

EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

Dénomination de l'OPCI : SYHATI IMMO SPI

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

Agréé par l'AMMC en date du 1^{er} décembre 2023 sous la référence AG/SPI/010/2023.

Constitué à l'initiative de la société de gestion REIM PARTNERS

Adresse du siège social de la société de gestion : 1, boulevard Zoulikha Nasri, Sidi Maârouf – Casablanca (MAROC)

Agréée par l'AMMC en date du 31 août 2020 sous la référence AG/SDG/02/2020.

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du **5 novembre 2024** sous la référence **VI/SPI/009/2024**, 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- Durée d'investissement recommandée	3
2- Politique d'investissement.....	3
3- Conditions et modalités d'émission des actions de la SPI ainsi que celles de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de sa reprise	8
4- Conditions et modalités de rachat des actions de la SPI ainsi que celles de restrictions, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise	14
5- Modalités et périodicité de détermination de la valeur liquidative de l'action de la SPI.....	16
6- Frais et commissions	19
7- Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux porteurs de titres	28
8- Informations pratiques.....	28

SYHATI IMMO SPI

Extrait de 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 a été constituée en vue de proposer 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 à l'étranger dans le respect de la réglementation en vigueur.

La SPI aura 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 89,9 % de la valeur globale de l'Actif de la SPI.

2.1-2. Stratégie d'investissement

En mobilisant les moyens humains et techniques adéquats et suffisants en termes de compétences et d'effectif, la stratégie d'investissement sera 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.

2.1-2.1. Stratégie d'investissement globale

(i) Univers d'investissement

L'investissement au niveau de la SPI portera sur des Actifs Immobiliers à vocation locative tant au Maroc qu'à l'étranger, dans le secteur de la santé (notamment cliniques, cabinets médicaux, infirmeries, laboratoires, résidences et services gériatriques, centres de recherche et d'enseignement, bureaux, résidentiel et autres actifs dédiés à la santé), conformément aux règles d'allocation prévues par la Réglementation OPCI, exploités par l'Etat, des établissements publics marocains ou des preneurs privés de premier plan, notoirement solvables.

La poche financière de la SPI sera investie en :

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

- (i). Valeurs émises par le Trésor et titres de créance garantis par l'État ;
- (ii). Titres de créances négociables tels que définis par la Loi 35-94 ;
- (iii). Parts et actions d'OPCVM monétaires et obligataires ;
- (iv). Dépôts à vue ou pour une durée n'excédant pas deux (2) ans, auprès d'établissements habilités à recevoir des fonds auprès du public, dans la stricte limite des besoins liés à la gestion des flux de la SPI ;
- (v). Titres de créances ne permettent pas la participation au capital social ;
- (vi). Placements sous forme d'avances en compte courant d'associés.

La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPI, déclinée à travers les objectifs fixés présentés ci-avant.

(ii) Politique d'endettement

La SPI peut avoir recours à l'endettement pour :

- Financer l'acquisition, la construction, la rénovation et/ou la réhabilitation d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute nature, liés à son objet social ;
- Procéder à des refinancements ; et/ou
- Faire face, à titre exceptionnel, le cas échéant à des ordres de rachat d'Actions ayant un caractère inhabituel.

L'endettement de la SPI se fera en devise marocaine (MAD).

La SPI peut contracter, sur autorisation préalable du Comité Growth Council :

- (i) Des emprunts dans la limite de 40% de la valeur des Actifs Immobiliers sous forme :
 - Des avances en compte courant d'associés ;
 - 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, ou indirectement à concurrence du pourcentage de sa participation dans les sociétés et les OPCV visés respectivement aux 4) et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14.
- (ii) Des emprunts de trésorerie dans la limite de 10% 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.

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 an.

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

Les emprunts peuvent être conclus à taux fixe ou à taux variable.

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

La SPI pourra grever ses actifs des sûretés nécessaires à la conclusion de contrats entrant dans son objet notamment les contrats relatifs aux emprunts susvisés.

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

2.2- Indice de référence

Néant.

2.3- Facteurs de risques

2.3-1. Risques généraux

a) Risques de perte en capital

LA SPI n'offre aucune garantie de protection en capital.

Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SPI est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier fortement, notamment en fonction du contexte politique, fiscal, économique et financier. Par conséquent, le profil de risque de la SPI correspond à une durée de détention longue, avec une durée recommandée de dix (10) ans.

L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

b) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion gère la SPI de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du Règlement de Gestion et du Document d'Information, notamment en ce qui concerne la stratégie d'investissement.

Le style de gestion pratiqué par la Société de Gestion repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Immobiliers. Il existe un risque que la SPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative de la SPI peut avoir une performance négative.

2.3-2. Risques spécifiques à la SPI

a) Risques liés au marché immobilier

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

Les investissements immobiliers réalisés par la SPI seront soumis 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 très 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. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPI.

Ce risque peut être accentué étant donné que les actifs à détenir par la SPI intègrent des biens à usage spécifique dans le secteur de la santé.

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

b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances. Ce risque est d'autant plus critique que la stratégie d'investissement de la SPI prévoit que la poche immobilière peut représenter jusqu'à 89,9% de l'actif de la SPI.

c) Risque de contrepartie et risque locatif

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les Actifs Financiers) ou du locataire (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement ou à un retard de paiement.

