii) ci-dessus ;
- (iv) les titres de capital, certificats de Sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles ; et
- (v) les titres d'autres OPCI de droit marocain.

L'opportunité d'investissement dans un Actif Cible est reçue et analysée par la Société de Gestion avant d'être présentée au Conseil d'Administration qui décide de retenir l'Actif Cible et de l'allouer à la SPI-RFA ou de le rejeter, conformément à l'Article V.7.1.e du Document d'Information.

## ***B.2.2 Stratégie d'investissement pour la poche financière***

La poche financière de la SPI-RFA est investie en instruments prenant la forme de :

- valeurs émises par le Trésor et les titres de créances 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 monétaires et obligataires court terme (OCT) ;
- dépôts à vue ou pour une durée n'excédant pas deux (2) ans, auprès d'établissements habilités à recevoir des fonds auprès du public ;
- titres de créances ne permettant pas la participation au capital social ;
- placements sous forme d'avances en compte courant d'associés.

La stratégie et les orientations de placement de la poche financière sont arrêtées par le Conseil d'Administration sur proposition de la Société de Gestion, conformément à l'Article V.7.1.f) du Document d'Information.

## **B.3 Politique d'endettement**

### ***B.3.1 Conditions de recours à l'endettement***

La SPI-RFA peut avoir recours à l'endettement pour :

- financer l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de remise à niveau des actifs ;
- réaliser des opérations de développement (contrat de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, etc.)
- procéder à des refinancements ; et
- faire face à des demandes exceptionnelles de rachats d'Actions.

L'endettement de la SPI-RFA se fait en devise marocaine (MAD).

### ***B.3.2 Limites de recours à l'emprunt par la SPI-RFA***

La SPI-RFA peut contracter, sous réserve de l'autorisation du Conseil d'Administration :

(a) des emprunts dans la limite de 60% de la valeur des Actifs Immobiliers sous forme :

- d'obligations émises conformément aux dispositions de la Loi 17-95 ;
- d'avances en compte courant d'associés ; et
- d'emprunts bancaires d'une maturité supérieure à une année.

Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des emprunts et dettes souscrits directement par la SPI-RFA, ou indirectement à concurrence du pourcentage de sa participation dans les sociétés et les OPCV visés respectivement aux 4) et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14.

(b) des emprunts de trésorerie dans la limite de 15% de la valeur des Actifs Financiers sous forme :

- 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 promulguée par le dahir n°1-95-3 du 24 Chaabane 1415 (26 janvier 1995), telle qu'elle a été modifiée et complétée ; et
- d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une année.

Les limites prévues aux (a) et (b) devront être respectées le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

La Société de Gestion informe sans délai l'AMMC de tout non-respect des règles précitées, et indique les raisons et décrit les mesures qu'elle compte entreprendre pour régulariser sa situation. La régularisation de la situation doit intervenir dans un délai maximum d'un an.

### ***B.3.3 Octroi par la SPI-RFA, des garanties sur ses actifs dans le cadre du recours à l'emprunt***

La SPI-RFA peut grever ses Actifs des sûretés nécessaires à la conclusion de contrats entrant dans son objet notamment les contrats relatifs aux emprunts susvisés.

### ***B.3.4 Modalités d'information des Actionnaires sur la situation d'endettement de la SPI-RFA***

Les Actionnaires seront informés de la situation de l'endettement de la SPI-RFA dans le cadre du rapport annuel élaboré et présenté par la Société de Gestion.

### ***B.3.5 Conditions d'octroi de prêts à la SPI-RFA par l'établissement dépositaire***

Le Dépositaire peut accorder des prêts à la SPI-RFA dans les conditions normales de marché et dans l'intérêt exclusif des Actionnaires.

### ***B.3.6 Conditions et modalités de souscription des titres émis (titres de créances et certificats de sukuk) et modalités d'évaluation de leur valeur.***

La SPI-RFA n'envisage pas d'émettre des titres de créances et des certificats de Sukuk.

## **B.4 Conditions dans lesquelles la SPI-RFA envisage de consentir des avances en compte courant d'associés aux sociétés mentionnées au 4) de l'article 3 de la Loi 70-14**

Conformément aux dispositions de l'article 71 de la Loi 70-14, la SPI-RFA peut consentir des avances en compte courant d'associés aux sociétés mentionnées au (4) de l'article 3 de la Loi 70-14 dans la limite de 10% maximum de l'actif de la SPI-RFA, si elle détient directement au moins cinq pourcent (5%) de leur capital social.

## **2.2 Indice de référence**

Néant

## **2.3 Facteurs de risques**

### **A. Risques généraux**

Risque de perte en capital : la SPI-RFA n'offre aucune garantie ou protection en capital. L'Actionnaire est averti que la performance de la SPI-RFA peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être restitué intégralement.

La SPI-RFA investit dans des Actifs Immobiliers et des Actifs Financiers qui seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs.

### **B. Risques spécifiques à la SPI-RFA**

#### **B.1 Risques liés au marché de l'immobilier**

L'investissement réalisé par la SPI-RFA dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs.

De 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 ou des participations détenues par la SPI-RFA et sur sa Valeur Liquidative.

#### **B.2 Risque de liquidité**

La SPI-RFA est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. A cet égard, la vente d'Actifs Immobiliers nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché.

#### **B.3 Risque lié au recours à l'endettement**

La SPI-RFA se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier 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.

#### **B.4 Risque de contrepartie**

La SPI-RFA est exposée à un risque de contrepartie pouvant se matérialiser en une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ce qui peut entraîner une baisse de sa Valeur Liquidative et/ou de son rendement. Un locataire privé présentera des risques de contrepartie plus élevés qu'un preneur tel que l'Etat marocain ou un établissement public marocain.

