

EXTRAIT DU DOCUMENT D'INFORMATION

Dénomination de l'OPCI : MOROCCO RE OPPORTUNITIES 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 29/11/2022 sous la référence AG/SPI/033/2022.

Constitué à l'initiative de la société de gestion NEMA CAPITAL

Adresse du siège social de la société de gestion : 55, boulevard Abdelmoumen – Casablanca (MAROC)

Agréée par l'AMMC en date du 26 décembre 2019 sous la référence AG/SDG/03/2019.

Ce document constitue un extrait du document d'information visé par l'AMMC en date du 17/03/2023 sous la référence **VI/SPI/001/2023**, tel que prévu par les dispositions de l'article 6 de la loi n°70-14 relative aux Organismes de placement collectif immobilier promulguée par le dahir n° 1-16-130 du 21 Kaada 1437 (25 août 2016).

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

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

SOMMAIRE

1- Durée d'investissement recommandée	3
2- Politique d'investissement	3
3- Conditions et modalités d'émission des Actions ainsi que celles de restriction, de limitation ou de suspension d'émission et de sa reprise	11
4- Conditions et modalités de rachat des Actions ainsi que celles de restrictions, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise	15
5- Modalités et périodicité de détermination de la valeur liquidative de l'action de la SPI-RFA	18
6- Frais et commissions.....	19
7- Modalités de distribution de tout produit ou revenu aux porteurs de titres	26
8- Informations pratiques	27

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

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-RFA a pour objectif de gestion 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.

La SPI-RFA 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 99,9 % de la valeur globale de l'Actif de la SPI-RFA.

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 est mise en œuvre par la Société de Gestion à travers :

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

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

2.1-2.1. Stratégie d'investissement globale

a) Univers d'investissement

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

L'investissement au niveau de la SPI-RFA portera sur des actifs immobiliers composés de locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de l'éducation, de l'hébergement, du commerce, de la restauration et de l'industrie ainsi que des bureaux professionnels.

Ces actifs seront localisés au Royaume du Maroc et à l'étranger dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

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

- valeurs émises par le Trésor et les titres de créance garantis par l'État ;
- titres de créances négociables tels que définis par la loi n°35-94 relative à certains titres de créances négociables ;
- parts et actions d'OPCVM monétaires ;
- dépôts à vue ou pour une durée n'excédant pas deux (2) ans, auprès d'établissements habilités à recevoir des fonds auprès du public ;
- titres de créances ne permettant pas la participation au capital social ; et/ou
- placements sous forme d'avances en compte courant d'associés.

b) Stratégie d'allocation entre Actifs Immobiliers et Actifs Financiers :

La SPI-RFA investira son actif en priorité en Actifs Immobiliers. Ces Actifs Immobiliers pourraient représenter jusqu'à 99,9% du total de l'Actif de la SPI-RFA. Le reste sera investi dans la poche financière.

c) Limites relatives à la composition de l'actif de la SPI-RFA :

L'Actif de la SPI-RFA doit être constitué à hauteur de soixante pourcent (60 %) au moins des Actifs mentionnés aux 1), 2), 3), 4), et 5) de l'article 3 de la Loi 70-14. Les Actifs mentionnés aux 4) et 5) du même article sont pris en compte à concurrence de la quote-part que ces actifs investissent dans les actifs 1), 2) et 3) mentionnés à l'article 3 de la Loi 70-14.

Les règles précitées doivent être respectées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. La SPI-RFA dispose de trois ans à compter de la date de son agrément pour le respect desdites règles.

La Société de Gestion informe, sans délai, l'AMMC de tout non-respect des règles précitées, en indiquant les raisons et décrivant les mesures qu'elle compte entreprendre pour régulariser la situation. La régularisation de la situation doit intervenir dans un délai maximum d'un (1) an. A défaut de régularisation dans le délai précité et en cas de récurrence, le retrait d'agrément de la SPI-RFA est prononcé par l'AMMC.

Les titres de créances ne permettant pas la participation au capital social, prévus au 7) de l'article 3 de la Loi 70-14 ne doivent pas dépasser dix pourcent (10%) du total de l'Actif de la SPI-RFA.

