

EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

Dénomination de l'OPCI : Educapital 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 7 décembre 2022 sous la référence AG/SPI/035/2022

Constitué à l'initiative de la société de gestion : Attijari REIM

Adresse du siège social de la société de gestion : 416, rue Mustapha El Maâni Casablanca, Maroc

Agréée par l'AMMC en date du 14 février 2020 sous la référence AG/SDG/01/2020

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du 20 juin 2024 sous la référence VI/SPI/003/2024, 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 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	10
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	13
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..	21
8.	INFORMATIONS PRATIQUES	22

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 dix (10) ans. La SPI-RFA pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leurs apports avant l'écoulement de la période de dix (10) ans.
2. Politique d'investissement	
2.1 Objectifs fixés et stratégie d'investissement	<p>A. Objectifs fixés</p> <p>La SPI-RFA a pour stratégie d'investissement principale, au Maroc et à l'étranger, dans le respect de l'objet légal des OPCI la construction ou l'acquisition d'immeubles exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en l'état futur d'achèvement ainsi que toutes les opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente.</p> <p>La SPI-RFA peut réaliser dans ces immeubles les travaux de toute nature, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur réhabilitation, leur gestion et leur mise en valeur en vue de leur location.</p> <p>L'objectif de gestion de la SPI-RFA est de proposer aux Actionnaires une performance à long terme et, sur la base de distributions annuelles potentielles stables et sécurisées, un rendement provenant des investissements susmentionnés.</p> <p>L'objectif, qui ne saurait être interprété comme une obligation de résultat, est de générer un taux de rendement annuel acceptable par les Actionnaires.</p> <p>Le taux de rendement annuel acceptable par les Actionnaires variera en fonction des caractéristiques des actifs qui composeront le patrimoine de la SPI-RFA notamment du risque et du niveau de revenus locatifs générés par chacun desdits actifs.</p> <p>B. Stratégie d'investissement</p> <p>La Société de Gestion veille au déploiement de la stratégie d'investissement de la SPI-RFA, en agissant dans l'intérêt exclusif des Actionnaires et pour l'atteinte des objectifs de gestion fixés. L'identification des opportunités d'investissement, leur allocation et leur réalisation sont menées conformément à la Réglementation OPCI, au Règlement de Gestion, au Document d'Information et aux procédures et dispositifs internes de la Société de Gestion.</p> <p>Les opportunités d'investissement immobilier de la SPI-RFA font notamment l'objet d'une analyse et de due diligences réalisées par la Société de Gestion afin d'évaluer leur impact sur les profils de rendement et de risque de la SPI-RFA.</p> <p>B.1 L'univers d'investissement de la SPI-RFA</p> <p>Les Actifs Immobiliers qui seront détenus par la SPI-RFA seront composés à titre principal d'Actifs Immobiliers dédiés à l'enseignement privé ou à des activités parascolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités, centres de soutien scolaire etc.) et à titre accessoire, d'autres types d'Actifs Immobiliers à usage locatif, notamment des bureaux.</p>

Il n'est pas exclu que le patrimoine de la SPI-RFA puisse inclure des actifs situés en dehors du Royaume du Maroc.

La SPI-RFA peut investir sa poche de Liquidités dans les instruments ci-après :

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

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

B.2.1 Stratégie adoptée pour la poche immobilière

La SPI-RFA a vocation à :

- investir principalement dans des Actifs Immobiliers à usage locatif à travers des opérations d'acquisition ou de construction et/ou de développement desdits Actifs Immobiliers ainsi que toutes les opérations nécessaires à leur usage ou leur revente, l'exposition au risque immobilier pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf virgule quatre-vingt-dix-neuf pourcent (99,99%) de la valeur globale des actifs gérés de la SPI-RFA ;
- détenir à titre principal des Actifs Immobiliers dédiés à l'enseignement privé ou à des activités parascolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités, centres de soutien scolaire etc.) et à titre accessoire, d'autres types d'Actifs Immobiliers à usage locatif, notamment des bureaux; et
- donner à bail les Actifs Immobiliers, en ce compris les Biens Initiaux à l'exclusion des terrains nus, en contrepartie de la perception d'un loyer par la SPI-RFA.

Les Actifs Immobiliers peuvent être détenus directement ou indirectement par la SPI-RFA. La SPI-RFA peut réaliser dans ces Actifs Immobiliers des travaux de toute nature, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur réhabilitation, leur gestion ou leur mise en valeur en vue de leur location.

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

B.2.2 Stratégie adoptée pour la poche financière et de Liquidités

Durant la période pouvant s'écouler entre la collecte des fonds et les acquisitions ou les constructions et/ou développements d'Actifs Immobiliers, à la constitution de la SPI-RFA ou en cours de vie de la SPI-RFA, les sommes en attente d'investissements immobiliers seront intégralement investies dans des Liquidités dans les limites énoncées à la section III.3.1.b du Document d'Information.

La Société de Gestion veillera à ce que la poche de Liquidités soit placée de manière sécurisée et à des horizons adaptés aux besoins de trésorerie de la SPI-RFA.

B.3 Politique d'endettement envisagée

B.3.1 Conditions de recours à l'endettement

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

- financer les acquisitions ou les projets de développement et de construction d'Actifs Immobiliers ainsi que la réalisation de travaux de toute nature, liés à son objet social ;
- financer les acquisitions de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière ou de parts ou d'actions d'autres OPCI ;
- procéder à des refinancements ; et
- faire face, à titre provisoire et exceptionnel à des ordres de rachats d'Actions ayant un caractère inhabituel.