La SPI-RFA est exposée également à un risque de contrepartie sur ses Actifs Financiers placés sur divers produits/maturités. Ce risque peut se matérialiser par une perte de revenu ou de valeur de l'Actif Financier, ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative et/ou du rendement de la SPI-RFA.

## **B.5 Risque de taux**

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SPI-RFA pourra demeurer exposée 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 risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPI-RFA.

Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

## **B.6 Risques spécifiques liés aux opérations de développement**

La SPI-RFA pourra engager des opérations de développement (contrat de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, etc.) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
- (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location.

Les opérations de développement exposent la SPI-RFA à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

## **B.7 Risque lié à la détention de participations directes ou indirectes au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées**

La SPI-RFA pourra détenir des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. 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.

## **B.8 Risque de non-renouvellement des baux**

La SPI-RFA prévoit de conclure, dans la mesure du possible, des baux à durées longues et fermes comportant des clauses obligeant les locataires à payer le loyer restant à courir jusqu'à la date d'échéance de la durée ferme du bail, la SPI-RFA pourra demeurer exposée à un risque de non-renouvellement des contrats de bail par les locataires au-delà de la période ferme.

En ce qui concerne les baux à durée indéterminée qui pourraient, le cas échéant, être conclus par la SPI-RFA, cette dernière sera exposée au risque de résiliation de ces baux par les preneurs à l'issue d'une durée plus ou moins courte.

Les risques de non-renouvellement des contrats de bail longs à durée ferme à l'issue de l'échéance du contrat de bail et, selon le cas, de résiliation de ces baux à l'issue d'une durée plus ou moins courte, par les locataires peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPI-RFA en cas de non-recommercialisation des locaux devenus alors vacants.

## **C. Evolution du risque**

Les risques associés à la SPI-RFA peuvent évoluer dans le temps.



## 2.4 Mécanismes de couverture

### A. Mécanismes de couverture contre les risques financiers

La Société de Gestion peut utiliser les instruments dérivés suivants pour la couverture des risques de taux liés à l'endettement de l'OPCI :

- contrats d'échange (swaps) de taux, contrats d'échange de taux (swaps) à composante optionnelle (en couverture) ; et
- autres dérivés de taux : caps, floors (en couverture).

L'ensemble de ces instruments peut être utilisé pour couvrir le portefeuille contre les risques de taux et de crédit.

### B. Mécanismes de couverture contre les risques locatifs

Une gestion rigoureuse des flux financiers est prévue afin de faire correspondre les flux financiers à recevoir par la SPI-RFA avec les flux qui seront versés aux Actionnaires.

Ces mécanismes qui visent à assurer la qualité du revenu locatif sont :

- une sélection rigoureuse d'Actifs Immobiliers conformément à la stratégie d'investissement de la SPI-RFA ;
- la conclusion de contrats de bail de durées longues et fermes dans la mesure du possible ;
- une sélection rigoureuse des contreparties ;
- une veille constante de la rentabilité/solvabilité de la contrepartie ; et
- une sélection de prestataires et conseils de premier plan dans le cadre de due diligence, gestion de projets, maintenance technique, etc.

## 3. Conditions et modalités d'émission des Actions de l'OPCI ainsi que celles de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de sa reprise

### 3.1 Conditions et modalités d'émission des Actions

#### ▪ Investisseurs Eligibles

Les Actions de la SPI-RFA sont réservées, i) lors de la constitution de la SPI-RFA aux Fondateurs, et ii) après sa constitution, à la CMR et aux investisseurs :

- qualifiés au sens de la Loi n°44-12 ;
- autorisés par le Conseil d'Administration statuant dans les conditions de l'Article V.7.1 du Document d'Information ; et
- n'entrant pas dans la catégorie des US Person.

(les « **Investisseurs Eligibles** »).

La SPI-RFA ne fait pas appel public à l'épargne au sens de la Loi 44-12. A cet effet, le nombre d'Actionnaires de la SPI-RFA ne doit pas dépasser le nombre fixé par la Loi 44-12 et les textes pris pour son application.

La souscription d'Actions équivaut pour l'investisseur titulaire desdites Actions à une acceptation du Règlement de Gestion.

Les Investisseurs Eligibles devront justifier de leur qualité d'investisseur qualifié, auprès du Dépositaire et de la Société de Gestion, lors de chaque souscription d'Actions de la SPI-RFA.

- **Valeur de souscription**

Les Actions sont émises sur la base de :

- leur valeur nominale, lors de la constitution de la SPI-RFA ; et
- la Valeur Liquidative, après la constitution de la SPI-RFA, c'est-à-dire, la valeur de l'Actif Net de la SPI-RFA divisée par le nombre d'Actions.

Le prix de souscription d'une Action correspond à sa Valeur Liquidative majorée des commissions de souscription.

Les Actions émises portent même jouissance que les Actions existantes le jour de l'émission.

Elles sont soumises aux dispositions de la loi n°35-96 relative au dépositaire central et au régime général d'inscription en compte et sont émises conformément au Règlement de Gestion et au Document d'Information.

- **Montant minimum de souscription**

Le montant minimum de souscription initiale par un investisseur éligible est fixé au prix de souscription d'une (1) Action.

Le montant minimum de toute souscription ultérieure est de cent mille dirhams (100.000 MAD).

- **Passation des ordres de souscription des Actions**

La Société de Gestion est chargée de recueillir les souscriptions d'Actions de la SPI-RFA.

Les ordres de souscription sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion au plus tard un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, à 12h00 (heure locale) (la « Date de Centralisation des Souscriptions ») et sont centralisés par le Dépositaire au plus tard 16h00 le même jour.

