

EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

Dénomination de l'OPCI : CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

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

Agréé par l'AMMC le 6 octobre 2023 sous la référence AG/SPI/006/2023

Constitué à l'initiative de la société de gestion AFRICA STONE MANAGEMENT
Adresse du siège social de la société de gestion : 13, rue Ibnou Toufail – Casablanca
(MAROC)

Agréée par l'AMMC en date du 26 décembre 2019 sous la référence AG/SDG/04/2019

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du 03 Octobre 2024 sous la référence VI/SPI/007/2024, 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 parts ou 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- Durée d'investissement recommandée	3
2- Politique d'investissement	3
3- Conditions et modalités d'émission des actions de la SPI-RFA ainsi que celles de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de sa reprise.....	10
4- Conditions et modalités de rachat des actions de la SPI-RFA ainsi que celles de restrictions, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise	13
5- Modalités et périodicité de détermination de la valeur liquidative de l'action de la SPI-RFA	16
6- Frais et commissions.....	17
7- Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux porteurs de titres	26
8- Informations pratiques	28

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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 attribuée dans le Document d'Information.

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

1- Durée d'investissement recommandée

La durée d'investissement recommandée est de dix (10) ans.

2- Politique d'investissement

2.1- Objectifs de gestion et stratégie d'investissement

2.1.1. Objectifs de gestion

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, résidentiel, éducation, logistique et locaux d'activité, conformément aux règles d'allocation établies par la Loi 70-14, exploités par l'Etat marocain, des établissements publics marocains ou des preneurs privés de premier plan, notoirement solvables.

2.1.2. Stratégie d'investissement

2.1.2.1. Stratégie d'investissement globale

(i) Univers d'investissement

L'investissement au niveau de la SPI-RFA portera sur des actifs financiarisés de premier ordre 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 ci-avant.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

En mobilisant les moyens humains et techniques adéquats et suffisants en termes de compétences et d'effectif, la stratégie d'investissement est mise en œuvre par la Société de Gestion à travers :

- une sélection d'Actifs Immobiliers disposant d'une bonne perspective de rendement locatif et de valorisation ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier des financements externes ;
- le suivi des risques grâce au contrôle des procédures opérationnelles mises en place et le suivi des ratios de dispersion réglementaires ;
- le strict respect des politiques et procédures internes de la Société de Gestion.

Conformément à la Loi 70-14, l'Actif de la SPI-RFA est constitué à hauteur de 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 ;
- (v) les titres d'autres OPCV de droit marocain.

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 :

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

- 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 porte sur des Actifs Immobiliers à vocation locative localisés au Royaume du Maroc dans les secteurs d'activité suivants : santé, bureaux, commerces, industriel, résidentiel, éducation, logistique et locaux d'activité, exploités par l'Etat marocain, des établissements publics marocains ou des preneurs privés de premier plan, notoirement solvables.

L'opportunité d'investissement dans un Actif Cible ou de désinvestissement d'un Actif Immobilier, en tant que Décision Technique comme prévu à l'Article V-7-1-e) du Document d'Information, est présentée par la Société de Gestion au Comité d'Investissement et de Pilotage qui l'analyse puis présente son avis. La Société de Gestion ne peut mettre en œuvre une décision d'investissement dans un Actif Cible ou de désinvestissement d'un Actif Immobilier qu'après l'avis du Comité d'Investissement et de Pilotage statuant dans les conditions prévues à l'Article V-7-1-e) du Document d'Information.

La sélection des locataires des Actifs Cibles est également effectuée par la Société de Gestion, conformément aux paramètres arrêtés par le Comité d'Investissement et de Pilotage, sur la base d'une analyse du risque de contrepartie de tout preneur afin d'apprécier la qualité de ces derniers. Cette analyse s'appuie sur une grille d'évaluation intégrant les principaux critères suivants : caractéristiques du bail, activité, secteur, performance financière, solvabilité, garanties, notoriété, profil de risque, KYC.