Par ailleurs, les biens immeubles et les droits réels éligibles prévus aux paragraphes 1) et 2) de l'article 3 de la Loi 70-14, doivent satisfaire les critères d'éligibilité prévus au 1^{er} de l'article 7 de l'arrêté n°2305-18 du Ministère de l'Economie et des Finances et représenter au moins cinquante pourcent (50%) du total des actifs prévus aux 1), 2), 3), 4) et 5) de l'article 3 précité.

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

En outre, les placements sous forme d'avances en compte courant d'associés prévus au 8) de l'article 3 de la Loi 70-14 ne doivent pas dépasser dix pour cent (10%) du total de l'Actif de la SPI-RFA.

Les droits réels éligibles prévus par une législation étrangère visés au 3) de l'article 3 précité ne doivent pas dépasser dix pour cent (10%) de la proportion visée au 1) de l'article 27 de la Loi 70-14.

d) Politique d'endettement

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

- financer l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de remise à niveau des actifs ;
- procéder à des refinancements ;
- réaliser des opérations de développement ;
- faire face à des demandes exceptionnelles de rachats d'Actions.

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

- (i) des emprunts dans la limite de soixante (60%) de la valeur des Actifs Immobiliers, sous forme :
 - d'obligations émises conformément aux dispositions de la Loi 17-95 ;
 - d'avances en compte courant d'associés ; et
 - d'emprunts bancaires d'une maturité supérieure à une année.

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

- (ii) des emprunts de trésorerie dans la limite de quinze (15%) de la valeur des Actifs Financiers sous forme :
 - a. d'émissions de billets de trésorerie tels que définis à l'article 4 de la loi n° 35-94 relative à certains titres de créances négociables promulguée par le dahir n°1-95-3 du 24 Chaabane 1415 (26 janvier 1995), telle qu'elle a été modifiée et complétée ; et
 - b. d'emprunts bancaires d'une maturité maximale d'une année.

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

L'endettement de la SPI-RFA se fait en devise marocaine (MAD) ou en devise étrangère pour le financement d'Actifs situés à l'étranger.

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

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

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

La Société de Gestion informe sans délai l'AMMC de tout non-respect des règles précitées, et indique les raisons et décrit les mesures qu'elle compte entreprendre pour régulariser sa situation. La régularisation de la situation doit intervenir dans un délai maximum d'un (1) an.

Les Actionnaires seront tenus informés de la situation de l'endettement de la SPI-RFA à travers les rapports annuels et semestriels.

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

e) Avances en compte courant d'associés

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

2.1-2.2 Stratégie d'investissement adoptée en fonction de la nature des actifs

(i) Stratégie d'investissement pour la poche immobilière

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

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

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

- des acquisitions en direct ou par des apports à la SPI-RFA d'Actifs Immobiliers, autorisées par le Conseil d'Administration dans le cas prévu à l'Article V.7.1 du Document d'Information, composés de locaux d'exploitation liés aux domaines de la santé, de l'éducation, de l'hébergement, du commerce, de la restauration et de l'industrie ainsi que des bureaux professionnels ;
- la réalisation de projets de développement.

D'autres investissements de nature immobilière pourront être réalisés à travers des prises de participations directes ou indirectes au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière ou de titres d'autres d'OPCI marocains après accord du Conseil d'Administration.

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

- a) les biens immeubles immatriculés, acquis ou construits en vue de la location ou des immeubles en cours de construction destinés à la location ainsi que des droits réels portant sur lesdits biens, à savoir :
- les immeubles loués ou mis en vue de leur location à la date de leur acquisition par la SPI-RFA ;

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA
Extrait de document d'information

- les immeubles neufs acquis par la SPI-RFA en vue de leur location ;
- les immeubles acquis par la SPI-RFA en état futur d'achèvement en vue de leur location ;
- les immeubles qu'elle fait construire, rénover ou réhabiliter en vue de la location ;
- les terrains non bâtis situés dans une zone destinée à la construction en vue de la location, et disposant d'un programme de construction.

b) tout droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisés sur ladite dépendance ;

c) tout droit réel prévu par une législation étrangère et similaire à l'un des droits mentionnés aux a) et b) ci-dessus ;

d) les titres de capital, certificats de Sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles ; et

e) les titres d'autres OPCI de droit marocain.