La souscription des Actions se fait exclusivement en montant en dirhams.

Après vérification de la qualité d'Investisseur Eligible, 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).

La Société de Gestion procède à une vérification de la qualité d'Investisseur Eligible avant l'exécution de tout ordre de souscription.

Tout ordre de souscription qui n'est pas accompagné d'un Bulletin de Souscription dont les modèles figurent en annexe 2 et 3 du Document d'Information, dûment rempli et signé ne sera pas pris en compte par la Société de Gestion.

- **Horodatage**

Les ordres de souscription doivent être horodatés dès leur réception par la Société de Gestion.

- **Livraison des Actions**

Le délai courant de livraison des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Actions par le Dépositaire est au maximum de trente (30) Jours Ouvrés. Toutefois, ce délai pourra être inférieur sur décision de la Société de Gestion.

La jouissance des titres commence au jour de la livraison des Actions.

Le calendrier de livraison des Actions est disponible auprès de la Société de Gestion et du Dépositaire de la SPI-RFA. Il est communiqué à tout Actionnaire sur simple demande par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception.

#### ▪ **Avis d'opération**

Chaque opération de souscription donne lieu à l'établissement d'un avis d'opération par le Dépositaire.

L'avis d'opération doit comporter les mentions minimales suivantes :

- l'identité du porteur de titres ;
- le numéro du compte titres et/ou espèces dudit porteur ;
- le nom ou la dénomination sociale de la SPI-RFA ;
- la date de l'ordre ;
- le sens de l'opération ;
- le nombre des titres objet de l'opération ;
- la Valeur Liquidative à la souscription ;
- la date d'exécution de l'opération ;
- le montant brut de l'opération ;
- les commissions appliquées (commissions de souscription en indiquant les droits acquis à la SPI-RFA prélevés) ;
- le montant de toute taxe prélevée par la Société de Gestion conformément à la législation en vigueur ; et
- le montant net de l'opération.

L'avis d'opération est adressé à la Société de Gestion qui le transmet, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception, aux Actionnaires dans les cinq (5) jours francs à compter de la date de sa réception.

### **3.2 Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension d'émission d'Actions et de sa reprise**

#### **A. Restrictions**

La Société de Gestion et les Evaluateurs Immobiliers de la SPI-RFA n'ont pas le droit d'acheter des Actions émises par la SPI-RFA.

La souscription d'Actions de la SPI-RFA est réservée aux seuls Actionnaires et/ou Investisseurs Eligibles.

#### **B. Limitation et/ou suspension**

Dans l'intérêt des Actionnaires, la Société de Gestion peut limiter ou suspendre temporairement les souscriptions dans la SPI-RFA lorsque les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles (a) que la Société de Gestion ne peut, dans l'intérêt des Actionnaires, procéder

à des acquisitions d'Actifs Immobiliers et (b) qu'elles ne permettent pas à la SPI-RFA de respecter le ratio d'un minimum de 60% en Actifs Immobiliers de l'Actif de la SPI-RFA.

La décision de restreindre, suspendre ou limiter l'émission d'Actions de la SPI-RFA, ainsi que toute décision ultérieure de reprise des souscriptions, sera notifiée aux Actionnaires par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception.

La Société de Gestion informe immédiatement l'AMMC de toute décision de restriction, de limitation ou de suspension d'émission des Actions.

En cas de restriction, de suspension ou de limitation des émissions d'Actions, l'établissement et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissement et publication constituent une remise en cause de la restriction, de la suspension ou de la limitation des émissions d'Actions.

La Société de Gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de restriction, limitation ou suspension d'émission d'Actions de la SPI-RFA non prévue dans le Règlement de Gestion .

### **C. Modalités d'information des Actionnaires en cas de suspension/reprise d'émission d'Actions**

La Société de Gestion informe immédiatement les Actionnaires en cas de suspension/reprise d'émission d'Actions par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception. Cette information est également publiée sur le site internet de la Société de Gestion.

### **3.3 Conditions d'acquisition d'Actions par le Dépositaire**

Le Dépositaire pourrait, sous réserve de l'autorisation de la Société de Gestion, acquérir des Actions de la SPI-RFA dans les mêmes conditions que les Investisseurs Eligibles, à condition que, conformément à l'article 81 de la Loi 70-14, l'acquisition d'Actions de la SPI-RFA par le Dépositaire n'engendre pas de conflits d'intérêts entre le Dépositaire et la SPI-RFA ou les sociétés dans lesquelles la SPI-RFA détient une participation.

### **3.4 Acceptation du Règlement de Gestion**

La souscription d'Actions émises par la SPI-RFA entraîne, de plein droit, pour le souscripteur acceptation des stipulations du Règlement de Gestion, ainsi que des modifications qui pourraient y être apportées dans les conditions prévues dans le Règlement de Gestion.

Il revient en conséquence à tout souscripteur d'Actions émises de se renseigner au préalable sur les caractéristiques de la SPI-RFA, et notamment des Actifs, des Actions ainsi que des règles de fonctionnement, des risques encourus et des différents intervenants participant au fonctionnement de la SPI-RFA.

## **4. Conditions et modalités de rachat des Actions de l'OPCI ainsi que celles de restriction, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise**

### **4.1 Conditions et modalités de rachat des Actions**

#### **A. Modalités de rachat des Actions**

La Société de Gestion est chargée de recueillir les rachats d'Actions de la SPI-RFA.

Les ordres de rachat sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion au plus tard un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, à 12h00 heures (heure locale) (la « **Date de Centralisation des Rachats** ») et sont centralisés par le Dépositaire au plus tard avant 16h00 le même jour.