La SPI-RFA veillera, dans la mesure du possible, à conclure des contrats de bail à durées longues et fermes.

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 ; et/ou
- placements sous forme d'avances en compte courant d'associés.

La poche financière sera investie dans les instruments listés à l'article 2.1.2.1 (i)

Les orientations de placement de la poche financière sont arrêtées par la Société de Gestion après avis du Comité d'Investissement et de Pilotage.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

(ii) Politique d'endettement

(i) 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.) ; et
- faire face à des demandes exceptionnelles de rachats d'Actions.

Elle peut également procéder à des refinancements en vue de restructurer tout ou partie de son endettement, dans les limites rappelées ci-après.

(ii) Limites de recours à l'emprunt par la SPI-RFA

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

- des emprunts dans la limite de soixante pourcent (60%) de la valeur des Actifs Immobiliers sous forme :
 - a. d'avances en comptes courants d'associés ;
 - b. 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 OPCI visés respectivement aux 4) et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14.

- des emprunts de trésorerie dans la limite de quinze pourcent (15%) de la valeur des Actifs Financiers, sous forme d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une année.

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

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

La Société de Gestion et les Evaluateurs Immobiliers de la SPI-RFA n'ont pas le droit d'accorder des prêts à la SPI-RFA.

(iii) Octroi par la SPI-RFA de 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.

(iv) Conditions d'octroi de prêts à la SPI-RFA par le Dépositaire

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

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

(v) 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.

(vi) 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.

(iii) Avances en comptes courants d'associés

Par ailleurs, la SPI-RFA peut également 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

2.3-1. 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.

2.3-2. Risques spécifiques à la SPI-RFA

a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPI-RFA dans l'immobilier seront 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 aux risques liés 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 entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA.

Toutefois, le caractère sécurisé et les durées fermes et longues des baux recherchés par la SPI-RFA sont de nature à réduire ce risque.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

b) 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.

c) 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, des opérations de développement et autres travaux de construction. 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.

d) 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.

e) 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.

f) Risques spécifiques liés aux opérations de développement

La SPI-RFA peut 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.

g) Risque lié à la détention de participations directes ou indirectes au capital social dans des

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

sociétés à prépondérance immobilière non cotées

La SPI-RFA peut 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.

h) Risque de non-renouvellement des baux conclus

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 du bail.

La SPI-RFA demeure, en tout état de cause, exposée au risque de résiliation ou non-renouvellement des contrats de bail. Ces situations exposent la SPI-RFA 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, notamment en cas de dégradation des conditions du marché.

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

2.4- Mécanismes de couverture

2.4.1 Mécanismes de couverture contre les risques financiers

La Société de Gestion peut utiliser les instruments dérivés suivants :

- 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.

2.4.2 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.

Les 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 fermes et longues 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.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

3- Conditions et modalités d'émission des actions de la SPI-RFA ainsi que celles de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de sa reprise

3.1- Investisseurs Eligibles

Les Actions de la SPI-RFA sont réservées aux Fondateurs et aux investisseurs :

- (i) qualifiés au sens de la loi n°44-12 relative à l'appel public à l'épargne et aux informations exigées des personnes morales et organismes faisant appel public à l'épargne ; et
- (ii) autorisés par le Conseil d'Administration statuant dans les conditions de l'Article V-7-1 du Document d'Information.

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

La souscription des Actions de la SPI-RFA ne constitue pas une opération d'appel public à l'épargne au sens de la Loi 44-12. A cet effet, le nombre d'Actionnaires 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.

3.2- Conditions et modalités d'émission des Actions

3.2.1 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.

La SPI-RFA n'émet qu'une seule catégorie d'Actions.

3.2.2 Montant minimum de souscription

A la constitution, le montant minimum de souscription des Actions est fixé à cent dirhams (100 MAD).