Conformément aux procédures internes de la Société de Gestion, cette dernière réalisera de nombreuses études et analyses préalables avant de présenter une opportunité d'investissement dans un Actif Immobilier donné (« **Actif Cible** ») au Conseil d'Administration, et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- Etude du marché en profondeur
- Implantation géographique
- Etude physique de l'actif
- L'Etat locatif
- Etude des cash-flows au travers la projection prévisionnelle des flux financiers sur une période qui sera identifiée spécifiquement pour chaque typologie d'actif en retenant un scénario de base et des scénarii tests.
- Plan de travaux, établis sur la base d'études de contraintes administratives, réglementaires et environnementales, d'analyses techniques et d'appréciations des charges et des coûts d'exploitation
- Conditions juridiques des transactions

Pour ce qui est des prises de participations directes ou indirectes au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière ou l'acquisition de titres d'autres OPCI, des analyses seront réalisées par la Société de Gestion sur la base des critères suivants :

- Qualité du portefeuille
- Qualité de la stratégie menée et perspectives de croissance et de rentabilité
- Qualité du management
- Niveau du levier financier
- Optimisation juridique, fiscale et financière
- Appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

Concernant les baux conclus avec les locataires des Actifs, la SPI-RFA privilégiera la conclusion de baux à durées fermes avec des clauses de paiement du loyer résiduel en cas de résiliation anticipée.

La Société de Gestion se basera, conformément à ses procédures internes, sur des critères d'appréciation qualitatifs et quantitatifs pour sélectionner les locataires des Actifs Immobiliers. Ces critères couvrent principalement les aspects suivants : (i) recherche de solvabilité ; (ii) notoriété et (iii) expérience dans l'activité exploitée.

(ii) Stratégie d'investissement pour la poche financière

La poche financière de la SPI-RFA sera investie dans les instruments listés à l'Article III.3.1.a) du Document d'Information.

Les horizons de placement seront adaptés selon les besoins de trésorerie de la SPI-RFA.

Les orientations de placement de la poche financière sont arrêtées par la Société de Gestion conformément à ses procédures internes. Toutefois, toute décision d'investissement ou de désinvestissement d'un montant, cumulé par an, supérieur à cinq (5) millions de dirhams est soumise à l'approbation du Conseil d'Administration, conformément à l'Article V.7.1 du Document d'Information.

2.2- Indice de référence

Néant.

2.3- Facteurs de risques

2.3-1. Risques généraux

a) Risque de perte en capital

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

b) Risque lié à la gestion

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, notamment en ce qui concerne la stratégie d'investissement.

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

2.3-2. Risques spécifiques à la SPI-RFA

a) Risques liés au marché immobilier

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

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

Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution du marché immobilier.

De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenues par la SPI-RFA et sur sa Valeur Liquidative.

b) Risque de liquidité

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

c) Risque lié au recours à l'endettement

La SPI-RFA se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

d) Risque de contrepartie

La SPI-RFA est exposée à un risque de contrepartie pouvant se matérialiser en une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ce qui peut entraîner une baisse de sa Valeur Liquidative et/ou de son rendement.

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

e) Risque de taux

Malgré une couverture éventuelle du risque de taux, la SPI-RFA pourra être exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable et certains Actifs Financiers pouvant être exposés aux variations de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette ou une baisse de la valeur de certains Actifs Financiers et réduira les résultats de la SPI-RFA.

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

f) Risque de change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SPI-RFA, soit le dirham marocain. La fluctuation des monnaies par rapport à la devise locale peut avoir une influence positive ou négative sur la Valeur Liquidative en fonction

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

des Actifs libellés ou financés en devise étrangère.

g) Risques spécifiques liés aux opérations de développement

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

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

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

h) Risque lié à la détention de participations directes ou indirectes au capital social de sociétés à prépondérance immobilière non cotées

La SPI-RFA peut 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

La SPI-RFA privilégie la conclusion de baux à durées fermes avec des clauses de paiement du loyer résiduel en cas de résiliation anticipée. Toutefois, la SPI-RFA reste exposée à un risque de non-renouvellement de tout contrat de bail par le locataire à son échéance.

Le non-renouvellement de tout contrat de bail par le locataire peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPI-RFA.

Les risques associés à la SPI-RFA peuvent évoluer.

2.4- Mécanismes de couverture

2.4.1 Mécanismes de couverture contre les risques financiers

La Société de Gestion peut utiliser les instruments dérivés suivants :

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

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

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

La SPI-RFA peut procéder à des placements ou à des financements en devises étrangères. Ainsi, la SPI-RFA aura recours à une couverture du risque de change.