Les ordres de rachat seront centralisés par le Dépositaire et exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Tout ordre de rachat qui n'est pas accompagné d'un Bulletin de Rachat dont le modèle figure en annexe 4 du Document d'Information dûment rempli et signé ne sera pas pris en compte par la Société de Gestion.

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions de rachat acquises à la SPI-RFA ou, le cas échéant, des commissions de rachat non acquises à la SPI-RFA.

Les ordres de rachat sont libellés exclusivement en nombre d'Actions.

## **B. Horodatage**

Les ordres de rachat doivent être horodatés dès leur réception par la Société de Gestion.

## **C. Avis d'opération**

Chaque opération de rachat donne lieu à l'établissement d'un avis d'opération par le Dépositaire.

L'avis d'opération doit comporter les mentions minimales suivantes :

- l'identité du porteur de titres ;
- le numéro du compte titres et/ou espèces dudit porteur ;
- le nom ou la dénomination sociale de la SPI-RFA ;
- la date de l'ordre ;
- le sens de l'opération ;
- le nombre des titres objet de l'opération ;
- la Valeur Liquidative au rachat ;
- la date d'exécution de l'opération ;
- le montant brut de l'opération ;
- les commissions appliquées (commissions de rachat en indiquant les droits acquis à la SPI-RFA prélevés) ;
- le montant de toute taxe prélevée par la Société de Gestion conformément à la législation en vigueur ; et
- le montant net de l'opération.

L'avis d'opération est adressé à la Société de Gestion qui le transmet, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception, aux Actionnaires dans les cinq (5) jours francs à compter de la date de sa réception.

## **D. Délai de règlement des rachats**

Le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, serait au maximum de six (6) mois calendaires.

Le calendrier de règlement des rachats est disponible auprès de la Société de Gestion et du Dépositaire de la SPI-RFA. Il est communiqué à tout Actionnaire sur simple demande.

#### **4.2 Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension de rachat d'Actions et de sa reprise**

Dans l'intérêt des Actionnaires et/ou si les conditions de marché l'exigent, la Société de Gestion peut restreindre, limiter ou suspendre temporairement les rachats d'Actions de la SPI-RFA dans les conditions suivantes :

- (i) Lorsqu'un Actionnaire, qui détient plus de vingt pourcent (20 %) des Actions, demande le rachat d'un nombre d'Actions correspondant à plus de quinze pourcent (15%) de l'Actif Net de la SPI-RFA sur la base de la dernière Valeur Liquidative calculée, l'exécution de l'ordre de rachat peut être suspendue temporairement.

Dans cette hypothèse, l'ordre de rachat sera exécuté intégralement si la Société de Gestion reçoit, lors de la Valeur Liquidative suivante des ordres de souscription en numéraire d'Investisseurs Eligibles dont le montant total excède celui des autres rachats demandés d'un montant au moins équivalent à l'ordre de rachat concerné. L'ordre de rachat sera alors exécuté sur les quatre (4) Valeurs Liquidatives suivantes, par fractions égales jusqu'à exécution totale de l'ordre.

Pendant cette période, la SPI-RFA s'engage à placer les montants des souscriptions reçues en Actifs Financiers et s'interdit de les utiliser pour financer les investissements en Actifs Immobiliers ou toute autre dépense.

En revanche, si la Société de Gestion reçoit des ordres de souscription d'Investisseurs Eligibles dont le montant total est inférieur à celui des rachats demandés, alors ledit ordre de rachat ne sera exécuté que partiellement dans la même proportion que le montant des souscriptions reçues.

Le reliquat sera exécuté sur les Valeurs Liquidatives suivantes à concurrence des montants de souscription reçus.

- (ii) Si les ordres de rachat dépassent la trésorerie de la SPI-RFA ou si leur exécution aurait pour conséquence un non-respect par la SPI-RFA de la Règlementation OPCI, du Règlement de Gestion ou du Document d'Information, la Société de Gestion pourra restreindre, limiter ou suspendre ces ordres le temps de trouver une solution satisfaisante.
- (iii) La SPI-RFA doit suspendre le rachat de ses Actions lorsque son capital atteint la moitié du montant minimum du capital constitué conformément aux dispositions de l'article 28 de la Loi 70-14. Son Conseil d'Administration doit, dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de cette suspension, convoquer l'Assemblée Générale extraordinaire de la SPI-RFA afin de se prononcer sur sa dissolution (conformément à l'article 72 de la Loi 70-14).
- (iv) Le rachat par la SPI-RFA de ses Actions peut être suspendu par la Société de Gestion, à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles telles que – sans que cette liste ne soit exhaustive - une crise ou des difficultés majeures touchant le secteur de l'immobilier au Maroc ou la SPI-RFA en particulier, et uniquement si l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande.

L'Actionnaire ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception de la suspension ou, selon

le cas, l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

La Société de Gestion informe immédiatement l'AMMC de toute décision de limitation, de restriction ou de suspension.

Dans les hypothèses décrites aux (i) à (iv) ci-avant, la Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour trouver les liquidités nécessaires pour procéder au rachat (nouvelles souscriptions, endettement, cession d'Actifs, etc.) et ce dans l'intérêt exclusif des Actionnaires. La durée de la suspension ne peut en aucun cas dépasser vingt- quatre (24) mois à compter de la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative suivant la suspension ou limitation du rachat. . Pendant cette durée, les Actionnaires s'interdisent de prendre toute résolution, décision ou mesure de quelle que nature que ce soit, visant à dissoudre et/ou liquider la SPI-RFA.