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

En cours de vie de la SPI-RFA, le montant minimum de toute souscription est d'un million de dirhams (1.000.000 MAD).

3.2.3 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.

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions.

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 le modèle figure en annexe 2 ou en annexe 3 du Document d'Information, dûment rempli et signé ne sera pas pris en compte par la Société de Gestion.

3.2.4 Horodatage

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

3.2.5 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.

3.2.6 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 ;
- la dénomination sociale de la SPI-RFA ;
- la date de l'ordre ;

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

- 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.

3.2.7 Les 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.

Ventilation des commissions d'émission à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux maximum (HT)
Commission de souscription acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	20 %
Commission de souscription non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	Néant

Le taux affiché est un taux maximum hors taxes. Le taux de commission de souscription acquises effectivement appliqué est fixé par la Société de Gestion dans la limite de ce plafond.

Le taux effectif de la commission de souscription acquise à la SPI-RFA est communiqué aux Actionnaires par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception et porté sur les Bulletins de Souscription.

3.2.5 Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension d'émission des Actions et de sa reprise

3.3.1 Restrictions :

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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.

3.3.2 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 (i) que la Société de Gestion ne peut, dans l'intérêt des Actionnaires, procéder à des acquisitions d'Actifs Immobiliers et (ii) 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 ainsi que la reprise des souscriptions.

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.

4- Conditions et modalités de rachat des actions de la SPI-RFA ainsi que celles de restrictions, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise

4.1- Conditions et modalités de rachat des Actions

4.1.1 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 (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.

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.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions de rachat acquises à la SPI-RFA.

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

4.1.2 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 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.

Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors des rachats	Assiette	Taux maximum (HT)
Commission de rachat acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	20%
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	Néant

Le taux affiché est un taux maximum hors taxes.

Les taux de commissions de rachat acquises sont fixés par la Société de Gestion dans la limite de ce plafond. Le taux effectif de la commission de rachat acquise à la SPI-RFA est communiqué aux Actionnaires par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception et porté sur les Bulletins de Rachat.

4.1.3 Horodatage

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

4.1.4 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 ;
- 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) ;

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

- 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.

4.2- 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 notamment par courrier électronique avec accusé de réception.

4.3- Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension de rachat des Actions et 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 cas suivants :

- (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 portant sur un montant total suffisant pour financer l'ensemble des rachats demandés.

En revanche, si la Société de Gestion reçoit des ordres de souscription en numéraire 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. Dans ce cas, 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 ou du Règlement de Gestion, la Société de Gestion pourra restreindre, limiter ou suspendre ces ordres le temps de trouver une solution satisfaisante. Les Actionnaires ne pourront décider la liquidation de la SPI-RFA qu'après un délai de vingt-quatre (24) mois, sauf accord de la Société de Gestion.
- (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

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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.

Dans le cas où la Société Gestion a reçu plusieurs ordres de rachat, toute exécution partielle sera répartie entre les différents actionnaires concernés proportionnellement au nombre d'Actions objet des ordres de rachat.

Dans tous les cas susmentionnés, la Société de Gestion informe les Actionnaires des raisons et des modalités de la suspension, de la restriction ou de la limitation des rachats au plus tard au moment de la mise en œuvre. Les Actionnaires concernés seront informés par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, de l'exécution partielle ou de la non-exécution de leurs ordres 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.

Aussi, la Société de Gestion pourrait solliciter une réunion du Conseil d'Administration pour que ce dernier se prononce sur les mesures à adopter en vue de permettre la levée des restrictions, limitations ou suspensions instaurées pour les rachats des Actions.

Dans les hypothèses décrites aux i), ii) et 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.). La durée de la suspension ou de la limitation ne peut en aucun cas dépasser vingt- quatre (24) mois à compter de la suspension ou de la limitation de l'ordre de rachat concerné. Pendant cette durée, les Actionnaires s'interdisent de prendre toute résolution, décision ou mesure de quelque nature que ce soit, visant à dissoudre et/ou liquider la SPI-RFA.