2.4.2 Mécanismes de couverture contre les risques locatifs

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

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

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

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

3.1- Investisseurs Eligibles

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

- (i) qualifiés au sens de la Loi 44-12 ; et
- (ii) autorisés par le Conseil d'Administration statuant dans les conditions de l'Article V-7-1 du Document d'Information.

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

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

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

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

3.2- Conditions et modalités d'émission des Actions

3.2.1 Valeur de souscription

Les Actions sont émises sur la base de :

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

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

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

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

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

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

3.2.2 Montant minimum de souscription

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

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-RFA.

Les ordres de souscription sont transmis à la Société de Gestion, au plus tard cinq (5) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, à 12h00 heures (heure locale) (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** ») et sont centralisés par le Dépositaire au plus tard avant 15h00 le même jour.

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

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

Tout ordre de souscription qui n'est pas accompagné d'un Bulletin de Souscription, dont 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 en dirhams.

3.2.5 Les commissions de souscription acquises et non acquises

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

Des commissions de souscription non acquises à la SPI-RFA peuvent être prélevées lors de chaque souscription.

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA
Extrait de document d'information

Ventilation des commissions de souscription à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux maximum (HT)
Commission de souscription acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10 %
Commission de souscription non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	1,5 %

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

Les taux effectifs de la commission de souscription acquise ou non acquise à la SPI-RFA seront communiqués aux Actionnaires par la Société de Gestion par tout moyen faisant preuve de réception, y compris par courrier électronique avec accusé de réception 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 et exécutés avant la date et l'heure fixées sur le Document d'Information.

3.2.7 Livraison des Actions

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

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

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

3.2.8 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 du porteur de titres ;
- le numéro du compte titres et/ou espèces dudit porteur ;
- la dénomination sociale de la SPI-RFA ;
- la date de l'ordre ;

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

- le sens de l'opération ;
- le nombre des titres objet de l'opération ;
- la Valeur Liquidative à la souscription ;
- la date d'exécution de l'opération ;
- le montant brut de l'opération ;
- les commissions appliquées (commissions de souscription en indiquant les droits acquis à la SPI-RFA prélevés) ;
- le montant de toute taxe prélevée par la Société de Gestion conformément à la législation en vigueur ; et
- le montant net de l'opération.

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

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

3.3.1 Restrictions :

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

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

3.3.2 Limitation et/ou suspension :

Dans l'intérêt des Actionnaires, la Société de Gestion peut limiter ou suspendre temporairement les souscriptions dans la SPI-RFA lorsque les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles qu'elles ne permettent pas à la SPI-RFA de respecter le ratio d'un minimum de 60% en Actifs Immobiliers de l'Actif de la SPI-RFA.

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

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 ainsi que la reprise des souscriptions.

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

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

La décision de restreindre, suspendre ou limiter l'émission d'Actions de la SPI-RFA, ainsi que toute décision ultérieure de reprise des souscriptions, sera publiée sur le site internet de la Société de Gestion. Les Actionnaires de la SPI-RFA seront notifiés, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception, de toute décision de la

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

Société de Gestion de restreindre, suspendre ou limiter l'émission d'actions de ladite SPI-RFA, ainsi que de toute décision de reprise des souscriptions.

4- Conditions et modalités de rachat des Actions ainsi que celles de restrictions, de limitation ou de suspension de rachat et de sa reprise

4.1- Conditions et modalités de rachat des Actions

4.1.1 Modalités de rachat des Actions

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

Les ordres de rachat sont pré-centralisés auprès de la Société de Gestion au plus tard cinq (5) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, à 12h00 heures (heure locale) (la « **Date de Centralisation des Rachats** ») et sont centralisés par le Dépositaire au plus tard avant 15h00 le même jour.

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

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

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

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

4.1.2 Commissions de rachat acquises et non acquises

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

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

Ventilation des commissions de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux maximum (HT)
Commission de rachat acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	10 %
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	1,5 %

Les taux affichés sont des taux maximums hors taxes. Les taux de commissions de rachat non acquises effectivement appliqués sont approuvés par le Conseil d'Administration sur proposition

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

de la Société de Gestion dans la limite du plafond susvisé. Les taux de commissions de rachat acquises effectivement appliqués sont fixés directement par la Société de Gestion dans la limite du plafond susvisé.