La Société de Gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de limitation, de restriction ou de suspension de rachat d'Actions de la SPI-RFA, non prévue dans le Règlement de Gestion.

Lorsque les conditions ayant justifié les limitations et/ou suspensions de rachat d'Actions cessent, le rachat d'Actions de la SPI-RFA reprendra normalement, en conformité avec le Document d'Information, le Règlement de Gestion et la Réglementation OPCI.

#### 4.3 Modalités d'information des Actionnaires en cas de suspension/reprise du rachat d'Actions

L'Actionnaire ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, y compris par courrier électronique avec accusé de réception de la suspension ou, selon le cas, l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus. Une information générale portant sur le déclenchement des suspensions des rachats sera adressée à tous les Actionnaires par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception.

La Société de Gestion informe les Actionnaires de la reprise des rachats par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception.

## **5. Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative de l'Action de l'OPCI**

### **5.1 Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative d'une Action de la SPI-RFA est déterminée en divisant la valeur de l'Actif Net de la SPI-RFA par le nombre d'Actions de la SPI-RFA.

La Valeur Liquidative est établie sur une base semestrielle, les 30 juin et 31 décembre de chaque année (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »). Dans le cas où la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative ne serait pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative sera établie le Jour Ouvré suivant.

Le calcul de la Valeur Liquidative intervient au plus tard vingt (20) Jours Ouvrés après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de calculer et publier une Valeur Liquidative exceptionnelle qui est utilisée pour des opérations de souscription et/ou de rachat d'Actions réalisées selon les mêmes modalités prévues aux sections 3 et 4 du présent document.

Le délai entre la prise de décision du calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle et la date de son établissement et son utilisation pour les opérations de souscription/rachat sera au minimum de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés.

La Société de Gestion informe l'AMMC dès la date de décision de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle.

La Société de Gestion informera les Actionnaires et le Dépositaire de la décision de calcul et de publication d'une Valeur Liquidative exceptionnelle et de la date d'établissement de cette Valeur Liquidative exceptionnelle.

La Société de Gestion détermine une Valeur Liquidative estimative au moins tous les trois (3) mois (conformément à l'article 36 de la circulaire de l'AMMC n° 02/19) qui doit être intégrée dans le rapport trimestriel relatif à la SPI-RFA (conformément à l'article 73 de la circulaire de l'AMMC n°02/18). Cette Valeur Liquidative estimative ne peut pas être utilisée pour des opérations de souscription ou de rachat.

## **5.2 Modalités et périodicité de diffusion de la Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative est communiquée par tout moyen à toute personne qui en fait la demande et sera publiée dans un journal d'annonces légales cinq (5) jours francs suivant sa date de calcul. La Valeur Liquidative est également affichée dans les locaux de la Société de Gestion le premier jour ouvrable qui suit sa détermination.

Elle est également communiquée à l'AMMC par voie électronique le premier jour ouvrable suivant sa détermination.

## **6. Frais et commissions**

*Les frais et commissions à la charge de l'investisseur servent à couvrir les charges d'exploitation de la SPI-RFA, 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 d'émission et de rachat des Actions de l'OPCI**

#### **A. Commissions de souscription acquises et non acquises**

Les commissions de souscription acquises à la SPI-RFA correspondent à un montant payé par le souscripteur afin de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition d'Actifs Immobiliers et de garantir l'égalité entre les Actionnaires.

Les commissions de souscription non acquises à la SPI-RFA correspondent à la rémunération de la Société de Gestion dans le cadre de la commercialisation des Actions. Ces commissions sont payées à la SPI-RFA puis reversées à la Société de Gestion. Elles n'ont aucun impact sur les comptes de la SPI-RFA.



<b>Ventilation des commissions de souscription à la charge de l'investisseur</b>	<b>Base de calcul</b>	<b>Taux maximum (HT)</b>
Commission de souscription acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	15 %
Commission de souscription non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10 %

Les taux affichés sont des taux maximums hors taxes. Les taux de commissions de souscription non acquises effectivement appliqués sont approuvés par le Conseil d'Administration sur proposition de la Société de Gestion dans la limite du plafond susvisé. Les taux de commissions de souscription acquises effectivement appliqués sont fixés directement par la Société de Gestion dans la limite du plafond susvisé.

Les taux effectifs de la commission de souscription acquise ou non à la SPI-RFA seront communiqués aux Actionnaires par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception et portés sur les Bulletins de Souscription.

#### **B. Commissions de rachat acquises et non acquises**

Les commissions de rachat acquises à la SPI-RFA correspondent à un droit de sortie visant éventuellement à couvrir : (i) les frais de cession des immeubles et (ii) les cas où l'exécution des rachats pénalise la situation financière et/ou la rentabilité de la SPI-RFA.

Les commissions de rachat non acquises à la SPI-RFA sont prélevées par la SPI-RFA puis reversées à la Société de Gestion. Elles n'ont aucun impact sur les comptes de la SPI-RFA.

La Société de Gestion applique des commissions de rachat, acquises et non acquises à la SPI-RFA, selon les taux suivants :

<b>Ventilation des commissions de rachat à la charge de l'investisseur</b>	<b>Base de calcul</b>	<b>Taux maximum (HT)</b>
Commission de rachat acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	15 %
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	5%

Les taux affichés sont des taux maximums hors taxes. Les taux de commissions de rachat non acquises effectivement appliqués sont approuvés par le Conseil d'Administration sur proposition de la Société de Gestion dans la limite du plafond susvisé. Les taux de commissions de rachat acquises effectivement appliqués sont fixés directement par la Société de Gestion dans la limite du plafond susvisé.