Conformément aux dispositions de l'article 15 de la Circulaire 02/19, la SPI-RFA peut contracter des emprunts et souscrire des dettes sous forme :

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

Conformément aux dispositions de l'article 16 de la Circulaire 02/19, la SPI-RFA peut contracter des emprunts de trésorerie 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 ;
- d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une (1) année.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la SPI-RFA ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la SPI-RFA.

La SPI-RFA peut avoir recours à des emprunts bancaires et/ou en concluant avec ses Actionnaires des contrats de financement sous forme de prêts, de comptes courants d'associés ou de prêts participatifs.

La SPI-RFA peut également recourir à des financements en devises étrangères.

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

La SPI-RFA peut à tout moment, avoir recours à des emprunts bancaires et non bancaires dans les limites ci-après :

- pour les emprunts, dans la limite de 60% de la valeur des Actifs Immobiliers de la SPI-RFA. Pour l'appréciation de la limite de 60%, 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 ;
- pour les emprunts de trésorerie, dans la limite de 15% de la valeur des actifs mentionnés aux 6), 7) et 8) de l'article 3 de la Loi 70-14.

Les limites susvisées doivent être respectées le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

Les emprunts visés ci-dessus doivent être affectés au financement des opérations entrant dans l'objet principal de la SPI-RFA tel que prévu à l'article premier de la Loi 70-14 et/ou à titre exceptionnel pour faire face à des ordres de rachats d'Actions ayant un caractère inhabituel.

	<p>La Société de Gestion informera sans délai l'AMMC de tout non-respect des règles précitées, en 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 (1) an. A défaut de régularisation dans le délai précité ou en cas de récidive, l'AMMC procède au retrait de l'agrément de la SPI-RFA.</p> <p style="text-align: center;"><i>B.3.3 Octroi par la SPI-RFA, des garanties sur ses actifs dans le cadre du recours à l'emprunt</i></p> <p>La SPI-RFA peut grever ses actifs des sûretés ou garanties (nantissement de titres, hypothèque, caution...) nécessaires à la conclusion de contrats entrant dans son objet notamment les contrats relatifs aux emprunts prévus ci-dessus, dans la limite autorisée par le conseil d'administration de la SPI-RFA conformément à la section V.7.1.f du Document d'Information.</p> <p style="text-align: center;"><i>B.3.4 Modalités d'information des Actionnaires sur la situation d'endettement de la SPI-RFA</i></p> <p>Les Actionnaires sont informés de la situation d'endettement de la SPI-RFA à travers les rapports établis et mis à leur disposition par la Société de Gestion, conformément à la Règlementation OPCV et au Document d'Information.</p> <p style="text-align: center;"><i>B.3.5 Conditions d'octroi de prêts à la SPI-RFA par l'établissement dépositaire</i></p> <p>Attijariwafa Bank est à la fois un établissement de crédit et est Dépositaire de la SPI-RFA.</p> <p>Le Dépositaire pourra accorder des prêts à la SPI-RFA. Ces prêts seront accordés à des conditions normales de marché dans la préservation de l'intérêt des Actionnaires.</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p> <p>La SPI-RFA se réserve le droit d'émettre des titres de créances et des certificats de sukuk auprès d'un nombre restreint d'investisseurs qualifiés conformément aux dispositions prévues au 3 du premier alinéa de l'article 3 de la Loi 44-12.</p> <p>Les titres de créances et les certificats de sukuk seront émis et évalués conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>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</p> <p>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 5% de leur capital social.</p>
<p>2.2 Indice de référence</p>	<p>Néant</p>
<p>2.3 Facteurs de risques</p>	<p>A. Risques généraux</p> <p>A.1 Risque de perte en capital</p> <p>La SPI-RFA investit dans des Actifs Immobiliers et financiers qui seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs.</p>

La SPI-RFA a pour vocation principale d'investir dans des Actifs Immobiliers. Ces actifs constituent des placements à long terme dont la réalisation peut s'étaler dans le temps.

La Société de Gestion ne peut garantir que l'objectif de gestion sera atteint et que les Actionnaires ne subiront aucune perte.

Les risques susvisés peuvent se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La SPI-RFA ne bénéficie d'aucun capital minimum garanti. La Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. La perte en capital se produit lors du rachat d'une Action à un prix inférieur au Prix de Souscription.

L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

A.2 Risque lié à la gestion de la SPI-RFA

La Société de Gestion gère la SPI-RFA selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du Règlement de Gestion et du Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement.

En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SPI-RFA et à l'intérêt commun des Actionnaires.

Toutefois, la performance de la SPI-RFA peut différer de ses objectifs en fonction des déclinaisons de la stratégie d'investissement mises en place aussi bien sur les Actifs Immobiliers que sur la poche financière et de Liquidités. L'actif de la SPI-RFA peut, par exemple, ne pas être investi à tout moment sur les marchés financiers et/ ou immobiliers les plus performants avec une éventuelle conséquence négative sur la Valeur Liquidative.