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

En raison de l'égalité de traitement des Actionnaires, les ordres de rachat limités et/ou suspendus et reportés pour la Valeur Liquidative suivante, ne sont pas prioritaires sur les nouveaux ordres de rachat pour exécution sur ladite Valeur Liquidative.

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

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

5- Modalités et périodicité de détermination de la valeur liquidative de l'action de la SPI-RFA

5.1- Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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, ainsi qu'à titre exceptionnel selon les modalités prévues ci-après (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 interviendra 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 sera utilisée pour des opérations de souscription et/ou de rachat d'Actions réalisées selon les mêmes modalités prévues aux Articles IV-1 et IV-2 du Document d'Information. Le délai entre la prise de décision de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle et la date de son établissement et son utilisation pour les opérations de souscription et/ou de rachat sera de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés au maximum.

La Société de Gestion informera l'AMMC et le Dépositaire, sans délai, de la décision de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle, de ses motifs ainsi que de sa date d'établissement.

La Société de Gestion informera, sans délai, les Investisseurs Eligibles de la décision de calcul d'une Valeur Liquidative exceptionnelle ainsi que de sa date d'établissement et ce, par tout moyen faisant preuve de réception, y compris par courrier électronique avec accusé de réception.

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 pourra 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 aux Actionnaires et à toute personne qui en fait la demande.

Elle est publiée dans un journal d'annonces légales cinq (5) jours francs suivant la Date de Calcul de la Valeur Liquidative (la « **Date de Publication de la Valeur Liquidative** »). 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. 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

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

Les commissions sont résumées dans les tableaux ci-après :

Ventilation des commissions d'émission et de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux maximum (HT)
Commission d'émission non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	Néant
Commission d'émission acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	20%
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	Néant
Commission de rachat acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	20%

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 pourra se reporter au rapport annuel de la SPI-RFA.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

Frais à la charge de la SPI-RFA	Assiette	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 ¹ (Commission de Gestion et Commission de Surperformance incluses)
Frais d'exploitation immobilière	Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA	1 % HT maximum annuel ²
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> 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	3,5 % 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)
Frais liés aux opérations sur instruments financiers	La valeur de la transaction financière	3,5% HT maximum
Autres frais	Actif Net	2% HT maximum

Les frais et commissions susvisés 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. Ces frais sont de nature à réduire les revenus et la performance des investissements.

¹ La Commission de Gestion sera d'un montant annuel maximum de 2 % HT de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA. Cependant, au cours des deux premières années à compter de la date d'agrément de la SPI-RFA, si ce montant est inférieur à sept cent mille (700.000) dirhams hors taxes par an, la Société de Gestion percevra une Commission de Gestion d'un montant au moins égal à cette somme forfaitaire de sept cent mille (700.000) dirhams hors taxes par an.

² Les dépenses de maintenance et les grosses réparations des Actifs Immobiliers sont supportées par la SPI-RFA ou le locataire en fonction des stipulations des baux conclus ou à conclure.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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.

(i) Rémunération de la Société de Gestion

A. 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 :

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

La Commission de Gestion sera d'un montant annuel maximum de 2 % HT de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA. Cependant, au cours des deux premières années à compter de la date d'agrément de la SPI-RFA, si ce montant est inférieur à sept cent mille (700.000) dirhams hors taxes par an, la Société de Gestion percevra une Commission de Gestion d'un montant au moins égal à cette somme forfaitaire de sept cent mille (700.000) dirhams hors taxes par an.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

La rémunération de la Société de Gestion sera calculée semestriellement et facturée et prélevée tous les semestres.