Les taux effectifs des commissions de rachat acquises ou non sont communiqués aux Actionnaires par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception et portés sur les Bulletins de Rachat.

## 6.2 Frais de gestion

### A. Cartographie des frais de gestion

Le barème des frais maximums supportés directement par la SPI-RFA sont détaillés, dans le tableau des frais ci-après.

Ces frais s'entendent hors taxes. La TVA au taux en vigueur doit être ajoutée en sus.

Pour toute information complémentaire, le souscripteur peut se reporter au rapport annuel de la SPI-RFA.

Ventilation des frais de gestion à la charge de la SPI-RFA	Base de calcul	Taux barème (HT)
Frais de fonctionnement	Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA	3,5 % HT maximum annuel, dont 2 % HT maximum pour la Société de Gestion (Commission de Gestion)
Frais d'exploitation immobilière	Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA	1 % HT maximum annuel (*)
Commission de Surperformance	La surperformance telle que définie dans la section 6.2 B.1.2) selon la formule arithmétique ci-après :  Surperformance =  $Vn + Dn - (Vn-1 \times (1 + TR))$	20 % HT maximum
Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers	Prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'Actif Immobilier acquis ou cédé  <i>Ou</i>	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

	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	transfert de la propriété et qui sont financés à partir des commissions de souscription acquises)
Frais liés aux opérations sur instruments financiers	La valeur de la transaction financière	3,5 % HT maximum
Autres frais	Actif Net	2,0 % HT maximum

La Société de Gestion réalisera annuellement un budget prévisionnel de fonctionnement de la SPI-RFA. L'ensemble des frais fera l'objet d'un reporting dans le cadre des rapports annuels de la SPI-RFA.

## B. Frais de fonctionnement

Ces frais recouvrent la rémunération de la Société de Gestion, du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, des Evaluateurs immobiliers, de l'AMMC, du dépositaire central (conformément à la grille tarifaire de Maroclear en vigueur) et éventuellement les frais d'assistance juridique ou d'expertise comptable.

### B.1 Rémunération de la Société de Gestion

#### *B.1.1 Commission de gestion*

La SPI-RFA règle la Commission de Gestion de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion de la SPI-RFA (fund management), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPI-RFA ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et la poche financière, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, ainsi que, le cas échéant, des Actifs Financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers et des Actifs Financiers, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMMC et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique, la coordination entre les différents intervenants, la tenue des organes de gouvernance, la tenue de la comptabilité et la conformité aux obligations fiscales ;
- Gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir notamment l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage, de commercialisation et de gestion des Actifs Immobiliers.

La SPI-RFA rémunère ainsi la Société de Gestion au titre des prestations liées à la Gestion de la SPI-RFA (fund management) et la Gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier) (ensemble, la « **Commission de Gestion** ») comme suit :

- la Gestion de la SPI-RFA (fund management) : maximum de 1 % HT de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA ;
- la Gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier) : maximum de 1 % HT de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA.

La Commission de Gestion sera d'un montant maximum de 2% HT de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA.

La rémunération de la Société de Gestion est provisionnée avant versement. Celle-ci est facturée et prélevée tous les semestres.

### ***B.1.2 Commission de Surperformance***

La commission de surperformance est une rémunération liée à l'optimisation de la rentabilité de la SPI-RFA qui rémunère la valeur ajoutée de la Société de Gestion au titre des Actifs Cibles (la « **Commission de Surperformance** »). Elle est exprimée en pourcentage hors taxes de la surperformance de la SPI-RFA par rapport au Taux de Référence fixé à 6,70% sur la base de la rentabilité minimale attendue par la CMR pour la SPI-RFA.

La Commission de Surperformance sera due à la Société de Gestion dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies cumulativement :

- L'évolution annuelle de la Valorisation De La SPI-RFA, dividendes distribués sur la période inclus, a atteint ou dépassé le Taux de Référence sur une année civile (soit du 1er janvier au 31 décembre) ; et
- L'évolution de la Valorisation De La SPI-RFA Excluant les Actifs Apportés par rapport à la dernière Valorisation De La SPI-RFA Excluant les Actifs Apportés qui a généré une Commission de Surperformance, incluant tous les dividendes distribués relatifs aux Actifs Cibles et excluant ceux relatifs aux Actifs Apportés (lesdits dividendes étant approuvés par l'Assemblée Générale ordinaire) sur la période entre les deux dates de calcul considérées, est supérieure au Taux de Référence. Il est précisé que tant que la Surperformance n'est pas générée, la Valorisation De La SPI-RFA Excluant les Actifs Apportés utilisée pour l'évolution sera la Valorisation De La SPI-RFA à la date de la première valorisation de la SPI-RFA suite à l'acquisition du premier Actif Apporté.

La formule de calcul se présente comme suit :

Commission de Surperformance = SdG% × Surperformance

SdG% : taux de la Commission de Surperformance fixé à un maximum de 20%, hors taxe

Surperformance =  $Vn + Dn - (Vn-1 \times (1 + TR))$

V : Valorisation De La SPI-RFA Excluant les Actifs Apportés

Dn : Dividendes distribués au titre de l'année n en cours relatifs aux Actifs Cibles tels que approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire

TR : Taux de Référence = Rentabilité minimale attendue par la CMR pour la SPI-RFA fixée à 6,70% par la CMR

La performance est calculée sur la rentabilité absolue non ajustée par les risques pris.

L'existence d'une Commission de Surperformance sera constatée par le Conseil d'Administration dans les six (6) mois qui suivent la clôture d'un exercice et, lorsqu'elle est due, sera payée à la Société de Gestion dans un délai de deux (2) mois à compter de la décision du Conseil d'Administration.