B. Risques liés à la stratégie d'investissement de la SPI-RFA

B.1 Risques liés au marché de l'immobilier

Les investissements réalisés par la SPI-RFA seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers et notamment à ceux liés à la possibilité de revente desdits actifs et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers. Ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

En particulier, la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. 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 plus, les Actifs Immobiliers détenus ou qui seront détenus par la SPI-RFA sont principalement des actifs dédiés à l'enseignement privé et sont donc exposés au risque lié à l'évolution de ce secteur.

De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA et par conséquent sur la Valeur Liquidative de la SPI-RFA. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SPI-RFA :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ;

- les conditions du marché immobilier ;
- la situation financière des locataires ; et/ou
- la modification de la fiscalité ou de l'environnement réglementaire.

B.2 Risque lié à la location

Les revenus de la SPI-RFA proviennent des loyers encaissés. A ce titre, ceux-ci, dans le cas d'une concentration auprès d'un ou plusieurs locataires, peuvent être affectés par une défaillance ou le départ d'un locataire. Il convient de noter que les Biens Initiaux de la SPI-RFA seront loués à des sociétés filiales d'un même groupe intervenant sur plusieurs secteurs d'activité (immobilier, automobile, industrie négoce, hôtellerie).

B.3 Risque de résiliation ou de non-renouvellement des baux

La SPI-RFA prévoit de conclure, dans la mesure du possible, des baux avec des durées 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 de 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.

B.4 Risque lié à la liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPI-RFA à céder des Actifs Immobiliers pour faire face à des ordres de rachat présentés par les Actionnaires.

Il convient de rappeler que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts y afférents. Face à un mouvement de rachat et dans le cas où les liquidités de la SPI-RFA ne permettent pas de faire face au rachat, la SPI-RFA peut être amenée à céder des Actifs Immobiliers. Cette cession dans un contexte défavorable peut avoir une incidence sur la performance de la SPI-RFA.

B.5 Risques liés au développement d'Actifs Immobiliers

Dans le cas où la SPI-RFA engagerait des opérations de développement d'Actifs Immobiliers, elle pourrait être exposée à des risques notamment :

- le risque de construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- le risque de défaillance du promoteur et/ou des entreprises contractantes ; et/ou
- le risque lié à un retard dans la commercialisation (la mise en location des actifs).

Ces situations exposent la SPI-RFA à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

B.6 Risque lié à la détention de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées

La SPI-RFA peut détenir des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées. Dans ces conditions l'évaluation des titres de participation effectuée par la

Société de Gestion se fera sur la base des seules informations disponibles pouvant générer des variations à la hausse comme à la baisse des Valeurs Liquidatives.

B.7 Risque de crédit

La SPI-RFA peut investir dans des instruments financiers tels que les titres de créances, les titres de créances négociables, les OPCVM monétaires, obligataires, diversifiés et actions et est donc exposée au risque de dégradation de la situation financière de l'émetteur voire sa défaillance. Ce risque peut avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative de la SPI-RFA.

B.8 Risque de taux

Le risque de taux est lié à l'évolution des taux d'intérêts qui peut avoir une incidence sur (i) la valorisation des instruments financiers notamment les obligations (ii) la dette bancaire éventuellement contractée par la SPI-RFA. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts entraînera la baisse de la valeur d'une obligation à taux fixe et entraînera un renchérissement du coût de la dette, réduisant ainsi le résultat net de la SPI-RFA.

B.9 Risque lié à l'endettement

La SPI-RFA peut avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements dans les proportions autorisées par le Règlement de Gestion et par le Document d'Information et à l'octroi dans ce cadre de garanties.

Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette notamment en cas de vacance locative.

Les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

B.10 Risque lié au placement en OPCVM

Le risque lié à l'investissement de la SPI-RFA dans les OPCVM monétaires, obligataires, diversifiés et actions est lié à la baisse de la valeur liquidative de l'OPCVM en cas de fluctuations défavorables des cours des titres dudit OPCVM.

B.11 Risque de change

La SPI-RFA peut procéder à des placements ou à des financements en devises étrangères et est donc exposée à un risque de change qui implique, notamment, un risque de convertibilité, un risque de transfert et un risque de dévaluation.

C. Garantie ou protection

Hormis les contrats d'assurance contractés et couvrant certains événements ou dégâts que peuvent subir les Actifs Immobiliers, il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

D. Evolution du risque

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

2.4 Mécanismes de couverture

A. Moyens de couverture contre les risques financiers encourus par la SPI-RFA

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la SPI-RFA, la Société de Gestion peut mettre en place des stratégies permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre le risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SPI-RFA par l'acquisition et la cession d'instruments financiers à terme simples de type swaps, contrats de caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples.

Les placements ou les financements en devises étrangères exposent la SPI-RFA aux risques visés à la section 2.3.B.11 du présent document. A ce titre, la SPI-RFA peut avoir recours à une couverture du risque de change.