Les taux effectifs des commissions de rachat acquises ou non acquises à la SPI-RFA, sont communiqués à l'Actionnaire par la Société de Gestion, par tout moyen faisant preuve de réception, notamment par courrier électronique avec accusé de réception et portés sur les Bulletins de Rachat.

4.1.3 Horodatage

Les ordres de rachat doivent être horodatés dès leur réception par la Société de Gestion et exécutés avant la date et l'heure fixées dans le Document d'Information.

4.1.4 Avis d'opération

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

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

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

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

4.2- Délai de règlement des rachats

Le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, serait au maximum de six (06) mois calendaires.

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

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

Dans l'intérêt des Actionnaires et/ou si les conditions de marché l'exigent, la Société de Gestion

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

peut restreindre, limiter ou suspendre temporairement l'exécution des ordres de rachats d'Actions de la SPI-RFA dans les conditions suivantes :

- (i) Lorsqu'un Actionnaire, qui détient plus de vingt pourcent (20 %) des Actions, demande le rachat d'un nombre d'Actions correspondant à plus de dix pourcent (10%) de l'Actif Net de la SPI-RFA sur la base de la dernière Valeur Liquidative calculée, l'exécution de ce rachat peut être suspendue temporairement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1- Modalités et périodicité de détermination de la Valeur Liquidative

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

La Valeur Liquidative est établie sur une base semestrielle, les 30 juin et 31 décembre de chaque année (« **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** ») et peut être établie en dehors de ces dates, de façon exceptionnelle dans les conditions présentées ci-après. Dans le cas où la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative ne serait pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative sera établie le Jour Ouvré suivant.

La Valeur Liquidative est calculée dans un délai maximum de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Calcul de la Valeur Liquidative** »).

La Société de Gestion, de sa propre initiative mais après accord exprès du Conseil d'Administration, ou à la demande de ce dernier, se réserve la possibilité de calculer et de publier une Valeur Liquidative exceptionnelle qui sera utilisée pour des opérations de souscription et/ou de rachat d'Actions réalisées selon les mêmes modalités prévues aux Articles IV.1 et IV.2 du Document d'Information. Dans cette hypothèse, le délai entre la date de prise de décision de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle et la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sera de trente (30) Jours Ouvrés au maximum.

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

La Société de Gestion informera sans délai l'AMMC de la date de décision de calcul de la Valeur Liquidative exceptionnelle :

- (i) avant qu'elle ne la soumette à l'approbation du Conseil d'Administration ; et
- (ii) à la demande du Conseil d'Administration.

La Société de Gestion détermine une Valeur Liquidative estimative au moins tous les trois (3) mois (conformément à l'article 36 de la circulaire de l'AMMC n° 02/19) qui doit être intégrée dans le rapport trimestriel relatif à la SPI-RFA (conformément à l'article 73 de la circulaire de l'AMMC

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

n°02/18). Cette Valeur Liquidative estimative ne pourra pas être utilisée pour des opérations de souscription ou de rachat.

5.2- Modalités et périodicité de diffusion de la Valeur Liquidative

Elle est communiquée par tout moyen à toute personne qui en fait la demande. Elle est publiée dans un journal d'annonces légales cinq (05) jours francs suivant la Date de Calcul de la Valeur Liquidative (la « **Date de Publication de la Valeur Liquidative** »). La Valeur Liquidative sera, également, affichée dans les locaux de la Société de Gestion le premier jour ouvrable qui suit sa détermination.

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

6- Frais et commissions

Les frais et commissions à la charge des investisseurs servent à couvrir les charges d'exploitation de la SPI-RFA, y compris les frais liés directement à la commercialisation et à la distribution des Actions, ces frais sont de nature à réduire les revenus et la performance des investissements.

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

6.1 Commissions d'émission ou du rachat des Actions

Les commissions sont résumées dans les tableaux ci-après :

Ventilation des commissions d'émission et de rachat à la charge de l'investisseur	Base de calcul	Taux maximum (HT)
Commission d'émission non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	1,5%
Commission d'émission acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions souscrites	10%
Commission de rachat non acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	1,5%
Commission de rachat acquise à la SPI-RFA	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions rachetées	10%

6.2 Frais de gestion

a) Cartographie des frais de gestion

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

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA
Extrait de document d'information