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

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse du résultat distribuable par la SPI et une baisse de la Valeur Liquidative.

d) Risques liés au recours à l'endettement

La SPI se donne la possibilité de recourir à l'endettement. Si le cas se présente, 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. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPI mais peut également augmenter les risques de perte.

e) Risque de taux

Le risque de taux est le risque de dépréciation (perte de valeur) des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant des variations des taux d'intérêt. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits investis en titres ou des emprunts à taux variable peut baisser, ce qui entraîne une baisse de la Valeur Liquidative de la SPI. La sensibilité (qui se définit comme le degré moyen de réaction des cours des titres détenus en portefeuille lorsque les taux d'intérêt varient d'un (1) %) est un indicateur pertinent pour mesurer ces variations. Ce type de risque pourra être couvert par l'éventuelle utilisation swaps, de caps, de floors ou de forwards de taux. La hausse des taux d'intérêt peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

f) Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). La baisse d'une valeur d'un titre peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

g) Risques liés à l'acquisition des terrains non bâtis destinés à la construction, des immeubles en construction ou des contrats de VEFA

LA SPI pourra acquérir des terrains non bâtis destinés à la construction et des immeubles en construction ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPI aux risques suivants :

- Risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- Risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ;
- Risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

h) Risques liés à la détention de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées

La SPI pourra détenir des participations directes ou indirectes au capital social 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.

i) Risque de non-renouvellement des baux conclus pour des durées fermes

Malgré la présence de clauses dans les contrats de baux de la SPI visant l'obligation des locataires à payer le loyer restant à courir jusqu'à la date d'échéance de la durée du bail, la SPI pourra demeurer exposé à un risque de non-renouvellement des contrats de baux par les locataires au-delà de la période ferme.

La SPI peut faire face à une fluctuation de ses revenus en cas de décision d'un ou de plusieurs locataires de ne pas renouveler les baux à leurs échéances. Ce risque peut se matérialiser par l'absence de loyer pendant la période de vacance des locaux libérés. Il peut également se matérialiser par l'incapacité de conclure de nouveaux baux dans des conditions économiques équivalentes. Ce risque est aggravé par le caractère spécifique inhérent à la nature des Actifs Immobiliers ciblés par la stratégie d'investissement de la SPI.

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

2.4. Mécanismes de couverture

2.4.1 Mécanismes de couverture contre les risques financiers

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

La SPI pourra avoir recours à des produits dérivés qui pourront être utilisés pour des besoins de couverture du risque existant ou futur.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SPI, la Société de Gestion peut mettre en place des stratégies permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux par l'acquisition et la cession d'instruments financiers à terme simples de type swaps, contrats de caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente.

Ces opérations seront effectuées dans le cadre de l'objet de la SPI ou dans le but de faire correspondre les flux financiers reçus par la SPI avec les flux qu'il doit verser aux Actionnaires.

La SPI ne procédera pas à des placements ou des financements en devises étrangères. Ainsi, la SPI n'aura recours à aucune couverture du risque de change.

2.4.2 Mécanismes de couverture contre les risques locatifs

Pour minimiser au mieux les risques locatifs, la SPI veillera à ce que les contrats de baux qu'il conclut s'alignent sur les principes suivants :

- Des baux d'une durée ferme et longue ; et
- Respect des conditions de marché dans les conditions et clauses contractuelles des baux avec notamment des clauses de paiement du loyer résiduel en cas de résiliation anticipée.

3- Conditions et modalités d'émission des actions de la SPI 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 sont réservées à (i) tout organisme et/ou (ii) toute personne physique et/ou (iii) toute personne morale, de droit marocain ou de droit étranger (les « **Investisseurs Eligibles** »).

Les Investisseurs Eligibles, visés au paragraphe ci-avant, doivent s'engager à respecter les dispositions légales et réglementaires en vigueur, les conventions internationales ratifiées par le Royaume du Maroc ainsi que les standards internationaux au titre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la corruption.

La Société de Gestion et le Dépositaire s'assureront que les critères relatifs à la capacité (versement du montant de la souscription par le souscripteur) et la qualité d'Investisseurs Eligibles des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

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

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

Le prix de souscription correspond à la Valeur Liquidative majorée des commissions de souscription.

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

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

3.2.2 Montant minimum de souscription

En cours de vie de la SPI, le montant minimum de toute première souscription d'Actions en numéraire par un Investisseur Eligible est fixé à deux millions (2.000.000) de Dirhams. Exceptionnellement, lorsque la Société de Gestion a reçu des demandes de rachat que la trésorerie de la SPI ne permet pas d'honorer, le montant minimum de souscription sera baissé du montant susvisé pour faire face à la demande de rachat.

Le montant minimum de toute souscription suivante, de tout Investisseur Eligible, est de cent mille (100.000) Dirhams.

3.2.3 Périodes de souscription

Les Investisseurs Eligibles peuvent souscrire des Actions, par voie d'apport en numéraire et/ou en nature, uniquement au cours des périodes de souscription ouvertes à l'initiative discrétionnaire de la Société de Gestion (les « **Périodes de Souscription** »).