B. Moyens de couverture contre les risques immobiliers et locatifs

Afin de minimiser les risques immobiliers et locatifs, la Société de Gestion veille :

- à la sélection d'Actifs Immobiliers répondant à des critères d'éligibilité précis (bonne localisation, qualité du bien, potentiel d'appréciation de sa valeur, qualité des locataires, type de bail, rentabilité, etc.) ;
- à l'évaluation de la solvabilité de la contrepartie grâce à un scoring à partir de ratios financiers ;
- à la mise en place d'une politique de gestion dynamique des Actifs Immobiliers à travers des plans pluriannuels pour chaque actif du portefeuille afin de prévenir le risque d'obsolescence,
- à l'optimisation de l'état locatif tout au long du cycle de vie de l'actif (échéances de baux diversifiées, durée ferme élevée, renégociation des baux) ;
- à la définition des différentes options stratégiques de valorisation des Actifs Immobiliers sous gestion et mise en œuvre de la politique retenue (restructuration, rénovation, division en relocation) ;
- à la sélection de conseils et prestataires de premier plan dans le cadre de due diligences, gestion de projet de construction, maintenance technique, etc. ;
- à la mise en place, dans la mesure du possible, de baux avec paiement d'avance des loyers ; et
- à la conclusion, dans la mesure du possible, de baux à durées fermes.

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

A. Acceptation du Règlement de Gestion

La souscription d'Actions de la SPI-RFA emporte acceptation par le souscripteur des stipulations du Règlement de Gestion de la SPI-RFA, ainsi que des modifications qui pourraient y être apportées dans les conditions prévues par ledit Règlement de Gestion, dans le respect de la Réglementation OPCI.

Il revient en conséquence à tout souscripteur d'Actions de se renseigner au préalable sur les caractéristiques de la SPI-RFA, et notamment de ses actifs, des Actions émises par la SPI-RFA et de ses règles de fonctionnement, les risques y afférents et sur les différents intervenants participant au fonctionnement de la SPI-RFA, notamment par le biais du Document d'Information.

Conformément aux dispositions de l'article 62 de la Loi 70-14, les règles d'affectation des sommes reçues par la SPI-RFA s'imposent aux créanciers les ayant acceptées ainsi qu'aux Actionnaires, même en cas de liquidation de la SPI-RFA.

B. Ordres de souscription en numéraire

Les ordres de souscription en numéraire sont transmis à la Société de Gestion au plus tard un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative à 12 heures (la **Date de Centralisation des Souscriptions**), par la remise d'un bulletin de souscription ferme et irrévocable dûment rempli et signé par le souscripteur ou son mandataire et conforme au modèle en Annexe 2 du Document d'Information. Ces ordres de souscription sont par la suite centralisés chez le Dépositaire au plus tard avant 16 heures le même jour. Ils sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

Si l'ordre de souscription est reçu après la Date de Centralisation des Souscriptions, l'ordre de souscription est exécuté sur la base de la Valeur Liquidative suivante.

A titre d'exemple, un investisseur qui souhaite souscrire à des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative le 30 juin, devra faire parvenir à la Société de Gestion son ordre de souscription le 29 juin à 12 heures au plus tard pour transmission au Dépositaire au plus tard à 16 heures le même jour. Si l'ordre de souscription est reçu après le 29 juin à 12 heures, il sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre.

C. Ordres de souscription en nature

Sous réserve (i) du respect des ratios réglementaires de la composition de l'actif de la SPI-RFA, (ii) de leur éligibilité en vertu du Règlement de Gestion et du Document d'Information à l'actif de la SPI-RFA et (iii) de l'accord du conseil d'administration de la SPI-RFA conformément aux dispositions de la section V.7.1.f du Document d'Information, des apports en nature d'actifs peuvent être effectués au profit de la SPI-RFA par des Investisseurs Eligibles après sa constitution, dans les conditions prévues par la Règlementation OPCI.

Les modalités d'évaluation desdits apports en nature sont précisées à la section V.1 du Document d'Information. Les modalités de passation des ordres de souscription en nature sont identiques à celles de passation des ordres de souscription en numéraire telles que précisées dans la section 3.1.B du présent document.

D. Horodatage des ordres de souscription

Conformément aux dispositions de l'article 71 de la Circulaire 02/18, l'ordre de souscription doit être horodaté dès sa réception par la Société de Gestion et exécuté avant la date et l'heure fixées dans le Document d'Information de la SPI-RFA.

E. Prix de souscription

Les souscriptions des Actions sont effectuées exclusivement en montant exprimé en dirham. Elles sont versées en numéraire ou en nature.

Le montant payable par Action lors de la souscription (le **Prix de Souscription**) est égal :

- à la constitution de la SPI-RFA, à la valeur nominale des Actions augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription acquises à la SPI-RFA, mentionnées à la section 6.1.A du présent document ;
- après la constitution de la SPI-RFA, à la prochaine Valeur Liquidative établie conformément à la section 5.1 du présent document, augmentée des commissions de souscription acquises, et le cas échéant, des commissions de souscription non acquises à la SPI-RFA mentionnées à la section 6.1.A du présent document.