## B.2 Rémunération du Dépositaire

Les modalités de rémunération du Dépositaire sont fixées dans la convention conclue entre lui et la Société de Gestion agissant pour le compte de la SPI-RFA. Elles se déclinent, comme suit :

Commissions dépositaire	Tarification maximum (HT)	Base de calcul
Conservation et garde des actifs et contrôle dépositaire	0,012%	Actif Net
<b>Commission Règlement - Livraison</b>		
Actions cotées	FRANCO	Non applicable
Obligations cotées	FRANCO	Non applicable
Opérations de gré à gré ferme	50 DH	Par opération
Opérations de souscriptions/Rachats OPCI	50 DH	Par opération
<b>Commission OST</b>		
Encaissement de dividendes	FRANCO	Non applicable
Paiement des coupons et autres OST	FRANCO	Non applicable
<b>Servides aux émetteurs</b>		
Centralisation des titres de capital	100.000 DH	Forfait annuel
Centralisation des titres de créances	100.000 DH	Forfait annuel
Distribution du résultat et paiement des dividendes de la SPI-RFA	FRANCO	Non applicable
<b>Opérations en devises étrangères</b>		
<b>Transfert</b>		
Transfert sortant	500 DH	Par transfert

<b>Relevés titres</b>	FRANCO	Non applicable
<b>Avis d'opération</b>	FRANCO	Non applicable

### B.3 Rémunération du dépositaire central

La rémunération du dépositaire central sera conforme à la grille tarifaire de Maroclear en vigueur.

### B.4 Rémunération des Evaluateurs Immobiliers

La rémunération des Evaluateurs Immobiliers porte sur :

- **Les missions permanentes :**

A l'issue de chaque exercice à compter de la date de constitution de la SPI-RFA, les Evaluateurs Immobiliers procèdent chacun par alternance, d'un exercice à l'autre, aux missions suivantes :

- (i) Expertise immobilière complète des Actifs Immobiliers de la SPI-RFA comprenant notamment, la valeur retenue pour chaque Actif Immobilier, l'intégralité des calculs effectués ainsi que toutes les hypothèses et éléments ayant conduit à ladite valeur (la « Mission d'Expertise ») ;
- (ii) Examen critique de l'expertise immobilière précitée comprenant, notamment, les contrôles effectués, la méthodologie mise en œuvre, les éléments et hypothèses retenus, les motifs justifiant un éventuel avis négatif ainsi que la proposition d'une évaluation alternative (la « Mission de Critique »).

- **Les missions ponctuelles :**

La Société de Gestion peut être amenée, à tout moment pendant la durée de vie de la SPI-RFA, à solliciter les Evaluateurs Immobiliers aux fins de réaliser, selon le cas, une Mission d'Expertise ou une Mission de Critique des Actifs Immobiliers (avec ou sans visite) et ce en sus des prestations d'expertises récurrentes, notamment et à titre indicatif, dans les cas suivants (les « **Expertises Ponctuelles** ») :

- (i) À l'occasion d'acquisition, d'apport en nature ou de vente d'Actifs Immobiliers par la SPI-RFA ;
- (ii) Pour les besoins de l'établissement d'une Valeur Liquidative exceptionnelle ; et/ou
- (iii) En cas d'évènements susceptibles d'avoir un impact significatif sur la valeur d'un ou plusieurs Actifs Immobiliers.

Les modalités de rémunération des Evaluateurs Immobiliers sont fixées dans les conventions conclues entre eux et la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la SPI-RFA.

La Société de Gestion arrête les honoraires des Evaluateurs Immobiliers en fonction de plusieurs facteurs : la nature des actifs, leurs localisations géographiques, leurs surfaces, etc.

Le règlement des factures des Evaluateurs Immobiliers est effectué à la même fréquence d'établissement des Valeurs Liquidatives de la SPI-RFA, dans un délai de trente (30) jours maximum à compter de la Date de Publication de la Valeur Liquidative suivant la présentation de la facture.

Il se peut que la Société de Gestion fasse appel aux Evaluateurs Immobiliers pour évaluer des opportunités potentielles d'investissement dans la SPI-RFA. Ces évaluations seront facturées à la SPI-RFA aux conditions négociées entre la Société de Gestion et les Evaluateurs Immobiliers.

La rémunération des Evaluateurs Immobiliers se limite à 0,5 % HT maximum de l'Actif Net.

#### **B.5 Rémunération du Commissaire aux Comptes**

La rémunération du Commissaire aux Comptes porte sur la mission d'audit et de certification des comptes de la SPI-RFA. Elle se limite à 0,3 % HT maximum de l'Actif Net.

#### **B.6 Commission annuelle de l'AMMC**

Conformément à l'article 90 de la Loi 70-14, la SPI-RFA est assujettie au paiement d'une commission annuelle versée à l'AMMC, calculée sur la base de l'Actif Net de la SPI-RFA, selon les taux suivants :

- 0,3 pour mille HT de l'Actif Net lorsque celui-ci est inférieur ou égal à cinq cent (500) millions de dirhams ;
- 0,2 pour mille HT de l'Actif Net lorsque celui-ci est supérieur à cinq cent (500) millions de dirhams et inférieur ou égal à un (1) milliard de dirhams ;
- 0,1 pour mille HT de l'Actif Net lorsque celui-ci est supérieur à un (1) milliard de dirhams.

La commission de l'AMMC est provisionnée à chaque calcul de la Valeur Liquidative ou de la Valeur Liquidative exceptionnelle. Elle est versée annuellement.

#### **B.7 Rémunération des experts-comptables et conseils juridiques**

La rémunération des experts-comptables porte sur l'établissement des comptes de la SPI-RFA qui seront ensuite certifiés par le Commissaire aux Comptes. Elle se limite à 0,3 % HT maximum de l'Actif Net.