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

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

Ventilation des frais de gestion à la charge des investisseurs		Base de calcul	Taux maximum (HT)
Frais de fonctionnement	<i>fund management</i>	Actif Brut	0,5 % HT annuel
	<i>asset management immobilier</i>	Valorisation des Actifs Immobiliers	1 % HT annuel
	Autres frais de fonctionnement	Actif Brut	2 % HT
Frais d'exploitation immobilière		Valorisation des Actifs Immobiliers	3,5 % HT annuel (hors frais liés aux grosses réparations et à la maintenance des biens immobiliers) ¹
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers		Prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'Actif Immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Prix (hors droits, hors taxes et hors frais) de la VEFA portant sur l'Actif Immobilier acquis ou cédé <i>Ou</i> Valeur des Actifs Immobiliers acquis ou cédés indirectement	2,5 % HT (hors frais liés aux droits d'enregistrement, de la conservation et les honoraires du notaire)
Frais liés aux opérations sur instruments financiers		Valeur de la transaction financière	3 % HT
Autres frais		Actif Net	2 % HT

Les frais et commissions à la charge des investisseurs servent à couvrir les charges d'exploitation de la SPI-RFA, y compris les frais liés directement à la commercialisation et à la distribution des Actions, ces frais sont de nature à réduire les revenus et la performance de leurs investissements.

¹Les frais liés aux grosses réparations et à la maintenance des biens immobiliers sont supportés par la SPI-RFA ou le locataire en fonction des stipulations des baux conclus ou à conclure.

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

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

b) Frais de fonctionnement et de gestion

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

(i) Rémunération de la Société de Gestion

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

- Gestion de la SPI-RFA (*fund management*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPI-RFA ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et la poche financière, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, ainsi que, le cas échéant, des Actifs Financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers et des Actifs Financiers, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMMC et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des Actifs Immobiliers (*asset management*) : les tâches relatives à 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, la gestion des statistiques et du contrôle des flux relatifs aux Actifs Immobiliers ainsi que la gestion des baux, les relations avec les locataires des Actifs Immobiliers ainsi que la gestion technique de ces derniers.

La rémunération de la Société de Gestion sera versée tous les trimestres sur la base d'une commission de gestion annuelle maximale de zéro virgule cinq pourcent (0,5%) hors taxes de l'Actif Brut de la SPI-RFA pour le *fund management* et un maximum d'un pourcent (1%) hors taxes de la valorisation des Actifs Immobiliers de la SPI-RFA pour l'*asset management*.

(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-RFA. Elles se déclinent, comme suit :

Commissions dépositaire	Tarification maximum (HT)	Base de calcul
Conservation et garde des actifs	0.05 %	Actif Net
Contrôle dépositaire		
Commission Règlement – Livraison		

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

Actions cotées	0.1%	Montant brut
Obligations cotées	0.1%	Montant brut
Opérations de gré à gré ferme	25 MAD	Par dénouement
Opérations de souscriptions/Rachats OPCI	Exonéré	N/A
Commission OST		
Encaissement de dividendes	Exonéré	N/A
Paiement des coupons et autres OST	Exonéré	N/A
Services aux émetteurs		
Centralisation des titres de capital	Exonéré	N/A
Centralisation des titres de créance		
Distribution du résultat et paiement des dividendes de la SPI-RFA	Exonéré	N/A

La rémunération du Dépositaire est provisionnée et versée semestriellement.

(iii) Rémunération du dépositaire central

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

(iv) Rémunération des Evaluateurs Immobiliers

La rémunération des Evaluateurs Immobiliers porte sur :

▪ Les missions permanentes :

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

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

▪ Les missions ponctuelles :

La Société de Gestion peut être amenée, à tout moment pendant la durée de vie de la SPI-RFA, à solliciter les Evaluateurs Immobiliers aux fins de réaliser, selon le cas, une Mission d'Expertise ou

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

une Mission de Critique des Actifs Immobiliers (avec ou sans visite) et ce en sus des prestations d'expertises récurrentes, notamment et à titre indicatif, dans les cas suivants (les « **Expertises Ponctuelles** ») :

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

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

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

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

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

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

La rémunération des Évaluateurs Immobiliers se limite à 0,2 % HT maximum par an de l'Actif Net.

(v) Rémunération du Commissaire aux Comptes

La rémunération du Commissaire aux Comptes porte sur la mission d'audit et de certification des comptes de la SPI-RFA. Elle se limite à 0,1 % HT maximum par an de l'Actif Net.