F. Délai de livraison des Actions - Jouissance

	<p>Le délai de livraison des Actions souscrites en numéraire ou en nature est au maximum de trente (30) Jours Ouvrés à compter du jour de la Date de Centralisation des Souscriptions. Ce délai pourra être réduit par la Société de Gestion. La date de livraison des Actions sera communiquée aux Actionnaires par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par voie électronique.</p> <p>La jouissance des Actions commence le jour de la livraison de celles-ci.</p> <p>G. Transmission par la Société de Gestion de l’avis d’opération aux Actionnaires</p> <p>Conformément aux dispositions de l’article 72 de la Circulaire 02/18, au terme de chaque opération de souscription, le Dépositaire établit un avis d’opération contenant les mentions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’identité de l’Actionnaire ; • le numéro du compte titres et/ou espèces dudit Actionnaire ; • la dénomination de la SPI-RFA ; • la date de l’ordre ; • le sens de l’opération (souscription) ; • le nombre d’Actions objet de l’opération ; • la Valeur Liquidative à la souscription ; • la date d’exécution de l’opération (date de la Valeur Liquidative d’exécution) ; • 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. <p>L’avis d’opération est ensuite adressé à la Société de Gestion qui le transmet, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par voie électronique, aux Actionnaires dans les cinq (5) jours francs à compter de la date de sa réception par la Société de Gestion.</p>
<p>3.2 Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension d’émission des Actions et de sa reprise</p>	<p>A. Restrictions d’émission des Actions</p> <p>Les Actions sont réservées au Groupe d’Actionnaires et aux investisseurs remplissant les conditions cumulatives suivantes lors de la souscription d’Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ne pas être une U.S Person ; • disposer de la qualité d’investisseur qualifié au sens de la Loi 44-12 ; et • être agréé par le conseil d’administration de la SPI-RFA conformément à la section V.7.1.f du Document d’Information. <p>Conformément aux dispositions de l’article 81 de la Loi 70-14, ni la Société de Gestion ni les Evaluateurs Immobiliers ne pourront être souscripteurs des Actions.</p> <p>La SPI-RFA ne faisant pas appel public à l’épargne au sens de la Loi 44-12, le nombre d’Actionnaires de la SPI-RFA ne pourra en aucun cas dépasser le nombre d’Actionnaires fixé par la Loi 44-12 et les textes pris pour son application. La Société de Gestion et le Dépositaire veilleront au respect de cette disposition.</p>

	<p>Le Dépositaire doit s'assurer pour chaque opération de souscription, que le souscripteur est un Investisseurs Eligible.</p> <p>B. Limitation – Suspension des ordres de souscription et leur reprise</p> <p>La Société de Gestion se réserve le droit et la possibilité de limiter et/ou suspendre à tout moment les souscriptions, dans l'intérêt des Actionnaires, notamment lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles que la Société de Gestion ne peut, procéder à des acquisitions d'Actifs Immobiliers ; ou (ii) les souscriptions en numéraire auraient pour effet que les actifs visés aux 1) à 5) de l'article 3 de la Loi 70-14 représentent moins de soixante pourcent (60%) de l'actif de la SPI-RFA et ce, sans qu'il y ait de projet d'investissement immobilier ou d'ordre de rachat identifié correspondant. <p>La suspension provisoire des souscriptions ainsi que la reprise desdites souscriptions seront précisées par la Société de Gestion au moins deux (2) Jours Ouvrés précédant la Date de Centralisation des Souscriptions.</p> <p>C. Autorisation préalable de l'AMMC</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 48 de la Loi 70-14, la Société de Gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de restriction, de suspension ou de limitation d'émission d'Actions de la SPI-RFA non prévue dans le Règlement de Gestion et le Document d'Information.</p>
<p>3.3 Modalités d'information des Actionnaires en cas de suspension des souscriptions et de leur reprise</p>	<p>Les Actionnaires sont informés par la Société de Gestion de la suspension des souscriptions ainsi que de leur reprise éventuelle par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par voie électronique. La suspension des souscriptions ainsi que leur reprise éventuelle feront également l'objet d'une publication sur le site internet de la Société de Gestion ou, à défaut, d'une publication par voie d'affichage au sein des locaux de la Société de Gestion.</p>
<p>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</p>	
<p>4.1 Conditions et modalités de rachat des Actions</p>	<p>A. Modalités de passation des ordres de rachat</p> <p>Les ordres de rachat sont transmis à la Société de Gestion au plus tard un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative à 12 heures (la Date de Centralisation des Rachats) par la remise d'un bulletin de rachat ferme et irrévocable dûment rempli et signé par l'Actionnaire ou son mandataire et conforme au modèle en Annexe 3 du Document d'Information.</p> <p>Les ordres de rachat d'Actions sont centralisés chez le Dépositaire au plus tard avant 16 heures le même jour. Ils sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (rachat à cours inconnu).</p> <p>Si l'ordre de rachat est reçu après la Date de Centralisation des Rachats, l'ordre de rachat est exécuté sur la base de la Valeur Liquidative suivante.</p> <p>A titre d'exemple, un investisseur qui souhaite racheter ses Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative le 30 juin, devra faire parvenir à la Société de Gestion son ordre de rachat au plus tard le 29 juin à 12 heures pour transmission au</p>

Dépositaire au plus tard à 16 heures le même jour. Si l'ordre de rachat est reçu après le 29 juin à 12 heures, il sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre.

Les ordres de rachat sont effectués en nombre entier d'Actions.

B. Prix de rachat

Le montant versé par Action lors du rachat (le **Prix de Rachat**) est égal à la Valeur Liquidative diminuée des commissions de rachat acquises ou des commissions de rachat non acquises à la SPI-RFA mentionnées à la section 6.1.B du présent document.

C. Délai de règlement des rachats

Le délai de règlement des ordres de rachat, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, sera précisé à tout moment par la Société de Gestion au moyen d'une publication sur son site internet (et par voie d'affichage dans ses locaux à défaut de site internet ou en cas de problème technique) et communiqué aux Actionnaires par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par voie électronique. Cette information peut être envoyée par courrier à chaque Actionnaire qui en fait la demande. Dans ce cas, les frais occasionnés seront à la charge de l'Actionnaire.