▪ Souscription en numéraire

La Société de Gestion décide l'ouverture de Périodes de Souscription en numéraire en fonction des opportunités d'investissement qui se présentent sur des Actifs Immobiliers et selon les besoins de trésorerie de la SPI, dans l'intérêt de la SPI et de ses Actionnaires conformément aux conditions prévues à l'article 3.3 de l'extrait du document d'information. Elle informe les Investisseurs Eligibles sur son site internet et/ou par publication dans un journal d'annonces légales, et spécifie les durées des Périodes de Souscription, le montant minimum de souscription tel que prévu à l'article 3.2.2 de l'extrait du document d'information, et le montant cible de souscription au capital de la SPI visés pour chaque Période de Souscription (le « **Montant-Cible** »).

L'allocation des Actions par la Société de Gestion à l'issue d'une Période de Souscription s'effectue comme suit :

- (a) lorsque le montant des souscriptions reçu excède le Montant Cible, la Société de Gestion alloue les Actions de façon proportionnelle entre les Investisseurs Eligibles ayant souscrit dans la limite du Montant Cible. Dans le cas où le nombre d'Actions à attribuer ne serait pas un nombre entier, ce dernier sera arrondi à l'unité inférieure.
- (b) lorsque le montant des souscriptions reçu n'atteint pas le Montant Cible, la Société de Gestion alloue les Actions aux Investisseurs Eligibles ayant souscrit. La Société de Gestion peut ouvrir immédiatement une nouvelle période de souscription (la « **Nouvelle Période de Souscription** »), au cours de laquelle les Actions sont ouvertes à la souscription dans la limite du reliquat entre le Montant Cible et le montant souscrit au cours de la Période de Souscription précédente (le « **Nouveau Montant Cible** »). Cette Nouvelle Période de

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

Souscription est communiquée aux Investisseurs Eligibles selon les mêmes modalités de communication applicables aux Périodes de Souscription. Lorsque le montant des souscriptions reçu excède le Nouveau Montant Cible, les stipulations du paragraphe (a) ci-dessus s'appliquent dans les mêmes conditions.

La Société de Gestion peut décider à tout moment de clôturer par anticipation une Période de Souscription et/ou, selon le cas, à une Nouvelle Période de Souscription, dès lors le montant des demandes de souscriptions atteint selon le cas, le Montant-Cible ou le Nouveau Montant Cible.

Nul ne peut souscrire des Actions en dehors des Périodes de Souscription et des Nouvelles Périodes de Souscription.

La Société de Gestion informe immédiatement l'AMMC et le Dépositaire de toute ouverture et clôture de Périodes de Souscription ou de Nouvelles Périodes de Souscription, en précisant le Montant Cible ou le Nouveau Montant Cible et le montant minimum de souscription, et ce dès la prise de décision d'ouverture et de clôture desdites périodes.

▪ Souscription en nature

Par dérogation aux conditions et modalités de souscription en numéraire précitées, pour tout nouvel Apport d'Actif Immobilier, ayant fait objet de l'approbation du Comité Growth Council, la Société de Gestion ouvrira une Période de Souscription en nature réservée uniquement à l'Investisseur Eligible qui détient l'Actif Immobilier objet de l'apport. Ce dernier a la possibilité de souscrire en numéraire à titre exceptionnel pour couvrir exclusivement les commissions de souscription acquises ou non acquises à l'OPCI.

En effet, la Société de Gestion informera immédiatement, l'AMMC et le Dépositaire de l'ouverture ou la clôture de la Période de Souscription, et ce dès la prise de décision d'ouverture ou de clôture de ladite période.

La Société de Gestion transmet par tout moyen électronique faisant preuve de réception à l'AMMC le rapport de synthèse de l'évaluation des apports en nature et le rapport des commissaires aux comptes relatif aux apports en nature au plus tard cinq (5) jours francs à compter de la date de réalisation de la souscription par apport en nature.

3.2.4 Passation des ordres de souscription des Actions

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

Afin d'être pris en compte, l'ordre de souscription doit être accompagné d'un bulletin de souscription, daté et signé, dans lequel l'investisseur manifeste sa décision irrévocable de demander la souscription des Actions (le « **Bulletin de Souscription** »). Le Bulletin de Souscription est transmis par la Société de Gestion au Dépositaire. La souscription d'Actions emporte pour l'Actionnaire titulaire desdites Actions acceptation du Règlement de Gestion et du Document d'Information.

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

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Si le règlement n'est pas reçu, l'ordre est annulé.

Après vérification de la qualité d'Investisseur Eligible, les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

Les souscriptions ne peuvent être effectuées qu'en numéraire ou en nature des Actifs Immobiliers et sont majorées des commissions de souscription acquises et le cas échéant des commissions de souscription non acquises à la SPI.

Tout ordre de souscription qui n'est pas accompagné d'un Bulletin de Souscription dûment rempli et signé ne sera pas pris en compte par la Société de Gestion.

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

Les ordres de souscription sont libellés exclusivement en dirhams.

3.2.5 Les commissions de souscription acquises et non acquises

Des commissions de souscription acquises à la SPI sont prélevées lors de chaque souscription 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 correspondent à la rémunération de la Société de Gestion dans le cadre de la commercialisation des Actions. Ces commissions sont payées à la SPI puis reversées à la Société de Gestion. Elles n'ont aucun impact sur les comptes de la SPI. Des commissions de souscription non acquises à la SPI peuvent être prélevées lors de chaque souscription.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions	Assiette	Taux (HT)
Commission de souscription acquise à la SPI	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	15 % maximum
Commission de souscription non acquise à la SPI	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10 % maximum

Les taux affichés sont des taux maximums hors taxes.