B. Commission de Surperformance

La Société de Gestion percevra une commission de surperformance (la « **Commission de Surperformance** ») qui rémunère la Société de Gestion dès lors que la SPI-RFA a dépassé ses objectifs annuels de performance de la SPI-RFA fixés au taux des bons du trésor d'une maturité de dix (10) ans, tel que publié par Bank al Maghrib, plus 5% (BdT 10 ans + 500 pbs).

La performance de la SPI-RFA pour un exercice comptable est constatée sur la base de la variation entre la valeur liquidative de clôture dudit exercice comptable et la dernière valeur liquidative de clôture d'exercice la plus élevée constatée sur les exercices comptables antérieurs (la « Performance Constatée »). La Commission de Surperformance est facturée à la SPI-RFA selon le barème progressif ci-dessous. Elle est fixée à :

- Dix pourcent (10%) pour la tranche résultant de la différence entre la Performance Constatée et l'Objectif de Performance lorsque la Performance Constatée est inférieure ou égale à un pourcent (1%) de l'Objectif de Performance ; et
- Vingt pourcent (20%) pour la tranche résultant de la différence entre la Performance Constatée et l'Objectif de Performance majoré de un pourcent (1%) lorsque la Performance Constatée est strictement supérieure à un pourcent (1%) de l'Objectif de Performance.

La formule de calcul se présente comme suit :

Commission de Surperformance = SdG% × Surperformance

SdG% : taux de la Commission de Surperformance fixé à 10%, hors taxes si le rendement net est inférieur ou égal à 1% du Taux de référence, et 20% si le rendement net est strictement supérieur à 1% du Taux de référence.

Surperformance = $Vn + Dn - VBn$

V : Actif net De La SPI-RFA fin de période

Dn : Dividendes distribués par le fonds au titre de l'année n en cours

VBn : Actif calculé du benchmark fin de période (yc collecte (sous/rachat)) sur la base du taux de référence (TR)

TR : Taux de Référence initial = Rentabilité minimale attendue par la CIMR pour la SPI- RFA fixée annuellement au Taux Moyen Pondéré des BDT 10 ans (sur la courbe BAM 10 ans du dernier jour ouvré de l'année N-1) + 500 points de base.

Ces frais respectent le principe du High-Watermark qui est le plus haut niveau atteint par le fonds à la clôture d'un exercice fiscal. L'application de ce principe garantit qu'aucune commission de surperformance ne saurait être prélevée tant que le High Watermark n'a pas été dépassé. Le High Watermark correspond au montant maximal prélevé au titre de la commission de surperformance pour les années antérieures.

(ii) Rémunération du Dépositaire

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

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 :

Nature des prestations	Tarif annuel (HT)
Fonction dépositaire et conservation	
Le calcul est effectué en pourcentage de l'Actif Net de la SPI-RFA, tel que défini à l'article 2 de la Loi 70-14, communiqué chaque fin de semestre, à un taux qui est fixé à un maximum de 0,50% HT annuel.	
Contrôle Dépositaire	Inclus
Conservation et tenue de position	
Suivi de position par an et par ligne des Actifs Immobilier ou participations non cotées (tarif annuel par ligne et applicable sur l'ensemble des opérations)	Inclus
Valeurs mobilières (gestion administrative et traitement des opérations)	Inclus
Gestion du passif	
Tenue du nombre de titres en circulation	Inclus
Constitution et tenue de registre	Inclus
Traitement des ordres de souscription/rachat	Inclus
Paiement des dividendes de la SPI-RFA	Inclus pour une distribution annuelle

La rémunération du Dépositaire est provisionnée à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Elle est payable semestriellement.

(iii) Rémunération du dépositaire central

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

(iv) 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 :

- Expertise immobilière complète des Actifs Immobiliers de la SPI-RFA comprenant notamment, la valeur retenue pour chaque Actif Immobilier, l'intégralité des calculs

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

effectués ainsi que toutes les hypothèses et éléments ayant conduit à ladite valeur (la « **Mission d'Expertise** ») ;

- 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'événements susceptibles d'avoir un impact significatif sur la valeur d'un ou plusieurs Actifs Immobiliers.