Le délai de règlement des rachats ne pourra être supérieur à six (6) mois calendaires à compter de la Date de Centralisation des Rachats.

D. Horodatage des ordres de rachat

Conformément aux dispositions de l'article 71 de la Circulaire 02/18, l'ordre de rachat doit être horodaté dès sa réception par la Société de Gestion et exécuté avant la date et l'heure fixées dans le Document d'Information de la SPI-RFA.

E. Transmission par la Société de Gestion de l'avis d'opération aux Actionnaires

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la Circulaire 02/18, au terme de chaque opération de rachat, le Dépositaire établit un avis d'opération contenant les mentions minimales suivantes :

- l'identité de l'Actionnaire ;
- le numéro du compte titres et/ou espèces dudit Actionnaire ;
- la dénomination de la SPI-RFA;
- la date de l'ordre ;
- le sens de l'opération (rachat) ;
- le nombre d'Actions objet de l'opération ;
- la Valeur Liquidative au rachat ;
- la date d'exécution de l'opération (date de la Valeur Liquidative d'exécution) ;
- 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.

	<p>L'avis d'opération est ensuite adressé à la Société de Gestion qui le transmet, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par voie électronique, aux Actionnaires dans les cinq (5) jours francs à compter de la date de sa réception par la Société de Gestion.</p>
<p>4.2 Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise</p>	<p>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, en l'occurrence cinquante millions (50.000.000) dirhams. Dans ce cas, le conseil d'administration de la SPI-RFA 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.</p> <p>En outre, le rachat des Actions peut être restreint, limité ou suspendu à titre provisoire par la Société de Gestion, lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Actionnaires le commande (à titre d'exemple les intempéries, catastrophes naturelles et phénomènes climatiques, toute mesure administrative réglementaire interdisant de quelque manière que ce soit le rachat des Actions, les épidémies, les grèves, les guerres, les émeutes, les révolutions, les hostilités, les attaques terroristes, et les troubles résultant d'hostilités, révolutions, catastrophes naturelles, cataclysmes, etc.). • 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. <p>En sus des conditions susmentionnées, pour une Valeur Liquidative donnée, les ordres de rachat seront exécutés totalement si le montant total des souscriptions excède le montant total des rachats. En revanche, les ordres de rachat ne seront exécutés que partiellement, et au prorata du montant total des rachats, si le montant total des souscriptions est inférieur au montant total des rachats.</p> <p>Le reliquat des ordres de rachat non honoré sera exécuté, totalement ou partiellement conformément au mécanisme susmentionné, sur plusieurs Valeurs Liquidatives successives jusqu'à exécution totale desdits ordres de rachat.</p> <p>En tout état de cause, les souscriptions destinées à couvrir le financement de projets d'acquisition et/ou de développement identifiés ne sont pas prises en compte dans le calcul du total des souscriptions.</p> <p>Dans les hypothèses décrites ci-avant, la Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour trouver les liquidités nécessaires pour exécuter les ordres de rachat (nouvelles souscriptions, endettement, etc.).</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 48 de la Loi 70-14, la Société de Gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de suspension, de limitation ou de restriction de rachat d'Actions de la SPI-RFA non prévue dans le Règlement de Gestion et le Document d'Information.</p> <p>Les Actionnaires sont informés par la Société de Gestion de la suspension ou du plafonnement des ordres de rachat, des motifs les justifiant ainsi que de leur reprise éventuelle, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par voie électronique.</p>
<p>5. Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative de l'Action de l'OPCI</p>	
<p>5.1 Modalités et périodicité de</p>	<p>La Société de Gestion établit semestriellement le 30 juin et le 31 décembre de chaque année la Valeur Liquidative des Actions de la SPI-RFA ainsi que des Valeurs Liquidatives exceptionnelles qui pourraient subvenir éventuellement (la Date d'Etablissement de la</p>

détermination de la Valeur Liquidative

Valeur Liquidative). Dans le cas où le 30 juin ou le 31 décembre ne serait pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative sera établie le Jour Ouvré suivant.

La Valeur Liquidative est majorée des commissions de souscription à l'entrée et minorée des commissions de rachat à la sortie. Son calcul interviendra au plus tard vingt (20) Jours Ouvrés après la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Conformément aux dispositions de l'article 36 de la Circulaire 02/19 et de l'article 73 de la Circulaire 02/18, la Société de Gestion détermine une Valeur Liquidative estimative au moins tous les trois (3) mois, et celle-ci est intégrée dans le rapport trimestriel destiné aux Actionnaires visé à la section VI.3 du Document d'Information (la **Valeur Liquidative Estimative**). Il est précisé que la Valeur Liquidative Estimative ne peut être utilisée pour des opérations de souscription ou de rachat.

Nonobstant ce qui précède, à tout moment, la Société de Gestion pourra procéder à la détermination d'une Valeur Liquidative exceptionnelle des Actions pendant la durée de la SPI-RFA pour des opérations de souscription et de rachat d'Actions, en respectant les dispositions légales et réglementaires applicables à ladite détermination.

La Société de Gestion doit notifier sans délai l'AMMC dès qu'elle prend la décision de procéder à l'établissement d'une Valeur Liquidative exceptionnelle. Les opérations de souscription et de rachat d'Actions susvisées sont réalisées selon les mêmes modalités prévues aux sections 3 et 4 du présent document.