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

Les taux effectifs des commissions de souscription acquises ou non à la SPI sont fixés par la Société de Gestion, seront communiqués aux souscripteurs par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique, et portés sur les Bulletins de Souscription.

3.2.6 Horodatage

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

3.2.7 Livraison des Actions

Le délai courant de livraison des Actions, soit le délai entre la Date Limite 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.

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

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

3.2.8 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 de l'Actionnaire ;
- Le numéro du compte titres et/ou espèces dudit Actionnaire ;
- La dénomination sociale de la SPI ;
- La date de l'ordre ;
- Le sens de l'opération (souscription) ;
- 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 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, au souscripteur dans les cinq (5) jours francs à compter de la date de sa réception.

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

3.3.1 Restrictions :

La souscription d'Actions en numéraire ne peut s'effectuer que dans le respect des conditions suivantes :

- Est réservée aux Fondateurs à la constitution de la SPI ;
- Aux Investisseurs Eligibles après la constitution de la SPI, qui devront justifier de leur éligibilité lors de la souscription d'Actions ;
- Ne peut être effectuée qu'au cours d'une Période de Souscription ou d'une Nouvelle Période de Souscription ;
- N'est réalisée que dans la limite du Montant Cible de souscription par apport en numéraire ou Nouveau Montant Cible, le cas échéant ; et
- Ne peut être exécutée que dans le respect des conditions relatives au montant minimum de souscription par souscripteur telles que fixées à l'article 3.2.2 de l'extrait du document d'information.

La souscription d'Actions en nature des Actifs Immobiliers ne peut s'effectuer que dans le respect des conditions suivantes :

- Ne peut être effectuée qu'au cours d'une Période de Souscription ;
- Après accord préalable du Comité Growth Council ;
- Est réservée uniquement à l'Investisseur Eligible qui détient l'Actif Immobilier objet de l'apport.

La Société de Gestion et les Évaluateurs Immobiliers ne pourront se porter acquéreurs des titres émis par la SPI.

Le Dépositaire et la Société de Gestion doivent s'assurer pour chaque opération de souscription, que le souscripteur est un Investisseur Eligible.

3.3.2 Limitation et/ou suspension :

La Société de Gestion peut décider de mettre un terme à tout moment par anticipation à une Période de Souscription et/ou, selon le cas, à une Nouvelle Période de Souscription, dès lors que le montant des demandes de souscription atteint selon le cas, le Montant-Cible ou le Nouveau Montant Cible, et applique ainsi une limitation sur lesdites demandes de souscription.

Dans l'hypothèse où, au cours d'une Période de Souscription /Nouvelle Période de Souscription le cas échéant, les demandes de souscriptions en numéraire par des Investisseurs Eligibles excèdent le Montant-Cible/ Nouveau Montant-Cible le cas échéant, les souscriptions sont alors, en tout état de cause, limitées au Montant Cible/ Nouveau Montant Cible. La répartition des souscriptions entre l'ensemble des Investisseurs Eligibles ayant présenté une demande de souscription d'Actions est décidée par la Société de Gestion comme présenté sur l'article 3.2.3 de l'extrait du document d'information.

La Société de Gestion doit obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de restriction, de suspension ou de limitation d'émission des Actions de la SPI non prévue dans le Règlement de Gestion. Il est également précisé que la Société de Gestion devra informer

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

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

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

3.3.3 Modalités d'information des Actionnaires en cas de suspension/reprise d'émission des Actions

La Société de Gestion informe immédiatement les Actionnaires en cas de suspension/reprise d'émission des Actions notamment par courrier électronique et/ou par publication sur son site internet.

4- Conditions et modalités de rachat des actions de la SPI 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 Conditions

Les ordres de rachat sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion et centralisés par le Dépositaire. Les ordres de rachat doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Rabat) le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative pour transmission au Dépositaire au plus tard avant 16 heures (heure de Rabat) le jour même (la « **Date Limite de Centralisation des Rachats** »). Afin d'être pris en compte, l'ordre de rachat doit être accompagné d'un bulletin de rachat, daté et signé, dans lequel l'Actionnaire manifeste sa décision irrévocable de demander le rachat de la totalité ou d'une partie des Actions qu'il détient (le « **Bulletin de Rachat** »).

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Rachats.

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

Les ordres de rachat sont libellés en nombre d'Actions (exprimé en nombre entier).

4.1.2 Règles d'exécution des rachats

Les demandes de rachats seront exécutées selon les règles suivantes :

- a) Pour une même Date Limite de Centralisation des Rachats les ordres de rachats seront exécutés au prorata de leurs montants par rapport au montant total des rachats demandés ;
- b) La fraction des demandes de rachats non exécutée (suspendue ou limitée à une date antérieure) est reportée automatiquement à la prochaine date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, si la trésorerie de l'OPCI le permet, et sera ainsi exécutée selon les mêmes

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

conditions précisées au (a) ci-dessus.

4.1.2 Commissions de rachat acquises et non acquises

Les commissions de rachat acquises à la SPI 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.

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

Frais à la charge de l'investisseur prélevés lors des rachats	Assiette	Taux (HT)
Commission de rachat acquise à la SPI	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions rachetées	15 % maximum
Commission de rachat non acquise à la SPI	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions rachetées	5 % maximum

Le taux affiché est un taux maximum hors taxes.

L'application par la Société de Gestion de commissions de rachat devra être justifiée, ces dernières ne pourront en aucun cas dépasser les seuils fixés dans le tableau ci-dessus.