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

(vi) Commission annuelle de l'AMMC

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

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

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

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

(vii) Rémunération des experts-comptables et conseils juridiques

La rémunération des experts-comptables porte sur l'établissement des comptes de la SPI-RFA qui seront ensuite certifiés par le Commissaire aux Comptes. Elle se limite à 0,1 % HT maximum de l'Actif Net.

La rémunération des conseils juridiques porte sur le conseil et l'assistance juridiques sur toutes les problématiques relevant de la Réglementation OPCI auxquelles peut être confrontée la SPI-RFA ainsi que sur l'élaboration de la documentation contractuelle et sociétale de la SPI-RFA. Elle se limite à 0,2 % HT maximum de l'Actif Net.

c) Frais d'exploitation immobilière

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

(i) l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment :

- les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres le cas échéant ;
- les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux ;
- les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
- les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes ;
- les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité ;
- les honoraires d'administration de biens et de « *property* » management le cas échéant ;
- et
- l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières.

(ii) l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;

(iii) l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats, évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

(iv) les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrants dans le cadre de l'activité de la SPI-RFA, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Les frais d'exploitation immobilière sont provisionnés à chaque calcul de Valeur Liquidative et Valeur Liquidative exceptionnelle et se limitent à 3,5 % HT maximum de la valorisation des Actifs Immobiliers (n'incluant pas les dépenses de maintenance des Actifs Immobiliers et les grosses

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA

Extrait de document d'information

réparations qui sont supportés par la SPI-RFA ou le locataire en fonction des stipulations des baux conclus ou à conclure).

d) Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers

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

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

e) Frais liés aux opérations sur instruments financiers

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

f) Autres frais (hors frais de fonctionnement)

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

- (i) les frais de structuration de la SPI-RFA ;
- (ii) il est précisé que toute autre fonction, en dehors des fonctions de gestion de la SPI-RFA (*Fund Management*) et de gestion des actifs immobiliers (*Asset Management*), assurée par la Société de Gestion pour le compte de la SPI-RFA, et 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.

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

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

6.3 Dépassement des frais et commissions

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

Par ailleurs, et dans des circonstances exceptionnelles (urgence, injonction, mise en conformité avec la Réglementation OPCI), la Société de Gestion peut engager des dépenses et frais dépassant ces taux et barèmes. Dans ce cas, la Société de Gestion en informe immédiatement le Conseil d'Administration et apporte tous les justificatifs d'une part, du cas des circonstances exceptionnelles ayant entraîné le dépassement des taux et barèmes, ainsi celles relatifs aux sommes décaissées.

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

Les sommes distribuables correspondent aux montants de distributions décidés annuellement par l'Assemblée Générale ordinaire de la SPI-RFA, sur proposition du Conseil d'Administration conformément à la Réglementation OPCI et correspondant à :

- au moins quatre-vingt-cinq pourcent (85%) de la quote-part du résultat visé au 1) de l'article 75 de la Loi 70-14 ;
- au moins soixante pourcent (60%) de la plus-value réalisée au titre de la cession d'Actifs Immobiliers ;
- cent pourcent (100%) des dividendes et parts sociales perçus ; et
- cent pourcent (100%) des produits des revenus, des plus-values de cession des instruments financiers visés au 1) de l'article premier de l'arrêté n°2305-18 du Ministère de l'Economie et des Finances et des placements à revenu fixe perçus.

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

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

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

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

8- Informations pratiques

Etablissement dépositaire **SOCIETE GENERALE MAROCAINE DE BANQUES**

Evaluateurs immobiliers **SIGMATOP et EDGESTONE VALUATION**

Commissaire aux comptes **FIDAROC GRANT THORNTON**

Informations relatives à la SPI-RFA **Lieu :** 55, boulevard Abdelmoumen – Casablanca (MAROC).

Modalités d'obtention des informations : par courrier à l'adresse ci-dessus ou par mail à l'adresse suivante : rachid.elazrak@nema-capital.com

Administration

Les Administrateurs de la SPI-RFA sont :

- Cantor 68 ;
- Holmarcom ; et
- AtlantaSanad.

Direction générale

La direction générale de la SPI-RFA est assurée par **NEMA CAPITAL**, représentée par Monsieur Rachid EL AZRAK en sa qualité de directeur général.

MOROCCO RE OPPORTUNITIES SPI-RFA
Extrait de document d'information