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

6. Frais et commissions

Les frais et commissions à la charge de l'investisseur servent à couvrir les charges d'exploitation de 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

Des commissions de souscription acquises à la SPI-RFA sont prélevées lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la SPI-RFA lors de l'acquisition d'Actifs Immobiliers.

Des commissions de souscription non acquises à la SPI-RFA peuvent être prélevées lors de chaque souscription afin de couvrir la commercialisation des Actions par la Société de Gestion.

Les taux effectifs des commissions de souscription acquises ou non acquises à la SPI-RFA seront mentionnés dans les bulletins de souscription.

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

Commission de souscription non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10% maximum
---	---	-------------

B. Commissions de rachat

La Société de Gestion applique des commissions de rachat acquises et non acquises à la SPI-RFA si l'exécution des rachats pénalise irrémédiablement la situation financière et la rentabilité de la SPI-RFA.

Les taux effectifs des commissions de rachat acquises ou non acquises à la SPI-RFA seront mentionnés dans les bulletins de rachat.

L'application par la Société de Gestion de commissions de rachat acquises et non acquises à la SPI-RFA devra être justifiée, ces dernières ne pourront en aucun cas dépasser respectivement quinze pourcent (15%) hors taxes et dix pourcent (10%) hors taxes du montant des rachats.

Il demeure entendu que les opérations d'aller-retour (ordre de souscription et de rachat portant sur un nombre identique d'Actions à exécuter le même jour) ne donnent pas lieu à des commissions de souscription et de rachat.

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

6.2 Frais de gestion

A. Frais de fonctionnement et de gestion

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur de 3,5% HT maximum par an de l'Actif Net de la SPI-RFA, calculé sur la base de la valeur d'expertise des immeubles.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPI-RFA afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

La SPI-RFA règle semestriellement la rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra excéder 2,5% HT de l'Actif Net, au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- la 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 et les liquidités, 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, financiers et des liquidités de la SPI-RFA, 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 gestion des Actifs Immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement de plans de travaux et de sa mise à jour ; et
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs visés aux 1) à 5) de l'article 3 de la Loi 70-14 et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPI-RFA supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais du Dépositaire dont la rémunération ne peut dépasser 0,75% HT annuel de l'Actif Net. Elle est payable semestriellement. Les modalités de rémunération du Dépositaire sont fixées dans la convention conclue entre ce dernier et la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la SPI-RFA ;
- les frais du dépositaire central, selon les conditions et tarifications prévues sur l'Avis aux Affiliés n°60/2021 de Maroclear en date du 19 février 2021, à savoir :
 - droit d'admission: 0,01% HT de la capitalisation admise, payable à l'admission ;
 - commission de gestion des comptes émissions : 300 Dirhams HT par mois payable mensuellement ;
 - commission de gestion de comptes courants : 35 Dirhams HT par mois payable mensuellement ;
 - commission sur les avoirs : 0,015% HT de l'Actif Net, payable annuellement ;

Les tarifs du dépositaire central pourraient évoluer en fonction de la mise à jour par ce dernier de sa grille tarifaire.

- la commission annuelle due à l'AMMC calculée, conformément à la Réglementation OPCI, comme suit :
 - 0,03% HT pour la tranche de l'Actif Net inférieure à 500 millions de Dirhams ;
 - 0,02% HT pour la tranche de l'Actif Net comprise entre 500 millions de Dirhams et 1 milliard de Dirhams ;
 - 0,01% HT pour la tranche de l'Actif Net supérieure à 1 milliard de Dirhams.

Cette commission est provisionnée à chaque calcul de Valeur Liquidative et Valeur Liquidative exceptionnelle et doit être versée annuellement par la Société de Gestion à l'AMMC au plus tard le dernier jour ouvrable du troisième mois qui suit la date de clôture de l'exercice.

- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des Evaluateurs Immobiliers ; dont la rémunération est payable semestriellement. Les modalités de rémunération des Evaluateurs Immobiliers sont fixées dans les conventions

conclues entre chacun des deux Evaluateurs Immobiliers et la Société de Gestion agissant au nom et pour le compte de la SPI-RFA ;

- les frais du Commissaire aux Comptes dont la rémunération s'élève à 30.000 dirhams HT par an hors frais liés à la revue limitée du Commissaire aux Comptes au titre de l'établissement, le cas échéant de Valeurs Liquidatives exceptionnelles. Cette rémunération est payable semestriellement ;
- les frais de fonctionnement du conseil d'administration de la SPI-RFA, notamment la rémunération de ses membres ;
- les éventuels frais de publication, selon les tarifications fixées par le journal ;
- tous les impôts et taxes auxquels est assujettie la SPI-RFA.

B. Frais d'exploitation immobilière

Les frais d'exploitation immobilière sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur de 3,5% HT maximum par an de la valeur globale des Actifs Immobiliers gérés, calculée sur la base de la valeur d'expertise des immeubles.

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux en 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, et notamment, les redevances ou loyers des baux à construction, baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe des services communaux, la taxe sur les terrains non bâtis, 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, à la gestion, au gardiennage, à la sécurité, à la maintenance ou au nettoyage des actifs, les honoraires d'administration de biens et de "property" management, 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, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres litiges entrant 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.