Les taux effectifs des commissions de rachat acquises et non acquises à la SPI seront communiqués à l'Actionnaire par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, y compris par courrier électronique avec accusé de lecture et portés 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 de l'Actionnaire ;
- Le numéro du compte titres et/ou espèces dudit Actionnaire ;
- La dénomination sociale de la SPI ;
- La date de l'ordre ;

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

- 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 prélevés) ;
- Le montant de toute taxe prélevée par la Société de Gestion conformément à la législation en vigueur ;
- 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, y compris 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'Établissement 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. Il est communiqué à tout Actionnaire sur simple demande.

4.3- Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension de rachat des Actions et sa reprise

a) Conditions et modalités de restriction, de limitation ou de suspension de rachat des Actions

Le rachat par la SPI de ses Actions peut être restreint, limité et/ou suspendu, à titre provisoire, par la Société de Gestion dans les cas suivants :

(i) Circonstances exceptionnelles

Quand l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires le commande.

(ii) Violation de la Réglementation OPCI ou du Règlement de Gestion

Si l'exécution des ordres de rachat entraînerait pour la SPI un non-respect par ce dernier des dispositions de la Réglementation OPCI ou celles du Règlement de Gestion.

(iii) Exécution partielle des ordres de rachat égaux ou supérieurs à cinq pourcent (5%) du Nombre Total d'Actions

Lorsqu'un ou plusieurs Actionnaires demanderont le rachat d'un nombre d'Actions égal ou supérieur à cinq pourcent (5%) du Nombre Total d'Actions, la Société de Gestion pourra décider d'exécuter partiellement les ordres de rachat des Actions.

Les ordres de rachat seront ainsi satisfaits selon les conditions et modalités décrites ci-après :

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

- Lorsqu'un ou plusieurs Actionnaire(s) demande(nt), pour la même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, le rachat soit d'un nombre d'Actions représentant au total cinq pourcent (5%) ou plus du Nombre Total d'Actions, le(s) ordre(s) de rachat pourra, ou pourront, ne pas être exécuté(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat excédant ce seuil. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Actionnaires, chaque ordre de rachat sera exécuté au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés pour la même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La fraction d'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion ;
- Le ou les Actionnaire(s) ayant demandé le rachat pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et dont le ou les rachats n'ont été exécutés que partiellement, conformément aux stipulations qui précèdent, seront informés par la Société de Gestion par tous moyens 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 mentionnées ci-dessus. Les modalités mises en œuvre par la Société de Gestion leurs seront précisées ainsi qu'un calendrier prévisionnel.

(iv) Lorsque le montant des ordres de rachat reçus dépasse la trésorerie de l'OPCI

Si les ordres de rachat dépassent la trésorerie de l'OPCI ou si leur exécution aurait pour conséquence un non-respect par l'OPCI de la Règlementation OPCI ou du Règlement de Gestion, la Société de Gestion pourra, limiter ou suspendre ces ordres le temps de trouver une solution satisfaisante.

(v) Capital inférieur à la moitié du montant minimum du capital

La Société de Gestion devra suspendre le rachat des Actions lorsque le capital de la SPI atteindra la moitié du montant minimum du capital constitué conformément aux dispositions de l'article 28 de la Loi 70-14. Le Conseil d'Administration devra alors, dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de cette suspension, convoquer l'Assemblée Générale extraordinaire de la SPI afin de se prononcer sur sa dissolution.

b) Autorisation préalable de l'AMMC

La Société de Gestion devra obtenir l'autorisation préalable de l'AMMC pour toute opération de limitation, de restriction ou de suspension de rachat non prévue dans le Règlement de Gestion.

c) Obligations de la Société de Gestion

Dans les hypothèses décrites aux (i) à (iv), 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 limitation de l'ordre de rachat concerné. Pendant cette durée, les Actionnaires s'interdisent de prendre toute résolution, décision ou mesure de quelle que nature que ce soit, visant à dissoudre et/ou liquider la SPI.

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. Nonobstant ce qui précède, il

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

ne sera pas fait obstacle au rachat des Actions détenues par tout Actionnaire en cas de prorogation de la durée de vie de la SPI à laquelle ledit Actionnaire serait opposé.

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

- d) Modalités d'information des Actionnaires en cas de suspension/reprise du rachat des Actions

L'Actionnaire ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu ou limité ou restreint est informé 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 ses 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 sont précisées.

La Société de Gestion informe les Actionnaires de la reprise des rachats par tout moyen faisant preuve de réception notamment par courrier électronique et/ou par publication sur son site internet.

La Société de Gestion informe immédiatement l'AMMC de toute décision de limitation, de restriction ou de suspension de rachat et de la reprise des rachats.

5- Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative de l'Action de la SPI

5.1- Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative d'une Action de la SPI (la "**Valeur Liquidative**") est déterminée en divisant la valeur de l'Actif Net de la SPI par le Nombre Total d'Actions de la SPI en circulation.

La Valeur Liquidative est établie sur une base trimestrielle, les 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre de chaque année ainsi qu'à titre exceptionnel selon les modalités ci-dessous (la "**Date d'Établissement de la Valeur Liquidative**"). Dans le cas où le 31 décembre, le 31 mars, le 30 juin ou le 30 septembre ne serait pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative sera établie le Jour Ouvré strictement précédent.