La rémunération des conseils juridiques porte sur le conseil et l'assistance juridiques sur toutes les problématiques relevant de la Réglementation OPCI auxquelles peut être confrontée la SPI-RFA ainsi que sur l'élaboration de la documentation contractuelle et sociétale de la SPI-RFA. Elle se limite à 0,3 % HT maximum de l'Actif Net.

### **C. Frais d'exploitation immobilière**

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 la SPI-RFA et des conditions de marché. La SPI-RFA supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPI-RFA :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment :
  - les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres le cas échéant ;
  - les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux ;
  - les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;

- les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes ;
  - les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité ;
  - les honoraires d'administration de biens et de « property » management le cas échéant ;
  - l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
  - 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, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, property et facility management le cas échéant, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
  - les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrants dans le cadre de l'activité de la SPI-RFA, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

#### **D. Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers**

Les frais liés aux opérations de transactions immobilières se présentent comme suit :

- les frais afférents aux acquisitions et ventes d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- 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'audits techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

#### **E. Frais liés aux opérations sur instruments financiers**

Les frais de transaction sur instruments financiers incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, etc.).

#### **F. Autres frais**

Des frais, autres que ceux mentionnés précédemment, peuvent être prélevés à la SPI-RFA, en particulier :

- les frais de structuration de la SPI-RFA engagés par les Fondateurs pour le compte de la SPI-RFA lors de sa formation ;
- il est précisé que toute autre fonction, en dehors des fonctions de gestion de la SPI-RFA (Fund Management) et de gestion des Actifs Immobiliers (Asset Management), assurée par la Société de Gestion pour le compte de la SPI-RFA et entrant dans le cadre de l'objet social de la Société de Gestion, peut, après l'accord du Conseil d'Administration, faire l'objet d'une tarification supplémentaire.



La SPI-RFA supporte directement les frais de toute autre prestation non couverte par la rémunération de la Société de Gestion.

Pour toute information concernant les frais supportés par la SPI-RFA, les investisseurs peuvent se reporter au rapport annuel de la SPI-RFA.

## **G. Dépassement des frais et commissions**

Après accord préalable du Conseil d'Administration, la Société de Gestion peut dépasser, exceptionnellement, les taux des frais et commissions susmentionnés, tout en restant dans le budget annuel validé par le Conseil d'Administration de la SPI-RFA.

Toutefois, conformément à l'Article V.7.1 du Document d'Information, les dépenses urgentes - hors budget - requises par les dispositions légales et/ou réglementaires en vigueur pourront être engagées par la Société de Gestion sans cet accord préalable.

## **7. Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux porteurs de titres**

### **7.1 Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux Actionnaires**

Les sommes distribuables correspondent aux montants de distributions décidés annuellement par l'Assemblée Générale ordinaire de la SPI-RFA, convoquée par le Conseil d'Administration qui lui présente les propositions de distribution de la Société de Gestion, conformément à la Réglementation OPCI et correspondant à :

- au moins quatre-vingt-cinq pourcent (85%) de la quote-part du résultat visé au 1) de l'article 75 de la Loi 70-14 ;
- au moins soixante pourcent (60%) de la plus-value réalisée au titre de la cession d'Actifs Immobiliers ;
- cent pourcent (100%) des dividendes et parts sociales perçus ; et
- cent pourcent (100%) des produits des revenus, des plus-values de cession des instruments financiers visés au 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.

Le montant distribué sera réparti entre les Actionnaires au prorata du nombre d'Actions détenues par chacun d'eux, et ce suivant les conditions et selon les modalités fixées par la Réglementation OPCI.

Le résultat distribuable sera distribué par la Société de Gestion conformément aux dispositions de l'article 75 de la Loi 70-14.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée dans un délai maximum de six (6) mois suivant la date de clôture de l'exercice.

En vue de maintenir les sommes distribuables unitaires en cas de souscription ou de rachat, les comptes de régularisation des revenus et des plus ou moins-values nettes distribuables prévus au 1) de l'article 75 de la Loi 70-14, sont mouvementés, lors de chaque souscription ou rachat, de la quote-part des revenus et des plus ou moins-values distribuables incluses dans la Valeur Liquidative.

A la souscription ou le rachat, le prix payé par l'Actionnaire comprend, d'une part la quote-part du résultat de l'exercice en cours et, d'autre part, le cas échéant, la quote-part du résultat de l'exercice clos et du report à nouveau de l'exercice antérieur.

## **8. Informations pratiques**

### **8.1 Dénomination de l'établissement dépositaire**

Crédit Immobilier et Hôtelier.

### **8.2 Dénomination des évaluateurs immobiliers**

- Dexa ;
- Capital Realty.

### **8.3 Dénomination du commissaire aux comptes**

FIDAROC GRANT THORNTON.

### **8.4 Lieu et modalités d'obtention des informations relatives à l'OPCI**

Les informations relatives à la SPI-RFA, 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, au siège de la Société de Gestion

La politique de gestion des conflits d'intérêts de Ajarinvest peut être obtenue à son siège susmentionné.

### **8.5 Administration et direction générale**

#### **A. Direction Générale**

La Société de Gestion, représentée par son Directeur Général, M. Noredine TAHIRI.

#### **B. Conseil d'Administration**

Le Conseil d'administration est composé de :

- M. Lotfi BOUJENDAR ;
- M. Mohammed JABER KHAMLICHI ;
- M. Fouad BOUKHNIF ; et
- La Société de Gestion AJARINVEST, représentée par M. Noredine TAHIRI