C. Frais liés aux transactions immobilières

Les frais liés aux transactions immobilières recouvrent notamment :

- l'ensemble des 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, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, conseils, notaires, avocats et experts, 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, et notamment les frais de recherche de financements, 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, les frais liés au reporting à la banque et au suivi des financements.

D. Frais liés aux transactions financières

Les commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières concernent les frais d'intermédiation, notamment les frais de courtage, impôt de bourse et les commissions d'opérations sur titres, le cas échéant.

E. Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPI-RFA relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Pour toute autre information, les Actionnaires peuvent se reporter au rapport annuel de la SPI-RFA.

F. Synthèse des frais et commissions à la charge de la SPI-RFA

La synthèse des frais et commissions à la charge de la SPI-RFA se présente comme suit :

Ventilation des frais de gestion à la charge des investisseurs	Base de calcul	Taux (HT)
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Net	3,5% HT maximum annuel dont 2,5% HT maximum annuel pour la Société de Gestion (commission de gestion)

Frais d'exploitation immobilière	Valeur globale des Actifs Immobiliers gérés	3,5% HT maximum annuel (hors dépenses de maintenance des Actifs Immobiliers et les grosses réparations ou mises à niveau gérés dans le cadre des budgets annuels)
Frais liés aux transactions immobilières	Prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'Actif Immobilier acquis ou cédé Ou Prix (hors droits, hors taxes et hors frais) de la VEFA portant sur l'Actif Immobilier acquis ou cédé Ou Valeur des Actifs Immobiliers acquis ou cédés indirectement*	5% HT maximum (n'incluant pas les droits d'enregistrement, les droits de la conservation foncière, la rémunération du notaire, ainsi que les autres frais et charges liés directement à l'acte de transfert de la propriété et qui sont financés à partir des commissions de souscription acquises à la SPI-RFA)
Frais liés aux transactions financières	Actif Net	2% HT maximum
* Valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière acquises par la SPI-RFA, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SPI-RFA.		

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

Le conseil d'administration de la SPI-RFA arrête le résultat net de l'exercice de la SPI-RFA qui, conformément aux dispositions de l'article 74 de la Loi 70-14 est égal à la somme :

- (1) des produits relatifs aux Actifs Immobiliers détenus par la SPI-RFA, diminués du montant des frais et charges afférents auxdits actifs ;
- (2) des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs de la SPI-RFA, diminués du montant des frais et charges afférents auxdits actifs ; et
- (3) des autres produits de la SPI-RFA, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges qui ne peuvent pas être rattachés directement aux actifs mentionnés aux paragraphes (1) et (2) ci-dessus.

Les frais et charges prévus ci-dessus sont affectés conformément aux règles comptables auxquelles sont soumis les OPCV.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°2305-18 du 27 août 2018, 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

	<p>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.</p> <p>A la souscription ou au 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.</p> <p>Les sommes distribuables par la Société de Gestion, conformément aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances n°2305-18 du 27 août 2018, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au minimum quatre-vingt-cinq pourcent (85%) de la quote-part du résultat net, augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation tels que définis par voie réglementaire; • au minimum soixante pourcent (60%) de la plus-value réalisée au titre de la cession d'actifs mentionnés aux 1), 2), 3), 4) et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14 ; • cent pourcent (100%) des dividendes et parts sociales perçus ; • 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 du Ministre de l'Economie et des Finances n°2305-18 du 27 août 2018 et des placements à revenu fixe perçus. <p>Suite à l'approbation des comptes de chaque exercice, le conseil d'administration de la SPI-RFA propose à l'assemblée générale ordinaire les montants à distribuer en s'appuyant sur les propositions faites par la Société de Gestion et en tenant compte des projections de l'évolution de la trésorerie de la SPI-RFA.</p> <p>Le montant des distributions sera réparti entre les Actionnaires au prorata du nombre d'Actions détenues et l'approbation desdites distributions relève de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.</p> <p>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 conformément aux dispositions de l'article 76 de la Loi 70-14.</p>
--	--

8. Informations pratiques

8.1	Dénomination de l'établissement dépositaire	Attijariwafa Bank
8.2	Dénomination des évaluateurs immobiliers	Capital Realty Tinsa Maroc
8.3	Dénomination du commissaire aux comptes	Hdid & Associés
8.4	Lieu et modalités d'obtention des	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 Attijari REIM, au siège de la Société de Gestion : 416, rue Mustapha El Maâni, Casablanca, Maroc

informations relatives à l’OPCI	<p>La politique de gestion des conflits d’intérêts de Attijari REIM peut être obtenue à son siège susmentionné.</p>
8.5 Administration et direction générale	<p style="text-align: center;">▪ Direction Générale</p> <p>Attijari REIM, représentée par son Directeur Général, M. M’hamed BERRADA.</p> <p style="text-align: center;">▪ Conseil d’Administration</p> <p>Le conseil d’administration est composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monsieur Abdelmjid Tazlaoui, titulaire de la carte nationale d’identité n° B569798 ; • Monsieur Saad Sebbar, titulaire de la carte nationale d’identité n° BE64256 ; • Madame Frédérique Papereux Chraibi, titulaire du certificat d’immatriculation n° BE25294X ; • La société MAMDA ; • La société MCMA ; • La société CIMR ; • La société Wafa Assurance.