Nonobstant ce qui précède, la Société de Gestion pourra, à tout moment, instaurer une fréquence supérieure d'établissement et de publication de la Valeur Liquidative (notamment trimestrielle). Dans ce cas, cette information sera (i) publiée sur le site internet de la Société de Gestion (ou à défaut de site internet où en cas de problème technique par voie d'affichage dans les locaux de la Société de Gestion) et (ii) communiquée par tout moyen faisant preuve de réception aux Actionnaires, notamment par courrier électronique. La modification de la périodicité de calcul de la Valeur Liquidative, fera l'objet d'une nouvelle demande d'agrément auprès de l'AMMC.

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

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

La Valeur Liquidative ainsi que les prix de souscription et de rachat des Actions, sont rendus publics par la Société de Gestion par le biais :

- D'un affichage dans ses locaux le premier jour ouvrable qui suit sa détermination ;
- D'une publication faite dans un journal d'annonces légales dans les cinq (5) jours francs qui suivent sa détermination.

Nonobstant ce qui précède, la Société de Gestion pourra procéder à l'établissement d'une Valeur Liquidative exceptionnelle et en informe le Conseil d'Administration, avec un délai minimum de cinq (5) jours avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative qu'elle détermine.

La détermination d'une Valeur Liquidative exceptionnelle sera utilisée à la discrétion de la Société de Gestion pour :

- (i) des opérations de souscription d'Actions dans le cadre des Périodes de Souscription ou de Nouvelles Périodes de Souscription ; et/ou
- (ii) des opérations de rachat.

Dans ce cas, ces opérations sont réalisées selon les modalités prévues par les articles 3.2 et 4.1 de l'extrait du document d'information. Il est également précisé que la Société de Gestion informera (a) sans délai, l'AMMC et le Dépositaire, et (b) sur son site internet, tout Investisseur Eligible, de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative exceptionnelle et ce, dès la prise de toute décision visant au calcul d'une Valeur Liquidative exceptionnelle. La Société de Gestion informe l'AMMC des motifs de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle.

5.2- Modalités et périodicité de diffusion de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative sera communiquée par tout moyen faisant preuve de réception aux Actionnaires, notamment par courrier électronique, le premier jour ouvrable qui suit sa détermination.

La Valeur Liquidative est également transmise par voie électronique à l'AMMC le premier jour ouvrable suivant sa détermination.

La Valeur Liquidative peut être obtenue sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

6- Frais et commissions

Les frais et commissions à la charge de l'investisseur servent à couvrir les charges d'exploitation de la SPI, 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 ou du rachat des Actions

Les commissions sont résumées dans les tableaux ci-après :

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

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	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10 %
Commission d'émission acquise à la SPI	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	15 %
Commission de rachat non acquise à la SPI	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	5 %
Commission de rachat acquise à la SPI	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	15 %

6.2 Frais de gestion

a) Synthèse des frais et commissions à la charge de la SPI

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

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

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

Frais à la charge de la SPI	Assiette	Taux barème (HT)
1) Frais de fonctionnement	Actifs Immobiliers détenus par la SPI	3 % HT maximum annuel y compris la commission de gestion de la Société de Gestion (Commission de Gestion)
2) Commission de Surperformance	La Commission de Surperformance est calculée conformément à la formule prévue dans l'article 6.2.b.(i) de l'extrait du document d'information	25% HT maximum annuel

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

3) Frais d'exploitation immobilière	Valeur globale des Actifs Immobiliers gérés	5 % HT maximum annuel (n'incluant pas les dépenses de maintenance des Actifs Immobiliers et les grosses réparations ¹ ou mises à niveau gérés dans le cadre des budgets annuels ²)
4) Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers	<p>Prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis ou cédé</p> <p><i>Ou</i></p> <p>Prix (hors droits, hors taxes et hors frais) de la VEFA portant sur l'actif immobilier acquis ou cédé</p> <p><i>Ou</i></p> <p>Valeur des Actifs Immobiliers acquis ou cédés indirectement³</p>	<p>5 % HT sur les acquisitions d'Actifs Immobiliers</p> <p>5 % HT sur les cessions d'Actifs Immobiliers (n'incluant pas les droits d'enregistrement, les droits de conservation foncière, la rémunération du notaire, ainsi que les autres frais liés directement à l'acte de transfert de la propriété et qui sont financés à partir des commissions de souscription acquises)</p>
5) Charge des opérations financières	Valeur de la transaction financière (prélèvement sur chaque transaction)	2% maximum
6) Autres frais	Actif Net de la SPI	2 % maximum annuel

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

¹ Les dépenses de maintenance et les grosses réparations des Actifs Immobiliers sont supportées par la SPI ou le locataire en fonction des stipulations des baux conclus ou à conclure.

² Etant précisé que ces frais sont prévus dans le budget prévisionnel de la SPI et sont préalablement validés par le Comité AMAC.

³ 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, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la SPI.

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

b) Frais de fonctionnement

Ces frais recouvrent la rémunération de la Société de Gestion, du Dépositaire, des Commissaires 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

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

- Gestion de la SPI (*fund management*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPI 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 de la SPI, 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 ;
- Gestion des Actifs Immobiliers (*asset management*), 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 ;
- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs visés au 1) à 5) de l'article 3 de la Loi 70-14 et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

La rémunération de la Société de Gestion (la « **Commission de Gestion** ») est provisionnée à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et sera prélevée tous les trimestres sur la base d'une commission de gestion annuelle maximale de :

- un pourcent (1 %) hors taxes de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI pour le *fund management* et ;
- un pourcent (1 %) hors taxes de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI pour l'*asset management*.