La rémunération appliquée à ces Expertises Ponctuelles sera négociée de bonne foi par la Société de Gestion et l'Evaluateur Immobilier.

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.

La rémunération des Evaluateurs Immobiliers est provisionnée et payé semestriellement.

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 0,2 % HT par an maximum de l'Actif Net.

(v) 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 0,1 % HT maximum par an de l'Actif Net.

La rémunération du Commissaire aux Comptes est provisionnée et versée semestriellement.

(vi) 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,

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

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.

(vii) 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 les Commissaires aux Comptes. Elle se limite à 0,1 % HT maximum par an 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 0,2 % HT maximum par an 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 :

(i) 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 ; et
- l'ensemble des dépenses, frais et charges liées à la détention des parts et actions de sociétés immobilières.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

- (ii) 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 ;
- (iii) 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 ;
- (iv) 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

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA

Extrait du Document d'Information

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

- (i) les frais de structuration de la SPI-RFA engagés par les Fondateurs pour le compte de la SPI-RFA lors de sa formation ;
- (ii) 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 supportera 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.

6.3 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.

Dans des circonstances exceptionnelles (urgence, injonction, mise en conformité avec la Réglementation OPCI), la SPI-RFA peut engager des dépenses dépassant ces taux et barèmes après avis du Comité d'Investissement et de Pilotage statuant dans les conditions prévues à l'Article V-7-1-e) du Document d'Information.

7- Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux porteurs de titres

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.

CIMR INVEST IMMO SPI-RFA
Extrait du Document d'Information

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

Etablissement dépositaire	BANQUE CENTRALE POPULAIRE
Évaluateurs immobiliers	TINSA MAROC et COLLIERS CONSEIL MAROC
Commissaire aux comptes	HDID ET ASSOCIES
Informations relatives à la SPI-RFA	Lieu : 13, rue Ibnou Toufail – Casablanca (MAROC). Modalités d'obtention des informations : par courrier à l'adresse ci-dessus ou par mail à l'adresse suivante : mchoury@cpm.co.ma

Administration

Les Administrateurs de la SPI-RFA sont :

- **CAISSE INTERPROFESSIONNELLE MAROCAINE DE RETRAITE**, société mutuelle de retraite régie par ses statuts et par la loi n°64-12, dont le siège social se situe à 100, boulevard Abdelmoumen, Casablanca, immatriculée au registre du commerce de Casablanca sous le n° 365305 ;
- **RAMICAL**, société anonyme au capital de 311.461.800 dirhams, ayant son siège social au 100, bd Abdelmoumen, étage 7, appt 73, Casablanca, immatriculée au registre du commerce de Casablanca sous le numéro 262153 ;
- **LARBEL**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 217.886.900,00 DH, ayant son siège social à 100, boulevard Abdelmoumen, Casablanca, immatriculée au registre du commerce de Casablanca sous le numéro 154.133, ;
- **CIMR FONCIA**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000,00 DH, ayant son siège social à 100, boulevard Abdelmoumen, Casablanca, immatriculée au registre du commerce de Casablanca sous le numéro 299.887 ; et
- **La Société de Gestion AFRICA STONE MANAGEMENT**, société anonyme au capital de sept millions de dirhams (7.000.000,00 MAD), dont le siège social est sis Espace Les Palmiers, 13 rue Ibnou Toufail– Casablanca (MAROC), immatriculée au Registre du Commerce de Casablanca sous le numéro 387093, agréée en qualité de société de gestion d'OPCI par l'AMMC en date du 26 Décembre 2019, sous la référence n° AG/SDG/04/2019.

Direction générale

La direction générale de la SPI-RFA est assurée par **AFRICA STONE MANAGEMENT**, représentée par Monsieur Khaled LATIFI en sa qualité de Président du Directoire.