Soit un total de deux pourcent (2 %) hors taxes de la valeur globale des Actifs Immobiliers détenus par la SPI.

En outre, la Société de Gestion percevra une commission de surperformance qui est une rémunération liée à l'optimisation de la rentabilité de la SPI qui rémunère la valeur ajoutée de la Société de Gestion au titre de la gestion de la SPI (la « **Commission de Surperformance** »). La performance est calculée sur la rentabilité absolue non ajustée par les risques pris. Elle est exprimée en pourcentage hors taxes de la surperformance de la SPI par rapport au Taux de Référence fixé à huit pourcents (8,0%) sur la base de la rentabilité minimale attendue pour la SPI.

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

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

- L'évolution annuelle de la Valeur Liquidative de la SPI, dividendes à distribuer au titre du résultat de l'exercice n, a atteint ou dépassé le Taux de Référence sur un exercice comptable :
$$((V_{Ln} + D_n - V_{Ln-1}) / (V_{Ln-1})) > 8,0\%$$
- Le Dividende Par Action à distribuer au titre du résultat de l'exercice n divisé par la Valeur Liquidative à la fin de l'exercice comptable n est supérieur au taux de six pourcents (6,0%).
$$D_n / V_{Ln} > 6,0\%$$

La formule de calcul de la Commission de Surperformance se présente comme suit :

$$CS = SdG\% \times M_n \times \text{Surperformance}$$

CS : Commission de Surperformance, hors taxe
SdG% = Taux de la Commission de Surperformance fixé à un maximum de 25% hors taxes
Surperformance = $V_{Ln} + D_n - (V_{Ln-1} \times (1 + TR))$
 V_{Ln} : Valeur Liquidative au 30/09/n
 V_{Ln-1} : Valeur Liquidative au 30/09/n-1
 D_n : Dividende Par Action
 N_n : Nombre d'Actions émises au 30/09/n
TR : Taux de Référence = 8,0%

La Commission de Surperformance au titre du résultat de l'exercice n ne pourra à aucun moment dépasser le montant de la Commission de Gestion de l'exercice n, et ce dans la limite du taux annuel maximum de la Commission de Gestion, tel que prévu par le présent article.

La Commission de Surperformance sera nulle le premier exercice se terminant le 30/09/2024 et le deuxième exercice se terminant le 30/09/2025.

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

(ii) Rémunération du Dépositaire

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

Commissions Dépositaire	Tarification maximum (HT)	Base de calcul
Conservation, Garde des actifs et Contrôle Dépositaire	0,032%	Provisionnée trimestriellement sur la base de l'Actif Net
Commission Règlement – Livraison		
Actions cotées	Franco	Non applicable
Obligations cotées	Franco	Non applicable
Opérations de gré à gré ferme	50 MAD	Par opération
Opérations de souscriptions/Rachats OPCI	50 MAD	Par opération
Commission OST		
Encaissement de dividendes	Franco	Non applicable
Paieement des coupons et autres OST	Franco	Non applicable
Services aux émetteurs		
Centralisation des titres de capital	100.000 MAD	Forfait annuel
Centralisation des titres de créance	100.000 MAD	Forfait annuel
Distribution du résultat et paiement des dividendes de la SPI	Franco	Non applicable
Opérations en devises étrangères		
Transfert		
Transfert sortant	500 MAD	Par transfert
Relevés titres	Franco	Non applicable
Avis d'opération	Franco	Non applicable

Les tarifs s'entendent hors taxes et sont à majorer de la TVA en vigueur.

Toute opération n'entrant pas dans le cadre spécifique des opérations décrites ci-dessus donnera lieu à une tarification spécifique.

Cette rémunération est provisionnée à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et prélevée trimestriellement.

(iii) Rémunération du dépositaire central

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

(iv) Rémunération des Évaluateurs Immobiliers

Les modalités de la rémunération des deux Évaluateurs Immobiliers sont fixées dans les conventions conclues entre chacun de ces derniers et la SPI conformément à la Réglementation OPCI. Cette rémunération est provisionnée à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et sera prélevée tous les trimestres.

La grille tarifaire appliquée aux Évaluateurs Immobiliers, s'appuie sur l'offre financière retenue pour chaque Evalueateur Immobilier.

La grille tarifaire de chaque Evalueateur Immobilier représente la rémunération hors TVA

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

de chaque prestation d'expertise, pour un (01) seul bien immeuble. Ces tarifs sont exprimés en fonction de la prestation d'expertise, de la zone géographique et de la surface du bien.

Les prestations d'expertise prévues par les conventions et qui sont assurées par les Évaluateurs Immobiliers sont :

- Évaluation avec une visite physique ;
- Évaluation par actualisation ;
- Examen critique d'une évaluation.

Ces tarifs s'entendent frais de déplacement et débours inclus et hors taxe, la TVA est à facturer en sus.

Toute opération n'entrant pas dans le cadre spécifique des opérations décrites ci-dessus, que la Société de Gestion pourrait solliciter auprès des Évaluateurs Immobiliers ou qui pourrait leur être proposée, donnera lieu à une tarification spécifique sur une base à définir d'un commun accord entre les parties.

(v) Rémunération des Commissaires aux Comptes

La rémunération des Commissaires aux Comptes porte sur la mission d'audit et de certification des comptes de la SPI. Elle se limite à 0,1 % HT maximum annuel de l'Actif Net.

La rémunération des Commissaires 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 est assujettie au paiement d'une commission annuelle versée à l'AMMC, calculée sur la base de l'Actif Net de la SPI, 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 Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. 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 qui seront ensuite certifiés par les Commissaires aux Comptes. Elle se limite à 0,1 % HT maximum annuel de l'Actif Net.

La rémunération des conseils juridiques porte sur le conseil et l'assistance juridiques sur toutes

SYHATI IMMO SPI
Extrait de document d'information

les problématiques relevant de la Réglementation OPCI auxquelles peut être confrontée la SPI ainsi que sur l'élaboration de la documentation contractuelle et sociétale de la SPI. Elle se limite à 0,2 % HT maximum annuel de l'Actif Net.

c) Frais d'exploitation immobilière

Ces frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur de 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 et des conditions de marché. La SPI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas mobilisables dans la comptabilité de la SPI :

- L'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe sur les services communaux, 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, 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 experts externes en évaluation, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SPI, 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.

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

d) Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers

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

- 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 du notaire, les honoraires de conseil, les

SYHATI IMMO SPI

Extrait de document d'information

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 Immobiliers, les frais d'audit 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, notaires, avocats et experts externes en évaluation, 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 et/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

L'ensemble des charges afférentes à la gestion des Actifs Financiers, et notamment les frais de transaction (commission de courtage, impôts de bourse) ;

f) Autres frais

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

- les frais de structuration de la SPI ;
- il est précisé que toute autre fonction, en dehors des fonctions de gestion de la SPI (*Fund Management*) et de gestion des actifs immobiliers (*Asset Management*), assurée par la Société de Gestion pour le compte de la SPI, et rentrant dans le cadre de l'objet social de la Société de Gestion, peut faire l'objet d'une tarification supplémentaire, sous réserve de validation du Conseil d'Administration.

Pour toute information concernant les frais supportés par la SPI, les investisseurs peuvent se reporter au rapport annuel de la SPI. L'attention des Actionnaires est attirée sur le fait que les autres frais, à l'exception des frais de fonctionnement, peuvent varier d'un exercice à l'autre.

6.3 Dépassement des frais et commissions

Le Conseil d'Administration peut approuver préalablement et ponctuellement le dépassement des taux et barèmes susmentionnés dans le cadre de l'approbation des budgets annuels.

En outre, et dans des circonstances exceptionnelles (urgence, injonction, mise en conformité avec la Réglementation OPCI), la SPI peut engager des dépenses dépassant ces taux et barèmes. Dans ce cas, la Société de Gestion en justifiera les motifs lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration et dans le rapport annuel de la SPI.

7- Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux Actionnaires

L'Assemblée Générale se prononce sur les montants à distribuer en s'appuyant sur les comptes de l'exercice présentés par la Société de Gestion, arrêtés par le Conseil d'Administration, et en tenant compte des projections de l'évolution de la trésorerie de la SPI.

Les sommes distribuables correspondront aux montants de Distribution décidés chaque année par l'Assemblée Générale ordinaire, conformément à la Réglementation OPCI et correspondant :

- au minimum à quatre-vingt-cinq pourcent (85%) de la quote-part du résultat visé au 1) de l'article 75 de la Loi 70-14 ;
- au minimum à soixante pourcent (60%) des plus-values réalisées au titre de la cession d'actifs mentionnés aux 1), 2), 3, 4) et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14 ;
- 100 % des dividendes et parts sociales perçus ; et
- 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 des Distributions sera réparti entre les investisseurs au prorata du nombre d'Actions détenues.

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.

La mise en paiement des dividendes devra avoir lieu dans un délai maximum de six (6) mois après la clôture de l'exercice.

8- Informations pratiques

Etablissement Dépositaire **BANQUE MAROCAINE POUR LE COMMERCE
ET L'INDUSTRIE**

Évaluateurs immobiliers **DEXA et COLLIERS CONSEIL MAROC**

Commissaires aux comptes **AUDICIS et HDID&ASSOCIES**

Informations relatives à la SPI **Lieu : 1, Boulevard Zoulikha Nasri, Sidi Maârouf –
Casablanca (MAROC).**

**Modalités d'obtention des informations relatives à la
SPI (règlement de gestion, document d'information,
politique de gestion des conflits d'intérêts et les**

derniers rapports semestriel et annuel) : par courrier à l'adresse ci-dessus ou par mail à l'adresse suivante : investorrelations@reim-partners.com.

Administration

Les Administrateurs de la SPI sont :

- **La Société de Gestion**, représentée par son directeur général, Monsieur Idriss BENSMAIL ;
- **Madame Imane KABBAJ**, titulaire de la CIN numéro BE727617, en qualité d'Administrateur Indépendant ;
- **Al Ajial Holding**, représentée par Madame Jihane ERRACHIDI, en qualité d'Administrateur ;
- **Madame Hortense GHAFIR**, titulaire de la carte de résidence numéro BE76358E en qualité d'Administrateur ; et
- **Madame Meryem MENJRA**, titulaire de la CIN numéro BK266624, en qualité d'Administrateur.

Direction générale

La direction générale de la SPI est assurée par **REIM PARTNERS**, représentée par Monsieur Idriss BENSMAIL en sa qualité de Directeur Général.